ESTADO DE ALAGOAS
Câmara Municipal de Marechal Deodoro
Rua Dr. Tavares Bastos, 55 - Centro - Marechal Deodoro
Fone: (82) 263-1371 / 263-1534 / 263-1281

LEI MUNICIPAL Nº. 919/2006
DE 09 DE NOVEMBRO DE 2006

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE MARECHAL DEODORO-AL

ESTADO DE ALAGOAS

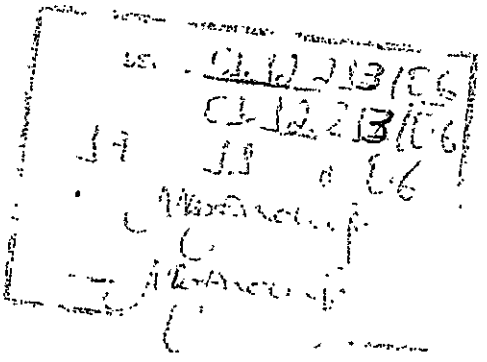
Câmara Municipal de Marechal Deodoro

Rua Dr. Tavares Bastos, 55 - Centro - Marechal Deodoro
Fone: (82) 263-1371 / 263-1534 / 263-1281

Ofício nº. 367/2006

Marechal Deodoro-Al, 16 de novembro de 2006

A Sua Excelência o Senhor
JOSE DANILO DAMASO DE ALMEIDA
Prefeito do Município de Marechal Deodoro
Nesta



Assunto: Envia Lei Municipal

Senhor Prefeito,

1. A Câmara Municipal de Marechal Deodoro, por intermédio do seu Presidente, vereador JOSÉ PETRUCIO SOARES DA SILVA, encaminha a Vossa Excelência a Lei Municipal nº 919/2006 de 09/11/2006, que Dispõe sobre o PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE MARECHAL DEODORO e adota outras providências.

Respeitosamente,

JOSÉ PETRUCIO SOARES DA SILVA
Presidente

ESTADO DE ALAGOAS
Câmara Municipal de Marechal Deodoro
Rua Dr. Tavares Bastos, 55 - Centro - Marechal Deodoro
Fone: (82) 263-1371 / 263-1534 / 263-1281

LEI MUNICIPAL Nº. 919/2006 DE 09 DE NOVEMBRO DE 2006

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE MARECHAL DEODORO

TÍTULO I ____ 4
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES ____ 4
TÍTULO II ____ 5
DA POLÍTICA URBANA ____ 5
CAPÍTULO I ____ 5
DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS ____ 5
CAPÍTULO II ____ 7
DOS OBJETIVOS ____ 7
TÍTULO III ____ 8
DAS ESTRATÉGIAS DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL ____ 8
CAPÍTULO I ____ 8
DA VALORIZAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL ____ 8
CAPÍTULO II ____ 10
DA PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO AMBIENTAL ____ 10
CAPÍTULO III ____ 13
DA INTEGRAÇÃO E INCLUSÃO TERRITORIAL ____ 13
Seção I – Da Promoção da Moradia Digna ____ 13
Seção II – Da Regularização Fundiária ____ 15
Seção III – Da Qualificação Urbana ____ 19
Seção IV – Da Identidade de Bairro ____ 20
Seção V – Do Ordenamento da Expansão Urbana ____ 21
Seção VI – Da Promoção da Mobilidade ____ 22
Seção VII – Do Saneamento Ambiental ____ 24
CAPÍTULO IV ____ 28
DO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL ____ 28
Seção I - Do Turismo Sustentável ____ 29
Seção II - Da Diversificação da Economia ____ 29
CAPÍTULO VI ____ 30
DA QUALIFICAÇÃO DA GESTÃO TERRITORIAL ____ 30

TÍTULO IV ____ *33*
DA ORGANIZAÇÃO DO TERRITÓRIO ____ *33*
CAPÍTULO I ____ 33
MACROZONEAMENTO ____ 33
Seção I – Da Área Urbana ____ 35
Seção II – Da Área Rural ____ 36
Seção III – Da Área Especial ____ 37
CAPÍTULO II ____ 37
DO ZONEAMENTO URBANO ____ 37
Seção I - Zonas de Ocupação Preferencial - ZOP ____ 39
Seção II - Zonas de Ocupação Restritiva - ZOR ____ 40
Seção III - Zonas de Transição Urbano-Rural - ZTUR ____ 41
Seção IV - Eixos de Dinamização Urbana - EDU ____ 42
Seção V - Zonas de Especial Interesse - ZEI ____ 42
TÍTULO V ____ *51*
REGULAMENTAÇÃO DO USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLURBANO ____ *51*
CAPÍTULO I ____ 51
USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO ____ 51
Seção I - Uso do Solo Urbano ____ 52
Seção II - Ocupação do Solo Urbano ____ 54
CAPÍTULO II ____ 56
PARCELAMENTO DO SOLO URBANO ____ 56
TÍTULO VI ____ *57*
SISTEMA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO URBANA ____ *57*
TÍTULO VII ____ *60*
INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA ____ *60*
CAPÍTULO I ____ 61
PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS ____ 61
CAPÍTULO II ____ 63
IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO E ____ 63
DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS ____ 63
CAPÍTULO III ____ 65
OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR ____ 65
CAPÍTULO IV ____ 67

TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR ____ 67
CAPÍTULO V ____ 68
OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS ____ 68
CAPÍTULO VI ____ 70
CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO ____ 70
CAPÍTULO VII ____ 71
DIREITO DE PREEMPÇÃO ____ 71
CAPÍTULO VIII ____ 73
DIREITO DE SUPERFÍCIE ____ 73
CAPÍTULO IX ____ 74
ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA ____ 74
TÍTULO VIII ____ *76*
PLANOS COMPLEMENTARES ____ *76*
CAPÍTULO VI ____ 77
PLANO MUNICIPAL DE MOBILIDADE E ACESSIBILIDADE ____ 77
CAPÍTULO VII ____ 79
PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO ____ 79
CAPÍTULO VIII ____ 80
PLANO MUNICIPAL DE RESÍDUOS SÓLIDOS ____ 80
CAPÍTULO IX ____ 80
PLANO MUNICIPAL DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO ____ 80
CAPÍTULO XI ____ 81
PLANO MUNICIPAL DE DRENAGEM ____ 81
TÍTULO VIII ____ *81*
DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS ____ *81*

ESTADO DE ALAGOAS
Câmara Municipal de Marechal Deodoro
Rua Dr. Tavares Bastos, 55 - Centro - Marechal Deodoro
Fone: (82) 263-1371 / 263-1534 / 263-1281

LEI MUNICIPAL Nº. 919/2006,
DE 09 DE NOVEMBRO DE 2006

Dispõe sobre o PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE MARECHAL DEODORO e adota outras providências.

