PREFEITURA MUNICIPAL DE MARABÁ

**LEI N.º 17.419, DE 02 DE JUNHO DE 2010.**

Altera e retifica dispositivos do Plano Diretor Participativo; define os parâmetros urbanísticos reguladores da ocupação do solo; amplia as áreas de outorga onerosa do direito de construir, e dá outras providências.

17419 2010
02 06 2010
02 07 2010
Chefe da Procuradoria Municipal de Marabá
José Nilton de Medeiros
Sec. Municipal de Adm.
Port. 003/09 - GP

**O Prefeito Municipal de Marabá**, no uso de suas atribuições legais e, em especial, com base no art. 66, incisos, II, III, VII e XIII da Lei Orgânica do Município de Marabá e, no artigo 164 da Lei Municipal nº 17.213/2006, retificada pela Lei Municipal nº 17.229/2006, e,

Faço saber que o Conselho Gestor do Plano Diretor deliberou, a Câmara Municipal aprovou; e eu, sanciono a seguinte lei:

**Art. 1º** A Lei Municipal nº. 17.213, de 9 de outubro de 2006, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 51.....

I -....."

II – Lotes lindeiros às vias de acesso ao Distrito Cidade Nova, ao Distrito Nova Marabá, Zona urbana de São Félix e Morada Nova (rodovia BR-230, rodovia BR-222 e rodovia PA-150), para indústrias não emissoras de poluentes, admitindo-se o uso comercial.

"Art. 113.....

.....

"I ....."

1) O Coeficiente de Aproveitamento é o quociente entre o total das áreas construídas e a área do terreno em que se implantará a edificação, segundo a fórmula seguinte:

CA (coeficiente de aproveitamento) = AC (soma das áreas construídas)

Prefeitura de Marabá O POVO GOVERNANDO

AT (área do terreno)

2) Não são computadas no cálculo do coeficiente de aproveitamento as seguintes áreas:

- sub-solos quando destinados ao uso exclusivo como garagens do empreendimento;

- pavimentos sob pilotis quando abertos e livres no mínimo em 70% (setenta por cento) de sua área;

- parque infantil, jardins, piscinas e outros equipamentos de lazer ao ar livre, implantados no nível do terreno ou na laje de cobertura, exceto quando se tratar de clubes ou empreendimentos destinados ao lazer;

- garagens e áreas de estacionamento de veículos, exceto quando se tratar de edifícios garagem ou estacionamento particular de uso comercial;

- casas de máquinas e de bombas, caixas d'água, centrais de ar condicionado e antenas de sinalização e proteção ao voo levantadas no plano da laje de cobertura;

- sacadas privativas de cada unidade autônoma, desde que não vinculadas às dependências de serviço e com área inferior a 5% (cinco por cento) da superfície do pavimento onde se situarem;

"II....."

1) Taxa de Ocupação é a relação entre a projeção horizontal da área construída e a área do terreno em que se implanta a edificação, segundo a fórmula seguinte:

$$TO \text{ (taxa de ocupação)} = \frac{PAC \text{ (projeção horizontal das áreas construídas)} \times 100}{AT \text{ (área do terreno)}}$$

2) Não são computadas no cálculo da taxa de ocupação as seguintes áreas:

- parque infantil, jardins, piscinas e outros equipamentos de lazer ao ar livre, implantados no nível do terreno, exceto quando se tratar de clubes ou empreendimentos destinados ao lazer;



Folha 31 - Praça Municipal - CEP 68508-970 - Marabá - PA
Tels.: (94) 3322-1832 / 3322-2982 / 321-8989 - Fax: (94) 3322-1832 - E-mail: gabinete@skorpionet.com.br

- áreas de estacionamento de veículos, exceto quando se tratar de estacionamento particular de uso comercial;

- pergolados até 4,00m de largura;

- marquises;

- beirais até 1,20m;

- sacadas e balcões até 1,20m de balanço e com área inferior a 5% (cinco por cento) da superfície do pavimento onde se situarem.

"III -
....."

1) A taxa de permeabilidade do solo será de 20% (vinte por cento) da área do terreno onde se implantará a edificação, em toda macrozona urbana.

2) Corresponde ao percentual mínimo da área do terreno que deve permanecer permeável.

"IV-
....."

