

**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**

SECRETARIA MUNICIPAL DE RELAÇÕES INSTITUCIONAIS  
LEI MUNICIPAL Nº 739/2021

**DE 15 DE OUTUBRO DE 2021.**

*“Dispõe sobre a revisão do Plano Diretor Municipal do município de Maragogi, Estado de Alagoas, e dá outras providências.”*

**O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE MARAGOGI**, Estado de Alagoas, no uso de suas atribuições legais conferidas pela Lei Orgânica Municipal e pela Constituição Federal, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte LEI:

**TÍTULO I**  
**DISPOSIÇÕES INICIAIS**

**Art. 1º** A presente lei estabelece a revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) de Maragogi/AL, fundamentado nos Artigos 30, 182 e 183 da Constituição Federal, no Capítulo II da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto das Cidades) e no Artigo 4º e Título IV da Lei Orgânica de Maragogi.

**Art. 2º** É parte integrante desta Lei:

- I – Anexo I – Mapa Macrozoneamento;
- II – Anexo II – Mapa Subsistema Ambiental e Subsistema de Equipamentos, Serviços e Áreas Públicas;
- III – Anexo III – Mapa Subsistema de Estruturação Viária e Mobilidade;
- IV – Anexo IV – Dimensionamento dos Perfis Viários;
- V – Anexo V – Acessos Públicos às Praias;
- VI – Anexo VI – Mapa Zoneamento Urbano e Rural;
- VII – Anexo VII – Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo das Zonas Urbanas e Rurais de Maragogi;
- VIII – Anexo VIII – Classificação Nacional das Atividades Econômicas (CNAE) por Incomodidade;
- IX – Anexo IX – Parâmetros de Incomodidade por Atividades Não Residenciais e Medidas Mitigadoras Obrigatórias
- X – Anexo X – Documentação Obrigatória para Licenciamento de Projetos de Parcelamento do Solo;
- XI – Anexo XI – Formulário para Licenciamento de Atividades Econômicas;
- XII – Anexo XII – Termo de Referência para Elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV); e
- XIII – Anexo XIII – Definições.

**TÍTULO II**  
**EIXOS DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL**

**Art. 3º** Os Eixos de Desenvolvimento Municipal se constituem como um conjunto de objetivos, diretrizes e estratégias que contém os caminhos e direcionamentos práticos para efetivação do planejamento municipal de Maragogi, sendo eles:

- I – Eixo I – Inclusão socio territorial;
- II – Eixo II – Desenvolvimento sustentável; e
- III – Eixo III – Gestão e governança urbana.

**Parágrafo único.** As diretrizes para os Eixos de Desenvolvimento Municipal de Maragogi consideram os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), constituídos por uma agenda de engajamento proposta pela Organização das Nações Unidas (ONU) em 2015 para elaboração e aplicação de soluções políticas, ambientais, econômicas, sociais e tecnológicas que alcancem um futuro mais sustentável para todas as pessoas.

**CAPÍTULO I**  
**EIXO I - INCLUSÃO SOCIOTERRITORIAL**

**Art. 4º** O Eixo I - Inclusão socio territorial tem como objetivo promover a inclusão socio territorial considerando-se a redução das desigualdades sociais, garantindo a equidade quanto ao acesso universal à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura básica, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho, à renda, ao meio ambiente, à cultura e ao lazer:

**Art. 5º** O Eixo I, Inclusão sócio territorial tem como diretrizes os seguintes Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS):

- I – Objetivo 1 – Erradicação da pobreza;
- II – Objetivo 2 – Fome zero e agricultura sustentável;
- III – Objetivo 4 – Educação de qualidade;
- IV – Objetivo 6 – Água potável e saneamento;
- V – Objetivo 10 – Redução das desigualdades; e
- VI – Objetivo 11 – Cidades e comunidades sustentáveis.

**Art. 6º** Ficam estabelecidas as seguintes estratégias para atendimento das diretrizes e alcance do objetivo definido para a inclusão socio territorial (Eixo I):

- I – Mapear os núcleos urbanos informais existentes em Maragogi, categorizando-os entre Social e Específico, conforme trata a Lei Federal nº 13.465/2017;
- II – Promover a regularização fundiária e a urbanização de áreas ocupadas de forma sustentável, assegurando a posse e a permanência da população de baixa renda, de comunidades tradicionais e dos assentamentos rurais, provisionando, quando possível, a doação de áreas públicas conforme previsões legais;
- III – Garantir parâmetros urbanísticos compatíveis com as tipologias e a demanda existente e produzida no território, considerando a infraestrutura disponível, sem prejuízo ao desenvolvimento do turismo;
- IV – Delimitar Zonas de Interesse Social (ZEIS) de modo a melhorar as condições habitacionais, garantir a urbanização nos assentamentos precários e assegurar a destinação de terra para produção de Habitação de Interesse Social (HIS) próximas de infraestrutura urbana instalada;
- V – Delimitar o perímetro urbano, considerando os vetores e a ocupação consolidada às margens da AL-101 e nos distritos, induzindo o adensamento de áreas com infraestrutura, fortalecendo as centralidades existentes, controlando o espraiamento urbano e promovendo a ocupação dos vazios, prioritariamente na sede urbana de Maragogi;
- VI – Controlar o avanço da ocupação urbana nas áreas de risco à inundação e à escorregamento e de preservação ambiental, conforme Política Municipal de Meio Ambiente (Lei Municipal nº 629/2017) e nos mapeamentos da Coordenadoria Municipal de Proteção e Defesa Civil e da Agência Nacional de Mineração (ANM);
- VII – Controlar a ocupação urbana nos vetores de conurbação, notadamente sentido São José da Coroa Grande (PE), culminando na prevenção de conflitos entre as estruturas políticas, administrativas e sociais dos municípios;
- VIII – Demarcar a Macrozona de Desenvolvimento Rural Sustentável (MDRS), garantindo áreas para a produção rural, priorizando a agricultura familiar, agroecológica e sustentável, e objetivando conter o avanço da mancha urbana;
- IX – Definir intervenções estratégicas para as estradas rurais e acessos aos assentamentos, integrando-os na dinâmica e no planejamento do desenvolvimento municipal;
- X – Estruturar e constituir banco de terras públicas e viabilizar a aquisição de imóveis, a partir do planejamento e da espacialização de áreas de lazer e institucionais, priorizando-se a provisão de equipamentos de educação, saúde e assistência social nos distritos e assentamentos rurais com maior demanda;
- XI – Preservar imóveis, usos ou conjuntos urbanos, notadamente nos distritos de São Bento e Maragogi sede, destacando-se as Ruínas do Mosteiro de São Bento, a Igreja de Nossa Senhora da Guia e a Paróquia Santo Antônio;
- XII – Promover o uso misto do espaço, de forma a fomentar as centralidades multifuncionais existentes, com foco no equilíbrio entre a oferta de emprego e moradia, e na qualidade do espaço urbano definindo parâmetros de incomodidade que garantam a compatibilidade entre usos residenciais e não residenciais, estabelecendo o porte, a tipologia e medidas mitigadoras para empreendimentos que possam causar impactos ambientais, urbanos e de mobilidade;
- XIII – Melhorar a qualidade do sistema de micro acessibilidade, como calçadas, arborização, iluminação, viário e mobilidade ativa, entre outros, nos distritos e nas áreas turísticas municipais;
- XIV – Universalizar o acesso à água potável, priorizando os investimentos em infraestrutura de abastecimento público nos assentamentos precários e nos distritos não atendidos integralmente, notadamente Peroba e Ponta de Mangue; e
- XV – Universalizar o acesso ao esgotamento sanitário e ao saneamento ambiental, priorizando os assentamentos precários situados em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) e as áreas consolidadas dos distritos de São Bento, Ponta de Mangue e Peroba, promovendo soluções sustentáveis para os assentamentos rurais municipais.

## **CAPÍTULO II**

### **EIXO II – DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL**

**Art. 7º** O Eixo II, Desenvolvimento Sustentável tem como objetivo assegurar que o desenvolvimento econômico e o crescimento populacional estejam atrelados à garantia de preservação e de conservação das áreas ambientalmente frágeis, dos territórios e dos modos de vida dos povos e comunidades tradicionais e à adoção de práticas sustentáveis quanto aos recursos materiais e naturais e à vida humana.

**Art. 8º** O Eixo II, Desenvolvimento Sustentável tem como diretrizes os seguintes Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS):

- I – Objetivo 2 – Fome zero e agricultura sustentável;
- II – Objetivo 7 – Energia limpa e sustentável;
- III – Objetivo 8 – Trabalho decente e desenvolvimento econômico;
- IV – Objetivo 11 – Cidades e comunidades sustentáveis;
- V – Objetivo 12 – Consumo e produção responsáveis;
- VI – Objetivo 15 – Vida terrestre; e
- VII – Objetivo 17 – Parcerias e meios de implementação.

**Art. 9º** Ficam estabelecidas as seguintes estratégias para atendimento das diretrizes e alcance do objetivo definido para o desenvolvimento sustentável (Eixo II):

- I – Definir Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE) destinada a abrigar atividades industriais e empresariais de incômodo, articulada ao desenvolvimento urbano e ao fomento da diversidade econômica do município;
- II – Estabelecer Arranjos Produtivos Locais (APLs) quanto aos potenciais produtivos de Maragogi, com destaque para a gastronomia e o artesanato local, como bolinho de goma, bolacha Maragogi e artesanato em fibra de bananeira, casca de coco e madeira, dentre outros;
- III – Dinamizar e fortalecer os usos não residenciais nas centralidades existentes e nos distritos, descentralizando as atividades econômicas e investimentos públicos, promovendo melhor aproveitamento do solo nas áreas em processo de consolidação e naquelas que receberão equipamentos de impacto, como o Aeródromo Regional;
- IV – Promover a regularização e a diversificação das atividades econômicas existentes de forma articulada ao desenvolvimento econômico e urbano de Maragogi;
- V – Controlar os efeitos no meio ambiente e nas áreas urbanas oriundos de atividades geradoras de impacto, condicionando o projeto à apresentação e à aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), além dos demais estudos exigidos em esfera municipal, estadual e federal, direcionando melhorias urbanas por meio de contrapartidas;
- VI – Viabilizar investimentos em infraestrutura urbana e em equipamentos regionais, que permitam a ampliação e difusão das atividades econômicas desenvolvidas no município, como a central de comercialização e distribuição da produção agrícola e de base comunitária, local e regional, articulado às APLs;
- VII – Regulamentar as formas de uso do espaço público e da instalação de comércio ambulante, por meio do Código de Posturas, visando maior qualidade ambiental e urbana para o município, com foco no controle dos usos da faixa de areia e na garantia de acesso às praias de Maragogi;
- VIII – Mapear e estabelecer diretrizes voltadas à qualificação, à conservação, à recuperação e à ampliação das áreas verdes, das várzeas, das Unidades de Conservação e das Reservas Legais existentes em Maragogi, articuladas aos recursos hídricos, fortalecendo o desenvolvimento econômico sustentável integrado à Política Municipal de Meio Ambiente;
- IX – Estruturar a política de gestão de resíduos sólidos e estudar viabilidade para implantação de centrais de compostagem e reciclagem e demais equipamentos que componham o sistema de coleta e tratamento de resíduos sólidos;
- X – Fomentar o desenvolvimento do setor agropecuário através de programas e recursos direcionados à agricultura familiar e agroecológica, garantindo sistemas sustentáveis de produção de alimentos com foco na segurança alimentar e na manutenção dos ecossistemas;
- XI – Desenvolver frentes de atuação econômica alicerçadas no turismo ecológico, rural e de base comunitária, através de programas e roteiros que permitam a descoberta das paisagens e trilhas rurais, como a Trilha do Visgueiro, da cultura e dos modos de produção das comunidades tradicionais e dos assentamentos rurais;
- XII – Adotar e implementar políticas e planos integrados para eficiência dos recursos, mitigação e adaptação às mudanças climáticas e resiliência a desastres, de acordo com o Marco de Sendai para a Redução do Risco de Desastres 2015-2030;

- XIII – Incentivar, através de assistência técnica e isenções fiscais, construções sustentáveis e resilientes, utilizando materiais locais;
- XIV – Articular as áreas verdes públicas e fortalecer as áreas ambientais do município bem como a preservação do patrimônio natural ou paisagístico, de modo a assegurar o acesso e o direito à paisagem; e
- XV – Integrar a Política Urbana ao Projeto Orla, especificamente quanto ao ordenamento das atividades econômicas e das ocupações ao longo da região costeira, garantindo acessos públicos às praias e estratégias e diretrizes de desenvolvimento sustentável.

### **CAPÍTULO III**

#### **EIXO III – GOVERNAÇÃO E GESTÃO URBANA**

**Art. 10** O Eixo III. Governança e gestão urbana tem como objetivo estruturar e fortalecer a gestão e a governança urbana, permitindo o planejamento, monitoramento e acompanhamento da política urbana e garantindo a participação popular plena, equitativa, transparente e efetiva, em escala local e regional.

**Art. 11** O Eixo III – Governança e gestão urbana tem como diretrizes os seguintes Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS):

- I – Objetivo 6 – Água potável e saneamento;
- II – Objetivo 9 – Indústria, inovação e infraestrutura;
- III – Objetivo 11 – Cidades e comunidades sustentáveis;
- IV – Objetivo 14 – Vida na água; e
- V – Objetivo 16 – Paz, justiça e instituições eficazes.

**Art. 12** Ficam estabelecidas as seguintes estratégias para atendimento das diretrizes e alcance do objetivo definido para a governança e gestão urbana (Eixo III):

- I – Estruturar o ordenamento territorial em macrozoneamento, sistema municipal e zoneamento urbano e rural, permitindo a articulação e o planejamento em diferentes níveis;
- II – Garantir a participação da vizinhança na avaliação e na implementação de empreendimentos de impacto e na elaboração de planos e projetos locais e na escala do bairro, promovendo maior aderência às demandas locais e qualidade urbana aos projetos;
- III – Implementar o Sistema de Informações Municipal (SIM) e fomentar a cultura cadastral, com objetivo de incluir e atualizar dados do município, contemplando o cadastro multifinalitário, o sistema de geoprocessamento e a integração dos cadastros municipais dos segmentos de saúde, educação, assistência social, meio ambiente, dentre outros;
- IV – Definir objetivos estratégicos vinculados às metas e indicadores, com foco no monitoramento e acompanhamento periódico da política urbana;
- V – Fortalecer as instâncias de participação popular, notadamente os conselhos e colegiados municipais, com a ampliação de seu papel propositivo e deliberativo na política urbana e ambiental municipal, destacando-se a instituição do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- VI – Viabilizar parcerias e convênios entre diversos setores e esferas de governo, por meio de agendas comuns nos territórios, para implementação de projetos específicos de interesse local e regional, priorizando-se investimentos no saneamento básico, na preservação ambiental, na produção habitacional de interesse social e urbanização de assentamentos precários;
- VII – Prever instrumentos que garantam a recuperação da valorização imobiliária e dos recursos investidos em melhorias urbanas, junto aos beneficiados pelas obras, bem como a justa distribuição dos ônus e bônus decorrentes do processo de urbanização, inclusive quanto ao estabelecimento de contrapartidas quando do parcelamento do solo e da instalação de empreendimentos de impacto;
- VIII – Compatibilizar o Plano de Metas, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e a Lei Orçamentária Anual (LOA) aos objetivos e estratégias previstas pelo Plano Diretor e planos decorrentes deste, como os planos setoriais/ regionais;
- IX – Promover oficinas técnicas das diversas áreas de gestão da municipalidade, capacitando a sociedade sobre questões pertinentes ao planejamento urbano, investindo em canais de comunicação dinâmicos e de grande alcance;
- X – Assegurar o acesso público à informação, através de instituições eficazes, responsáveis e transparentes em todos os níveis; e
- XI – Atuar efetivamente junto ao conselho consultivo da APA Costa dos Corais, assegurando a aplicação do previsto no Plano de Manejo no território municipal.

### **TÍTULO III**

#### **DA POLÍTICA URBANA**

**Art. 13** Ficam estabelecidos os seguintes princípios da Política Urbana de Maragogi:

I – Direito à Cidade: que compreende condições dignas de vida, direitos humanos e cidadania, incluindo o acesso universal à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, à mobilidade, à acessibilidade, aos serviços públicos, ao trabalho, ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, à paisagem, à cultura e ao lazer, compreendendo também o direito ao exercício das liberdades individuais e coletivas no território vivido, dentro dos princípios da sustentabilidade, democracia e justiça social, orientando-se pelos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS) e pela Agenda 2030;

II – Função Social da Propriedade Urbana e Rural: atendida para propriedade urbana quando se cumprem os critérios fundamentais e graus de exigência de ordenação e controle do uso e ocupação do solo, estabelecidos pelo Plano Diretor, com base na Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), subordinando-se os direitos decorrentes da propriedade individual aos interesses da coletividade. Para propriedade rural quando da sua utilização de forma racional e adequada, conservando seus recursos naturais, favorecendo o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores e observando as disposições que regulam as relações de trabalho;

III – Equidade Social e Territorial: compreende a garantia da justiça social a partir da redução das vulnerabilidades urbanas e das desigualdades sociais, do amplo acesso aos equipamentos urbanos, dos processos de regularização fundiária e do direito ao tratamento sem discriminação em virtude de raça ou etnia, convicção política ou ideológica, gênero, geracional, credo religioso, classe social ou orientação sexual em todo município;

IV – Direito ao Meio Ambiente Ecologicamente Equilibrado: direito sobre o patrimônio ambiental, essencial à sadia qualidade de vida, composto tanto pelo meio ambiente natural quanto pelo antropizado, prezando pela sustentabilidade urbana, a qual implica na interrelação entre justiça social, qualidade de vida, equilíbrio ambiental e o desenvolvimento urbano e econômico, sem comprometer os recursos naturais, paisagísticos e culturais, fortalecendo a identidade cultural local e contribuindo com o conforto climático para as gerações atuais e futuras;

V – Desenvolvimento Regional: compreende o compartilhamento e a coordenação de responsabilidades e ações que promovam o desenvolvimento urbano integrado entre os municípios da Região de Planejamento Norte de Alagoas, da Região da Mata Sul de Pernambuco e aqueles que integram a APA Costa dos Corais; e

VI – Gestão Democrática: garantia da participação plena, efetiva e descentralizada, e da capacitação e fortalecimento dos colegiados de representantes dos diferentes segmentos da população, diretamente ou por intermédio de associações representativas, nos processos de planejamento, gestão e avaliação permanente dos planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

**Art. 14** Ficam estabelecidos como objetivos gerais da Política Urbana de Maragogi:

I – Respeitar os níveis de planejamento estabelecidos pelo Plano Diretor, com destaque para o Macrozoneamento e Zoneamento Urbano e Rural, compatibilizando o uso e a ocupação do solo com a conservação do meio ambiente natural e construído, propiciando melhores condições de acesso à terra, à habitação, ao trabalho, à mobilidade urbana, aos equipamentos públicos e aos serviços urbanos à população, evitando-se a ociosidade dos investimentos coletivos em infraestrutura, racionalizando o emprego dos recursos públicos municipais e combatendo a terra ociosa que não cumpre sua função social;

II – Promover o desenvolvimento sustentável, garantindo a qualidade de vida da população e buscando a equidade social, através da diversificação das atividades econômicas e da distribuição das riquezas geradas, fortalecendo a atividade rural, incentivando a instalação industrial limpa e de baixo impacto em áreas de fácil acessibilidade regional, e estimulando o empreendedorismo local, a economia solidária, criativa e de base comunitária, o turismo ecológico e rural e a distribuição das oportunidades de trabalho através da consolidação das centralidades multifuncionais distritais, considerando-se a capacidade da infraestrutura urbana e a existência de equipamentos;

III – Garantir a justa distribuição dos equipamentos urbanos e dos serviços públicos, reduzindo as desigualdades sociais e promovendo a inclusão socio territorial, consolidando as centralidades de bairro de forma equilibrada, descentralizando os postos de trabalho e implantando estruturas urbanas adequadas às funções sociais e ao atendimento das necessidades da população, de modo a qualificar os deslocamentos e priorizar o transporte público, cicloviário e a circulação de pedestres às alternativas motorizadas individuais;

IV – Proteger os recursos naturais da atmosfera, das águas superficiais e subterrâneas, do solo, da flora e da fauna, com foco na ampliação e requalificação dos espaços públicos das áreas verdes e permeáveis e da paisagem, notadamente, nas áreas de preservação permanente, nas Unidades de Conservação e nas áreas de proteção indicadas pela Política Municipal de Meio Ambiente (Lei Municipal nº 629/2017 e alterações posteriores);

V – Reservar áreas dotadas de infraestrutura e com equipamentos sociais para atender ao déficit acumulado e às demandas de habitação social, democratizando o acesso à terra regularizada e habitação às faixas de baixa renda;

VI – Fortalecer os usos rurais no município apoiando as atividades voltadas ao abastecimento, à segurança alimentar, à biodiversidade, à conservação ambiental, ao lazer e ao turismo sustentável, integrando os assentamentos rurais e as comunidades de base tradicional à dinâmica municipal e valorizando a identidade, cultura e produção local; e

VII – Instituir a gestão e a governança urbana e democrática, integrada à Lei Municipal nº 675/2019, qualificando e ampliando a participação da sociedade civil no planejamento, validação e revisão das diretrizes do Plano Diretor através dos colegiados e do fortalecimento da integração das Secretarias Municipais e demais órgãos responsáveis pela implementação da Política Urbana municipal, quanto aos processos de tomada de decisão, instrumentalizando-o de modo a direcionar, de forma adequada e com as devidas prioridades, seus investimentos financeiros e projetos urbanos.