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE MARECHAL DEODORO/AL.,
Faço saber que esta Casa do Poder Legislativo aprovou, o Prefeito Municipal sancionou tacitamente, e eu, JOSÉ PETRÚCIO SOARES DA SILVA, Presidente da Câmara Municipal de Marechal Deodoro-AL, nos termos do art. 186, § 1º, do Regimento Interno deste Poder Legislativo, promulgo os termos da seguinte Lei:

TÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. A política de desenvolvimento municipal de Marechal Deodoro, observado o disposto nos Artigos 182 e 183, Capítulo II, Título VII da Constituição da República do Brasil, de 05 de outubro de 1988 – CRFB/88, Capítulo da Política Urbana da Constituição Federal, no Estatuto da Cidade (Lei nº. 10.257/2001) e na Lei Orgânica do Município de Marechal Deodoro será implementada de acordo com o conteúdo desta Lei, denominada Plano Diretor Municipal de Marechal Deodoro.

Art. 2º. O Plano Diretor Municipal de Marechal Deodoro integra o processo de planejamento municipal, e deverá ter suas diretrizes e prioridades incorporadas à Lei que instituir o Plano Plurianual, à Lei de Diretrizes Orçamentárias e à Lei Orçamentária Anual, de forma a garantir a execução dos programas, projetos ou ações da administração municipal nele contidos.

Art. 3º. O Plano Diretor Municipal de Marechal Deodoro abrange todo o território municipal definindo as parcelas do território destinadas ao desenvolvimento rural e aquelas definidas pelo perímetro urbano para consolidação e expansão urbana.

TÍTULO II
DA POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO I

DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS

Art. 4°. São princípios da política urbana de Marechal Deodoro:

I. função social da cidade;
II. função social da propriedade urbana;
III. direito à cidade sustentável;
IV. sustentabilidade urbana e ambiental;
V. gestão democrática e participativa.

Art. 5°. O direito à cidade sustentável, entendido como garantia de condições para que o desenvolvimento municipal seja socialmente justo, ambientalmente equilibrado e economicamente viável, visa à qualidade de vida para as presentes e futuras gerações, com a prevalência da inclusão social e a redução das desigualdades.

Art. 6°. A função social da cidade corresponde à garantia, consoante as disponibilidades orçamentárias e financeiras, para todas as pessoas de:

I. moradia digna, trabalho e lazer para os seus habitantes;
II. espaços coletivos de suporte à vida na cidade, com áreas para atender as necessidades da população de equipamentos urbanos e comunitários, mobilidade, transporte e serviços públicos;
III. mobilidade sustentável e acessibilidade para todos os cidadãos através de transporte e integração da circulação no território municipal;
IV. universalização do acesso ao saneamento ambiental, incluindo água potável, serviços de esgotamento sanitário, a coleta e disposição de resíduos sólidos e ao manejo sustentável das águas pluviais, de forma integrada às políticas ambientais, de recursos hídricos e de saúde;
V. terra urbanizada para todos os segmentos sociais, especialmente visando a proteção do direito à moradia da população de baixa renda e das populações tradicionais;
VI. áreas para o desenvolvimento das atividades econômicas industriais, de comércio e serviços e agrícolas que sejam geradoras de emprego e renda.

Art. 7°. A função social da propriedade será cumprida quando atender às diretrizes da política urbana e às exigências para a organização do território de Marechal Deodoro expressas nesta Lei, atendidos, sempre, os seguintes requisitos:

I. o respeito à vida social e o direito de vizinhança;
II. a segurança do patrimônio público e privado;
III. a preservação, proteção e recuperação do ambiente natural e construído;
IV. a oferta de infra-estrutura e de serviços e equipamentos públicos e comunitários;
V. o saneamento ambiental.

Art. 8°. A sustentabilidade urbana e ambiental determina o uso racional dos recursos naturais como forma de garantir a sua preservação, de modo compatível com a promoção do desenvolvimento econômico, a geração de emprego e renda e a inclusão social.

Art. 9°. A sustentabilidade urbana e ambiental em Marechal Deodoro requer:

I. proteção e conservação dos bens naturais e culturais, de interesse histórico e ambiental;
II. preservação da qualidade de vida da população;
III. justa distribuição dos ônus e benefícios gerados pela urbanização;
IV. equidade na distribuição dos serviços urbanos.

Art. 10. A gestão democrática visa garantir a participação da sociedade nos processos de planejamento e gestão da cidade e do território municipal de Marechal Deodoro, por meio dos seguintes instrumentos:

I. órgãos colegiados da 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.

Art. 11. A gestão democrática deve garantir a participação dos diferentes segmentos sociais tanto na formulação de planos, programas e projetos, como na sua execução e monitoramento.

Art. 12. É conteúdo deste plano, no Título III – Das Estratégias de Desenvolvimento Sustentável e VI – Do Sistema de Planejamento e Gestão Urbana, as demais proposições para o aperfeiçoamento da gestão democrática em Marechal Deodoro.