1) O recuo é estabelecido a partir dos limites do terreno constantes no seu registro ou título para seu interior;

2) Passeio público não é recuo;

3) O recuo é obrigatório em vias e áreas determinadas no "anexo I", devendo sempre ser aplicado em vias que necessitem de ampliação e no uso residencial multifamiliar vertical;

4) O recuo que resulta em parâmetro de cálculo de gabarito a ser utilizado no lote é independente do recuo para ampliação da via (recuo obrigatório).

5) Na Avenida Antônio Santis (Estrada do Sororó), o recuo obrigatório é de 10 (dez) metros.

"V-
....."

1) Gabarito é a cota que vai do nível do terreno até o limite superior da cobertura da edificação.

2) O gabarito da edificação depende da largura da via e do recuo;

3) O gabarito definido em função da zona de proteção do aeródromo, prevalece sobre o definido nesta lei;



Folha 31 - Praça Municipal - CEP 68508-970 - Marabá - PA
Tels.: (94) 3322-1832 / 3322-2982 / 321-8989 - Fax: (94) 3322-1832 - E-mail: gabinete@skorpionet.com.br

"Art. 114. Os parâmetros urbanísticos básicos para a Macrozona Urbana, estão detalhados no ANEXO I desta Lei e ficam assim definidos:

I - Índice de aproveitamento básico para todo o território municipal é de 1.2 (um ponto dois) vezes a área do terreno, à exceção do Distrito da Marabá Pioneira, onde o índice de aproveitamento básico será de 1.5 (um ponto cinco).

II - Índice de aproveitamento máximo de 2.5 (dois ponto cinco) em todo o território municipal, com exceção das zonas delimitadas para aplicação de outorga onerosa do direito de construir, que terá o índice de aproveitamento máximo de 4.0 (quatro) e do Distrito da Marabá Pioneira, cujo índice é de 1,5 (um ponto cinco)

III – Taxa de ocupação mínima de 0.25 (25%) em todo o território municipal, com exceção do uso não residencial nas zonas centrais, na macrozona urbana da sede municipal de Marabá, onde a taxa de ocupação mínima é de 0.60 (60%)".

"Art. 115. O uso residencial multifamiliar e o uso não residencial deverão seguir os índices, recuos e demais restrições definidas no ANEXO I desta Lei, respeitando as determinações para a implementação do Instrumento de Outorga Onerosa do Direito de Construir nas zonas delimitadas nos Mapas: 06a, 06b da Lei do Plano Diretor e desta Lei".

"Art. 132. Quando da utilização do solo criado, a expedição de licença para construir (alvará de construção) estará subordinada ao pagamento da outorga onerosa, que deverá ser parcelado em no máximo 5(cinco) vezes, devendo a primeira parcela ser paga na aprovação do projeto arquitetônico e as demais nos meses imediatamente subsequentes, com a correspondente atualização monetária dos valores devidos".

"Art. 134....."

Parágrafo Único. As Operações Urbanas Consorciadas é o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação



Folha 31 - Praça Municipal - CEP 68508-970 - Marabá - PA
Tels.: (94) 3322-1832 / 3322-2982 / 321-8989 - Fax: (94) 3322-1832 - E-mail: gabinete@skorpionet.com.br

dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área específica, transformações urbanísticas, melhorias sociais e a valorização ambiental, inclusive com recursos, que podem ser de dois tipos:

"I -

.....

II -

....."

**Art. 2º** As Zonas de Outorga da Sede municipal de Marabá ficam assim definidas:

I - Zona de Outorga 1 (ZO-1): Distrito da Nova Marabá, Folhas 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 e 34.

II – Zona de Outorga 2 (ZO-2): partindo da ponte sobre o Rio Itacaiúnas, seguindo pela Rodovia Transamazônica até a Rua Vitória Régia e por ela até a Rua Presidente Castelo Branco, seguindo por ela até a Avenida Tocantins e por esta até a Rua Goiânia, seguindo por esta até a Avenida Belém, seguindo por esta até a Avenida Dois Mil, seguindo por ela até a Avenida Rio Branco. O polígono limita-se pelo rio Itacaiúnas, pela sua área de preservação permanente, pela Zona Especial de Interesse Ambiental - ZEIA e pela cota altimétrica de 82,00 metros.

III – Zona de Outorga 3 (ZO-3): compreendendo todos os lotes que fazem frente para Av. Manaus no trecho entre a Travessa Manaus e a Rua Espírito Santo.