#### **TÍTULO IV DA PRODUÇÃO E ORDENAMENTO TERRITORIAL**

**Art. 15** A produção e o ordenamento territorial de Maragogi têm como objetivo orientar a distribuição e o regramento do território urbano e rural do município, estruturado nas seguintes unidades de planejamento:

- I – Macrozoneamento;
- II – Sistema Municipal de Informações; e
- III – Zoneamento.

#### **CAPÍTULO I DO MACROZONEAMENTO**

**Art. 16** Fica instituído o Macrozoneamento, o qual compreende a totalidade do território municipal e se constitui como primeiro nível de referência espacial para a definição de áreas destinadas aos usos urbanos e rurais, a partir da percepção das características tendenciais de ocupação e das vocações identificadas na localidade, apoiando-se nos princípios e objetivos estabelecidos pela Política Urbana.

**Art. 17** O território do município de Maragogi está compartimentado em duas Macrozonas, delimitadas no **Anexo I – Mapa Macrozoneamento**, sendo elas:

- I – Macrozona de Qualificação Urbana (MQU); e
- II – Macrozona de Desenvolvimento Rural Sustentável (MDRS).

**§1º** A Macrozona de Qualificação Urbana (MQU) coincide com o perímetro urbano do município, onde é permitido o parcelamento do solo para fins urbanos, nos termos desta lei.

**§2º** Qualquer alteração na delimitação estabelecida no **Anexo I – Mapa Macrozoneamento** deverá ser objeto de lei específica, em atendimento integral aos seguintes dispositivos:

- I – Promoção de audiência pública e debate com a participação da população, por meio do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU);
- II – Publicidade quanto aos documentos e informações produzidos, que subsidiam a revisão ou o aperfeiçoamento do Plano Diretor (Art40, §4º da Lei Federal nº 10.257/2001);
- III – Atendimento integral do Art.42 e, caso haja alteração de Perímetro Urbano, os dispositivos do Art. 42-B do Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/2001).

#### **SEÇÃO I MACROZONA DE QUALIFICAÇÃO URBANA (MQU)**

**Art. 18** Fica definida a Macrozona de Qualificação Urbana (MQU) cujo uso, a ocupação e a extensão territorial são consolidadas ou estão em processo de consolidação, englobando-se os vetores de crescimento e expansão identificados no território. Caracteriza-se por atividades urbanas, no qual se encontra a maior parcela da população residente no município e está dividida em sete distritos:

- I – São Bento;

- II – Maragogi;
- III – Barra Grande;
- IV – Antunes;
- V – Xarêu;
- VI – Ponta de Mangue; e
- VII – Peroba.

**Art. 19** Ficam estabelecidos os seguintes objetivos e função social para a Macrozona de Qualificação Urbana (MQU):

- I – Promover e estruturar as centralidades multifuncionais;
- II – Estimular a diversidade de uso;
- III – Vincular o adensamento construtivo e habitacional à capacidade da infraestrutura urbana, à existência de equipamentos sociais e às estruturas de transporte coletivo e ativo;
- IV – Distribuir equitativamente os equipamentos sociais e urbanos;
- V – Proteger e preservar os corpos hídricos e as áreas de mangue, mitigando e prevenindo os processos de inundação e erosão e coibindo a ocupação de áreas verdes e de preservação ambiental;
- VI – Incentivar a ocupação dos vazios urbanos de modo qualificado e integrado aos núcleos urbanos já consolidados, estimulando uma ocupação menos espalhada e mais coesa;
- VII – Direcionar a qualificação e a provisão de infraestrutura urbana em todo território de modo a diminuir a desigualdade territorial;
- VIII – Garantir a produção habitacional de interesse social e popular em áreas dotadas de infraestrutura e próximas a centralidades, priorizando-se o atendimento das populações em situação de vulnerabilidade e risco;
- IX – Promover a regularização fundiária dos núcleos urbanos informais consolidados no município, possibilitando a titulação de seus ocupantes e a implantação de infraestrutura necessária;
- X – Coibir a conurbação urbana com São José da Coroa Grande/PE; e
- XI – Promover a justa distribuição, em todo território, dos ganhos gerados a partir da produção urbana.

**Art. 20** Os instrumentos e as medidas aplicáveis à Macrozona de Qualificação Urbana (MQU) são:

- I – Zona de Controle Ambiental (ZCA), nos cursos hídricos, áreas de preservação e no limite de município com São José da Coroa Grande (PE);
- II – Operação Urbana Consorciada (OUC);
- III – Centralidades multifuncionais nos distritos, articulando-as à estruturação viária e aos equipamentos regionais e locais (terminal rodoviário e aeródromo);
- IV – Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- V – Uso misto e parâmetros urbanísticos, conforme Zoneamento Urbano;
- VI – Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB), Mínimo (CAMin) e Máximo (CAMáx), conforme zoneamento, sendo o CAB igual a um;
- VII – Apropriação do espaço urbano através de propostas de uso urbano como ciclofaixas temporárias, projeto hortas urbanas e programa adote uma praça;
- VIII – Acesso público às praias, por meio da delimitação de áreas livres e desobstruídas específicas para este fim;
- IX – Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS);
- X – Qualificação da produção da cidade através da utilização do Sistema Municipal, mapeando-se os equipamentos sociais e urbanos, as áreas verdes urbanas, as áreas protegidas e a estruturação viária municipal;
- XI – Plano Municipal de Saneamento Básico quanto aos serviços de abastecimento de água, esgotamento sanitário e drenagem, priorizando as áreas de maior vulnerabilidade social; e
- XII – Integração do planejamento e desenho urbano das orlas distritais ao Projeto Orla.

## **SEÇÃO II MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO RURAL SUSTENTÁVEL (MDRS)**

**Art. 21** Fica definida a Macrozona de Desenvolvimento Rural e Sustentável (MDRS) caracterizada pela presença de atividades e assentamentos rurais regulamentados pelo INCRA, cuja ausência de infraestrutura básica e o perfil interiorano da ocupação indicam dificuldade de acesso à serviços e à equipamentos sociais, demandando investimentos e melhorias na integração dessas comunidades com a área urbana no município.

**Parágrafo único.** As diretrizes de uso e ocupação do solo na MDRS são definidas pelo Zoneamento Rural, nos termos desta lei, em conformidade com vocações e tendências identificadas.

**Art. 22** Ficam estabelecidos os seguintes objetivos e função social para a Macrozona de Desenvolvimento Rural Sustentável (MDRS):

- I – Conter a expansão urbana;

- II – Garantir a preservação das características naturais, dos recursos hídricos e das demais condicionantes físico-ambientais;
- III – Fomentar as atividades rurais com práticas sustentáveis e inovadoras de manejo do solo e incentivo à agricultura familiar;
- IV – Garantir áreas para produção de agricultura familiar, sustentável e oriunda de comunidades tradicionais e assentamentos rurais, assegurando a permanência destes em seus territórios;
- V – Promover a instalação de infraestrutura básica, a ampliação e melhoria das vias rurais, garantindo integração da população rural e equidade no seu acesso à saúde, educação, cultura, mobilidade e lazer.

**Art. 23** Os instrumentos e as medidas aplicáveis a Macrozona de Desenvolvimento Rural Sustentável (MDRS) são:

- I – Plano de Desenvolvimento Rural Sustentável;
- II – Proibir a ocupação e o parcelamento do solo de caráter urbano;
- III – Permitir e incentivar atividades de contemplação da natureza, turísticas, de ecoturismo, lazer de baixo impacto, educação ambiental e pesquisa científica;
- IV – Permitir atividades de processamento de frutas e outros alimentos, desde que desenvolvidas na mesma área da respectiva produção agrícola;
- V – Fomentar a diversidade de culturas e o beneficiamento de produtos artesanais e orgânicos, fortalecendo cadeias produtivas completas, com foco nas produções existentes de agricultura familiar;
- VI – Estruturação do Sistema Municipal de Informações, priorizando nestas áreas a qualificação do sistema viário e o acesso a equipamentos sociais e serviços públicos;
- VII – Controlar usos e atividades potencialmente poluentes, especialmente as que utilizam defensivos agrícolas; e
- VIII – Estimular os Serviços Ecossistêmicos, adotando-se o Pagamento por Serviços Ambientais (PSA).

## **CAPÍTULO II**

### **SISTEMA MUNICIPAL DE INFORMAÇÕES - SIM**

**Art. 24** Fica instituído o Sistema Municipal de Informações, composto por elementos que permitam a definição e organização do uso, da ocupação e do desenvolvimento econômico e socioambiental do município, com objetivos de:

- I – Ampliar a capacidade de avaliação das áreas urbanas disponíveis à ocupação e dimensionar as contrapartidas e intervenções necessárias, notadamente quanto à distribuição de infraestruturas, equipamentos e serviços públicos;
- II – Subsidiar a avaliação da capacidade de suporte e atendimento, atual e futura, da infraestrutura instalada;
- III – Aproximar a política urbana das políticas setoriais através da territorialização dos dados, notadamente quanto à mobilidade, meio ambiente, saneamento ambiental, educação, assistência social e saúde; e
- IV – Organizar as diretrizes do Plano Diretor e os mapeamentos subsidiários à sua elaboração, articulando-os ao ordenamento territorial proposto.

**Art. 25** O Sistema Municipal de Informações é composto por:

- I – Subsistema Ambiental;
- II – Subsistema de Equipamentos, Serviços e Áreas Públicas; e
- III – Subsistema de Estruturação Viária e Mobilidade.

**§1º** Cada subsistema é formado por base física, cadastral, quantitativa, qualitativa e espacial para o planejamento territorial e a tomada de decisão, as quais deverão ser constantemente atualizadas pelo Poder Público Municipal, com intuito de direcionar as ações do poder público em consonância com os Eixos de Desenvolvimento Municipal e com a Política Urbana de Maragogi.

**§2º** A delimitação do disposto no *caput* integra o Anexo II – Mapa Subsistema Ambiental e Subsistema de Equipamentos, Serviços e Áreas Públicas e o Anexo III – Mapa Subsistema de Estruturação Viária e Mobilidade desta lei.

## **SEÇÃO I**

### **SUBSISTEMA AMBIENTAL**

**Art. 26** O Subsistema Ambiental organiza, mapeia e integra as informações espaciais, quantitativas e qualitativas quanto aos espaços protegidos, áreas verdes, áreas de lazer, áreas de risco e reservas legais.

**§1º** Compreendem os espaços protegidos, as Unidades de Conservação, as Áreas de Valor Ambiental Urbano, as Áreas de Preservação Permanente conforme define a Política Municipal de

Meio Ambiente, instituída pela Lei Municipal nº 629/2017 e alterações posteriores.

§2º Compreendem as áreas de risco, aquelas indicadas pela Coordenadoria Municipal de Proteção e Defesa Civil (COMPDEC) e pelo levantamento da Agência Nacional de Mineração (ANM);

**Art. 27** Ficam estabelecidos como objetivos do Subsistema Ambiental:

I – Ampliar, qualificar, recuperar e distribuir equitativamente as áreas e os espaços verdes nos Distritos;

II – Estimular a criação e implantação de áreas verdes por meio do estabelecimento de parâmetros e incentivos urbanísticos e programas municipais;

III – Promover a arborização urbana e a integração entre áreas verdes, com foco na melhoria do microclima local;

IV – Instrumentalizar a gestão pública para tomada de decisões e definição de investimentos relativos às áreas de valor ambiental urbano, existentes e futuras, de Maragogi;

V – Fomentar a formação de corredores ecológicos; e

VI – Incentivar a criação de áreas protegidas.

**Art. 28** As diretrizes do Subsistema Ambiental são:

I – Mapear e manter atualizado, identificando as áreas de fragilidade ambiental, com destaque para os recursos hídricos, e demais áreas que o compõe, incluindo-se áreas provenientes de parcelamento do solo;

II – Promover o levantamento quantitativo das áreas verdes urbanas, traçando indicadores por bairro e os correlacionando com os demais subsistemas municipais;

III – Integrar as áreas de vegetação significativa e criar conectividade verde na escala distrital e interbairros;

IV – Definir parâmetros urbanísticos para áreas permeáveis em imóveis urbanos, podendo-se instituir incentivos fiscais para áreas permeáveis e mecanismos de captação e reúso de águas pluviais;

V – Articular as áreas verdes urbanas através de caminhos de pedestres e ciclovias, preferencialmente na orla municipal e ao longo dos corpos hídricos urbanos;

VI – Priorizar a arborização urbana e o uso de espécies nativas e favoráveis ao microclima local e à fauna;

VII – Compatibilizar a proteção e a recuperação das áreas verdes e matas ciliares com o desenvolvimento socioambiental e com as atividades econômicas, especialmente as de utilidade pública;

VIII – Promover a articulação entre as instâncias de proteção ao patrimônio histórico, cultural, natural, arqueológico e arquitetônico, identificando, delimitando e espacializando estas áreas e imóveis; e.

IX – Indicar as ações e investimentos prioritários, por bairro e distrito, correlacionando-os, através de mapeamentos, quadros e tabelas, com as leis orçamentárias e utilizando-os como critério para definição de medidas compensatórias.

## **SEÇÃO II SUBSISTEMA DE EQUIPAMENTOS, SERVIÇOS E ÁREAS PÚBLICAS**

**Art. 29** Subsistema de Equipamentos, Serviços e Áreas Públicas, organiza, mapeia e integra informações espaciais, quantitativas e qualitativas quanto aos equipamentos e às áreas públicas municipais urbanas.

§1º Compreendem os equipamentos e as áreas públicas municipais urbanas, aquelas de saúde, educação, assistência social, esporte, lazer e cultura, bem como das áreas institucionais do município e a abrangência dos sistemas de abastecimento de água e de esgotamento sanitário.

§2º Inserem-se no *caput* as áreas da Secretaria do Patrimônio da União (SPU) e o Projeto Orla.

**Art. 30** Ficam estabelecidos como objetivos do Subsistema de Equipamentos, Serviços e Áreas Públicas:

I – Reduzir as desigualdades socio territoriais, priorizando a instalação de equipamentos e infraestrutura urbana nos bairros com maior vulnerabilidade social;

II – Ampliar, qualificar e descentralizar os equipamentos sociais;

III – Universalizar o acesso aos serviços públicos em todo município, priorizando o esgotamento sanitário;

IV – Promover a participação popular no processo de planejamento e desenvolvimento dos projetos de equipamentos sociais e urbanos; e

V – Instrumentalizar a gestão pública para tomada de decisões e definição de investimentos relativos aos equipamentos, serviços e áreas públicas, existentes e futuras, de Maragogi.

**Art. 31** As diretrizes do Subsistema de Equipamentos, Serviços e Áreas Públicas são:

- I – Mapear e manter atualizado, identificando as áreas públicas, a abrangência dos serviços públicos e os equipamentos existentes, incluindo-se áreas e serviços provenientes de parcelamento do solo;
- II – Promover o levantamento quantitativo dos equipamentos, serviços e áreas públicas, traçando indicadores por bairro e correlacionados com os demais subsistemas municipais e políticas setoriais, identificando, através da sobreposição, os territórios e bairros com de maior vulnerabilidade e desigualdade territorial;
- III – Garantir a participação efetiva da comunidade local na definição das ações que envolvam a implantação e ampliação dos equipamentos sociais e urbanos em seu bairro e distrito;
- IV – Estruturar o banco de terras públicas municipais, identificando estrategicamente suas localizações, através dos cruzamentos das demandas, déficits e das áreas públicas existentes;
- V – Indicar as ações e investimentos prioritários, por bairro e distrito, correlacionando-os, através de mapeamentos, quadros e tabelas, com as leis orçamentárias e utilizando-os como critério para definição de áreas públicas decorrentes do parcelamento do solo; e
- VI – Delimitar o abairramento municipal, tornando-o um dos níveis de planejamento territorial alinhado ao zoneamento e ao macrozoneamento municipal.

### **SEÇÃO III SUBSISTEMA DE ESTRUTURAÇÃO VIÁRIA E MOBILIDADE**

**Art. 32** O Subsistema de Estruturação Viária e Mobilidade organiza, mapeia e integra informações espaciais, quantitativas e qualitativas quanto ao sistema viário municipal, devendo ser atualizado quando houver alterações dos elementos que o compõe, a saber: vias, estradas rurais, rodovias, ciclovias, calçadas e dados integrados sobre o deslocamento e transporte público.

**Art. 33** Ficam estabelecidos como objetivos do Subsistema de Estruturação Viária e Mobilidade:

- I – Analisar as dinâmicas de mobilidade quanto à qualidade e à sustentabilidade econômica e socioespacial das formas de deslocamento e as demandas presentes no município;
- II – Garantir a fluidez e a permeabilidade urbana, promovendo a continuidade do sistema viário existente, estruturando o acesso aos bairros e distritos; e
- III – Estruturar o sistema viário municipal, através do planejamento integrado da circulação viária e do uso do solo, considerando a composição viária como elemento estruturador do território.

**Art. 34** As diretrizes do Subsistema de Estruturação Viária e Mobilidade são:

- I – Mapear e manter atualizado, classificando e hierarquizando as vias de modo a organizar o sistema viário, e propondo-se diretrizes viárias que estruturem e orientem o processo de ocupação e adensamento no território;
- II – Elaborar e implementar o Plano de Mobilidade Urbana de Maragogi, priorizando-se ações e metas quanto a mobilidade ativa, segurança de pedestres e ciclistas, transporte público, acessibilidade urbana, detalhamento dos acessos públicos às praias e ampliação da circulação viária interdistrital;
- III – Assegurar a implantação e qualificação de acessos públicos às praias em articulação com a Secretaria de Patrimônio da União (SPU), integrando o Projeto Orla ao futuro Plano de Mobilidade Urbana (PMU);
- IV – Estruturar o processo de emissão de diretrizes para loteamentos e parcelamentos do solo, considerando a obrigatoriedade de previsão de conexões viárias, continuidade das vias de entorno e indicação de rotas alternativas em caso de loteamentos fechados e condomínios;
- V – Priorizar as ciclovias e a circulação de pedestres nos bairros e nas orlas distritais; e
- VI – Indicar as ações e os investimentos prioritários, por bairro e distrito, correlacionando-os, através de mapeamentos, quadros e tabelas, com as leis orçamentárias e utilizando-os como critério para definição de diretrizes viárias e intervenções estratégicas, inclusive as decorrentes do parcelamento do solo e de medidas mitigatórias e compensatórias.

**Art. 35** O Subsistema de Estruturação Viária e de Mobilidade se constitui como base estruturadora do ordenamento territorial, composto por:

- I – Hierarquização viária;
- II – Dimensionamento das vias;
- III – Dimensionamento dos passeios;

- IV – Acessos Públicos;
- V – Diretrizes viárias; e
- VI – Intervenções estratégicas.

**Parágrafo único.** O disposto no *caput* integra o Anexo III – Mapa Subsistema de Estruturação Viária e de Mobilidade Urbana.

## **SUBSEÇÃO I HIERARQUIA VIÁRIA**

**Art. 36** A hierarquia viária de Maragogi tem por objetivo organizar o sistema viário, a fim de oferecer opções de percursos que garantam situações adequadas de convivência, conforto e segurança a todos os usuários, classificada em:

I – Via de Interesse Regional, composta pela AL-101, sob responsabilidade do Departamento de Estradas e Rodagens de Alagoas (DER/AL), permite a articulação entre a Região Metropolitana de Maceió à porção norte do Estado de Alagoas e sul de Pernambuco, além de integrar os distritos de Maragogi, cruzando longitudinalmente o município, agregando deslocamentos regionais e locais;

II – Estradas Rurais, situadas na porção não urbanizada de Maragogi caracterizadas pelas conexões secundárias intramunicipal ou com municípios do entorno, sendo os principais eixos de conexão entre a área urbana de Maragogi com os assentamentos rurais;

III – Via Arterial Verde, forma a estrutura viária principal de Maragogi, situada majoritariamente na porção central do município, cujo perfil viário deve priorizar da implantação de canteiros largos, arborizados e vegetados, de sistemas de drenagem e aumento da permeabilidade e a segurança no deslocamento e travessia dos pedestres e ciclistas;

IV – Vias Coletoras Verdes, destinadas a recolher os deslocamentos locais, apoiando e alimentando a rede viária arterial, com maior circulação de veículos e presença de atividades comerciais e serviços de âmbito local, que lhe atribuem um importante papel na escala dos bairros. O perfil viário deve priorizar a arborização destas vias, prevendo-se sistemas de drenagem e aumento da permeabilidade, bem como a instalação de equipamentos de ginástica e lazer e ampliação das faixas de ciclovia e de pedestre; e

V – Vias Locais: são caracterizadas pelo baixo fluxo de tráfego, com interseções em nível, não semaforizadas, destinadas predominantemente ao acesso local. Englobam todas as vias do município que não se enquadram nas demais classificações.