CAPÍTULO II

DOS OBJETIVOS

Art. 13. Os objetivos da Política Urbana de Marechal Deodoro são:

I. garantir a função social da cidade e da propriedade urbana;
II. promover o desenvolvimento sustentável, integrando as funções ambientais, econômicas e sociais;
III. qualificar a mobilidade de Marechal Deodoro e a interação entre os Municípios da Região Metropolitana de Maceió, integrando os circuitos viários, de transporte e turísticos da região;
III. fortalecer a base institucional de planejamento democrático;
IV. propiciar a continuidade das ações de governo, imprimindo caráter estratégico nas ações dos diversos atores, públicos e privados envolvidos com o desenvolvimento do município;
V. favorecer a participação da sociedade na gestão pública;
VI. disponibilizar informações essenciais para fundamentar as decisões pertinentes ao desenvolvimento do Município;
VII. promover a expansão e o ordenamento da ocupação do território municipal de maneira compatível com as condições ambientais e demandas sociais;
VIII. promover a requalificação urbanística, em áreas estabelecidas;
IX. garantir os princípios e as diretrizes expressas no Estatuto da Cidade (Lei nº 10257); e,
X. orientar a promoção da sustentabilidade do patrimônio ambiental e cultural do município.

TÍTULO III
DAS ESTRATÉGIAS DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

CAPÍTULO I

DA VALORIZAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL

Art. 14. A valorização do patrimônio histórico e cultural deverá buscar por meio da potencialização dos ativos estratégicos representados pelo patrimônio cultural, histórico e artístico, material e imaterial, instalado no município, e das ações e intervenções necessárias à preservação dos mesmos.

Parágrafo único. As edificações que compõem o patrimônio histórico e cultural de Marechal Deodoro constam do Quadro 1 do Anexo I.

Art. 15. A valorização do patrimônio histórico e cultural deverá ser garantida por meio de ações e intervenções de reabilitação, reutilização e revitalização do centro histórico e áreas onde estão localizados bens e recursos, de valor cultural, promovendo novas oportunidades ao município de Marechal Deodoro.

Art. 16. As diretrizes para a valorização do patrimônio histórico e cultural de Marechal Deodoro são:

I. preservar, revitalizar, recuperar e conservar o patrimônio histórico e cultural do município, em parceria com os governos federal e estadual.
II. garantir a conservação do tombamento federal do sítio histórico, datado de 03 de agosto de 2006, em parceria com os governos federal e estadual.
III. integrar as ações à política municipal de turismo, adequando os espaços públicos para instalação de equipamentos de infra-estrutura turística, assegurando a vocação do turismo histórico e cultural;
IV. integrar as ações e medidas do órgão municipal responsável pelo patrimônio cultural com as ações e medidas dos demais órgãos municipais setoriais;
V. incentivar a manutenção das fachadas e da tipologia arquitetônica do casario do centro histórico com valorização dos elementos arquitetônicos característicos de Marechal e de importância cultual para deodorenses;

VI. preservar e revitalizar as ruínas do Leprosário e integrá-lo ao povoado;
VII. garantir levantamentos arqueológicos nas intervenções em locais de interesse histórico;
VIII. valorizar a produção artística e cultural com incentivos ao saber fazer local;
IX. promover o resgate do patrimônio cultural e histórico do município de forma digital para possibilitar o acesso a qualquer pessoa e assim poder reconhecer seu valor;
X. criar mecanismos tributários para propiciar a preservação da arquitetura civil a partir de critérios de conservação dos imóveis.

Art. 17. As ações para a valorização do patrimônio histórico e cultural de Marechal Deodoro são:

I. ativação de um calendário cultural que incentive a cultura local;
II. elaboração de projeto de lei do patrimônio vivo – artistas populares;
III. identificação e preservação de edificações onde moravam pessoas ilustres, com reconhecimento oficial;
IV. inventariar os bens materiais de interesse cultural do Município, protegidos ou a serem incorporados ao Patrimônio Ambiental e Cultural de Marechal Deodoro;
V. registrar o patrimônio de natureza imaterial do Município de Marechal Deodoro, compreendido como:
   a) os saberes da cultura popular (conhecimentos e modos de fazer enraizados no cotidiano das comunidades);
   b) as celebrações (rituais e festas que marcam a vivência coletiva do trabalho, da religiosidade, do entretenimento e de outras práticas da vida social);
   c) as formas de expressão (musicalidade, folguedos, festivais lacustre e de verão, gastronomia e artesanato, manifestações literárias, plásticas, cênicas e lúdicas);
   d) os lugares (mercados, feiras, santuários, praças e demais espaços onde se concentram e reproduzem práticas culturais coletivas);
VI. classificação dos bens, além do polígono do tombamento, a serem protegidos e indicar seus respectivos instrumentos de proteção, seja:
   a) tombamento;
   b) preservação;
   c) tutela;

VII. elaboração e implementação de um plano de ação para o centro histórico;
VIII. disciplinar a implantação de mobiliário urbano, veiculação publicitária, anúncios indicativos, artefatos e pequenos equipamentos de uso público nas Zonas de Especial Interesse do Patrimônio Histórico e Cultural - ZEIP;
IX. estimular a requalificação da arquitetura e da paisagem urbana nas Zonas de Especial Interesse do Patrimônio Histórico e Cultural - ZEIP;
X. promoção da articulação entre os órgãos responsáveis pela preservação do patrimônio cultural nos níveis municipal, estadual e federal;
XI. garantir espaços públicos para acervo e exposição das tradições locais e da memória popular;
XII. estimular parcerias entre os setores público e privado para o financiamento de intervenções destinadas à conservação dos bens de interesse cultural.

CAPÍTULO II

DA PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO AMBIENTAL

Art. 18. A proteção do patrimônio ambiental será buscada por meio da seleção das áreas de relevante valor ecológico e ambiental, com recomendação legal pela sua proteção, assim como as diretrizes de uso sustentável, quando couber ou permitido por Lei, desse patrimônio de forma ecologicamente equilibrada e socialmente justa.