IV – Zona de Outorga 4 (ZO-4): compreendendo todos os lotes que fazem frente para: Av. Antônio Santis (Av. Sororó) no perímetro compreendido entre a Rodovia Transamazônica e a Avenida Paraíso; Av. Antônio Vilhena no trecho entre a Av. Paraíso e Rua Antônio da Silva; Av. Paraíso no trecho entre a Av. Sororó e Av. Boa Esperança; Av. Boa Esperança trecho entre a Av. Paraíso e a Rua Presidente Castelo Branco.



Folha 31 - Praça Municipal - CEP 68508-970 - Marabá - PA
Tels.: (94) 3322-1832 / 3322-2982 / 321-8989 - Fax: (94) 3322-1832 - E-mail: gabinete@skorpionet.com.br

§1º. A Outorga Onerosa do Direito de Construir nas Zonas de Outorga ZO-1, ZO-2, ZO-3 e ZO-4 somente será permitida nas vias que possuam infraestrutura básica composta no mínimo de pavimentação, rede de drenagem, rede de abastecimento de água e rede de energia de alta tensão.

1) A outorga, independente da infraestrutura existente, não será permitida em vias com leito carroçável com largura inferior a 7,00 (sete) metros.

§2º. Na Zona de Outorga 1 as avenidas VP-3, VP-6, VP-7, VP-8, VE-2, VE-3 será permitida apenas habitação nos pavimentos acima dos pavimentos destinados ao comércio e serviço.

§3º. Na Zona de Outorga 1 e Zona de Outorga 3 não será permitido o uso habitacional nos lotes lindeiros à Rodovia Transamazônica BR-230, BR-222 e PA-150, conforme determina o art.51 da lei do Plano Diretor.

§4º. No Distrito da Cidade Nova estão incluídos no perímetro de aplicação de Outorga Onerosa do Direito de Construir constante do mapa anexo todos os lotes que fazem frente para os logradouros que definiram esse perímetro, obedecidos os parágrafos 1º e 2º deste artigo.

§5º. Nas Zonas de Outorga localizadas na área de aproximação, pouso e decolagem do aeroporto de Marabá, o gabarito da edificação será definido pelo I COMAR, devendo o empreendimento atender as exigências da Portaria 1.141/GMS de 08/12/1987 (Plano Básico de Zona de Proteção de Aeródromos).

**Art. 3º** A outorga onerosa do direito de construir ou de solo criado é a área de construção que ultrapassa a permitida pelo coeficiente de aproveitamento básico.

**Art. 4º** Será permitida a alteração de parâmetros urbanísticos por meio da realização da operação urbana consorciada.

**Art. 5º** Os projetos de loteamentos nas áreas de Expansão da Cidade Nova e da Nova Marabá, a critério do órgão municipal de planejamento, poderão contemplar construções multifamiliares utilizando o



Folha 31 - Praça Municipal - CEP 68508-970 - Marabá - PA
Tels.: (94) 3322-1832 / 3322-2982 / 321-8989 - Fax: (94) 3322-1832 - E-mail: gabinete@skorpionet.com.br

coeficiente máximo, com aplicação do instrumento de outorga onerosa do direito de construir, desde que a estrutura viária e a rede de saneamento básico a ser implantada comportem o adensamento, sendo esta implantação de responsabilidade do empreendedor.

**Parágrafo único** A liberação dos projetos de que trata o caput, fica condicionada a análise e aprovação do Conselho Gestor do Plano Diretor.

**Art. 6º** O Poder Executivo cobrará a título de outorga onerosa a área de construção correspondente ao solo criado, observados a área edificável para a zona urbana adensável acima do coeficiente de aproveitamento básico em que se situa e as definições realizadas pelas demais disposições da legislação de parcelamento, uso, aproveitamento e ocupação do solo. (Art.131, § 1º do Plano Diretor).

**Parágrafo Único** Para fins de cálculo do valor da outorga onerosa, na forma estabelecida nesta Lei, a planta de valores do município deverá ser atualizada monetariamente a cada ano, e revista em relação à fixação do valor de mercado a cada 4 (quatro) anos.(Art. 132, § 1º do Plano Diretor)

**Art. 7º** O valor cobrado a título de outorga onerosa do direito de construir é definido pelo seguinte cálculo:

Vo= Ao x 0,20 x Vm², onde:

Vo – Valor da outorga;

Ao – Área de outorga (área que for excedente ao coeficiente de aproveitamento básico definido no Art.114, Inciso I do Plano Diretor, retificado por esta lei);

Vm² - Valor do m² (metro quadrado) de terreno com base na Planta de Valores (PV).