## **SUBSEÇÃO II DIMENSIONAMENTO DAS VIAS**

**Art. 37** O dimensionamento das vias tem por objetivo garantir fluidez do trânsito, permeabilidade do tecido urbano e infraestrutura adequada para o pedestre e ciclista, de modo a ampliar a segurança do acesso às funções e espaços urbanos do município.

**Art. 38** As dimensões mínimas para as caixas viárias de Maragogi são:

- I – Via Arterial Verde: 18,00 metros;
- II – Via Coletora Verde: 16,00 metros;
- III – Via Local: 12,00 metros.

**§1º** O dimensionamento do perfil das vias urbanas integra o **Anexo IV – Dimensionamento dos Perfis Viários**, parte integrante desta lei.

**§2º** As ruas abertas à circulação de veículos, que contam com o pavimento e passeios já implantados, permanecerão com as dimensões existentes, exceto quando indicado em projeto de urbanização específico ou integrar as diretrizes viárias estabelecidas por esta lei.

## **SUBSEÇÃO III DIMENSIONAMENTO DOS PASSEIOS**

**Art. 39** O passeio é a parte do logradouro destinada ao trânsito de pedestres, podendo ser eventualmente compartilhada com ciclistas e abrigar a infraestrutura e o mobiliário urbano, garantindo-se a livre circulação, de forma segura e sem empecilhos e obstáculos.

**Art. 40** A livre circulação de forma segura, sem empecilhos e obstáculos, deve-se considerar:

I – Faixa Livre de Circulação: dimensão mínima de 1,20m de largura e inclinação transversal máxima de 3%, destinada exclusivamente à circulação de pedestres, livre de desníveis, obstáculos físicos – temporários ou permanentes e vegetação;

II – Faixa de Mobiliário Urbano: deve ter no mínimo 0,60m de largura, devendo ser lindeira ao meio-fio, destinada à arborização, implantação de mobiliário urbano, sinalização e rampas de acesso a veículos; e

III – Faixa de Acesso das Edificações: pode ter largura máxima de até 50% da soma das larguras das Faixas de Livre Circulação e de Mobiliário Urbano, destinada à colocação de mobiliário móvel, como mesas de bar e floreiras, toldos, propaganda, entre outros itens de apoio ao imóvel.

§1º Deverá ser garantida a acessibilidade universal em todos os passeios em logradouros municipais.

§2º Quando a largura da calçada impossibilitar a implantação das três faixas será dada preferência às faixas livre de circulação e de mobiliário urbano, podendo ser desconsiderada a faixa de acesso das edificações.

§3º Ficam definidos os seguintes acabamentos para as faixas livres de circulação, que deverão ser contínuos e sem ressalto ou depressões:

- I – Cimento áspero;
- II – Cimentado estampado;
- III – Ladrilho hidráulico;
- IV – Bloco intertravado; e
- V – Placa pré-moldada de concreto.

§4º As rampas para acesso de veículos às edificações, mediante o rebaixo dos meios-fios, não poderão ter mais 0,50 m de profundidade, sendo proibidas quaisquer elevações ou depressões no restante do passeio ou na sarjeta.

**Art. 41** A construção e a limpeza do passeio são de responsabilidades do proprietário e obrigatório em toda a extensão fronteira do lote, sendo este edificado ou não.

§1º É proibido jogar ou despejar resíduos ou lixo de qualquer natureza nos passeios, vias e logradouros públicos, principalmente nos bueiros e redes de águas pluviais.

§2º Em caso de dano ao passeio por obra pública, seja de drenagem, alteração de nivelamento das guias ou por estragos decorrentes de arborização, a manutenção e reconstrução do passeio fica a cargo da Prefeitura Municipal.

**Art. 42** A Secretaria Municipal de Infraestrutura e Obras poderá solicitar, em qualquer tempo:

- I – O projeto, ou detalhamento, de calçada nos projetos a serem aprovados; e
- II – A construção, reparação ou reconstrução dos passeios públicos através de notificação por escrito.

#### **SUBSEÇÃO IV ACESSOS PÚBLICOS À PRAIA**

**Art. 43** Fica estabelecida a garantia de implantação e qualificação dos acessos públicos à praia, os quais devem adotar parâmetros e especificações para garantir a acessibilidade universal, compreendendo rampas acessíveis, pisos táteis e sinalização, devendo este acesso ser inteiro em nível e com marcação no piso para a circulação de diferentes modais.

§1º - Os acessos públicos a serem implantados ou qualificados constam no Anexo V – Acessos públicos à praia desta lei.

§2º - A localização das áreas e dos vetores dos acessos públicos constantes no Anexo V é indicativa. Para a implantação dos acessos, deverão ser respeitadas as condicionantes do terreno, bem como as regras elencadas no Art. 81 que trata do seu distanciamento e dimensionamento.

**Art. 44** O dimensionamento dos acessos públicos deve permitir o compartilhamento do espaço, incluindo-se o acesso de veículos e pequenas embarcações, considerando:

- I – Dimensão mínima de 3,00 m de largura e inclinação transversal máxima de 3%, para circulação de pedestres, livre de desníveis, obstáculos físicos – temporários ou permanentes e vegetação;
- II – Mínimo de 1,00 m de largura, para arborização, implantação de mobiliário urbano e sinalização; e
- III – Máximo de 3,50 m de faixa compartilhada para ciclistas e veículos.

§1º A construção do acesso é de responsabilidade do poder público, podendo este desapropriar áreas particulares e exigir a implementação do acesso como contrapartida da instalação de empreendimentos;

§2º Ficam definidos os seguintes acabamentos para os acessos públicos:

- I – Ladrilho hidráulico;

- II – Bloco intertravado; e
- III – Outro piso drenante.

§3º A execução dos acessos deve considerar a qualificação de áreas verdes e instalação de rede de drenagem pluvial.

#### **SUBSEÇÃO V DIRETRIZES VIÁRIAS**

**Art. 45** Ficam definidas as diretrizes viárias descritas e indicadas no Anexo III – Mapa Subsistema de Estruturação Viária e Mobilidade, cujos objetivos são:

- I – Qualificar o acesso e a circulação entre distritos e nos bairros;
- II – Aumentar a capacidade das vias existentes, atendendo ao aumento crescente do número de veículos;
- III – Garantir a continuidade da malha viária quando da implantação de novos parcelamentos do solo;
- IV – Prever infraestrutura adequada para incentivo aos modos não motorizados de transporte;
- V – Orientar e direcionar a circulação de passagem fora da mancha urbana, tornando-a periférica.

§1º As diretrizes indicadas no *caput* devem respeitar o dimensionamento e a funcionalidade das Vias Coletoras Verdes, aderindo à estruturação e à qualificação do território municipal.

§2º As diretrizes viárias propostas para o município deverão ser incorporadas e complementadas pelo Plano de Mobilidade Urbana (PMU), quando de sua elaboração.

#### **SUBSEÇÃO VI INTERVENÇÕES ESTRATÉGICAS**

**Art. 46** As Intervenções Estratégicas (IE) estão descritas e indicadas Anexo III – Mapa Subsistema de Estruturação Viária e Mobilidade e têm como objetivo o enfrentamento dos conflitos identificados no sistema viário de Maragogi.

§1º São diretrizes específicas quanto à qualificação das Vias Arteriais Verdes, Coletoras Verdes e Locais:

- I – Sinalização horizontal e vertical;
- II – Ajustes geométricos, quando necessário;
- III – Recapeamento asfáltico;
- IV – Manutenção e instalação de iluminação pública;
- V – Implantação de bocas de lobo e rede de drenagem;
- VI – Construção e manutenção das calçadas e ciclovias, permitindo a circulação de pedestres e de bicicletas, de forma compartilhada e sem conflito; e
- VII – Investimento na sinalização de trânsito, tanto horizontal quanto vertical, de modo a garantir o compartilhamento do trânsito de maneira segura.

§2º São diretrizes específicas quanto à qualificação das estradas municipais:

- I – Pavimentação permeável (como piso intertravado, bloquete ou cascalho compactado com areia);
- II – Ajuste geométrico do greide da via; e
- III – Implantação de sistema de drenagem com canaletas para dar vazão às águas pluviais e evitar o empoçamento.

#### **CAPÍTULO III ZONEAMENTO URBANO E RURAL**

**Art. 47** Fica instituído o Zoneamento Urbano e Rural de Maragogi para regulação do uso e da ocupação do solo no território municipal, por meio da compartimentação da Macrozona de Qualificação Urbana (MQU) e da Macrozona de Desenvolvimento Rural Sustentável (MDRS) definidas por esta lei, com objetivo de:

- I – Simplificar a leitura e o entendimento da legislação urbanística, prevendo zonas de uso e ocupação condizentes às especificidades urbanas, rurais, sociais, econômicas e ambientais de cada território;
- II – Ordenar o território, bem como seus usos, ocupações e vocações, com vistas ao desenvolvimento, econômico, social, urbano e rural, de uma cidade inclusiva, democrática e ambientalmente responsável, que promova qualidade de vida a seus habitantes;
- III – Respeitar os modos de viver e a morfologia urbana e rural existente;
- IV – Promover o adensamento populacional nas áreas com capacidade de infraestrutura, contendo o espraiamento urbano; e

V – Orientar o poder público no sentido de direcionar os investimentos em infraestrutura e serviços públicos, garantindo equilíbrio e equidade, social e territorial.

**Art. 48** As zonas estabelecidas para Maragogi consideram a morfologia da ocupação existente, as vocações territoriais, os vetores econômicos, turísticos, regionais e sociais e as condicionantes físicas e ambientais do município, agrupadas em:

- I – Preservação da Morfologia Urbana e Rural;
- II – Qualificação Urbana; e
- III – Estruturação Territorial.

§1º A delimitação do zoneamento consta no Anexo VI – Mapa Zoneamento Urbano e Rural.

§2º Os parâmetros de uso e ocupação do solo de cada zona estão dispostos no Anexo VII – Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo das Zonas Urbanas e Rurais de Maragogi.

## **SEÇÃO I PRESERVAÇÃO DA MORFOLOGIA URBANA E RURAL**

**Art. 49** São objetivos do agrupamento territorial de preservação da morfologia urbana e rural:

- I – Conservar e qualificar as áreas verdes urbanas, mantendo a cobertura vegetal, inibindo a ocupação e o aumento das áreas de risco de inundação, contribuindo para a melhoria do microclima local;
- II – Ampliar as práticas de conservação e proteção ambiental das áreas verdes rurais e urbanas;
- III – Preservar as baixas densidades com predomínio do uso residencial próximo aos bairros já consolidados, conciliando-as com os aspectos ambientais e de recursos hídricos;
- IV – Garantir o atendimento equânime, das populações urbana e rural, aos serviços públicos e equipamentos sociais; e
- V – Promover a transição gradativa e de forma equilibrada entre os usos urbanos e rurais, preservando a configuração urbana existente.

**Art. 50** Compreendem o agrupamento de preservação da morfologia urbana e rural:

- I – Zona de Assentamentos Rurais (ZAR);
- II – Zona de Uso Rural Sustentável (ZURS);
- III – Zona de Controle Ambiental (ZCA); e
- IV – Zona Rurbana (ZRU).

**Parágrafo único.** As duas zonas que subdividem a Macrozona de Desenvolvimento Rural Sustentável (MDRS) situam-se neste agrupamento (ZAR e ZURS), sendo as demais zonas subdivisões da Macrozona de Qualificação Urbana (MQU).

### **SUBSEÇÃO I ZONA DE ASSENTAMENTOS RURAIS (ZAR)**

**Art. 51** A Zona de Assentamentos Rurais (ZAR) corresponde aos 18 (dezoito) assentamentos rurais delimitados e demarcados pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), nos quais se distribuem em 20 comunidades.

§1º A zona descrita no *caput* objetiva a manutenção das características rurais desta porção territorial, proporcionando, através da espacialização e da definição de um zoneamento rural para estas áreas, seu desenvolvimento social e econômico pautado no fortalecimento das comunidades de base, tradicionais e agrárias, e no estímulo à agricultura familiar.

§2º Situada na Macrozona de Desenvolvimento Rural Sustentável (MDRS), os parâmetros de uso e ocupação do solo da ZAR devem respeitar o Anexo VII – Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo das Zonas Urbanas e Rurais de Maragogi, ficando proibido o parcelamento do solo para fins urbanos e com módulo rural menor de 40.000m<sup>2</sup>, à exceção das agrovilas demarcadas pelo INCRA.

### **SUBSEÇÃO II ZONA DE USO RURAL SUSTENTÁVEL (ZURS)**

**Art. 52** A Zona de Uso Rural Sustentável (ZURS) corresponde às áreas rurais municipais, exceto os assentamentos rurais, onde observa-se ocupação dispersa e atividades agrícolas distribuídas de forma pulverizada, com a existência de Reservas Legais e Reservas Particulares do Patrimônio Natural (RPPN), as quais compreendem a grandes maciços de áreas vegetadas no território rural.

**Parágrafo único.** Situada na Macrozona de Desenvolvimento Rural Sustentável (MDRS), os parâmetros de uso e ocupação do solo da

ZURS devem respeitar o Anexo VII – Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo das Zonas Urbanas e Rurais de Maragogi, ficando proibido o parcelamento do solo para fins urbanos e com módulo rural menor de 40.000m<sup>2</sup>.

### **SUBSEÇÃO III ZONA DE CONTROLE AMBIENTAL (ZCA)**

**Art. 53** A Zona de Controle Ambiental (ZCA) engloba porções do território onde há interesse de recuperação, conservação, manutenção e ampliação dos espaços públicos e das áreas de interesse ambiental, incluindo as vegetações protegidas e as Área de Preservação Permanente (APP) localizadas na área urbana de Maragogi.

**Art. 54** Na ZCA só serão permitidos:

- I – Usos de interesse público, voltados para os equipamentos comunitários e para os serviços urbanos de micro e macrodrenagem;
- II – Atividades de lazer, recreação e esportes, compatíveis com a manutenção e a recuperação ambiental;
- III – Atividades de educação ambiental e estudos científicos, a partir do aproveitamento da infraestrutura instalada e da aproximação destas áreas com o contexto da cidade; e
- IV – Atividades de conservação de mata e cultivo de mudas de espécies nativas, inclusive decorrentes de compensação ambiental.

§1º Deverá ser viabilizado o cadastramento, a remoção e o reassentamento das famílias do núcleo urbano irregular, na região do Maruim, por se tratar de área de risco na qual incide a ZCA.

§2º Quando sobreposta às áreas já consolidadas, predominam-se os parâmetros definidos pelo *caput* deste artigo.

### **SUBSEÇÃO IV ZONA RURURBANA (ZRU)**

**Art. 55** A Zona Rurbana (ZRU) é caracterizada por áreas desocupadas entremeadas por vegetação e usos rurais, com predomínio de vazios urbanos periféricos aos bairros residenciais, na transição urbano rural.

**Parágrafo único.** Os parâmetros definidos para a ZRU têm como intuito de conciliar a ocupação característica destes territórios com os aspectos ambientais e de recursos hídricos.

## **SEÇÃO II QUALIFICAÇÃO URBANA**

**Art. 56** São objetivos do agrupamento territorial de qualificação urbana:

- I – Controlar e mitigar os impactos dos usos não residenciais permitidos, possibilitando a diversificação das atividades econômicas e a instalação de comércios e serviços de atendimento local;
- II – Promover a qualificação dos espaços públicos, ampliando os equipamentos, os serviços sociais e os aspectos da mobilidade urbana;
- III – Fomentar o adensamento populacional em conformidade com a capacidade da infraestrutura urbana e com a existência de equipamentos sociais e urbanos;
- IV – Oferecer condições para instalação de atividade industrial de baixo impacto, com potencial para diversificar a economia municipal; e
- V – Promover Habitação de Interesse Social em áreas dotadas de infraestrutura e atendidas por atividades econômicas e trabalho, garantindo a inclusão socio territorial da população de menor renda.

**Art. 57** Compreendem o agrupamento de qualificação urbana:

- I – Zona de Especial Interesse Social (ZEIS);
- II – Zona de Qualificação Urbana (ZQU);
- III – Zona de Ocupação Orientada (ZOO); e
- IV – Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE).

### **SUBSEÇÃO I ZONA DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL (ZEIS)**

**Art. 58** A Zona de Especial Interesse Social (ZEIS) engloba territórios que se destinam, predominantemente, à garantia do direito à moradia e à cidade a partir da qualificação urbanística ou da designação de terras já urbanizadas ou muito próximas da urbanização para provisão de habitações de interesse social e mercado popular, prevendo também, prioritariamente, a instalação de equipamentos sociais, infraestruturas, áreas verdes, atividades comerciais e de serviços públicos.

### **SUBSEÇÃO II ZONA DE QUALIFICAÇÃO URBANA (ZQU)**

**Art. 59** A Zona de Qualificação Urbana (ZQU) engloba porções do território consolidadas ou em consolidação, com ocupação mista de média e baixa densidade construtiva e demográfica, que demandam qualificação da infraestrutura e serviços urbanos e acesso a equipamentos sociais.

**Parágrafo único.** Os parâmetros de uso e ocupação do solo da Região de São Bento são diferenciados, conforme Anexo VII – Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo das Zonas Urbanas e Rurais de Maragogi, pois destinam-se a preservar a ambiência local, sendo preferenciais as atividades comerciais e turísticas que fomentem e promovam a identidade, cultura e gastronomia local sem alterar a paisagem urbana desta porção territorial.

### **SUBSEÇÃO III ZONA DE OCUPAÇÃO ORIENTADA (ZOO)**

**Art. 60** A Zona de Ocupação Orientada (ZOO) engloba territórios que compreendem grandes glebas e vazios urbanos entre, ou no entorno, de áreas em consolidação, cujo uso é predominantemente residencial.

**Parágrafo único.** Fica a autorização de ocupação futura condicionada à disponibilidade de equipamentos sociais e instalação de infraestrutura urbana, prevendo-se ainda a qualificação das áreas verdes e o estímulo a comércios e serviços de atendimento local.

### **SUBSEÇÃO IV ZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO (ZDE)**

**Art. 61** A Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE) engloba porção do território onde se objetiva desenvolver atividades industriais e de serviços, incentivando a diversificação das atividades econômicas e não incômodas, incômodas compatíveis e incômodas não compatíveis ao uso residencial, adotando-se medidas mitigadoras, em função da incomodidade gerada.

### **SEÇÃO III ESTRUTURAÇÃO TERRITORIAL**

**Art. 62** São objetivos do agrupamento territorial de estruturação territorial:

- I – Fortalecer as centralidades existentes, fomentando a implantação de comércio e serviços e a densidade populacional baixa a média, para o uso eficiente dos serviços e equipamentos urbanos existentes;
- II – Promover o adensamento construtivo e populacional e os gabaritos condicionados à capacidade da infraestrutura urbana disponível e ao impacto ambiental e urbano gerado, notadamente nas faixas mais próximas à orla, controlando-se o sombreamento e coibindo a formação de ilhas de calor;
- III – Estimular a integração entre as edificações e os espaços públicos, orientando o desenvolvimento qualificado, sustentável e harmônico das centralidades e das áreas turísticas; e
- IV – Ampliar a distribuição de usos econômicos no território, de modo a reduzir os deslocamentos diários, aproximar as atividades de trabalho e moradia e fortalecer as centralidades multifuncionais.

**Art. 63** Compreendem o agrupamento de estruturação territorial:

- I – Zona de Estruturação Turística (ZET);
- II – Zona de Ocupação Induzida (ZOI); e
- III – Zona de Desenvolvimento Regional (ZDR).

### **SUBSEÇÃO I ZONA DE ESTRUTURAÇÃO TURÍSTICA (ZET)**

**Art. 64** A Zona de Estruturação Turística (ZET) compreende a faixa litorânea do município onde identifica-se maior dinâmica turística e de atividades de comércio e serviços voltados a este segmento, com predominância do uso misto, sinais de verticalização e maior dinamismo imobiliário, carecendo de estímulos e parâmetros que permitam as atividades em harmonia aos demais usos e ao meio ambiente, principalmente com relação ao sombreamento, insolação e ventilação nesta faixa.

**Parágrafo único.** Os parâmetros de uso e ocupação do solo da Região de São Bento são diferenciados, conforme Anexo VII – Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo das Zonas Urbanas e Rurais de Maragogi, pois destinam-se a preservar a ambiência local, sendo preferenciais as atividades comerciais e turísticas que fomentem e promovam a identidade, cultura e gastronomia local sem alterar a paisagem urbana desta porção territorial, devendo ser observada a garantia à permeabilidade visual na orla e fruição pública quanto aos acessos públicos.

### **SUBSEÇÃO II**

## **ZONA DE OCUPAÇÃO INDUZIDA (ZOI)**

**Art. 65** A Zona de Ocupação Induzida (ZOI) corresponde à porção territorial localizada entre Peroba e Barra Grande, a qual, por estar no vetor de desenvolvimento municipal, possui potencial para abrigar novos empreendimentos.

§1º Fica estabelecido como objetivo da ZOI a indução da ocupação de forma estruturada, através de diretriz viária que a conecta à porção noroeste de Maragogi sentido Pernambuco, em forte processo de consolidação e expansão urbana.