Art. 19. As diretrizes para a proteção e conservação do patrimônio ambiental de Marechal Deodoro são:

I. proteger os bens e os recursos naturais de maneira integrada à promoção da qualidade de vida no Município;
II. compatibilizar a expansão e renovação dos ambientes urbanos com a proteção ambiental;
III. proteger as áreas de fragilidade ambiental e impróprias à ocupação;
IV. criar unidades de conservação municipais;
V. recuperar as áreas degradadas em todo o território municipal, em especial aquelas localizadas nas áreas urbanas;

VI. incentivar a conservação, proteção e manutenção das orlas marítima e lagunar, das encostas, ilhas, rios, demais recursos hídricos;
VII. garantir a reserva de áreas verdes em loteamentos e condomínios residenciais;
VIII. manter o Conselho Municipal de Meio Ambiente;
IX. inventariar o passivo ambiental do Município como forma de atender a justa distribuição dos ônus e benefícios gerados pela urbanização, permitindo a recuperação de áreas de preservação permanente ocupadas indevidamente ou promovendo a compensação social e comunitária pela permanência da ocupação quando consideradas juridicamente irreversíveis e evitando-se novas ocupações.

Art. 20. As ações para a proteção e conservação do patrimônio ambiental de Marechal Deodoro são:

I. promover um Programa de Educação Ambiental, por meio de:
   a) campanha publicitária para população e preparação dos professores para ministrar educação ambiental nas escolas com os turistas;
   b) disciplinamento de cursos para guias turísticos, através da utilização de convênios e parcerias.
II. capacitar a guarda municipal para o trabalho ambiental, com caráter de fiscalização e de conscientização;
III. fiscalizar, em parceria com os órgãos competentes nos níveis Estadual e Federal, as atividades de queima da cana de açúcar e substituição progressiva do processo;
IV. estabelecer parcerias com os órgãos federais e estaduais, além de organizações privadas, com vista a revitalização da Lagoa Manguaba;
V. desenvolver mecanismos para a criação do Horto Municipal;
VI. desenvolver mecanismos para a criação e revitalização de viveiro e criação de banco genético;
VII. identificar e preservar ás áreas-pontos de pouso de aves migratórias;
VIII. estabelecer a obrigatoriedade do Poder Público Municipal promover a limpeza nas rodovias de sua competência.

Art. 21. Para a proteção do patrimônio ambiental, o Município desenvolverá mecanismos para, por meio da gestão ambiental integrada com o Estado de Alagoas e a União, preservar, proteger e recuperar:

I. os mananciais;
II. os remanescentes florestais;
III. as matas ciliares,
IV. as áreas de preservação permanente – APP, e;
V. as unidades de conservação ambiental instituídas e a instituir.

Art. 22. São áreas ambientalmente protegidas, além das previstas na legislação Estadual e Federal:

a) mata preservada no limite da área rural onde existe o Rio Catita, no final de Tuquanduba – próximo ao canavial;
b) mata do Sítio Saco – reserva existente que merece destaque pela exuberância, sendo considerada uma das áreas que ficou preservada como moradia dos nativos de Marechal;
c) mata preservada da Fazenda Hortelã, próximo ao riacho Duas Bocas que passa a se chamar riacho Catita;
d) mata da Fazenda Sumaúma no entroncamento da Rodovia BR -101, perto da Faz. Novo Horizonte, limite do Município;
e) Dunas do Cavalo Russo;
f) mata preservada que constitui cinturão verde do Pólo Multifabril.

Art. 23. A delimitação, manejo e preservação das áreas indicadas nos artigos anteriores será efetuada pelo Poder executivo, através de seu órgão competente, com base em estudo técnico efetuado por este órgão municipal, o qual poderá contar para isto com a firmação de parcerias com outros órgãos público e privados. Este órgão municipal exercerá a fiscalização vinculada aos programas e projetos de educação ambiental.

Art. 24. O órgão ambiental competente do Município exercerá o poder de polícia ambiental.

I. a fiscalização será exercida pelo órgão municipal ambiental competente;
II. o licenciamento ambiental de atividades que não ultrapassem sua extensão territorial será exercido pelo Conselho Municipal de Meio Ambiente, nos termos da legislação ambiental vigente.

Art. 25. São instrumentos da política municipal de meio ambiente a serem aplicados pelo órgão municipal competente, dentre outros:

I. o zoneamento ambiental;
II. a avaliação de impacto ambiental;
III. o estudo de impacto de vizinhança;
IV. o processo de licenciamento ambiental e urbanístico;
V. a instituição de unidades de conservação.

CAPÍTULO III

DA INTEGRAÇÃO E INCLUSÃO TERRITORIAL

Art. 26. A integração e inclusão territorial visam à equidade social, de forma a garantir a distribuição das atividades produtivas e a reserva de áreas para a habitação, bem como suprir as carências de infra-estrutura urbana e social, dos equipamentos públicos e dotar os habitantes de transportes e da mobilidade, das redes de atendimento do saneamento básico (abastecimento de água, esgotamento sanitário, resíduos sólidos e drenagem), tendo como pressuposto fundamental as diretrizes do Estatuto da Cidade(Lei nº 10.257/2001).

Seção I – Da Promoção da Moradia Digna

Art. 27. A promoção da moradia digna será implementada pelo conjunto de ações capazes de reverter as condições de moradias precárias, dotando o município de novas práticas que representa uma melhoria nas condições de vida da população local, dotando o município de áreas de habitabilidade, com sustentabilidade social.

Art. 28. As diretrizes da promoção da moradia digna e inclusão territorial são:

I. democratizar o acesso à terra e à moradia digna aos habitantes da cidade, com melhoria das condições de habitabilidade, preservação ambiental e qualificação dos espaços urbanos priorizando o interesse social;
II. aperfeiçoar os mecanismos de controle social e participação da sociedade nos processos de decisão, incluindo formulação, implementação e controle dos recursos públicos destinados à política habitacional;

III. utilizar processos tecnológicos que garantam a melhoria da qualidade construtiva e redução dos custos da produção habitacional;
IV. integrar a proposta habitacional com as demais políticas sociais;
V. diversificar as formas de acesso à habitação de interesse social;
VI. articular a questão habitacional e fundiária para o cumprimento da função social da terra urbana de forma a produzir lotes urbanizados e habitações novas em locais adequados, proporcionando a redução progressiva do déficit habitacional;
VII. regulamentar os instrumentos que garantam recursos e investimentos para promoção de melhorias urbanas e produção de moradias populares, com prioridade para a habitação de interesse social;
VIII. garantir na produção de novas moradias de interesse social a implantação de equipamentos e serviços sociais e urbanos;
IX. promover a regularização urbanística e fundiária em áreas ocupadas por moradias de interesse social;
X. monitorar a demanda habitacional no Município;
XI. induzir o uso e ocupação do solo urbano para áreas vazias com potencial de adensamento;
XII. captar recursos com a valorização imobiliária para investimentos diretos em produção de moradias populares;
XIII. promover a sustentabilidade social, econômica e ambiental na concepção e na implementação dos programas habitacionais de interesse social;
XIV. promover parcerias entre os setores público e privado, visando à execução de intervenções que promovam melhorias urbanas vinculadas à oferta de habitação de interesse social.