**Art. 8º** A outorga onerosa será implantada de imediato, respeitadas as condições estabelecidas no Plano Diretor e nesta Lei. (Art.133 do Plano Diretor);



Folha 31 - Praça Municipal - CEP 68508-970 - Marabá - PA
Tels.: (94) 3322-1832 / 3322-2982 / 321-8989 - Fax: (94) 3322-1832 - E-mail: gabinete@skorpionet.com.br

**Art. 9º** A juízo do órgão de planejamento municipal poderá o interessado outorgar, em caráter perpétuo, ao poder público, o direito de parte do terreno não ocupado com edificação, além do recuo obrigatório, para ampliação da via, quando isso for considerado indispensável para a aplicação do coeficiente de aproveitamento máximo.

**Parágrafo Único** O proprietário poderá utilizar até o dobro da área transferida nos termos do caput, além do respectivo coeficiente de aproveitamento do lote. Este acréscimo estará isento do pagamento da licença onerosa para construir.

**Art. 10** - O Poder Público, através do órgão municipal de planejamento, poderá outorgar o direito de construir 0,5 (meia vez) além do respectivo coeficiente de aproveitamento em lotes lindeiros às vias integrantes da *Rede Viária Básica* e *Vias coletoras*, desde que a edificação atenda ao afastamento frontal mínimo de 10 (dez) metros, exceto quando este for obrigatório.

**Parágrafo Único** A Rede Viária Básica é composta pelas vias cuja hierarquia está definida nos mapas 06a e 06b do Plano Diretor de Marabá que estabelece o Sistema Viário Hierarquizado dos Distritos da Sede Municipal.

**Art. 11** - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

**Gabinete do Prefeito Municipal de Marabá,** Estado do Pará, em 02 de junho de 2010.

**Maurino Magalhães de Lima**
**Prefeito Municipal**



Folha 31 - Praça Municipal - CEP 68508-970 - Marabá - PA
Tels.: (94) 3322-1832 / 3322-2982 / 321-8989 - Fax: (94) 3322-1832 - E-mail: gabinete@skorpionet.com.br

# ANEXO I

## QUADRO DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA A OCUPAÇÃO DO SOLO NA MACROZONA URBANA DA SEDE MUNICIPAL DE MARABÁ E NA ÁREA URBANA DO DISTRITO DE SÃO FELIX E MORADA NOVA

| Zona | Uso | Taxa de Ocupação Máxima | Frente mínima do terreno (1) | Recuo Mínimo em Metros (2) | | | | | Gabarito |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Frontal | Fundo (3) | Lateral Leste/Sul L1 | Lateral Oeste/Norte L2 | Lateral de Esquina LE | |
| CENTRAL | Res. Unifamiliar | 70% | 10 | 3,00 | 1,50 | 1,50 | 0,00 | 2,00 | 2,5 x (L+R) (9) |
| | Res. Multifamiliar | 60% | 15 | 3,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 3,00 | |
| | Não Residencial | 70% | 15 | 3,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3,00 | |
| | Misto (4) | 70% | 15 | 3,00 | 2,00 | 2,00 | 0,00 | 2,00 | |
| | Comercial (5) | 70% | 15 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3,00 | |
| INTERMEDIÁRIA | Res. Unifamiliar | 65% | 10 | 3,00 | 1,50 | 1,50 | 0,00 | 2,00 | |
| | Res. Multifamiliar | 60% | 30 | 3,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | |
| | Não Residencial (6) | 65% | 15 | 3,00 | 2,00 | 1,50 | 0,00 | 2,00 | |
| | Comercial (7) | 70% | 15 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3,00 | |
| PERIURBANA | Res. Unifamiliar | 60% | 10 | 3,00 | 1,50 | 1,50 | 0,00 | 2,00 | |
| | Res. Multifamiliar (8) | 60% | 15 | 3,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | 3,00 | |
| | Não Residenciais | 60% | 10 | 3,00 | 2,00 | 2,00 | 0,00 | 2,00 | |

1 – Os lotes com frente inferior à frente mínima terão recuos laterais nulos e frontal permanece 3,00m, não sendo permitida a edificação em lotes com frente inferior a 3m e área inferior a 125m².