§2º Fica autorizada a aplicação do instrumento Operação Urbana Consorciada (OUC), nos termos desta lei.

## **SUBSEÇÃO III**

### **ZONA DE DESENVOLVIMENTO REGIONAL (ZDR)**

**Art. 66** A Zona de Desenvolvimento Regional (ZDR) destina-se a implantação do futuro Aeródromo da Região da Costa dos Corais e suas atividades correlatas, com investimentos do Governo do Estado de Alagoas.

§1º Os parâmetros de uso e ocupação do solo incidentes na ZDR são equivalentes aos da ZDE, com o diferencial de possibilitar a adequação necessária as particularidades da Zona de Segurança Aeroportuária, devendo esta ser definida e regulamentada quando do licenciamento e execução do projeto do Aeródromo.

§2º Fica proibida a ocupação de usos residenciais e atividades incompatíveis ao Aeródromo, em conformidade com o Decreto Estadual nº 68.668/2019, o qual estabelece esta área como de utilidade pública.

## **CAPÍTULO IV**

### **USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

#### **SEÇÃO I**

##### **PARÂMETROS DE USO DO SOLO**

**Art. 67** As atividades permitidas no município propõem-se a resguardar uso residencial, em atendimento aos níveis de incomodidade que sobre este irão incidir, estando divididas em:

I – Residencial (R): destinado à moradia de um indivíduo ou de um grupo de indivíduos; e

II – Não Residencial (nR): compreendem as atividades não residenciais de comércio, prestação de serviços, industriais, institucionais e aos usos rurais e urbanos, os quais geram incômodo ao uso residencial e tem como referência sua natureza e parâmetros de incomodidade e sustentabilidade.

§1º O uso Residencial (R) subdivide-se em:

I – Residencial unifamiliar (Ru): caracterizada pela existência de uma única unidade habitacional no lote; e

II – Residencial multifamiliar (Rm): caracterizada pela existência de mais de uma unidade habitacional no lote, podendo ser vertical ou horizontal, regulamentados pelas legislações municipal e federal existentes;

§2º O uso Não Residencial (nR) subdivide-se em:

I – Uso Não Incômodo (nR1): não incômodo ao uso residencial, cujo funcionamento e processo de produção não causa impacto ao uso residencial, incluindo-se os usos rurais como agricultura, piscicultura, pecuária e extrativismo;

II – Uso Incômodo Compatível (nR2): compatível ao uso residencial, no qual se enquadram usos que podem gerar incômodos à vizinhança residencial, solucionáveis mediante o atendimento de medidas pré-estabelecidas; e

III – Uso Incômodo Não Compatível (nR3): incômodo não compatível ao uso residencial, cujo funcionamento e processo de produção são potencialmente geradores de impacto urbanístico ou ambiental, e que possuem soluções tecnológicas economicamente viáveis para tratamento ou mitigação dos incômodos gerados.

**Art. 68** Os usos não residenciais (nR) deverão atender aos parâmetros de incomodidade, de forma isolada ou cumulativa, relativos a:

I – Poluição sonora: incomodidade causada pelo impacto sonoro produzido pela atividade ao entorno, seja este gerado por máquinas, pessoas ou animais;

II – Poluição atmosférica: refere-se à emissão de substâncias odoríferas, de gases, vapores, materiais particulados e/ou fumaça

devendo-se observar o limite estabelecido em legislação estadual;

III – Poluição por resíduos sólidos: trata-se do impacto causado pela atividade que produz e/ou estoca resíduos sólidos com riscos potenciais ao meio ambiente e à saúde pública;

IV – Poluição hídrica: trata-se do impacto causado ao meio ambiente pelas atividades que lançam efluentes incompatíveis ao lançamento na rede hidrográfica e ou sistema coletor;

V – Porte do empreendimento: incomodidade causada em função do porte do empreendimento que será instalado, considerando-se, para este enquadramento, a área construída de edificação. Caberá ao empreendedor, caso exerça a atividade em parte da edificação, solicitar o reenquadramento da atividade;

VI – Geração de tráfego: trata-se do impacto causado por empreendimentos em função do estacionamento e da concentração das pessoas, ou devido à operação e atração de veículos pesados;

VII – Poluição visual: trata-se do impacto visual produzido na paisagem urbana pela veiculação de publicidades, luminosos, faixas e outdoors;

VIII – Vibração: quanto ao impacto causado por atividades geradoras de vibração ou choque no entorno imediato decorrente do uso de equipamentos e maquinários;

IX – Periculosidade: associado ao potencial de risco e danos à saúde e ao meio ambiente, em caso de acidente, em função da produção, distribuição, comercialização, uso e estocagem de materiais perigosos: radiação eletromagnética, explosivos, gás liquefeito de petróleo (GLP), inflamáveis, tóxicos e equiparáveis; e

X – Impacto urbanístico: sobrecarga na capacidade de suporte da infraestrutura instalada ou alteração da paisagem urbana.

§1º Caberá ao empreendedor, caso exerça a atividade em parte da edificação, solicitar à Prefeitura Municipal de Maragogi o reenquadramento da atividade, conforme porte do empreendimento.

§2º O Anexo IX – Parâmetros de Incomodidade por Atividades Não Residenciais e Medidas Mitigadoras Obrigatórias dispõe sobre a compatibilização das categorias nR com os parâmetros de incomodidade descritos pelo *caput*.

§3º O Anexo IX – Parâmetros de Incomodidade por Atividades Não Residenciais e Medidas Mitigadoras Obrigatórias deverá ser consultado para enquadramento da atividade Não Residencial (nR) a partir dos parâmetros de incomodidade, devendo ser observadas as Zonas onde são permitidos os respectivos usos.

§4º O Anexo IX – Parâmetros de Incomodidade por Atividades Não Residenciais e Medidas Mitigadoras Obrigatórias também indica as ações e medidas básicas a serem adotadas de acordo com o impacto gerado pela atividade, considerando o grau de incomodidade ao uso Residencial.

§5º O não atendimento dos níveis de incomodidade descritos no *caput* reenquadra a atividade para os demais níveis (nR).

## **SUBSEÇÃO I DA CLASSIFICAÇÃO DOS USOS POR CRITÉRIOS DE INCOMODIDADE**

**Art. 69** A classificação de usos por incomodidade tem por objetivo aprimorar a gestão territorial e incentivar o desenvolvimento econômico municipal, a partir da simplificação da legislação de uso e ocupação do solo.

§1º O enquadramento das atividades nR tem como base as atividades econômicas definidas pela Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE) do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), conforme Resolução nº 02, de 20 de novembro de 2018, e alterações, da Comissão Nacional de Classificação – CONCLA, apresentada no Anexo VIII – Classificação Nacional das Atividades Econômicas (CNAE) por Incomodidade da presente lei.

§2º As atualizações do Anexo VIII – Classificação Nacional das Atividades Econômicas (CNAE) por Incomodidade poderão ser realizadas por Decreto Municipal, concomitantemente às atualizações da CNAE.

§3º Todas as atividades não Residenciais (nR), independente da classificação do uso nR, deverão atender aos critérios do Anexo IX – Parâmetros de Incomodidade por Atividades Não Residenciais e Medidas Mitigadoras Obrigatórias da presente lei.

§4º Caso a atividade esteja classificada em mais de um uso nR, é necessário reenquadra-la conforme os Anexo VIII – Classificação Nacional das Atividades Econômicas (CNAE) por Incomodidade e Anexo IX – Parâmetros de Incomodidade por Atividades Não Residenciais e Medidas Mitigadoras Obrigatórias, com base nos parâmetros de incomodidade, ficando sujeita ao enquadramento mais restritivo e às medidas mitigadoras deste.

## **SEÇÃO II PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO**

**Art. 70** Ficam estabelecidos os seguintes parâmetros de ocupação do solo para Maragogi:

- I – Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CAMi);
- II – Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB);
- III – Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAMáx);
- IV – Lote Mínimo;
- V – Testada;
- VI – Recuo de frente (F);
- VII – Recuo lateral (L);
- VIII – Recuo fundo (Fu);
- IX – Taxa de Ocupação (TO);
- X – Taxa de Permeabilidade (TP);
- XI – Gabarito; e
- XII – Vagas de Estacionamento.

§1º Os conceitos e definições dos parâmetros elencados no caput estão disponíveis no **Anexo XIII – Definições**.

§2º O **Anexo VII – Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo das Zonas Urbanas e Rurais de Maragogi** detalha os parâmetros de ocupação permitidos por zona, conforme dispõe esta lei.

**Art. 71** O cômputo da taxa de permeabilidade (TP) considerará, além das áreas gramadas:

- I – Piso semipermeável, podendo este ser vazado que permita o plantio de forração, em no mínimo 50% da área deste; e
- II – Piso drenante que, por sua constituição e forma de instalação, não promova a impermeabilização total do solo, permitindo a infiltração de água.

**Art. 72** São referências para o cálculo dos parâmetros de uso e ocupação do solo:

I – Serão consideradas como áreas não computáveis para a Taxa de Ocupação (TO):

- a. Áreas construídas em subsolo, destinada exclusivamente a garagem particular;
- b. Áreas construídas destinadas a equipamentos eletromecânicos da edificação, tais como, caixa d'água, casas de máquinas, bombas hidráulicas, depósito de lixo e instalação de ventilação e ar-condicionado;
- c. Áreas construídas na cobertura da edificação, destinada exclusivamente a usos de recreação e lazer, em um único pavimento, com área máxima de 1/3 (um terço) do pavimento que lhe é imediatamente inferior; e
- d. Áreas de piscinas, que além de não serem computadas para efeito de cálculo da taxa de ocupação, também não serão exigidos os recuos e afastamentos mínimos.

II – Serão consideradas como áreas não computáveis para o Coeficiente de Aproveitamento (CA):

- a. Áreas construídas em subsolo, destinada exclusivamente a garagem particular;
- b. Áreas construídas, quando no pavimento térreo e sob pilotis, destinada exclusivamente a garagem particular, inclusa a área ocupada para circulação, manobra e estacionamento de veículos;
- c. Áreas construídas na cobertura da edificação, destinada exclusivamente a usos de recreação e lazer, em um único pavimento, com área máxima de 1/3 (um terço) do pavimento que lhe é imediatamente inferior; e
- d. Áreas de piscinas, que além de não serem computadas para efeito de cálculo do coeficiente de aproveitamento, também não serão exigidos os recuos e afastamentos mínimos.

III – Serão consideradas como áreas não computáveis para o Gabarito:

- a. Áreas construídas em subsolo, destinada exclusivamente a garagem particular;
- b. Áreas construídas, quando no pavimento térreo e sob pilotis, destinada exclusivamente a garagem particular, inclusa a área ocupada para circulação, manobra e estacionamento de veículos, não podendo o pé-direito majorar o pé-direito médio da edificação em 50%;
- c. Áreas construídas destinadas a equipamentos eletromecânicos da edificação, tais como, caixa d'água, casas de máquinas, bombas hidráulicas, depósito de lixo e instalação de ventilação e ar-condicionado; e
- d. Áreas construídas na cobertura da edificação, destinada exclusivamente a usos de recreação e lazer, em um único pavimento, com área máxima de 1/3 (um terço) do pavimento que lhe é imediatamente inferior;

I – Área construída em subsolo, destinada exclusivamente a garagem particular;

II – Área construída, quando no pavimento térreo que esteja sob pilotis, destinada exclusivamente a garagem particular, inclusa a área ocupada para circulação, manobra e estacionamento de veículos;

III – Área construída destinada a equipamentos eletromecânicos da edificação, tais como, caixa d'água, bombas hidráulicas, depósito de lixo e instalação de ventilação e ar-condicionado;

IV – Área construída na cobertura da edificação, destinada exclusivamente a usos de recreação e lazer, em um único pavimento, com área máxima de 1/3 (um terço) do pavimento que lhe é imediatamente inferior; e

V – Área de piscinas, que além de não serem computadas para efeito de cálculo do coeficiente de aproveitamento e da taxa de ocupação, também não serão exigidos os recuos e afastamentos mínimos.

**Art. 73** Na área livre resultante dos recuos fica definido que:

I – São permitidos beirais, marquises e outros elementos em balanço, desde que seus avanços máximos não ultrapassem 60% (sessenta por cento) do *offset* nos recuos lateral e posterior, e 30% (trinta por cento) do *offset* no recuo frontal;

II – São permitidas sacadas desde que seus avanços máximos não ultrapassem 20% (vinte por cento) do *offset* nos recuos lateral e posterior, e 10% (dez por cento) do *offset* no recuo frontal;

III – A construção de abrigo para carro é permitida, desde que:

a. A área não seja superior a 15,00m<sup>2</sup> em lotes de área menor ou igual a 150,00m<sup>2</sup>;

b. Seja aberto, em pelo menos duas de suas faces; e

c. Não se utilize estrutura em concreto armado na sua construção.

IV – A soma das áreas dos elementos permitidos, construídos numa mesma edificação, não poderá ultrapassar 30% (trinta por cento) da área livre resultante do somatório de todos os recuos;

VI – As áreas dos elementos permitidos não serão computadas no cálculo do coeficiente de aproveitamento e na taxa de ocupação; e

V – A área do recuo de frente em nenhuma hipótese poderá ser ocupada por construções em subsolo.

**Art. 74** São consideradas áreas *non aedificandi*:

I – A faixa de 33 (trinta e três) metros a partir da linha preamar média, ressalvados os interesses da União em dar a destinação que melhor lhe convier às suas áreas; e

II – A faixa 15 (quinze) metros da Rodovia AL – 101 Norte, considerada a partir da faixa de *offset*, conforme Decreto Estadual n.º 4383, de 14 de agosto de 1980, ressalvados os interesses do Estado em dar a destinação que melhor lhe convier às suas áreas.

### **SEÇÃO III**

#### **COMISSÃO TÉCNICA DE ANÁLISE**

**Art. 75** Fica instituída a Comissão Técnica de Análise (CTA) com as seguintes responsabilidades:

I – Acompanhar e emitir parecer quanto aos casos omissos e específicos referentes às normas de uso e ocupação do solo indicadas nesta lei;

II – Analisar e emitir parecer sobre atividades classificadas e regulamentadas na legislação municipal de uso do solo, de modo a respaldar a autorização de emissão de Alvarás e Certidões de Uso e Ocupação;

III – Enquadrar as atividades nR e indicar a revisão do **Anexo VIII – Classificação Nacional das Atividades Econômicas (CNAE) por Incomodidade** quando das atualizações do CNAE; e

IV – Demandar, se necessário, estudo técnico de órgãos competentes para embasar pareceres nos assuntos de competência da CTA.

**Parágrafo único.** A fiscalização e o monitoramento dos usos para fins de emissão e renovação de alvarás de funcionamento são de responsabilidade do IPUMA – Instituto de Planejamento Urbano de Maragogi, que poderá solicitar apoio da CTA para complementação das análises técnicas.

**Art. 76** A Comissão Técnica de Análise (CTA) será formada pelo corpo técnico da prefeitura, considerando servidores com nível superior, composta por:

I – Dois representantes do IPUMA Instituto de Planejamento Urbano, sendo um Arquiteto e um Engenheiro;

II – Um representante da Secretaria Municipal de Planejamento, Gestão, Orçamento e Patrimônio;

III – Um representante da Secretaria Municipal da Fazenda;

IV – Um representante da Secretaria Municipal de Turismo, Indústria e Comércio;

V – Um representante da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Recursos Hídricos; e

VI – Um representante da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, Infraestrutura e Serviços Públicos.

**Parágrafo único.** A definição da composição técnica e a nomeação da CTA deverá ser estabelecida por Decreto Municipal.

## **TÍTULO V**

### **PARCELAMENTO DO SOLO**

**Art. 77** O parcelamento do solo urbano tem como objetivo ordenar e disciplinar o controle e a divisão do solo urbano, podendo ser realizado no formato de loteamento, desmembramento, desdobro e remembramento, cujas diretrizes se aplicam à Macrozona de Qualificação Urbana (MQU), nos termos desta lei.

**§1º** Para efeitos desta lei, ficam definidos:

I – Loteamento é a divisão da gleba em lotes, destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação ou prolongamento, modificação ou ampliação do arruamento existente;

II – Desmembramento é a subdivisão de glebas ou lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias, nem no prolongamento, modificação ou ampliação do arruamento existente;

III – Desdobro é o desmembramento que resulta em apenas dois lotes;

IV – Remembramento, também denominado unificação, é a junção de lotes;

V – Gleba é a porção de terra sem edificação que ainda não foi parcelada nem utilizada para fins urbanos; e

VI – Lote é o terreno servido de infraestrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo zoneamento incidente.

**§2º** Os parâmetros para dimensionamento mínimo dos lotes são definidos por zona de uso e ocupação, conforme **Anexo VII – Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo das Zonas Urbanas e Rurais de Maragogi**.

## **CAPÍTULO I**

### **DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS**

#### **SEÇÃO I**

##### **PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS**

**Art. 78** Com base na Lei Federal nº 6.766/79, não serão permitidos parcelamentos do solo para fins urbanos:

I – Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II – Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III – Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);

IV – Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V – Em Áreas de Preservação Permanente (APPs), nos termos e limites estabelecidos no Código Florestal; e

VI – Em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias.

#### **SEÇÃO II**

##### **ÁREAS DESTINADAS AO USO PÚBLICO**

**Art. 79** As glebas, objeto de parcelamento do solo, deverão reservar os seguintes percentuais de áreas públicas:

I – 15% (quinze por cento) para a área institucional, destinada à implantação de equipamentos comunitários, devendo ser plenamente edificável e livre de impedimentos ambientais, com área mínima de 500m<sup>2</sup>, permitindo a inscrição de um raio de 10 (dez) metros e declividade de até 10%, (dez por cento) a fim de contemplar as reais necessidades do município; e

II – 5% (cinco por cento) para sistema de lazer, destinado à implantação de praças, áreas de recreação e esportivas e demais referenciais urbanos e paisagísticos, não podendo estar localizado em Área de Preservação Permanente ou áreas impróprias para a ocupação.

**§1º** As áreas a serem transferidas ao município passarão a integrar o domínio do Município no ato do registro do loteamento, sem ônus para a administração municipal.

**§2º** O cômputo de áreas institucionais e de lazer não poderá considerar:

I – Faixas destinadas às Áreas de Preservação Permanente (APPs) dos corpos d'água, nos termos da legislação federal, estadual ou municipal;

II – Reservas Legais averbadas na matrícula ou inscritas no Cadastro Ambiental Rural - CAR e aprovadas pelo órgão ambiental competente;

III – Áreas não parceláveis e não edificantes;

IV – Faixas de domínio da rodovia e faixas de servidão ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica; e

V – Rotatórias e os canteiros centrais de avenidas.

### **SEÇÃO III SISTEMA VIÁRIO**

**Art. 80** O projeto urbanístico de parcelamento do solo para fins urbanos deve respeitar as diretrizes viárias e as dimensões mínimas das vias estabelecidas por esta lei, com objetivo de garantir a demanda e a conectividade da malha urbana futura com a existente, atendendo aos seguintes parâmetros mínimos:

I – Comprimento máximo das quadras – abertas e muradas, deverá ser de 300 (trezentos) metros, podendo as quadras serem limitadas por Ruas, Vias ou Sistemas de Lazer, para que não haja prejuízo da mobilidade urbana e da segurança viária do trânsito de pedestres e ciclistas; e

II – As vias locais com acesso único para entrada e saída (*cul-de-sac*) deverão ter comprimento máximo de 150,00m, medidos do centro do balão de retorno até o eixo da Via Pública ou de Dispositivo de Retorno, imediatamente anteriores.

### **SEÇÃO IV ACESSO PÚBLICO À PRAIA**

**Art. 81** Nos parcelamentos de glebas que fazem divisa com orla marítima será assegurado o acesso público à praia, observadas as seguintes condições:

I – Os acessos de pedestres devem distar no máximo 250 (duzentos e cinquenta) metros, com largura mínima de 3 (três) metros; e

II – Os acessos de veículos devem distar no máximo 500m (quinhentos metros) e terão sua seção transversal mínima de 9m (nove metros).

## **CAPÍTULO II FORMAS DE PARCELAMENTO DO SOLO**

### **SEÇÃO I LOTEAMENTO**

**Art. 82** Ficam estabelecidas as seguintes modalidades de loteamento:

I – Loteamento residencial: destinados exclusivamente ao uso residencial, que inclui chácaras de recreio e sítios na área urbana;

II – Loteamento misto: composto por lotes para fins residenciais, comerciais, de serviços, institucionais e industriais;

III – Loteamento residencial de interesse social: no qual 50% (cinquenta por cento) das áreas destinadas a lotes devem ser compostas por imóveis para atender à população com renda familiar não superior a três salários-mínimos, desde que o empreendimento esteja vinculado a programas de habitação de interesse social promovidos por órgãos do governo federal, estadual e municipal;

IV – Loteamentos empresariais: destinados exclusivamente ao uso empresarial (industrial/logística e outros) na Zona de Desenvolvimento Regional (ZDR) e na Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE), nos termos desta lei; e

V – Loteamento de acesso controlado: subdivisão de uma gleba em lotes para fins residenciais, de modo a manter o controle de tráfego de veículos e de pedestres sem identificação ou não cadastrados; e

VI – Condomínio de lotes: modalidade de condomínio em que a unidade autônoma corresponde a um lote sobre o qual incide a fração ideal sobre o terreno e partes comuns, sendo que, o lote como um todo se mantém privado nos termos das Leis Federais nº 4.591/1964, nº 6.766/1979 e nº 13.465/2017.