Art. 29. As ações prioritárias do Poder Público Municipal para garantir a moradia digna e a inclusão territorial são:

I. elaboração e implementação de Plano Habitacional, contendo diagnóstico da situação habitacional e propostas de produção de habitação de interesse social para população de baixa renda;
II. regularização urbanística e fundiária, prioritariamente, nas Zonas de Especial Interesse Social – ZEIS a serem definidas em lei específica;
III. melhorias habitacionais em unidades residenciais precárias situadas em Zonas de Especial Interesse Social - ZEIS;
IV. reserva de terras urbanas para a produção de novas moradias populares e de interesse social em áreas providas de infra-estrutura;

V. promoção da integração ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social, estabelecendo articulação com o Conselho Nacional de Habitação de Interesse Social e o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social.

Art. 30. O Plano Habitacional é instrumento básico de implementação da Política Municipal de Habitação de Marechal Deodoro e deverá ser elaborado pelo Poder Executivo municipal, contemplando as diretrizes expressas no artigo 27 e definindo as prioridades e os critérios para a implementação de programas, projetos e ações dirigidas à promoção da Habitação de Interesse Social, observadas as leis orçamentárias.

Art. 31. Os programas e projetos específicos para a promoção da Habitação de Interesse Social, estabelecidos no Plano Habitacional e aprovados pelo Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social deverão apresentar compatibilidade com o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social - SNHIS.

Art. 32. Deverá ser criado o Fundo Habitacional de Interesse Social - FHIS, a ser regulamentado por lei específica, com unidade e dotação orçamentária própria, cuja gestão será exercida pelo chefe do poder executivo em conjunto com o Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social – CMHIS.

Parágrafo único. Compete ao chefe do poder executivo, ouvido o Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social – CMHIS, a aprovação de orçamentos, planos e metas de aplicação dos recursos do Fundo de Habitação de Interesse Social, garantindo as ações prioritárias estabelecidas no Plano Habitacional. Seção II – Da Regularização Fundiária

Seção II – Da Regularização Fundiária

Art. 33. A regularização fundiária compreende um processo de intervenção pública, sob os aspectos jurídicos, urbanísticos, territoriais, culturais, econômicos e sócio-ambientais, que objetiva legalizar a permanência de populações ocupantes de áreas urbanas em desconformidade com a lei, implicando melhorias no ambiente urbano do assentamento, por meio da execução do plano de urbanização, no resgate da cidadania e da qualidade de vida da população beneficiária.

Art. 34. As áreas irregulares ocupadas por população de média e alta renda poderão sofrer processos de regularização jurídica, mediante contrapartida em favor da cidade, de acordo com a regulação a ser estabelecida em legislação específica.

Art. 35. São diretrizes da política de regularização fundiária:

I. garantia do direito à moradia à população de baixa renda;
II. a segurança jurídica da posse como forma de garantir a permanência das pessoas nos locais ocupados;
III. inclusão social por meio de programas pós regularização fundiária;
IV. garantia de condições adequadas de habitabilidade;
V. participação da população beneficiada em todas as etapas do processo de regularização fundiária;
VI. assistência jurídica para promoção da ações necessárias à regularização.

§1°. O Poder Executivo Municipal poderá promover diagnóstico da situação de regularidade dos parcelamentos existentes no território municipal, no prazo de 180 dias para posterior processo de regularização.

§2°. Durante o processo de regularização fundiária, o órgão competente deverá realizar audiência pública para esclarecimentos e discussão sobre quais instrumentos de regularização serão utilizados naquele processo de regularização.

Art. 36. O Poder Executivo Municipal poderá articular com os diversos agentes envolvidos no processo de regularização, como representantes do Ministério Público, do Poder Judiciário, do Cartório de Registro de Imóveis, dos Governos Estadual e Federal, bem como dos grupos sociais envolvidos visando equacionar e agilizar os processos de regularização fundiária.

Art. 37. O Poder Executivo poderá viabilizar, mediante convênio, ou outro instrumento cabível o primeiro registro dos títulos de concessão de direito real de uso, cessão de posse; concessão especial para fins de moradia, direito de superfície, compra e venda entre outros, no Cartório de Registro de Imóveis quando se tratar de população de baixa renda.

Sub-seção I - Dos Instrumentos de Regularização Fundiária

Art. 38. A regularização fundiária, sob o aspecto jurídico, poderá ser efetivada através de instrumentos como:

I. *Concessão de Direito Real de Uso, de acordo com o Decreto-lei nº 271, de 20 de fevereiro de 1967;*
II. *Concessão de Uso Especial para fins de Moradia, nos termos da Medida Provisória 2.220/2001;*
III. *Autorização de Uso, nos termos da Medida Provisória 2.220/2001*
IV. *Cessão de Posse para Fins de Moradia, nos termos do artigo 26 da Lei 6.766/79;*
V. *Usucapião Especial de Imóvel Urbano;*
VI. *Direito de preempção;*
VII. *Direito de Superfície;*
VIII. *Doação de imóveis para entidades públicas;*
IX. *Contrato de Compra e Venda de Imóveis;*
X. *Assistência técnica urbanística, jurídica e social gratuita;*
XI. *Zonas de Especial Interesse Social.*

Art. 39. O Poder Executivo Municipal outorgará àquele que, até 30 de junho de 2001, residia em área urbana de até 250 m² (duzentos e cinqüenta metros quadrados), de propriedade pública, por 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, título de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia em relação à referida área ou edificação, desde que não seja proprietário ou concessionário de outro imóvel urbano ou rural, de acordo com artigo 1º da Medida Provisória nº 2.220, de 2001.