2 – Os recuos mínimos estabelecidos se referem aos imóveis com frente igual ou superior ao descrito no quadro;

3 – Quando os lotes de mesma divisa de fundo forem remembrados, permanece o recuo de 3,00m tanto frontal como de fundo e quando os lotes de mesma divisa lateral forem remembrados, passando a conter uma frente superior a 15,00m, para os lotes residenciais unifamiliar os recuos laterais serão de 1,50m e para o multifamiliar de 2,00m (ver figuras anexo II).

4 – O uso misto da zona central se refere ao Art. 1º desta Lei.

5 – O recuo estabelecido para o uso comercial se refere aos lotes localizados nas zonas de outorga onerosa descritas no art. 2º desta lei, sendo que na Nova Marabá se aplica apenas nas Avs. VP-3, VP-6, VP-7, VP-8, VE-2 e VE-3. Nas demais áreas da ZO-1 e nas fora da zona de outorga considera-se o uso não comercial.

6 – O lote destinado ao uso não residencial, gerador de impacto de vizinhança considerados no art. 112 da Lei 17.213/2006, terão os recuos estabelecidos pelo CGPD de acordo com os fluxos geradores de tráfego (Art. 108 da Lei 17.213/2006).

7 – O recuo estabelecido para o uso comercial se refere aos lotes localizados nos prolongamentos das avenidas contidas em parte nas zonas de outorga.

8 – Admitido uso multifamiliar horizontal.

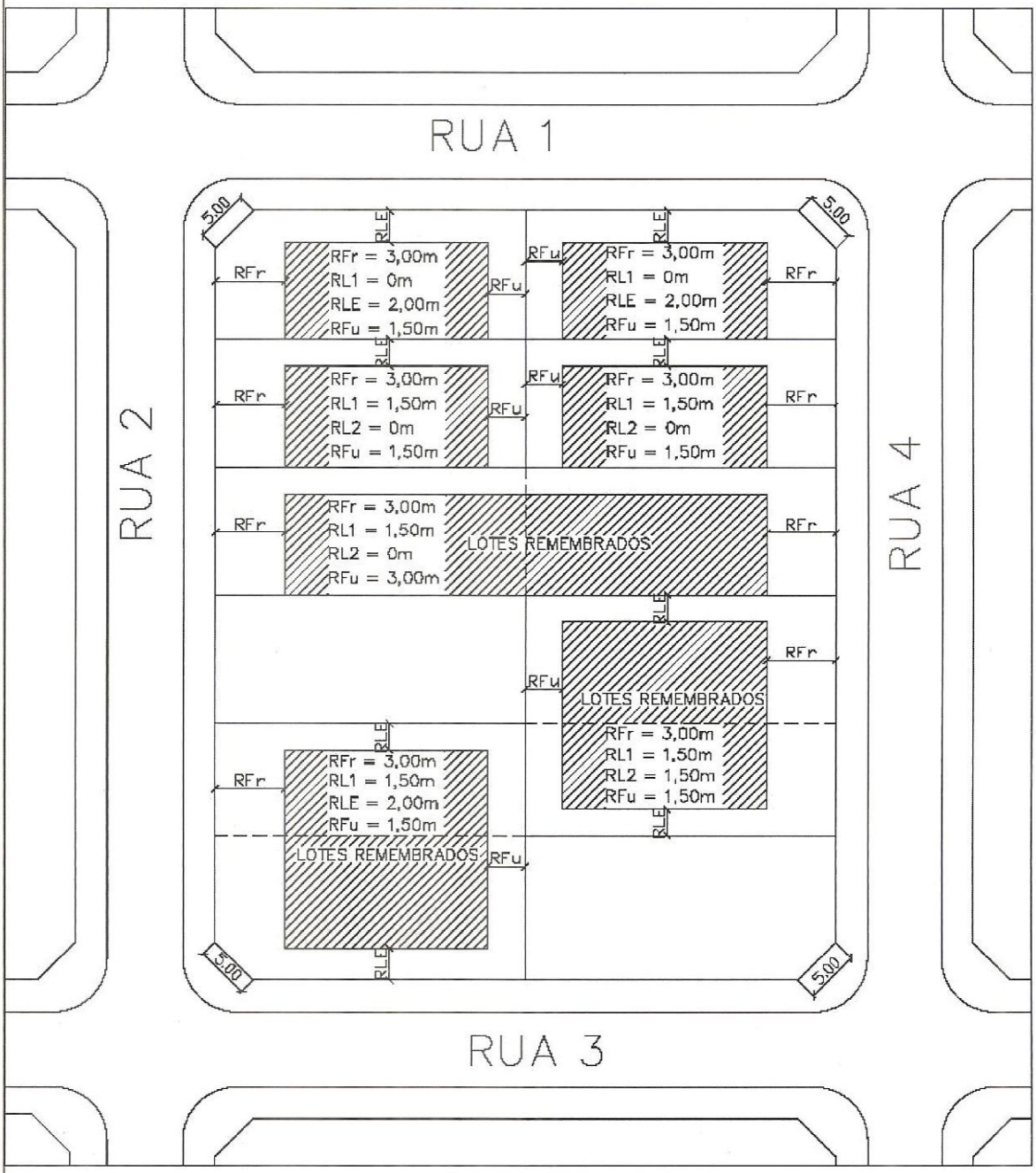
9 – Legenda do Gabarito: L = Largura da via de circulação de veículo; R = Recuo.