§1º O interessado deverá especificar a intenção de implantação da modalidade de loteamento no ato da solicitação do pedido de Certidão de Diretrizes Urbanísticas (CDU).

§2º No caso do loteamento de acesso controlado, as áreas públicas deverão ser objeto de Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) por tempo indeterminado, através de decreto do Poder Executivo à Associação de Proprietários, que deverá constar no registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis, sendo responsável quanto à:

a. Manutenção, conservação e limpeza integral das vias de circulação interna, do calçamento à sinalização de trânsito;

- b. Serviços de manutenção e conservação do sistema de drenagem de águas pluviais;
- c. Controle de acesso às áreas fechadas do loteamento, portaria, vigilância e comunicação externa;
- d. Despesas com o fechamento do loteamento; e
- e. Garantia do acesso e da ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas prestadoras de serviços públicos e que zelam por segurança e bem-estar da população.

§3º Se por razões técnicas e/ou urbanísticas for necessário intervir nos espaços públicos sobre os quais incide a Concessão de Direito Real de Uso (CDRU), não caberá à associação dos proprietários qualquer indenização ou ressarcimento por benfeitorias eventualmente afetadas.

§4º Os loteamentos que, na data da publicação desta lei, comprovadamente, já tiverem fechamento no seu todo ou em parte, por muro ou outro elemento de vedação de acesso, poderão ser regularizados desde que:

- a. Seja providenciada, previamente, a regularização do parcelamento do solo, caso se trate de loteamento irregular;
- b. Seja representado por associação nos termos desta Lei; e
- c. Seja protocolado junto à Prefeitura Municipal, pedido de regularização de acesso controlado, que deverá ser instruído com cópia de Ata de Assembleia, cuja pauta específica seja a deliberação por unanimidade dos proprietários pelo controle de acesso.

§5º O condomínio de lotes deve respeitar os parâmetros urbanísticos dispostos por esta lei, especialmente quanto ao lote mínimo, sendo que as vias e áreas comuns internas ao fechamento são de propriedade dos titulares do lote na proporção de sua respectiva fração ideal, conforme Art. 1.358-A do Código Civil, sendo responsáveis por:

- a. Coleta e remoção de lixo domiciliar, que deverá ser depositado na portaria, em local apropriado, onde houver coleta pública;
- b. Obras e serviços de manutenção da infraestrutura;
- c. Instalação de equipamentos de prevenção e combate a incêndios, conforme projeto previamente aprovado pelo Corpo de Bombeiros;
- d. Limpeza, manutenção e conservação das vias de circulação, da pavimentação e da sinalização de trânsito;
- e. Distribuição das correspondências e encomendas no interior do condomínio; e
- f. Implantação e manutenção dos serviços de fornecimento de energia elétrica e iluminação, e de abastecimento de água e esgoto sanitário, conforme projetos previamente aprovados pelas respectivas concessionárias.

## **SEÇÃO II DESMEMBRAMENTO**

**Art. 83** Considera-se desmembramento, para os efeitos desta lei, a subdivisão de glebas ou lotes, destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem o prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§1º Entende-se por desmembramento, o parcelamento que resulta a partir de 3 (três) unidades territoriais.

§2º Os lotes resultantes de desmembramento deverão ter frente para via de circulação oficial existente e observar as dimensões mínimas de lote previstas no Anexo VII – Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo das Zonas Urbanas e Rurais de Maragogi desta lei.

§3º Fica sob a responsabilidade do proprietário do lote resultante de desmembramento qualquer ônus relativo à relocação de equipamentos existentes na via pública, inclusive no passeio.

**Art. 84** Após o registro no Cartório de Registro de Imóveis do desmembramento, o proprietário deverá encaminhar cópia da certidão de registro à Secretaria Municipal de Fazenda, para alteração de procedimento de alteração cadastral do imóvel e posterior lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU).

## **SEÇÃO III DESDOBRO**

**Art. 85** Considera-se desdobro, para o efeito desta lei, o parcelamento que resulta em apenas 2 (dois) novos lotes a partir de um lote existente produto de loteamento ou desmembramento anteriormente aprovado.

**Parágrafo único.** Os lotes resultantes de desdobro deverão ter frente para via de circulação oficial existente e observar as dimensões mínimas de lote previstas no Anexo VII – Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo das Zonas Urbanas e Rurais de Maragogi desta lei.

**Art. 86** Após o registro no Cartório de Registro de Imóveis do desdobro, o proprietário deverá encaminhar cópia da certidão de registro à Secretaria Municipal da Fazenda, para alteração de procedimento de alteração cadastral do imóvel e posterior lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU).

#### **SEÇÃO IV REMEMBRAMENTO**

**Art. 87** Considera-se remembramento de glebas ou lotes a soma das áreas de duas ou mais glebas ou lotes, para a formação de novas unidades.

**Parágrafo único.** O remembramento somente será efetivado se os imóveis pertencerem ao mesmo proprietário.

**Art. 88** Após o registro do remembramento no Cartório de Registro de Imóveis, o proprietário deverá encaminhar cópia da certidão de registro à Secretaria Municipal de Fazenda, para alteração cadastral do imóvel e posterior lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU.

**Parágrafo único.** Somente depois de efetivada a averbação do remembramento, o imóvel poderá ser novamente objeto de desdobro e ou desmembramento se as dimensões resultantes atenderem às disposições desta lei.

#### **CAPÍTULO III LICENCIAMENTO DE PROJETOS DE LOTEAMENTOS**

**Art. 89** A execução de parcelamento do solo na modalidade loteamento dependerá de licença do órgão competente definido pela Prefeitura Municipal de Maragogi, que será concedida ao interessado ou proprietário, de acordo com as seguintes etapas de tramitação:

- I – Análise e emissão de Certidão de Diretrizes Urbanísticas (CDU);
- II – Aprovação prévia;
- III – Aprovação definitiva; e
- IV – Termo de Verificação de Obras (TVO).

**§1º** Todas as etapas de tramitação, somente serão realizadas pela municipalidade mediante os comprovantes de recolhimento de taxas municipais, estabelecidas pelo Código Tributário Municipal, ou legislação específica, devendo estar anexadas ao processo juntamente aos demais documentos exigidos em cada etapa.

**§2º** A tramitação do órgão público municipal, não dispensa a tramitação e aprovação dos empreendimentos nas demais esferas de governo, seja estadual ou Federal.

**§3º** A documentação obrigatória a ser disponibilizada pelo interessado, para cada etapa de licenciamento de projetos de loteamento, consta no Anexo X – Documentação Obrigatória para Licenciamento de Projetos de Parcelamento do Solo.

#### **SEÇÃO I CERTIDÃO DE DIRETRIZES URBANÍSTICAS**

**Art. 90** A Certidão de Diretrizes Urbanísticas (CDU) deve conter as restrições e condicionantes de uso e ocupação do solo, ambientais, urbanísticas e viárias que incidem sobre a gleba/ lote e que irão nortear o desenvolvimento de qualquer projeto de ocupação urbana.

**Parágrafo único.** O interessado deverá protocolar a solicitação da CDU no Instituto de Planejamento Urbano de Maragogi (IPUMA), mediante a apresentação dos documentos indicados no Anexo X – Documentação Obrigatória para Licenciamento de Projetos de Parcelamento do Solo da presente lei.

**Art. 91** A CDU, emitida pelo Instituto de Planejamento Urbano de Maragogi (IPUMA), deverá indicar:

- I – Conexão das vias existentes ou projetadas (diretrizes viárias), indicadas na legislação municipal vigente ou para atendimento da demanda futura;
- II – Localização aproximada dos terrenos destinados à área institucional e ao sistema de lazer, com priorização da continuidade das áreas verdes existentes na gleba e no seu entorno;
- III – Faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis, em conformidade com os demais Planos Setoriais existentes;
- IV – Áreas de risco, inaptas à ocupação urbana sem prévia solução; e
- V – Zona(s) de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis e parâmetros urbanísticos de ocupação e parcelamento do solo aplicáveis.

**Parágrafo único.** A CDU expedida vigorará pelo prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de sua expedição, período

no qual deve ser solicitada a aprovação do projeto de parcelamento do solo elaborado de acordo com as diretrizes expedidas.

**Art. 92** O Poder Executivo Municipal poderá indeferir a solicitação de diretrizes, para os casos previstos, com base nas análises de:

- I – Incompatibilidade do empreendimento com esta legislação, ou demais normas vigentes; e
- II – Situação jurídica da gleba ou lote.

**Parágrafo único.** O indeferimento da solicitação de diretrizes deverá ser devidamente justificado pelo Instituto de Planejamento Urbano de Maragogi (IPUMA).

## **SEÇÃO II APROVAÇÃO PRÉVIA**

**Art. 93** Em caso de prosseguimento ao projeto de loteamento, a obtenção da Aprovação Prévia é precedida pela anexação dos documentos listados no Anexo X – Documentação Obrigatório para Licenciamento de Projetos de Parcelamento do Solo da presente lei.

§1º O protocolo de Análise Prévia do projeto de loteamento deverá ser realizado no Instituto de Planejamento Urbano de Maragogi (IPUMA), responsável pela análise do projeto de loteamento, que deverá ser submetido ao crivo e apreciação da Comissão de Análise Técnica (CAT), e poderá solicitar o apoio técnico de outros órgãos ou entidades de quaisquer esferas, nos termos desta lei.

§2º O deferimento terá prazo de análise de até 60 (sessenta) dias.

§3º Caso o projeto não atenda à algum dispositivo da presente lei, o órgão competente, a qualquer tempo emitirá um “comunique-se” ao responsável técnico para adequação do projeto.

§4º Caso a adequação do projeto seja efetuada, será iniciada nova contagem de até 60 (sessenta) dias para deferimento do projeto.

§5º A aprovação prévia terá validade de 12 (doze) meses, contados da publicação do despacho que o aprovou.

## **SEÇÃO III APROVAÇÃO DEFINITIVA**

**Art. 94** O requerimento para Aprovação Definitiva será instruído com os documentos que constam no **Anexo X – Documentação Obrigatório para Licenciamento de Projetos de Parcelamento do Solo** da presente lei.

**Art. 95** Aprovado o projeto de loteamento e deferido o processo, o Instituto de Planejamento Urbano de Maragogi (IPUMA) expedirá o Alvará de Licença, dando publicidade por meio na imprensa oficial.

**Art. 96** Em garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana exigidos para o loteamento é obrigatório o caucionamento de 20% dos lotes do loteamento aprovado.

§1º No ato de recebimento do Alvará de Licença emitido pela Prefeitura, o interessado assinará um Termo de Compromisso, ao qual estará anexada proposta de instrumento de garantia de execução de todas as obras de sua responsabilidade.

§2º O instrumento de garantia de execução das obras a cargo do empreendedor, referido no *caput* deste artigo, pode ser representado por:

- I – Hipoteca de lotes ou unidades autônomas no próprio empreendimento, com o devido registro na matrícula dos imóveis dado em garantia;
- II – Hipoteca de outros imóveis, no mesmo município; e
- III – Seguro fiança, ou similar.

§3º As áreas a serem transferidas ao domínio público não poderão ser caucionadas para o cumprimento dos dispositivos previstos nesta Lei.

§4º Se a caução se der na forma de carta de fiança bancária, a mesma ficará em depósito na conta pública indicada pelo órgão competente do Poder Executivo, contendo cláusula de correção monetária e prazo de no mínimo o previsto no cronograma das obras acrescido de 12 (doze) meses.

**Art. 97** Concluídos todos os serviços e obras de infraestrutura exigidos para o loteamento, confirmados por meio da emissão do Termo de Verificação de Obras (TVO), o município liberará as garantias de sua execução.

§1º Fica facultado ao loteador, após executados a maior parte dos serviços de infraestrutura do loteamento, requerer a liberação de 50% da garantia prestada, o que se dará através da emissão de certidão de liberação de caução.

§2º A garantia remanescente será liberada apenas quando da entrega definitiva do loteamento devidamente concluído e da expedição do Termo de Verificação de Obras (TVO), emitido pelo órgão municipal responsável.

**Art. 98** A não execução das obras, dentro do prazo previsto no cronograma físico-financeiro apresentado pelo interessado, implicará a adjudicação da caução para regularização das obras, por parte do município, desde que justificado por procedimento técnico, e com notificação imediata ao proprietário, respeitado o prazo mínimo de 5 (cinco) dias para defesa.

**Art. 99** O empreendedor deve requerer o registro do parcelamento dentro de 180 (cento e oitenta) dias da data de aprovação do projeto, sob pena de caducidade das respectivas licenças, acompanhado dos documentos indicados no artigo 18 da Lei Federal nº 6.766/79.

**Parágrafo único.** A partir do registro do parcelamento, as áreas destinadas ao uso público, constantes no projeto, passam a integrar o domínio do Município.

#### SEÇÃO IV

##### TERMO DE VERIFICAÇÃO DE OBRAS (TVO)

**Art. 100** Após a execução de todas as obras do loteamento, o interessado deverá protocolar requerimento para realização da respectiva vistoria, contendo os documentos indicados no **Anexo X – Documentação Obrigatória para Licenciamento de Projetos de Parcelamento do Solo**.

**Parágrafo único.** A liberação total da garantia ocorrerá somente após a apresentação de todos os documentos indicados no *caput*.

**Art. 101** Na entrega das obras, exige-se que as quadras, lotes ou as unidades autônomas do parcelamento estejam devidamente demarcadas, admitindo-se a tolerância de 3% (três por cento) em relação às medidas lineares previstas no projeto.

**Parágrafo único.** Caso seja constatada diferença nas medidas que prejudiquem o sistema viário e as áreas públicas, deverá ser acionado o instrumento de garantia proposto pelo empreendedor e aceito pela Prefeitura, a fim de compensar o prejuízo com o decréscimo da área.

**Art. 102** Realizadas as obras e estando quitados os tributos municipais, o Instituto de Planejamento Urbano de Maragogi (IPUMA) expedirá Termo de Verificação de Obras (TVO), liberando-o para registro no Cartório de Registro de Imóveis.

**Parágrafo único.** O empreendedor deve solicitar averbação TVO na matrícula em que o loteamento foi registrado, no prazo máximo de 15 (quinze) dias de sua expedição.

#### CAPÍTULO IV

##### LICENCIAMENTO DE PROJETOS DE DESDOBRO, DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO

**Art. 103** O pedido de desdobro, desmembramento e remembramento deverá ser submetido à aprovação do Instituto de Planejamento Urbano de Maragogi (IPUMA), pelo interessado, instruído com os documentos descritos no **Anexo X – Documentação Obrigatória para Licenciamento de Projetos de Parcelamento do Solo** da presente lei.

**Parágrafo único.** As dimensões mínimas dos lotes resultantes de desdobros e desmembramentos devem respeitar os parâmetros urbanísticos desta lei.

**Art. 104** Aprovado o projeto de desdobro, desmembramento ou remembramento, o empreendedor deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

#### CAPÍTULO V

##### RESPONSABILIDADES

**Art. 105** É de obrigação exclusiva do interessado, responsável pelo parcelamento do solo, a implantação das seguintes infraestruturas urbanas, de acordo com os projetos apresentados, aprovados e/ou modificados pela Prefeitura Municipal e/ou concessionárias de serviços públicos:

- I – Abertura e pavimentação do leito carroçável nas vias de circulação;
- II – Demarcação de quadras e lotes;
- III – Rede pública de abastecimento de água, aprovado pelo órgão responsável, incluindo adutoras, reservatórios, estações de bombeamento e outros equipamentos, quando necessários, para a conexão com as redes já implantadas;
- IV – Rede de esgoto e sistema de tratamento de efluentes, de acordo com o projeto aprovado pelo órgão responsável, incluindo coletores, estações de bombeamento e tratamento e outros equipamentos quando necessários, para a conexão com as redes já implantadas;
- V – Rede pública de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;

- VI – Implantação de guias e sarjetas;
- VII – Rede de drenagem, com bocas de lobo, conforme projeto aprovado pelo município;
- VIII – Arborização urbana e paisagística nos passeios e nas áreas públicas, conforme projeto aprovado pelo município;
- IX – Execução da faixa de circulação do passeio das vias classificadas como coletoras, no nível acabado;
- X – Sinalização viária horizontal e vertical, e de placas para denominação das vias de circulação pública, praças e logradouros públicos; e
- XI – Execução das medidas mitigadoras do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), caso existam.

**Art. 106** É de obrigação exclusiva do Poder Público e seus concessionários, de acordo com os contratos vigentes:

- I – Implantação dos elementos de infraestrutura complementares não exigidos ao empreendedor, nos loteamentos e desmembramentos, segundo sua programação e disponibilidade orçamentária;
- II – Após a averbação do TVO, a operação e a manutenção da infraestrutura básica e complementar das áreas destinadas a uso público, de qualquer loteamento; e
- III – Disponibilização dos pontos de conexão necessários para a implantação dos elementos de infraestrutura básica ou complementar na área interna do parcelamento, a ser efetuada pelo empreendedor.

## **TÍTULO VI INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA**

**Art. 107** Os Instrumentos da Política Urbana compõem as estratégias de planejamento e ordenamento territorial, respeitando as premissas indicadas nesta lei, sendo complementar à efetivação dos objetivos estabelecidos pela Política Urbana, os quais estão relacionados às seguintes finalidades:

- I – Planejamento;
- II – Fiscal e Financeiro;
- III – Indução à Função Social da Propriedade;
- IV – Gestão Urbana e Ambiental;
- V – Financiamento da Política Urbana;
- VI – Regularização Fundiária; e
- VII – Gestão Democrática da Cidade.

## **CAPÍTULO I INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO**

**Art. 108** Os Instrumentos de Planejamento têm a premissa de integrar as frentes setoriais quanto aos aspectos urbanos, ambientais, orçamentários e socioeconômicos de Maragogi, sendo estes:

I – Construção da base cartográfica do município, por meio do mapeamento e da vetorização dos elementos que compõe o território, com base em interpretação de imagens de satélite atualizadas de alta ou média resolução (escala mínima 1:25.000), atendendo aos critérios estabelecidos para o Padrão de Exatidão Cartográfica classe A (PEC A) dentro das Normas Técnicas da Cartografia Nacional, o que deve incluir:

- a. Sistema de Transporte – composto pela representação de feições em linha das estradas oficiais e não-oficiais identificáveis nas imagens, obedecendo convenções cartográficas oficiais;
- b. Hidrografia – Categoria que engloba o conjunto de corpos d’água, visíveis na imagem de satélite utilizada, representadas obedecendo às convenções cartográficas oficiais; e
- c. Linhas de transmissão e subestações transformadoras de energia elétrica.

II – Elaboração do Plano de Mobilidade Urbana em consonância com o que estabelece a Política Nacional de Mobilidade (Lei Federal nº 12.587/12), e observando-se os prazos estabelecidos pela Lei Federal 14.000/2020.

III – Elaboração do Código de Obras e Edificações, compreendendo questões quanto ao:

- a. Controle das atividades edilícias;
- b. Procedimentos administrativos, definindo processos de reforma, adequação, requalificação, reconstrução;
- c. Fiscalização das edificações;
- d. Responsabilidades técnicas e legais; e
- e. Disposições técnicas (normas e definições).

IV – Elaboração do Plano de Desenvolvimento Rural, considerando as seguintes premissas:

- a. Realizar estudos das áreas rurais, prevendo a análise das formas diversas de ocupação e objetivando garantir a manutenção sustentável de suas características, de forma compatível com o desenvolvimento econômico e social da área rural;
- b. Fomentar a agricultura familiar, as cooperativas e o turismo rural e ecológico através dos canais de oferta de crédito e acesso à assistência técnica;
- c. Fortalecer a agricultura familiar e a economia solidária voltada ao pequeno agricultor;
- d. Estimular a criação de cooperativas na área rural de forma a agregar valor aos produtos artesanais e orgânicos produzidos no campo, estabelecendo uma alternativa de renda sólida para os moradores rurais;
- e. Diversificar a cultura da produção rural, ampliando a capacidade produtiva da terra através de rotação de plantios, de modo estabelecer uma maior capacidade de agregar valor aos produtos; e
- f. Incentivar o desenvolvimento do Arranjo Produtivo Local (APL) voltadas a criar sinergia entre as culturas e a encontrar novos nichos de mercado para as produções locais.

V- Elaboração da Lei Cidade Limpa, com objetivo de equilibrar os elementos que compõem a paisagem urbana de Maragogi, através do regramento de ações e definição de normas e padrões os quais visem a coibição da poluição visual e da degradação ambiental, e a preservação da memória cultural e histórica, considerando:

- a. Atendimento ao interesse público em consonância com os direitos fundamentais e necessidades de conforto ambiental;
- b. Diretrizes que assegurem o bem-estar estético, cultural e ambiental da população, para a preservação da memória cultural e a implantação de equipamentos urbanos, proporcionando o livre acesso e a fluidez a partir do combate à poluição visual;
- c. Estratégias para implantação da política da paisagem urbana;
- d. Ações de regulamentação da aprovação, fiscalização e penalidades de modo a garantir o cumprimento da lei; e
- e. Ações de esclarecimento, educativas, quanto a aplicação das novas regras.