Art. 40. É facultado ao Poder Público 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 na hipótese de ocupação legal do imóvel:

I. *localizado em área de risco cuja condição não possa ser equacionada e resolvida por obras e outras intervenções;*
II. *área de uso comum do povo;*
III. *localizado em área destinada a projeto de urbanização;*
IV. *de comprovado interesse da defesa nacional, da preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais;*
V. *situado em via de comunicação.*

Art. 41. Para atendimento do direito previsto no artigo 40, a moradia poderá estar localizada próxima ao local que deu origem ao direito de que trata este artigo ou em outro local.

Art. 42. Extinta a Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia, o Poder Público recuperará o domínio pleno do lote, sem nenhum ônus em relação às benfeitorias realizadas.

Art. 43. É dever do Poder Público promover as obras de urbanização nas áreas onde foi obtido título de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia.

Art. 44. Havendo interesse público na regularização do imóvel, o município poderá outorgar a concessão de direito real de uso.

Art. 45. A concessão de direito real de uso poderá ser concedida de forma individual ou coletiva quando não for possível individualizar os lotes.

Parágrafo Único. A concessão de direito real de uso poderá ser gratuita para a população de baixa renda e deve ser onerosa para população de média e alta renda.

Art. 46. Fica autorizado o Poder Executivo Municipal a outorgar a autorização de uso nos termos do artigo 9º da MP 2.220/2001, conforme transcrito no artigo seguinte.

Art. 47. É facultado ao Poder Público competente dar autorização de uso àquele que, até 30 de julho de 2001, possui como seu, por cindo anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinqüenta metros quadrados de imóvel público situado em área urbana, utilizando-o para fins comerciais.

I - a autorização de uso de que trata este artigo poderá ser conferida de forma gratuita;

II - o possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

Parágrafo único. Na utilização deste instrumento o Poder Executivo Municipal poderá respeitar, quando de interesse da comunidade, as atividades econômicas locais promovidas pelo próprio morador, vinculadas à moradia, como pequenas atividades comerciais, indústria doméstica, artesanato, oficinas de serviços e outros, de acordo com as definições do Plano de Desenvolvimento Local das ZEIS.

Art. 48. O Executivo poderá promover Planos de Urbanização, que necessariamente contarão com a participação dos moradores, de áreas usucapidas, para a melhoria das condições habitacionais e de saneamento ambiental nas áreas habitadas por população de baixa renda, usucapidas coletivamente por seus possuidores para fim de moradia, nos termos da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade(Lei nº. 10.257/2001); devendo as áreas necessárias para implementação das vias e dos equipamentos públicos serem doadas ao Poder Público.

Art. 49. É facultado ao executivo fornecer assessoria técnica urbanístico-arquitetônica, jurídica e social gratuita à população de baixa renda, buscando promover a inclusão social, jurídica, ambiental e urbanística, na garantia da moradia digna, particularmente para a propositura das ações de usucapião especial de imóvel urbano e para aquelas que visam à regularização fundiária e qualificação dos assentamentos existentes.

Seção III – Da Qualificação Urbana

Art. 50. A qualificação urbana será promovida, consoante as disponibilidades orçamentárias e financeiras, por meio da melhoria dos espaços públicos, com tratamento diferenciado, requalificando as condições atuais e dotando áreas de tratamento urbanístico e paisagístico adequado, permitindo espaços de convivência coletiva e melhoria das condições de acessibilidade.

Art. 51. São diretrizes da qualificação urbana:

II. promover a motivação do orgulho de morar no nosso bairro, com iniciativa do poder público e das associações e valorização das tradições;
III. incentivar a implantação de serviços e comércio local (pequenos mercados, farmácias, padarias, bancos etc.);
IV. implantar equipamentos sociais nas localidades (construção de novas creches nos bairros e povoados não atendidos/ construção de centro de convivência para idosos);
V. além dos aspectos históricos e culturais, a divisão oficial dos bairros deverá compatibilizar-se com os setores censitários e com os divisores e cursos de água (micro-traços bacias urbanas) como forma de facilitar o planejamento em geral e a infra-estrutura de serviços básicos de saneamento.

Seção V – Do Ordenamento da Expansão Urbana

Art. 56. O ordenamento da expansão urbana representa a antecipação de ações capazes de assegurar um crescimento ordenado e sustentável, notadamente quanto ao suprimento de infra-estrutura.

Art. 57. As diretrizes para o ordenamento da expansão urbana são:

I. assegurar a continuidade viária, garantido a mobilidade e acessibilidade no território;
II. promover processos de regularização e relocação necessárias ao melhor desempenho da infra-estrutura instalada.
III. implantação de equipamentos de uso público, em áreas ocupadas, garantindo o acesso aos bens e serviços públicos.

Art. 58. As ações para o ordenamento da expansão urbana são:

I. regularização de loteamentos e implantação das áreas verdes e dos equipamentos de uso publico;
II. regularização urbanística das áreas ocupadas por favelas vinculada a relocação de população de baixa renda assentadas em áreas de risco de preservação e de recuperação ambiental;
III. ordenamento do parcelamento e a ocupação nas áreas urbanas;

IV. desocupação e controle das faixas de domínio das rodovias, com relocação da população de baixa renda;
V. identificação de área para localização de equipamentos especiais, notadamente da implantação de novo cemitério.

Seção VI – Da Promoção da Mobilidade

Art. 59. A promoção da mobilidade e acessibilidade tem por objetivo garantir a inserção metropolitana e regional de Marechal Deodoro e a articulação plena de todo o território municipal, conectando as áreas urbanas e rurais por meio da promoção do Sistema Municipal de Mobilidade e Acessibilidade.

§1°. Entende-se por Sistema Municipal de Mobilidade e Acessibilidade a integração dos componentes estruturadores da mobilidade – trânsito, transporte, sistema viário, educação de trânsito e integração regional – de forma segura, eficiente, socialmente inclusiva e ambientalmente sustentável para garantir o pleno acesso de todos os cidadãos aos espaços públicos, aos locais de trabalho, aos equipamentos e serviços sociais, culturais e de lazer.