Folha 31 - Praça Municipal - CEP 68508-970 - Marabá - PA
Tels.: (94) 3322-1832 / 3322-2982 / 321-8989 - Fax: (94) 3322-1832 - E-mail: gabinete@skorpionet.com.br

Anexo II

**Modelo Esquemático de quadro de ocupação residencial unifamiliar.**

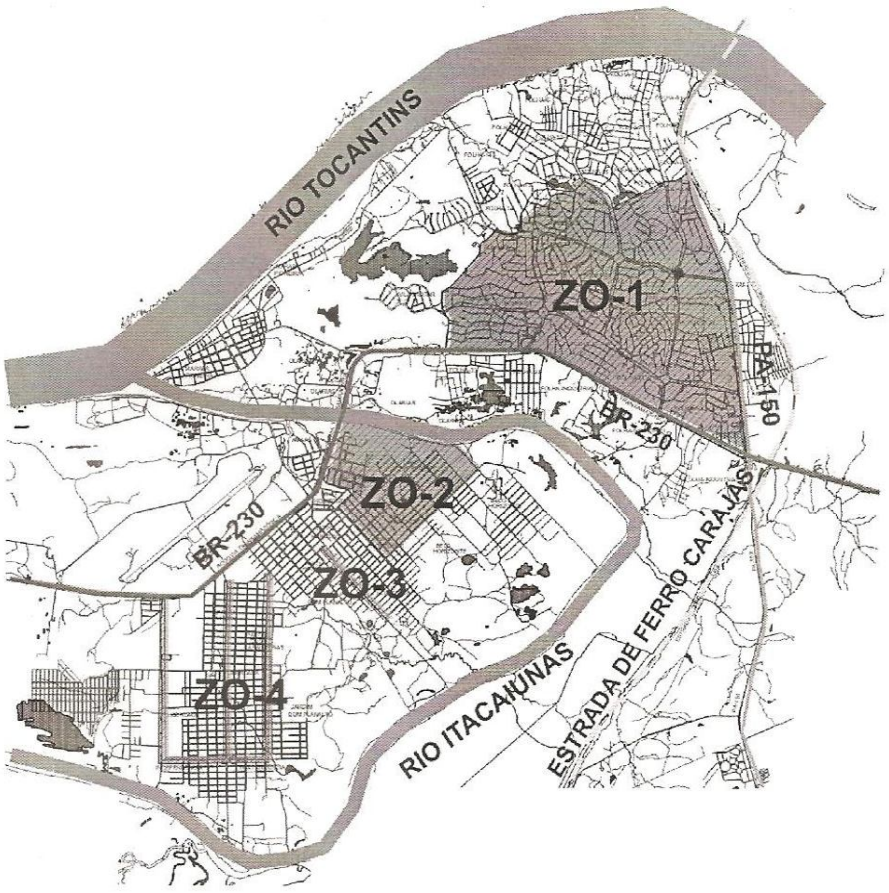





Folha 31 - Praça Municipal - CEP 68508-970 - Marabá - PA
Tels.: (94) 3322-1832 / 3322-2982 / 321-8989 - Fax: (94) 3322-1832 - E-mail: gabinete@skorpionet.com.br

## ANEXO III

Mapa de localização das áreas passíveis de cobrança da Outorga Onerosa do Direito de Construir






Folha 31 - Praça Municipal - CEP 68508-970 - Marabá - PA
Tels.: (94) 3322-1832 / 3322-2982 / 321-8989 - Fax: (94) 3322-1832 - E-mail: gabinete@skorpionet.com.br