VI – Elaboração de Planos Distritais, a partir do contexto local de cada distrito, com objetivo de compatibilizar os desejos e necessidades dos moradores e as intenções de intervenções setoriais de cada secretaria, com foco na avaliação cruzada e na priorização das demandas no espaço público, subsidiando a tomada de decisão, os quais devem:

- a. Identificar, de forma conjunta, as necessidades e desejos da comunidade no âmbito dos bairros que compreendem o Distrito, determinando a área de ação do Plano Distrital;
- b. Aplicar os princípios e os objetivos da Política Urbana do Município de acordo com as especificidades de cada setor, aprofundando e estimulando a aplicação dos instrumentos e ações pertinentes;
- c. Subsidiar a tomada de decisão do gestor público a partir da identificação dos bairros e das ações prioritários por Distrito;
- d. Estruturar e instrumentalizar o processo de planejamento local, promovendo a participação contínua e subsidiária às revisões do Plano Diretor;
- e. Propiciar o controle social transparente, equitativo e local;
- f. Simplificar o monitoramento e a efetivação das ações previstas e sua articulação com o Plano Diretor, Planejamento orçamentário e Políticas setoriais; e
- g. Promover e possibilitar o desenvolvimento urbano, social, ambiental e econômico do município de forma equilibrada, equânime e aderente ao desejo coletivo de seus cidadãos.

## **CAPÍTULO II INSTRUMENTOS FISCAIS E FINANCEIROS**

**Art. 109** Os Instrumentos Fiscais e Financeiros englobam aspectos tributários, que incluem contribuições, incentivos e benefícios, os quais visam a indução das ações previstas pelo Plano Diretor, com foco na conservação ambiental e na qualificação do meio urbano construído, sendo eles:

- I – Pagamento por Prestação de Serviços Ambientais (PSA); e
- II – Contribuições de melhoria.

### **SEÇÃO I PAGAMENTO POR PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS AMBIENTAIS (PSA)**

**Art. 110** O Pagamento por Prestação de Serviços Ambientais (PSA) é uma ferramenta para retribuir, de forma monetária ou não, os proprietários ou possuidores de áreas com ecossistemas provedores de serviços ambientais, cujas ações mantêm, restabelecem ou recuperam atividades dispostas na legislação federal, estadual e municipal pertinente.

**Art. 111** Os pagamentos por serviços ambientais deverão ser implantados através de programas definidos pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Recursos Hídricos, que contemplem a remuneração de:

- I – Atividades humanas de manutenção, restabelecimento e recuperação dos ecossistemas provedores de serviços ambientais; e
- II – Proprietários ou possuidores, de áreas com ecossistemas provedores de serviços ambientais, mediante prévia valoração destes serviços.

**§1º** A seleção de beneficiários será realizada por meio de chamadas públicas observando as diretrizes, requisitos e critérios definidos em resolução específica, que deverão ser previstas dentro dos programas definidos conforme indica o *caput*.

**§2º** A Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Recursos Hídricos, através do Fundo Municipal de Preservação do Meio Ambiente (FMPMA), e mediante aprovação do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente (COMDEMA), determinará o percentual de recursos destinados, podendo ser acrescido de outras fontes públicas ou privadas, cooperações, parcerias, doações e repasses, bem como os critérios e diretrizes de seleção, devendo, no mínimo:

- a. Estar enquadrado e habilitado em programa específico definido pela Secretaria;
- b. Haver adequação do imóvel em relação à legislação ambiental;
- c. Comprovar o uso ou ocupação regular do imóvel a ser contemplado;
- e
- d. Formalizar, por meio de instrumento contratual específico entre o proprietário ou possuidor de área prestadora de serviços ambientais e a Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Recursos Hídricos.

**§3º** Com a finalidade de serviço regulador, fica estabelecido que os programas deverão priorizar projetos localizados na Zona de Assentamentos Rurais (ZAR), Zonas de Uso Rural Sustentável (ZURS) e a Zona de Controle Ambiental (ZCA), nos termos desta lei, desde que atendam aos requisitos gerais fixados.

**§4º** O monitoramento e fiscalização da aplicação deste instrumento serão exercidos pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Recursos Hídricos, sendo os resultados apresentados ao COMDEMA, conforme andamento dos chamamentos realizados, com o intuito de aprimorar e garantir a efetivação do instrumento.

## **SEÇÃO II CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA**

**Art. 112** Ficam definidas, em conformidade com a Constituição Federal (Artigo 145 Inciso II) e com o Decreto-lei Federal nº 195/1967, as seguintes obras públicas como passíveis de Contribuição de Melhoria:

- I – Abertura, alargamento, pavimentação de vias;
- II – Construção e ampliação de parques e áreas públicas de lazer;
- III – Serviços e obras para ampliação e melhoria das redes de abastecimento de água e esgotamento sanitário;
- IV – Construção de dispositivos de drenagem urbana em áreas verdes ou de lazer, públicas para reservação/contenção de águas pluviais; e

**§1º** A aplicação da Contribuição de Melhoria deve considerar a valorização de imóveis de propriedade privada em virtude de obras públicas.

**§2º** Para o lançamento da Contribuição de Melhoria, a Secretaria Municipal de Infraestrutura e Obras, deverá publicar previamente em Diário Oficial:

- a. Memorial descritivo do projeto;
- b. Orçamento total ou parcial do custo da obra;
- c. Determinação da parcela do custo da obra a ser ressarcida pela contribuição de melhoria, com o correspondente plano de rateio entre os imóveis beneficiados;
- d. Delimitação da zona beneficiada, com a relação dos imóveis nela compreendidos; e
- e. O valor a ser pago pelo proprietário.

**§3º** Após a publicação os proprietários terão, trinta dias para impugnar qualquer dos elementos da obra que reflitam sobre a contribuição de

melhoria e após a análise das impugnações o Poder Público poderá cobrá-la.

### **CAPÍTULO III DOS INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE**

**Art. 113** Os Instrumentos de Indução a Função Social da Propriedade têm por objetivo viabilizar as premissas estabelecidas pela Política Urbana, garantindo o uso equilibrado e racional do espaço urbano do Município.

**Parágrafo único.** Com base no Artigo 182 da Constituição Federal, nos imóveis que não cumprem sua função social poderão incidir os seguintes instrumentos:

- a. Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC);
- b. IPTU Progressivo no Tempo; e
- c. Desapropriação com Pagamento em Títulos.

#### **SEÇÃO I PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIA (PEUC)**

**Art. 114** Fica instituído o Parcelamento, a Edificação ou a Utilização Compulsória (PEUC), com intuito de promover o adequado aproveitamento da cidade e das infraestruturas instaladas, garantindo o cumprimento da função social da propriedade, que passa a incidir sobre imóveis inseridos na Zona de Qualificação Urbana (ZQU) e Zona de Estruturação turística (ZET), nos termos desta lei.

**§1º** São passíveis de notificação os imóveis que possuem as seguintes características:

- a. Lotes ou glebas não edificados, com área superior a 3.000 m<sup>2</sup> e com Coeficiente de Aproveitamento igual a zero (CA=0);
- b. Lotes ou glebas subutilizados, com área superior a 1.000 m<sup>2</sup> e com CA abaixo do mínimo definido para as zonas indicadas no *caput* (CAMin < 0,2); e
- c. Edificação com área construída superior a 1.000m<sup>2</sup> não utilizada, estando desocupada por mais de dois anos ininterruptos.

**§2º** Ficam excluídos das categorias de não edificados ou subutilizados, os imóveis que:

- a. Abriguem atividades que não necessitem de edificação para suas finalidades;
- b. Abriguem clubes em atividade;
- c. Integrem o Sistema Municipal quanto a equipamentos regionais, sociais e urbanos ou, ainda, que cumpram função ambiental relevante;
- d. Exerçam função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Recursos Hídricos;
- e. Forem tombados, ou que tenham processo de tombamento aberto pelo órgão competente de qualquer ente federativo, ou ainda cujo potencial construtivo tenha sido transferido; e
- f. Estejam nestas condições devido a impossibilidades jurídicas momentaneamente insanáveis pela simples conduta do proprietário, e apenas enquanto estas perdurarem.

**Art. 115** Os imóveis sujeitos ao PEUC deverão ser identificados por ação do poder público especificamente por ação da Secretaria Municipal da Fazenda em conjunto com o Instituto de Planejamento Urbano de Maragogi, e objetos de Decreto Municipal, e seus proprietários devem ser notificados seguindo o procedimento descrito abaixo, com base nos prazos e ritos apresentados no Art. 5º do Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/2001):

I – Notificação do proprietário do imóvel ou a quem tenha poderes legais de gerência e/ou administração, por funcionário público, sendo que, essas notificações deverão ser averbadas em cartório;

II – Quando frustradas três tentativas do poder executivo, as notificações deverão ser executadas por edital;

III – A partir da data de recebimento da notificação ou da publicação em edital:

- a. As edificações não utilizadas ou subutilizadas enquadrados neste instrumento deverão estar ocupadas no prazo máximo de um ano;
- b. Os proprietários de lotes ou glebas não edificados e subutilizados notificados deverão, no prazo máximo de um ano, protocolar pedido de aprovação e execução do parcelamento ou edificação;
- c. Os parcelamentos e edificações deverão ser iniciados no prazo máximo de dois anos, a contar da aprovação do projeto, e concluídos em até cinco anos; e

d. Empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, poderão ter a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

IV – A transmissão do imóvel, por ato *intervivos* ou *causa mortis*, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas, sem interrupção de quaisquer prazos.

**Parágrafo único.** Não estão sujeitos a PEUC os imóveis nas seguintes condições:

- I – Utilizados para instalação de atividades econômicas que não necessitem de edificações para exercer suas finalidades;
- II – Exerçam função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Recursos Hídricos;
- III – Sejam tombados pelos órgãos públicos de proteção ou de interesse de preservação;
- IV – Ocupados por clubes ou associações de classe; e
- V – De propriedade de cooperativas habitacionais.

**Art. 116** O não cumprimento dos prazos estabelecidos pela PEUC enquadra automaticamente o imóvel no instrumento do IPTU Progressivo no Tempo.

## **SEÇÃO II**

### **IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO**

**Art. 117** O IPTU Progressivo no Tempo é o instrumento que incide somente sobre o imóvel que não cumpriu os dispositivos e os prazos estabelecidos pela PEUC.

**Art. 118** Sem prejuízo ao que estabelece o Novo Código Tributário do Município de Maragogi, o Poder Executivo Municipal aplicará alíquota a cada ano sobre o IPTU, a qual será igual ao dobro da alíquota aplicada no ano anterior, iniciando-se em 2%, com limite máximo da majoração de 15%, que deverá ser alcançada em quatro anos.

**§1º** Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar permaneça não atendida pelo proprietário no prazo de cinco anos, o município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação.

**§2º** É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva.

**§3º** O lançamento do IPTU Progressivo no Tempo deve indicar que a tributação ocorre em função do não cumprimento da função social da propriedade, em conformidade com a Lei Federal nº 10.257/2001.

**§4º** Comprovado o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, a qualquer tempo, o lançamento do IPTU do exercício não constará a aplicação das alíquotas progressivas.

**§5º** Enquanto o proprietário atender às condições e aos prazos estabelecidos da PEUC considera-se comprovado o cumprimento da respectiva obrigação.

**§6º** O instrumento aplica-se, inclusive, aos imóveis que possuem isenção do IPTU.

**Art. 119** Em caso de incidência do IPTU Progressivo no Tempo, pelo prazo de cinco anos, e existindo a intenção de desapropriação para fins de reforma urbana, poderá ser aplicada a Desapropriação com Títulos da Dívida Ativa.

## **SEÇÃO III**

### **DESAPROPRIAÇÃO COM TÍTULOS DA DÍVIDA ATIVA**

**Art. 120** A Desapropriação com Títulos da Dívida Ativa somente poderá ser aplicada depois de findados os prazos legais garantidos pela PEUC e IPTU Progressivo no tempo e mediante interesse público no imóvel em questão.

**§1º** A indenização ao proprietário deve ser realizada através de títulos da dívida ativa, podendo ser resgatáveis em até dez anos.

**§2º** Este instrumento somente será utilizado nos imóveis onde já se aplicou o IPTU Progressivo no Tempo, com base nas seguintes diretrizes estabelecidas pelo artigo 8º do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001):

- a. O cálculo da desapropriação corresponde ao valor da base de cálculo para o IPTU, sendo que desse montante deverá ser descontado os investimentos públicos na área do imóvel;
- b. Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação do Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, sem poder liberatório para pagamento de tributos;
- c. O município deverá proceder com o adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, a contar a partir da sua

incorporação ao patrimônio público;

d. Em caso de sua não destinação ao prazo estabelecido, o prefeito e os demais agentes públicos incorrerão em improbidade administrativa;

e. O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado pelo poder público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

#### **CAPÍTULO IV INSTRUMENTOS DE GESTÃO URBANA E DEMOCRÁTICA**

**Art. 121** Os Instrumentos de Gestão Urbana e Ambiental têm por função qualificar e tornar transparente a tomada de decisão do poder público, que envolve a produção do meio urbano e a conservação ambiental, sendo eles:

- I – Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV); e
- II – Sistema de Informações Municipais (SIM).

#### **SEÇÃO I ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**

**Art. 122** Fica instituído o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), instrumento que permite avaliar os efeitos decorrentes de parcelamento do solo, construção, reforma, ampliação ou funcionamento de empreendimento ou atividade potencialmente causadora de impacto e/ou conflito à vizinhança, sendo capaz de mediar os interesses privados e o direito à qualidade de vida da área urbana, democratizando a tomada de decisão sobre o espaço urbano.

**Art. 123** A elaboração do EIV é obrigatória para os projetos que possuam características que poderão alterar ou impactar o ambiente construído e/ou natural, e/ou sobrecarregar a capacidade da infraestrutura existente, ou ainda causar incômodos excessivos como ruído e poluição, sendo eles:

I – Residenciais multifamiliares, verticais e horizontais acima de 20 unidades habitacionais e todos os murados e/ou fechados independentemente do número de unidades;

II – Parcelamentos do solo que resultem em mais de 30 lotes para fins urbanos;

III – Edificações ou equipamentos com capacidade para reunir mais de 200 pessoas simultaneamente ou em curto espaço de tempo em caráter permanente ou não, ainda que transitoriamente;

IV – Atividades não Residenciais (nR2 e nR3) com área construída superior a 1.000 m<sup>2</sup>;

V – Empreendimentos com guarda de veículos que comporte mais de 30 vagas ou garagens comerciais com mais de 15 vagas;

VI – Empreendimentos com dimensão de testada de quarteirão ou maiores que 2.500 m<sup>2</sup> em ZQU e ZET, nos termos desta lei;

VII – Aqueles sujeitos ao EIA, sendo esses condicionados pela legislação ambiental;

VIII – Empreendimentos que demandem alterar o perímetro urbano, delimitações das zonas, coeficientes e parâmetros urbanísticos ou que apresentem normas próprias de uso do solo diferentes daquelas previstas em lei;

IX – Empreendimentos que coloquem em risco a integridade dos recursos naturais, podendo afetar a fauna, a flora, os recursos hídricos e comprometer o sistema e o controle de drenagem;

X – Empreendimentos que coloquem em risco a preservação do Patrimônio Cultural, Artístico, Histórico, Paisagístico e Arqueológico, desde que tombados ou em processo de tombamento;

XI – Causadores de modificações estruturais no sistema viário;

XII – Equipamentos urbanos:

- a. Aterros Sanitários e Usinas de Reciclagem;
- b. Autódromos;
- c. Cemitérios e Necrotérios;
- d. Matadouros e Abatedouros;
- e. Presídios, Quarteis, Corpo de Bombeiros;
- f. Terminais Rodoviários, Ferroviários e Aeroviários;
- g. Terminais de Carga; e
- h. Hospitais.

**§1º** Demais usos que causem grande incomodidade ao uso residencial poderão ser objeto de EIV, ficando à critério do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU).

**§2º** A elaboração e aprovação do EIV não dispensa os instrumentos de licenciamento ambiental obrigatórios nas demais esferas e órgãos de competência.

**§3º** Caso as atividades sujeitas ao Estudo de Impacto Ambiental (EIA) contemplarem as abordagens dos aspectos exigidos para o EIV, a administração pública poderá dispensar o EIV, sob condição de apresentação do EIA à municipalidade.

**Art. 124** Independente do porte do empreendimento, todas as atividades a serem licenciadas e aprovadas no município deverão apresentar à Secretaria Municipal da Fazenda, o Formulário de Informações (**Anexo XI – Formulário para Licenciamento de Atividades Econômicas**) preenchido, a partir do qual o poder público irá enquadrar e exigir, se necessário, a elaboração do instrumento indicado no *caput*.

**Art. 125** O Relatório do EIV deverá ser executado de modo a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade, quanto aos riscos relevantes, existentes e os que poderão ser gerados por estes à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, cujo conteúdo mínimo consta no **Anexo XII – Termo de Referência para Elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)** desta lei.

**Parágrafo único.** Para a compreensão do impacto no empreendimento na área de entorno, fica estabelecida a Área de Entorno Imediato (AEI) de 300 metros a partir de seus limites do projeto e/ou edificação.

**Art. 126** A avaliação e aprovação do EIV são de responsabilidade do Instituto de Planejamento Urbano de Maragogi (IPUMA), o qual poderá solicitar pareceres e consultas às demais secretarias e autarquias municipais, e cuja devolutiva deve constar:

I – O prazo para avaliação integral dos trabalhos, que não deverá exceder 60 dias; e

II – Obrigatoriedade de publicação e publicidade do EIV para conhecimento público, que deverá ser disponibilizado no site da prefeitura e no referido órgão municipal.

§1º De posse de todas as informações e demais manifestações, o IPUMA emitirá o parecer final, que pode ser de aprovação total ou parcial, bem como as ações adicionais de mitigação e compensação às quais está condicionada a aprovação do EIV.

§2º Em quaisquer fases do processo de tramitação do EIV, o mesmo pode ser reprovado pelo IPUMA e pela Comissão de Análise Técnica (CAT), desde que ocorra de maneira fundamentada.

§3º Quando aprovado, o empreendedor deverá assinar Termo de Compromisso, o qual deverá ser anterior à emissão do Alvará de Aprovação, em caso de edificação, ou da Aprovação final, quando se tratar de parcelamento do solo, sendo que o Habite-se ou o Termo de Verificação de Obras ficam atrelados aos compromissos estabelecidos pelo EIV.

§4º O Termo de Compromisso deverá ser publicado pelo Município em imprensa oficial, no prazo de 10 (dez) dias a contar da sua assinatura.

**Art. 127** O EIV é um estudo de inteira responsabilidade do empreendedor, o que inclui custos, origem e confiabilidade dos dados e análises apresentadas, bem como pela implantação das medidas mitigadoras propostas para todas as fases do empreendimento.

## **SEÇÃO II SISTEMA DE INFORMAÇÕES MUNICIPAIS (SIM)**

**Art. 128** O Sistema de Informações Municipais (SIM) é um banco de dados georreferenciado que reúne em um mesmo ambiente visual as informações cartográficas e os indicadores municipais, cujos objetivos são:

I – Fornecer informações para o planejamento, monitoramento, implementação e avaliação da Política Urbana, subsidiando a tomada de decisões ao longo do processo de gestão do Plano Diretor;

II – Garantir a democratização dos dados e informações municipais de forma transparente e organizada;

III – Disponibilizar periodicamente, de forma simples e eficaz, seu banco de dados atualizado para consulta pública;

IV – Incluir e atualizar dados do município, contemplando o cadastro multifinalitário, o sistema de geoprocessamento e a integração dos cadastros municipais dos segmentos de saúde, educação e assistência social; e

V – Integrar e compilar as ações previstas no Plano Distrital.

**Art. 129** Compõe o SIM:

I – Informações cartográficas (em projeção UTM, datum horizontal, SIRGAS 2000, fuso 25 Sul, em conformidade com a recomendação federal):

a. Construção e estruturação de banco de dados geospaciais do município, incluindo ortofoto georreferenciada de Maragogi, hidrografia, geomorfologia, áreas protegidas e de unidades de

conservação, áreas de suscetibilidade geológico-geotécnico e de inundação, entre outras informações relevantes; e

b. Localização geoespacial de arruamento e equipamentos públicos municipais, estaduais e federais instalados em Maragogi, além de infraestruturas de transporte, sistema viário, transmissão de energia elétrica, saneamento básico, entre outros elementos pertinentes, com base nos dados das Secretarias Municipais e demais órgão relacionados aos temas especificados.

## II – Indicadores Municipais:

a. Informações e indicadores sociais, culturais, econômico-financeiros, ambientais, administrativos, patrimoniais, dentre outros relevantes para o planejamento urbano do município, baseado em dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Sistema Nacional de Informações sobre Saneamento (SNIS), Ministério da Educação, da Saúde, Relação Anual de Informações Sociais (RAIS), Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD), dentre outros;

b. Dados e informações do Plano Diretor, Planos Setoriais, Sistema Municipal, e demais planos, incluindo a totalidade de seus conteúdos;

c. Dados e informações referentes às demandas habitacionais do município;

d. Planta Genérica de Valores (PGV) do município, com mapeamento adequado, por face de quadra; e

e. Articulação com outros sistemas de informação e bases de dados, municipais, regionais, estaduais e nacionais, existentes em órgãos públicos e em entidades privadas.