§2°. O sistema viário básico de Marechal Deodoro consta do Mapa 1 do Anexo II desta Lei.

Art. 60. A melhoria das condições de mobilidade deverá ser buscada de acordo com as seguintes diretrizes:

I. reestruturar a mobilidade para integrar o território Municipal (áreas urbanas e rurais);
II. potencializar a inserção regional de Marechal Deodoro através da compatibilização das ações de mobilidade e acessibilidade, no âmbito regional, metropolitano, contemplando o redimensionamento das linhas municipais e intermunicipais de transporte público coletivo;
III. melhorar e qualificar o sistema viário existente;
IV. implantar novas ligações viárias e complementações ao atual sistema viário nas Macrozonas e entre os bairros com a utilização de microônibus com percurso circular intra-bairros;
V. requalificar as faixas lindeiras das principais rodovias;
VI. implementar de forma progressiva ciclovias e ciclo-faixas;
VII. padronizar por meios adequados nas vias principais do Município a prioridade para o deslocamento de pessoas através de transporte coletivo.

Art. 61. O Plano Municipal de Mobilidade e Acessibilidade é o instrumento básico da implementação da Política Municipal de Mobilidade e Acessibilidade, devendo estabelecer as medidas necessárias para o aperfeiçoamento do Sistema Municipal de Mobilidade e Acessibilidade, de acordo com o disposto nesta Lei.

Art. 62. O Plano Municipal de Mobilidade e Acessibilidade tratará o Sistema Municipal de Mobilidade e Acessibilidade com base nos seguintes componentes estratégicos e diretrizes correspondentes:

I. As diretrizes para o transporte são:
   a) promover a renovação dos componentes do sistema de transporte coletivo, garantindo eficiência operacional, segurança, conforto e qualidade ambiental
   b) qualificar o sistema de atendimento às pessoas deficientes e com necessidades especiais
   c) implantar sistema cicloviário e aquaviário;
   d) estabelecer sistema modal de transportes no Município;
   e) restringir e controlar o transporte e tráfego de veículos pesados no centro histórico;
   f) criar transporte turístico complementar disciplinado para integração entre o Francês, Massagueira, Barra Nova, Santa Rita, Morros, Mucuri, Centro Histórico e Barra de São Miguel.

II. as diretrizes para a qualificação do sistema viário são:
   a) readequar o sistema viário considerando as demandas atuais e futuras e a melhor integração do território.
   b) garantir condições de circulação e convivência entre veículos motorizados e não motorizados e pedestres com acessibilidade e segurança;

III. são diretrizes para o aperfeiçoamento da operação do trânsito:
   a) promover a requalificação dos componentes do sistema de trânsito, garantindo segurança, fluidez e qualidade ambiental;
   b) minimizar o impacto de tráfego, especialmente no Centro Histórico e nas áreas turísticas;
   c) padronizar a sinalização do trânsito;

d) estabelecer modos de circulação compatíveis com a capacidade do território;
e) disciplinar a passagem de caminhões que transportam cargas perigosas.

IV. são diretrizes para a promoção da educação de trânsito:
a) definir os programas, ações, equipamentos e estratégias necessários à educação de trânsito para todos;
b) adquirir os equipamentos e estratégias necessários para implementação dos programas de educação de trânsito para todos.

V. são diretrizes para a integração metropolitana e regional:
a) equacionar a integração do sistema de mobilidade urbana municipal às redes regionais de transporte e melhoria das condições do sistema viário municipal estruturado a partir das rodovias federal e estadual.
b) promover a mobilidade intra-urbana e interurbana
c) adequar a malha urbana do município para garantir a acessibilidade com a implantação de vias alternativas para interligação dos povoados com o centro histórico;
d) implantar rampas de acesso às pessoas com deficiência, pontos de ônibus, pavimentações de ruas e regularização de calçadas (Projeto Calçada Cidadã);
e) normatizar a construção de ciclovias ou ciclofaixas nas vias de maior circulação de bicicletas, notadamente entre o Centro Histórico e Praia do Francês, o Trevo do Francês e Massagueira, Barra Nova e Pontal da Barra;
f) garantir a implantação de ciclovias na duplicação da AL 101 e demais rodovias a serem criadas;
g) implantar infra-estrutura para teleféricos e heliporto;
h) melhorar a sinalização de trânsito.

Seção VII – Do Saneamento Ambiental

Art. 63. A promoção do saneamento ambiental em Marechal Deodoro requer ações e investimentos dirigidos à universalização da cobertura do abastecimento de água e esgotamento sanitário e à resolução dos problemas relacionados ao manejo dos resíduos sólidos e das águas pluviais, atendendo a demanda da população e visando a promoção da saúde pública e a integridade do meio ambiente.

Art. 64. Compõem o sistema de saneamento ambiental todas as redes de infra-estrutura e serviços que propiciam a salubridade dos assentamentos humanos, inclusive de ações de vigilância sanitária, nas áreas urbanas, por meio do abastecimento de água potável, da coleta e tratamento do esgoto sanitário, da drenagem das águas pluviais, do manejo dos resíduos sólidos.

Art. 65. As diretrizes para a promoção do saneamento ambiental em Marechal Deodoro são:

I. implementar redes de coleta e tratamento adequado dos esgotos sanitários em toda área urbana.
II. complementar a rede coletora de águas pluviais e do sistema de drenagem nas áreas urbanizadas do território;
III. complementar o sistema de abastecimento de água e melhorar o serviço;
IV. estimular a adoção de soluções alternativas para garantir a integridade e a cobertura do saneamento ambiental em todo o território municipal;
V. proteger os cursos d'água e as águas subterrâneas;
VI. garantir a gestão integrada dos resíduos sólidos;
VII. ampliar a coleta seletiva e reciclagem dos resíduos sólidos domésticos e industriais, bem como a redução da geração de resíduos sólidos;
VIII. aperfeiçoar e ampliar a cobertura da limpeza urbana;
IX. implantar o sistema de drenagem urbana;
X. apoiar o uso de tecnologia de saneamento ambiental adequado nas áreas rurais;
XI. implementar programa de coleta das embalagens de agrotóxico em toda área rural do Município;
XII. garantir a convergência entre o uso dos recursos naturais para a geração de energia e o suprimento das demandas locais sem prejuízo ou dano socioambiental;
XIII. garantir através da gestão ambiental a preservação, proteção, conservação e recuperação dos recursos naturais:
    a) dos corpos d'água;
    b) dos lagos, lagoas e lagunas;
    c) das matas ciliares;
    d) da vegetação nativa;
    e) das Áreas de Preservação Permanente - APP;
    f) das Unidades de Conservação Ambiental.
XIV. disciplinar e minimizar os impactos negativos da poluição sonora;