**Parágrafo único.** As informações desse sistema deverão ser atualizadas periodicamente e disponibilizadas de forma ampla, no formato aberto de mapa digital da cidade, sendo este mantido pelo Instituto de Planejamento Urbano de Maragogi (IPUMA) e acessado através de endereço eletrônico exclusivo por:

a. Qualquer cidadão que possua um equipamento eletrônico conectado à internet; e

b. Consulta presencial na sede do IPUMA para atendimento ao público.

## CAPÍTULO V INSTRUMENTOS DE FINANCIAMENTO DA POLÍTICA URBANA

**Art. 130** Os Instrumentos de Financiamento da Política Urbana são aqueles cujo objetivo é promover o desenvolvimento ordenado e a reestruturação urbana, através da justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização, sendo aplicáveis em Maragogi:

I – Operação Urbana Consorciada (OUC); e

II – Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC).

### SEÇÃO I OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA (OUC)

**Art. 131** A Operação Urbana Consorciada (OUC) visa promover, em um determinado perímetro, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental, através de um conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo município com a participação dos proprietários, moradores e investidores privados.

**Art. 132** A criação e a regulamentação de OUC no município de Maragogi se dará mediante aprovação de lei específica, a qual deverá preceder de manifestação do Instituto de Planejamento Urbano de Maragogi (IPUMA) e respeitar as seguintes finalidades:

I – Otimizar a ocupação de áreas subutilizadas, por meio de intervenções urbanísticas;

II – Implantar equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;

III – Ampliar e melhorar o sistema de transporte coletivo, as redes de infraestrutura e o sistema viário estrutural;

IV – Promover a recuperação ambiental de áreas contaminadas e áreas passíveis de inundação;

V – Implantar equipamentos públicos sociais, espaços públicos e áreas verdes;

VI – Promover Empreendimentos de Habitação de Interesse Social e urbanizar e regularizar assentamentos precários;

VII – Proteger, recuperar e valorizar o patrimônio ambiental, histórico e cultural; e

VIII – Promover o desenvolvimento turístico e econômico e a dinamização de áreas visando à geração de empregos.

**Art. 133** A minuta de lei de regulamentação OUC, deverá conter no mínimo:

- I – Definição da área a ser atingida;
- II – Programa básico de ocupação da área, com base nos resultados do processo participativo realizado previamente junto ao Grupo de Gestão, poder público e sociedade civil;
- III – Programa de intervenções urbanas, prevendo o atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- IV – Finalidades da operação;
- V – Estudo prévio de impacto de vizinhança;
- VI – Contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios da modificação de parâmetros urbanísticos propostos;
- VII – Forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil;
- VIII – Critérios e periodicidade das eleições dos representantes da sociedade civil no Grupo de Gestão; e
- IX – Critérios para encerramento da operação.

**§1º** A lei que aprovar a OUC poderá prever a emissão de certificados de potencial adicional, ou de mudança de outros parâmetros urbanísticos, os quais serão alienados em leilão, devendo o montante que resultar da venda do potencial compor o Fundo de Gestão da OUC, que se destinará à aplicação exclusiva na própria OUC.

**§2º** Os recursos obtidos pelo Poder Público no âmbito da OUC deverão ser aplicados exclusivamente na implantação do programa de intervenções urbanas, o qual deverá ser previsto na lei de criação da OUC, sendo que, no mínimo, 25% dos recursos arrecadados deverão ser aplicados em Habitação de Interesse Social no perímetro de abrangência da OUC, preferencialmente destinadas à população de baixa renda residente na área da Operação.

**Art. 134** Quando da criação e regulamentação da OUC deverá ser instituído Grupo de Gestão específico para esta Operação, devendo este ter sua composição inicial ser indicada pelo poder público e após o primeiro ano ser renovada através de eleição a qual deverá estar prevista no regimento interno, com as seguintes atribuições:

- I – Construir a proposta de processo participativo e integrar o processo de desenvolvimento do programa base de intervenções conjuntamente com o poder público e a sociedade civil;
- II – Propor e validar a minuta de lei de regulamentação OUC;
- III – Desenvolver o Termo de Referência (TR) da OUC e acompanhar seu atendimento;
- IV – Instituir e controlar o Fundo de Gestão da OUC;
- V – Estabelecer as obras e intervenções prioritárias na Operação;
- VI – Articular formas de captar recursos para a contratação do plano, que poderá ocorrer por:
  - VII – Chamamento público de estudos, por meio de Procedimento de Manifestação de Interesse (PMI);
  - VIII – Lançamento de concurso público;
  - IX – Parcerias com as instituições de ensino do município;
  - X – Contratação do plano através de processo licitatório; e
  - XI – Acompanhar o processo de transformação urbana em todas as suas etapas.

**Parágrafo único.** O Grupo de Gestão tem caráter deliberativo e deve ser paritário em número de representantes da sociedade civil e do poder público.

## **SUBSEÇÃO I**

### **OUC PONTA DE MANGUE**

**Art. 135** Fica instituída a Operação Urbana Consorciada (OUC) Ponta de Mangue, a qual deverá interligar os distritos de Peroba e Barra Grande, através da Diretriz Viária -DV3 (**Anexo III – Mapa Subsistema de Estruturação Viária e Mobilidade**, correspondendo à totalidade da ZOI, delimitada no **Anexo VI – Mapa Zoneamento Urbana e Rural**, nos termos desta lei, com as seguintes finalidades:

- I – Ampliar os espaços públicos e sociais de vivência e de lazer, contemplando pista de caminhada, ciclovia e áreas para prática esportiva;
- II – Estruturar e conectar as áreas verdes urbanas, assegurando a qualidade paisagística e ambiental do núcleo a ser desenvolvido, recuperando as áreas degradadas e proporcionando o contato dos municípios com a natureza;
- III – Implantar equipamentos públicos e serviços urbanos, bem como destinar equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano nesta localidade;

IV – Ampliar e melhorar o sistema de transporte coletivo, as redes de infraestrutura e o sistema viário estrutural, permitindo a conexão entre o bairro Peroba e Praia de São José, criando uma via coletora paralela à AL-101 no distrito de Peroba a qual deverá, obrigatoriamente ser dotada de ciclovia e passeios conforme dimensões especificadas nesta lei;

V – Promover empreendimentos de Habitação de Interesse Social e urbanizar e regularizar assentamentos precários no entorno;

VI – Proteger, recuperar e valorizar o patrimônio ambiental, histórico e cultural; e

VII – Promover o desenvolvimento turístico e econômico e a dinamização de áreas visando à geração de empregos.

**Parágrafo único.** Lei específica deverá regulamentar a OUC Ponta de Mangue, nos moldes do disposto nesta lei.

## **SEÇÃO II OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR (OODC)**

**Art. 136** A Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) é instrumento urbanístico regulamentado pelos Artigos 28 a 30 do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) e se refere à concessão emitida pelo Poder Público Municipal que permite ao proprietário construir acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) até o Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAMax) mediante contrapartida financeira do empreendedor, incidente sobre:

I – Zona de Qualificação Urbana (ZQU);

II – Zona de Estruturação Turística (ZET); e

III – Zona de Ocupação Induzida (ZOI).

§1º Os parâmetros urbanísticos referentes ao CAB e ao CAMax para as zonas indicadas no *caput* são definidos nesta lei, especificamente no **Anexo VII – Parâmetros e Uso e Ocupação do Solo das Zonas Urbanas e Rurais de Maragogi**.

§2º O acréscimo de área ao lote receptor da compra de potencial construtivo, através da OODC, não desobriga o cumprimento dos demais parâmetros urbanísticos que incidem sobre o lote, estabelecidos por esta lei.

§3º Os recursos arrecadados com a permissão do aumento do potencial construtivo deverão ser automaticamente incorporados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU) e somente poderão ser utilizados para as finalidades definidas por esta lei.

§4º Para obter a permissão de edificar acima do CAB, até o limite do CAMax, nas zonas definidas no *caput* deste Art., o interessado deverá comprovar a transferência dos recursos para o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU).

§5º Os empreendimentos de habitação de interesse social, com coparticipação do poder público, situados em ZEIS ou não, estão isentos de cobrança da OODC.

§6º Formalizada a transação da OODC, à permissão para construir fica automaticamente aplicada ao lote.

**Art. 137** A concessão da OODC tem validade de 1(um) ano, podendo ser prorrogado por mais 1 (um) para início das obras.

§1º Em caso de não usufruto da permissão, no prazo estabelecido, o valor pago não será devolvido em nenhuma hipótese.

§ 2º Vencido o prazo da permissão, o requerente poderá, através da arrecadação de multa de 5% (cinco por cento) do valor pago, proceder à renovação por mais um 1 (um) ano, desde que o pedido seja feito em até 30 (trinta) dias após o vencimento do prazo.

§ 3º A multa caracterizada no § 2º do presente artigo passa a compor o FMDU, cujo valor correspondente será aplicado como sansão pelo ônus pelos investimentos públicos na área.

**Art. 138** O cálculo para a cobrança da OODC é estabelecido pela equação  $V_t = 15\%(V_m * M_a)$ , onde:

I –  $V_t$  é o valor total a ser pago;

II –  $A_t$  é a área total a ser comprada pelo interessado;

III –  $V_m$  é o valor de mercado do metro quadrado do imóvel sujeito à OODC, e

IV –  $M_a$  é a metragem quadrada adicional a ser construída.

## **CAPÍTULO VI INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

**Art. 139** Os Instrumentos de Regularização Fundiária intentam o atendimento às atribuições previstas na Constituição Federal (Artigo 30, Inciso VIII), nas Leis Federais números 10.257/ 2001 (Estatuto da Cidade), 13.465/2017 e no Decreto nº 9.310/2018, visando à

regularização urbanística e fundiária (Reurb) dos núcleos urbanos informais, incluindo medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

**Art. 140** Para a Reurb em Maragogi, ficam definidos os objetivos, procedimentos e instrumentos estabelecidos pela Lei Federal nº 13.465/2017 e alterações posteriores, dividida em:

I – Interesse Social – Reurb-S: aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda; e

II – Interesse Específico - Reurb-E: aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de baixa renda.

**Parágrafo único.** Os núcleos urbanos informais passíveis de regularização fundiária, com base nos critérios estabelecidos pela Lei Federal nº 13.465/ 2017 e alterações posteriores, compreendem ocupações de área de forma mansa, pacífica e duradoura existentes até 22 de dezembro de 2016.

**Art. 141** Os projetos de regularização fundiária terão sua aprovação urbanística e ambiental realizadas pelo órgão municipal competente, os quais devem conter:

I – Levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;

II – Planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;

III – Estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;

IV – Projeto urbanístico;

V – Memoriais descritivos.

a. Proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;

VI – Estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;

VII – Estudo técnico ambiental, para os fins previstos nesta Lei, quando for o caso;

VIII – Cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária; e

IX – Termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma, o qual deverá constar as responsabilidades das partes envolvidas.

**Art. 142** A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos:

I – Reurb-S:

a. Operada sobre área de titularidade pública, caberão ao referido ente ou ao Município promotor a responsabilidade de elaborar o projeto de regularização fundiária nos termos do ajuste que venha a ser celebrado e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária; e

b. Operada sobre área de titularidade particular, caberá ao Município a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária.

**II – Reurb-E**, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados; e

**III – Reurb-E sobre áreas públicas**, se houver interesse público, o Município poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança aos seus beneficiários.

**Art. 143** Para fins de regularização fundiária urbana, ficam estabelecidos os seguintes instrumentos jurídicos, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados:

I – Concessão de Direito Real de Uso (CDRU);

II – Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia;

III – Legitimação Fundiária;

IV – Legitimação de Posse; e

V – Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social (ATHIS).

## **SEÇÃO I CONCESSÃO DO DIREITO REAL DE USO (CDRU)**

**Art. 144** O instrumento de Concessão do Direito Real de Uso (CDRU) permite que o poder público, por meio de contrato, transfira o uso, oneroso ou gratuito, de terreno público a particular ou ente público, por tempo certo ou indeterminado, para fins específicos de:

- I – Urbanização;
- II – Industrialização;
- III – Regularização fundiária;
- IV – Aproveitamento sustentável do meio ambiente;
- V – Preservação das comunidades tradicionais e seus meios de subsistência, edificação, cultivo da terra; ou
- VI – Utilização de interesse social, ambiental ou cultural.

§1º A CDRU dependerá, quando de um bem imóvel tombado pela Prefeitura Municipal, de um parecer técnico dos órgãos responsáveis pelo tombamento quanto à viabilidade da concessão.

§2º O referido instrumento é transferível por ato *inter vivos* ou por sucessão legítima ou testamentária, a título gratuito ou remunerado, como os demais direitos reais sobre coisas alheias, revertendo o imóvel à Prefeitura Municipal concedente se o concessionário ou seus sucessores não lhe derem o uso definido ou o desviarem de sua finalidade contratual.

§3º Não é permitida a CDRU de áreas pertencentes à municipalidade para a instalação de usos institucionais privados, tais como: igrejas, templos religiosos, associações, cooperativas, ou similares, à exceção de projetos de indiscutível interesse social, como por exemplo, estações de tratamento de água ou esgoto, estações de transformação de energia elétrica, ou similares.

## **SEÇÃO II CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA**

**Art. 145** O Instrumento de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia possibilita ao Poder Público Municipal a concessão do direito ao uso, e não ao domínio, dos imóveis urbanos públicos para fim de moradia individual ou coletiva.

**Art. 146** Em conformidade com a Lei Federal nº 13.465/ 2017, o Executivo outorgará título de concessão de uso especial para fins de moradia àquele que, até 22 de dezembro de 2016, residia em imóvel público situado em área urbana e sem oposição, desde que:

- I – O residente não seja proprietário ou concessionário de outro imóvel urbano ou rural; e
- II – O imóvel tenha até 250m<sup>2</sup>, sendo que, para imóveis com área maior que 250m<sup>2</sup>, serão considerados os casos em que a área total dividida pelo número de residentes seja inferior a 250m<sup>2</sup> por residente, e neste a concessão será conferida de forma coletiva.

**Art. 147** Para aplicação deste instrumento no município de Maragogi, define-se que:

- I – A concessão de uso especial para fins de moradia poderá ser outorgada mediante requerimento do interessado, dirigido ao órgão competente responsável;
- II – O Executivo poderá assegurar o exercício do direito de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia, individual ou coletivamente, em local diferente daquele que gerou esse direito, nas hipóteses de:

- a. Ser área de uso comum do povo com outras destinações prioritárias de interesse público, definidas pelo Plano Diretor;
- b. Ser área onde houver necessidade de desadensamento por motivo de projeto e obra de urbanização.

- III – Serão respeitadas, quando de interesse da comunidade, as atividades econômicas locais promovidas pelo próprio morador, vinculadas à moradia;
- IV – Extinta a concessão de uso especial para fins de moradia, o Poder Público recuperará o domínio pleno do terreno; e
- V – O Poder Público será responsável por promover as obras de urbanização nas áreas onde foi obtido título de concessão de uso especial para fins de moradia.

## **SEÇÃO III LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA**

**Art. 148** A Legitimação Fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da Reurb-S, àquele que detiver em

área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, sendo que os beneficiários devem atender as seguintes condições:

- I – Não seja concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;
- II – Não tenha sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto;
- III – Em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação.

**Art. 149** No município de Maragogi, a aplicação deste instrumento deve atender as diretrizes que seguem:

- I – Aquisição da unidade imobiliária tem destinação urbana livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio legítimo;
- II – Deverão ser transportadas as inscrições, as indisponibilidades ou os gravames existentes no registro da área maior originária para as matrículas das unidades imobiliárias que não houverem sido adquiridas por legitimação fundiária;
- III – Para os imóveis públicos, a União, os Estados, o Distrito Federal e o município de Maragogi, e as suas entidades vinculadas, quando titulares do domínio, ficam autorizados a reconhecer o direito de propriedade aos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado por meio da legitimação fundiária;
- IV – O Poder Público Municipal deverá encaminhar a Certidão de Regularização Fundiária (CRF) para registro imediato da aquisição de propriedade, dispensados a apresentação de título individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação do beneficiário, o projeto de regularização fundiária aprovado, a listagem dos ocupantes e sua devida qualificação e a identificação das áreas que ocupam;
- V – A municipalidade poderá atribuir domínio adquirido por legitimação fundiária aos ocupantes que não tenham constado da listagem inicial, mediante cadastramento complementar, sem prejuízo dos direitos de quem haja constado na listagem inicial.

#### **SEÇÃO IV LEGITIMAÇÃO DE POSSE**

**Art. 150** A Legitimação de Posse constitui ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, o qual é conversível em direito real de propriedade, na forma da Lei Federal nº 13.465/ 2017, considerando as seguintes diretrizes:

- I – Poderá ser transferida por causa mortis ou por ato *intervivos*; e
- II – Não se aplica aos imóveis urbanos situados em área de titularidade do poder público.

**Art. 151** Sem prejuízo dos direitos decorrentes do exercício da posse mansa e pacífica no tempo, aquele em cujo favor for expedido título de legitimação de posse, decorrido o prazo de cinco anos de seu registro, terá a conversão automática dele em título de propriedade, desde que atendidos os termos e as condições do Art. 183 da Constituição Federal, independentemente de prévia provocação ou prática de ato registral.

§1º Nos casos não contemplados pelo disposto no *caput*, o instrumento em questão poderá ser convertido em título de propriedade, desde que satisfeitos os requisitos de usucapião estabelecidos na legislação em vigor, mediante requerimento do interessado, perante o registro de imóveis competente.

§2º A legitimação de posse, após convertida em propriedade, constitui forma originária de aquisição de direito real, de modo que a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada restará livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio beneficiário.

§3º O título de legitimação de posse poderá ser cancelado pelo poder público emitente quando constatado que as condições estipuladas nesta Lei deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.

#### **SEÇÃO V ASSISTÊNCIA TÉCNICA PARA HABITAÇÃO INTERESSE SOCIAL (ATHIS)**

**Art. 152** A Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social (ATHIS) é um instrumento de promoção à inclusão da população de

baixa renda à cidade, nos aspectos social, jurídico, ambiental e urbanístico, nos moldes da Lei Federal nº 11.888/2008.

**Art. 153** No Município de Maragogi, este instrumento deve ser garantido à população, entidades, grupos comunitários e movimentos na área de Habitação de Interesse Social e de Agricultura Familiar, priorizando-se as comunidades em ZEIS e os Assentamentos Rurais, por meio de ações a serem promovidas através da articulação do órgão municipal competente, com objetivo de:

- I – Otimizar e qualificar o uso e o aproveitamento racional do espaço edificado e de seu entorno, bem como dos recursos humanos, técnicos e econômicos empregados no projeto e na construção da habitação.
- II – Formalizar o processo de edificação, reforma ou ampliação da habitação junto ao Poder Público e outros órgãos públicos;
- III – Evitar ocupação de áreas de risco e de interesse ambiental; e
- IV – Propiciar e qualificar a ocupação do sítio urbano em consonância com a legislação urbanística e ambiental.

**Art. 154** Os serviços de ATHIS devem ser prestados por profissionais das áreas de arquitetura, urbanismo e engenharia que atuem como:

- I – Agentes públicos;
- II – Integrantes de equipes de organizações não governamentais sem fins lucrativos; e
- III – Profissionais autônomos ou integrantes de equipes de pessoas jurídicas, previamente credenciados, selecionados e contratados pela municipalidade.

**Art. 155** O financiamento da ATHIS pode ser realizado por meio de convênios ou termos de parceria entre o ente público responsável e as entidades promotoras de programas de capacitação profissional, residência ou extensão universitária nas áreas de arquitetura, urbanismo ou engenharia.

**Art. 156** Os projetos que se enquadrarem como ATHIS e integrarem os convênios e programas municipais estarão isentos das taxas de aprovação, sendo todas as demais despesas, como impostos e recolhimentos junto às entidades profissionais (CREA ou CAU), de responsabilidade do proprietário/ interessado.

## **CAPÍTULO VII**

### **INSTRUMENTOS DE GESTÃO DEMOCRÁTICA DA CIDADE**

**Art. 157** Os Instrumentos de Gestão Democrática da Cidade visam prever ferramentas para que a sociedade civil acompanhe a formulação e execução da Política Urbana, em conformidade com o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), estabelecidos nos artigos 43 e 44 da referida lei, a saber:

- I – Órgãos colegiados de política urbana;
- II – Debates, audiências e consultas públicas;
- III – Conferências sobre assuntos de interesse urbano;
- IV – Iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano; e
- V – Gestão orçamentária participativa composta por debates, audiências e consultas públicas sobre as propostas do plano plurianual, da lei de diretrizes orçamentárias e do orçamento anual, sendo esta gestão uma condição obrigatória para sua aprovação pela Câmara Municipal.

**Art. 158** No Município de Maragogi, a Gestão Democrática da Cidade objetiva a inclusão e a qualificação da população a fim de garantir a participação social de forma plena e consistente, sendo composto por:

- I – Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU);
- II – Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente (COMDEMA);
- III – Conselho Municipal de Turismo (COMTUR); e
- IV – Ferramentas de Participação Popular.

## **SEÇÃO I**

### **CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU)**

**Art. 159** Fica instituído o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU) vinculado ao Instituto de Planejamento Urbano de Maragogi (IPUMA), como órgão deliberativo e consultivo de assessoramento ao Prefeito Municipal quanto à proposição de diretrizes para a formulação e implementação da Política Urbana de Maragogi, que atuará no exercício das seguintes atividades:

I – Acompanhar e avaliar a implementação da Política Urbana, recomendando as providências necessárias ao cumprimento de seus objetivos, em especial dos programas relativos às políticas de:

- a. Gestão do solo urbano e rural;

- b. Habitação;
- c. Saneamento ambiental;
- d. Mobilidade e transporte urbano;
- e. Propostas de alteração da legislação pertinente; e
- f. Emitir orientações e recomendações sobre a aplicação do Estatuto da Cidade e dos demais atos normativos relacionados ao desenvolvimento urbano.

II – Promover:

- a. A cooperação entre a União, o Estado de Alagoas, o Município e a sociedade civil na formulação e execução da Política Urbana;
- b. A realização de estudos, debates e pesquisas sobre a aplicação e os resultados alcançados pelos programas e projetos desenvolvidos pelo Município na área de desenvolvimento urbano;
- c. A realização de seminários ou encontros municipais e regionais sobre temas de sua agenda; e
- d. Estudos sobre a definição de convênios na área de desenvolvimento sustentável e da propriedade urbana e rural.

III – Estimular a ampliação e o aperfeiçoamento dos mecanismos de participação e controle social, visando fortalecer o desenvolvimento urbano sustentável;

IV – Analisar e emitir parecer sobre os projetos de loteamentos e condomínios a serem aprovados pelo órgão municipal responsável, ou a que vier a lhe substituir, bem como deliberar sobre medidas compensatórias e mitigadoras acerca destas aprovações;

V – Coordenar e avaliar os relatórios e indicadores propostos no SIM;

VI – Publicar e divulgar seus atos e deliberações;

VII – Convocar e organizar a Conferência Municipal das Cidades, com o objetivo de discutir o desenvolvimento, o ordenamento territorial da cidade e acompanhar a implementação efetiva do Plano Diretor e Planos Distritais em alinhamento com a Nova Agenda Urbana (NAU) e com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), ambos propostos pela ONU-HABITAT, ou outras regulamentações que vierem a substituir, ou serem pactuadas nacional ou internacionalmente;

VIII – Definir calendário anual de capacitação da equipe técnica, órgãos colegiados e formação à população, entidades e associações de bairro para compreensão e aplicação da Política Urbana de Maragogi;

IX – Gerir os recursos oriundos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU);

X – Elaborar seu regimento interno; e

XI – Eleger a Mesa Diretora, na forma estabelecida em seu Regimento Interno.

**Art. 160** Os conselheiros do CMDU deverão ser nomeados através de Decreto específico, sendo a composição paritária, por 16 (dezesesseis) membros, sendo oito do Poder Executivo e oito de organizações de sociedade civil, a saber:

I – Dois representantes do Instituto de Planejamento Urbano de Maragogi;

II – Um representante da Secretaria Municipal de Fazenda;

III – Um representante da Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento, Gestão e Patrimônio;

IV – Um representante da Secretaria Municipal de Infraestrutura de Obras;

V – Um representante da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Recursos Hídricos;

VI – Um representante da Secretaria Municipal de Agricultura, Pesca e Abastecimento;

VII – Um representante da Secretaria Municipal de Turismo, Indústria e Comércio;

VIII – Um representante do Conselho Regional de Corretores de Imóveis;

IX – Um representante do Conselho de Arquitetura e Urbanismo, ou Conselho Regional dos Engenheiros e Agrônomos;

X – Um representante do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente (COMDEMA);

XI – Um representante do Conselho Municipal de Turismo (COMTUR);

XII – Um representante de Instituto de educação superior;

XIII – Um representante de entidade representativa dos assentamentos rurais e/ou cooperativas; e

XIV – Dois representantes das associações de bairro do Município de Maragogi, sendo preferencialmente um representante de ZEIS.

§1º Os conselheiros terão os seus respectivos suplentes que os substituirão em suas ausências e impedimentos.

§2º Com objetivo de garantir transparência e acesso à informação das discussões ocorridas no conselho, as atas das reuniões devem ser disponibilizadas no site da prefeitura, bem como as deliberações e os

processos prezando pela transparência e acesso à informação de interesse público;

§3º O mandato dos membros do Conselho será de quatro anos, permitida uma recondução e será renovado no primeiro ano do mandato do Prefeito Municipal;

§4º A escolha dos membros da sociedade civil deverá ser realizada através de eleições e a dos representantes do Poder Executivo, por meio de indicação do seu respectivo órgão;

§5º A ausência de indicação dos membros para composição do CMDU, incorre na indicação desses por ato do(da) Prefeito(a) Municipal;

§6º A atividade de membros e suplentes no CMDU é de caráter não remunerado.

## **SEÇÃO II FUNDO DE DESENVOLVIMENTO URBANO (FMDU)**

**Art. 161** Fica criado o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU), com a finalidade de apoiar ou realizar investimentos destinados a concretizar os objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos urbanísticos e ambientais integrantes ou decorrentes do Plano Diretor e da Política Urbana de Maragogi, em obediência às prioridades nele estabelecidas, cujos recursos poderão ser aplicados em:

- I – Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, incluindo a regularização fundiária e a aquisição de imóveis para constituição de reserva fundiária;
- II – Transporte coletivo público urbano;
- III – Ordenamento e direcionamento da expansão urbana, incluindo infraestrutura, drenagem e saneamento;
- IV – Implantação de equipamentos urbanos e comunitários, espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- V – Implementação dos Instrumentos de Planejamento, com destaque à criação da base cadastral do município e à realização dos Planos Distritais; e
- VI – Capacitação da equipe técnica, órgãos colegiados e formação à população, entidades e associações de bairro para compreensão e aplicação da Política Urbana de Maragogi.

**Art. 162** O FMDU será constituído de recursos provenientes de:

- I – Repasses ou dotações de origem orçamentária da União ou do Estado a ele destinados;
- II – Empréstimos de operações de financiamento internos ou externos;
- III – Contribuições ou doações de pessoas físicas ou jurídicas;
- IV – Contribuições ou doações de entidades internacionais;
- V – Acordos, contratos, consórcios e convênios;
- VI – Rendimentos obtidos com a aplicação do seu próprio patrimônio;
- VII – Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC);
- VIII – Contribuição de melhoria decorrente de obras públicas realizadas com base neste Plano Diretor;
- IX – Receitas provenientes de concessão urbanística;
- X – Retornos e resultados de suas aplicações;
- XI – Multas, correção monetária e juros recebidos em decorrência de suas aplicações;
- XII – De Instrumentos da Política Urbana, indicados no Estatuto da Cidade e regulamentados por lei municipal específica; e
- XIII – Demais receitas aprovadas pelo CMDU, decorrentes desta lei e dela correlatas.

§1º Todos os recursos financeiros destinados ao FMDU deverão ser contabilizados como receita orçamentária municipal e a ele alocados através de dotações consignadas na Lei Orçamentária, obedecidas as normas gerais de direito financeiro.

§2º O FMDU será administrado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, conforme Regimento Interno do referido Conselho, sendo a aplicação dos recursos financeiros deste fundo definidos e debatidos juntamente ao CMDU para encaminhamento anual à Câmara Municipal, anexo à lei orçamentária.

## **SEÇÃO III FERRAMENTAS DE PARTICIPAÇÃO POPULAR**

**Art. 163** A gestão democrática da cidade através da participação popular é prevista pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/01), e tem por finalidade informar, colher subsídios, debater, rever e analisar os temas que envolvem a Política Urbana e que causem impacto à cidade, à vida da população e ao meio ambiente, cujas ferramentas para garantia da participação popular em Maragogi são:

- I – Audiência Pública;
- II – Iniciativa Popular, de projetos de lei, de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

- III – Gestão Orçamentária Participativa; e
- IV – Conferência Municipal da Cidade.

## **SUBSEÇÃO I**

### **AUDIÊNCIA PÚBLICA**

**Art. 164** A Audiência Pública é um mecanismo de participação popular que cumpre o papel de tornar transparente o processo de tomada de decisão, ao promover a publicidade dos objetivos, assegurando o direito dos cidadãos ao acesso à informação, devendo respeitar os seguintes requisitos:

- I – Ser convocada por edital, com no mínimo 15 (quinze) dias de antecedência, com amplo alcance à população local;
- II – Ocorrer em locais e horários acessíveis à maioria da população;
- III – Serem dirigidas pelo Poder Público Municipal, que após a exposição de todo o conteúdo, abrirá as discussões aos presentes;
- IV – Garantir momentos de fala do público presente, com critérios claros e acordados entre os participantes, que assinarão lista de presença;
- V – Garantir a presença de todos os cidadãos, independente de comprovação de residência ou qualquer outra condição, que assinarão lista de presença; e
- VI – Serem gravadas e, após a sua realização, registrada as principais deliberações.

**Parágrafo único.** Os materiais que serão objetos da audiência pública devem ser disponibilizados à consulta pela população, via digital, no mínimo cinco dias antes do evento.

## **SUBSEÇÃO II**

### **INICIATIVA POPULAR**

**Art. 165** As proposições de Iniciativa Popular permitem aos cidadãos a apresentação de projetos de lei, plebiscito e referendo ao poder Legislativo.

**§1º** Este instrumento possibilita a atuação popular através de um canal mais representativo e direto ao exercício da democracia, sendo vinculada a uma porcentagem mínima de 2% do eleitorado para que seja efetivamente submetida à apreciação da Câmara Municipal.

**§2º** Qualquer proposta de iniciativa popular de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano e ambiental deverá ser apreciada pelo Executivo em parecer técnico circunstanciado sobre o seu conteúdo e alcance, no prazo de 120 (cento e vinte) dias a partir de sua apresentação, podendo o prazo ser prorrogado desde que solicitado com a devida justificativa, ao qual deve ser dada publicidade.

## **SUBSEÇÃO III**

### **GESTÃO ORÇAMENTÁRIA PARTICIPATIVA**

**Art. 166** A gestão orçamentária participativa, prevista pela Lei Federal nº 10.257/01 (Estatuto da Cidade), é obrigatória à aprovação pela Câmara Municipal das proposições feitas para o Plano Plurianual (PPA), para a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e para a Lei de Orçamento Anual (LOA) e deve ser garantida por meio da realização de debates, audiências e consultas públicas sobre as propostas.

**Art. 167** O Orçamento Participativo é um mecanismo governamental que permite os cidadãos intervir diretamente sobre a gestão financeira, orçamentária e contábil das entidades públicas, devendo:

- I – Incorporar as ações prioritárias do Plano Diretor aos seus termos, respeitadas as restrições legais, técnicas e orçamentário- financeiras;
- II – Ser apresentada ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, o qual poderá sugerir e solicitar ao Executivo a complementação, suplementação ou esclarecimento acerca da execução orçamentária referente à implementação das ações e programas prioritários; e
- III – O Executivo encaminhar ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano o relatório de execução orçamentária das ações e programas previstos no Plano Diretor.

## **SEÇÃO VI**

### **CONFERÊNCIA MUNICIPAL DA POLÍTICA URBANA**

**Art. 168** A Conferência Municipal da Política Urbana é um espaço destinado à discussão democrática da política e gestão do ordenamento territorial, devendo ser realizada a cada dois anos, e convocada pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, observando o calendário nacional, quando existente, com objetivo de:

- I – Avaliar e propor diretrizes para a Política Urbana;

II – Sugerir propostas de alteração do Plano Diretor e leis complementares, a serem consideradas no momento de sua modificação ou revisão;

III – Indicar os delegados da Conferência Estadual da Cidade, conforme legislação pertinente, caso haja; e

IV – Analisar e propor instrumentos de participação popular na concretização de diretrizes e na discussão orçamentária.

## **TÍTULO VII**

### **RESPONSABILIDADES, INFRAÇÕES E PENALIDADES**

**Art. 169** Toda a tramitação de processos de ordenamento territorial em Maragogi, cujo regramento é estabelecido por este Plano Diretor, é imprescindível a indicação do(a) responsável técnico(a), devidamente habilitado(a) pelo órgão de classe, com a documentação exigida por esse, emitida e quitada.

**§1º** Respondem solidariamente pelo empreendimento ou atividade exercida o proprietário, o responsável legal pelo imóvel, o possuidor e aquele praticar a infração.

**§2º** A fiscalização de qualquer uso e ocupação do solo irregular nos limites do território municipal é de responsabilidade do Poder Executivo e de todos os moradores locais, que poderão pronunciar-se através de denúncia, nos canais de comunicação oficial da municipalidade, exercendo sua cidadania.

**Art. 170** O Instituto de Planejamento Urbano de Maragogi (IPUMA), com apoio da Comissão de Análise Técnica (CAT) e demais secretarias é responsável por:

I – Avaliar o Estudo de Impacto de Vizinhança e acompanhar e monitorar a efetividade das medidas mitigadoras;

II – Aprovar, fiscalizar e o monitorar dos critérios apresentados no **Anexo IX – Parâmetros de Incomodidade por Atividades Não Residenciais e Medidas Mitigadoras Obrigatórias**, referentes ao cumprimento das medidas mitigadoras quanto ao uso do solo;

III – Fiscalizar e o monitorar o cumprimento dos parâmetros urbanísticos estabelecidos no **Anexo VII – Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo Urbana e Rural de Maragogi** quanto à ocupação do solo; e

IV – Estruturar e gerenciar o canal de recebimento de denúncias e reclamações quanto às infrações de uso e ocupação do solo.

**§1º** Fica autorizado ao IPUMA indeferir a renovação ou cassar o alvará que eventualmente for concedido sem a observância das normas estabelecidas nesta lei.

**§2º** A fiscalização é de responsabilidade do Poder Executivo e de todos os moradores locais, que poderão pronunciar-se através de denúncia, no exercício de sua cidadania.

**§3º** Responde solidariamente pelo empreendimento ou atividade exercida o proprietário, o responsável legal pelo imóvel, o possuidor e aquele que praticar a infração.

## **CAPÍTULO I**

### **USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

**Art. 171** Ficam definidas as seguintes infrações à norma de uso e ocupação do solo:

I – Desenvolver atividade econômica (nR) sem a licença de funcionamento de atividade ou com a licença autorizada para categoria de uso diferente daquela constante da respectiva licença;

II – Ultrapassar os limites máximos de tolerância, critérios de incomodidade, para níveis de poluição sonora, atmosférica, resíduos sólidos, hídrica, porte do empreendimento, geração de tráfego, visual, vibração, periculosidade e impacto urbanístico;

III – Construir edificação em desacordo aos parâmetros urbanísticos de ocupação do solo;

IV – Modificar o uso ou os parâmetros de uma edificação, incluindo as vagas obrigatórias, parcial ou integralmente, sem autorização e verificação da permissividade pelo poder público; e

V – Provocar danos ambientais ou ao ambiente construído, tais como: equipamentos, benfeitorias públicas, infraestrutura urbana; durante a implantação de empreendimentos, instalação de atividades, ou ainda durante sua operação.

**Art. 172** Sob responsabilidade do Instituto de Planejamento Urbano de Maragogi – IPUMA serão aplicadas as seguintes penalidades quanto a não observância dos regramentos, as quais deverão ser devidamente justificadas quando de sua aplicação:

I – Notificação, solicitando o comparecimento ao IPUMA para iniciar o procedimento de regularização e determinando a paralização

imediate da obra até a regularização em prazo fixado pela autoridade competente;

II – Caso a notificação não seja atendida, embargo da obra e multa no valor de 1 UF's (Unidade Fiscal) por metro quadrado da obra, determinando a imediata regularização em prazo fixado pela autoridade competente;

III – No caso de rompimento do embargo, lavratura de auto de infração e multa no valor de 2 UF's (Unidade Fiscal) por metro quadrado da obra, e judicialização com previsão de ação demolitória;

## **CAPÍTULO II PARCELAMENTO DO SOLO**

**Art. 173** Constituem-se como irregularidades do parcelamento do solo, os seguintes casos:

- I – Executar qualquer obra de parcelamento sem o respectivo alvará;
- II – Executar obras em desacordo com o projeto aprovado, ou sem a autorização expressa da municipalidade;
- III – Executar obras de parcelamento do solo sem acompanhamento de profissionais responsáveis, regularmente habilitados; e
- IV – Faltar com as precauções necessárias para a segurança de pessoas ou propriedades, ou de qualquer forma danificar ou causar prejuízo a logradouros públicos, ao meio ambiente ou a terceiros em razão da execução de obras.

**Art. 174** As penalidades quanto a não observância dos regramentos, as quais, quando de sua aplicação, deverão ser devidamente justificadas, ocorrendo por meio de:

- I – Notificação do proprietário do parcelamento e de seu responsável técnico, se houver, como também do executor da obra, pelo órgão do Poder Executivo, determinando a imediata regularização da situação com expedição de prazo para a sua normalização;
- II – Multa;
- III – Embargo de obra, com proibição da continuidade das atividades, se necessário com a intervenção da autoridade policial, até sua regularização;
- IV – Demolição das obras iniciadas e reestabelecimento da área inicial.

## **TÍTULO VIII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

**Art. 175** Esta Lei foi elaborada a partir de análises técnicas e comunitárias, contando com a participação dos gestores públicos e da sociedade.

**Art. 176** Os processos de licenciamento de obras e edificações, protocolados até a data de publicação desta Lei, sem despacho decisório serão apreciados integralmente de acordo com a legislação em vigor à época do protocolo, exceto sob manifestação do interessado pelo enquadramento nos termos da presente lei.

**Art. 177** As diretrizes das consultas prévias, expedidas anteriormente à data da publicação desta lei, e que não resultaram em projeto protocolado até a data de aprovação deste Plano Diretor, perderão automaticamente sua validade.

**Art. 178** O Poder Executivo deverá, em conformidade com as diretrizes definidas por esta lei, adotar os seguintes dispositivos:

- I – Instituir e compor o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU), com regimento interno, no prazo de 6 (seis) meses, contados a partir da data de publicação desta lei;
- II – Instituir a Comissão de Análise Técnica (CAT), no prazo de 6 (seis) meses, contados a partir da data de publicação desta lei;
- III – Construir a base cartográfica do município, em até 12 (doze) meses contados a partir da data de publicação desta lei;
- IV – Instrumentalizar o Fundo de Desenvolvimento Urbano (FMDU), mediante abertura de conta corrente apartada em instituição financeira adotada pelo Município para sua movimentação bancária, em até 18 (dezoito) meses contados a partir da data de publicação desta lei;
- V – Elaborar e instituir o Plano de Mobilidade Urbana, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses contados a partir da data de publicação desta lei;
- VI – Elaborar e instituir o Código de Obras, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses contados a partir da data de publicação desta lei;
- VII – Elaborar e instituir o Plano de Desenvolvimento Rural Sustentável, no prazo máximo de 36 (trinta e seis) meses contados a partir da data de publicação desta lei;
- VIII – Instituir a Lei Cidade Limpa, no prazo máximo de 42 (quarenta e dois) meses contados a partir da data de publicação desta lei; e
- IX – Elaborar e instituir os Planos Distritais, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) meses contados a partir da data de publicação desta

lei.

**Art. 179** O Plano Diretor de Maragogi deverá ser objeto de revisão a cada 10 (dez) anos, conforme estabelece a Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), em seu Art. 40, §3º.

**§1º** O Plano Diretor poderá ser objeto de revisão em período inferior à 10 (dez) anos, em condições específicas que demandam aperfeiçoamento da lei, devendo ser observadas integralmente as seguintes condicionantes:

I – Promoção de audiência pública e debate com a participação da população, por meio do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU);

II – Ampla publicidade quanto aos documentos e informações produzidos, que subsidiam a revisão ou o aperfeiçoamento do Plano Diretor Municipal (Art40, §4º da Lei Federal nº 10.257/2001); e

III – Atendimento integral do Art.42 e, caso haja alteração de Perímetro Urbano, os dispositivos do Art. 42-B da Lei Federal 10.257/2001 - Estatuto da Cidade.

**Art. 180** Ficam revogadas todas as disposições em contrário a esta lei, em especial as Leis Municipais 365/2004 e 509/2012, que dispõem sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Maragogi – PDDS.

**Art. 181** Esta lei entra em vigor 60 (sessenta) dias após sua publicação.

**Gabinete do Prefeito Municipal de Maragogi (AL), em 15 de outubro de 2021.**

***FERNANDO SERGIO LIRA NETO***

Prefeito do Município de Maragogi – Alagoas

**Publicado por:**

Ítalo Joseph Guedes Santos

**Código Identificador:854C9DD7**

---

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios do Estado de Alagoas no dia 26/11/2021. Edição 1675

A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita informando o código identificador no site:

<https://www.diariomunicipal.com.br/ama/>