XV. promover a recuperação e reversão dos processos de degradação das condições físicas, químicas e biológicas do ambiente;
XVI. promover a educação ambiental nas escolas e com os turistas;
XVII. promover a regularidade das ações de vigilância sanitária;
XVIII. garantir a acessibilidade à lagoa, protegendo a faixa *non aedificandi* em suas margens.

Art. 66. As diretrizes para a promoção do saneamento ambiental em Marechal Deodoro são:

I. implantação de banheiros públicos e retirada das línguas negras das praias e da lagoa);
II. aproveitamento do rio Niquin para o abastecimento de água;
III. limpeza dos reservatórios de água;
IV. construção de uma nova estação de tratamento de água;
V. proteção das nascentes da Bica da Pedra;
VI. implantação de um aterro sanitário;
VII. melhoramento na eficiência da limpeza pública;
VIII. implantação de programa de coleta seletiva de lixo;
IX. implantação de indústria de reciclagem;
X. desativação e tratamento da área do antigo lixão;
XI. dragagem e desassoreamento dos canais e lagoa Manguaba em articulação com a Região Metropolitana de Maceió;
XII. desassoreamento do Rio da Estiva;
XIII. limpeza constante nos córregos (Rego dos Mamões);
XIV. implantação de infra-estrutura, com recuperação da Estação de Tratamento de Esgotos do Bairro de Taperaguá.

Art. 67. Para efetivar a promoção do saneamento ambiental em Marechal Deodoro serão elaborados os seguintes Planos Setoriais:

I. Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos;
II. Plano Municipal de Macro-Drenagem;
III. Plano Municipal de Esgotamento Sanitário;
IV. Plano Municipal de Abastecimento de Água.

Art. 68. Os planos setoriais para a promoção da qualidade do saneamento ambiental deverão contemplar:

I. diagnóstico sócio-ambiental que caracterize e avalie a situação de salubridade ambiental no Município, por meio de indicadores sanitários, epidemiológicos e ambientais;
II. metas e diretrizes gerais da política de saneamento ambiental para a compatibilização, integração e coordenação dos planos setoriais de água, esgoto, drenagem, resíduos sólidos, controle de riscos ambientais e gestão ambiental;
III. definição dos recursos financeiros necessários à implementação das ações priorizadas;
IV. caracterização e quantificação dos recursos humanos, materiais, tecnológicos, institucionais e administrativos necessários à execução das ações propostas;
V. indicação dos instrumentos de planejamento e controle ambiental;
VI. programa de investimento em obras e outras medidas relativas à utilização, recuperação, conservação e proteção do sistema de saneamento ambiental.

§1°. Os planos setoriais que integram o sistema de saneamento ambiental deverão expressar a visão integrada preconizadas nesta lei.

§2°. Os planos, programas e projetos setoriais integrados ao saneamento ambiental deverão contemplar no que couber, o conteúdo mínimo previsto nesta Lei.

Art. 69. O aperfeiçoamento do sistema municipal de saneamento ambiental objetivará:

I. monitoramento permanente da qualidade dos serviços de saneamento ambiental em todo o território municipal;
II. a manutenção do sistema de informação atualizado sobre a cobertura e a qualidade do atendimento dos serviços de saneamento ambiental;
III. controle e fiscalização da qualidade dos serviços de saneamento ambiental prestados por empresas públicas e privadas;
IV. controle e fiscalização sobre as atividades potencialmente poluidoras.

CAPÍTULO IV

DO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

Art. 70. O Município de Marechal Deodoro promoverá o desenvolvimento capaz de tornar sustentáveis as potencialidades locais, inserindo a população nas atividades de geração de emprego e renda, pela diversificação da economia local e regional, potencializando o saber local.

Parágrafo único. O desenvolvimento sustentável deverá promover a inserção da população em geral e em particular dos jovens através da capacitação e profissionalização.

Art. 71. As diretrizes para o desenvolvimento sustentável do município de Marechal Deodoro são:

I. fortalecer atividades de turismo histórico, cultural, ecológico, rural, e de entretenimento;
II. valorizar o potencial náutico do Município e suas características de balneário presentes no território;
III. requalificar espaços urbanos para fortalecendo as atividades de comércio e serviços regionalizados;
IV. apoiar pequenas e médias empresas com potencial de criar novas oportunidades de trabalho e renda, sobretudo para a população excluída do mercado formal;
V. apoiar o desenvolvimento das áreas rurais, compatibilizando a conservação dos recursos naturais com o desenvolvimento do agroturismo;
VI. promover parcerias entre os setores público e privado gerando dinamismo econômico em áreas estratégicas do território;
VII. revitalizar sítios históricos de maneira integrada à política de turismo;
VIII. promover a formação, o treinamento e a qualificação da mão-de-obra local, com uso adequado de recursos provenientes do orçamento municipal, dos Fundos Federais e convênios com órgãos estaduais e federais.

Seção I - Do Turismo Sustentável

Art. 72. As ações para promoção e ampliação das ações do turismo sustentável são:

I. capacitação técnica para a exploração sustentável e ordenada do turismo;
II. resgate da historicidade (Caà-puêra, cultura quilombola, colonizadores, indígenas) e recuperação dos remanescentes indígenas, quilombolas e colonizadores;
III. desenvolvimento do turismo ecológico e do agroecoturismo;
IV. parcerias para conservação do patrimônio histórico cultural;
V. ensino de Geografia e História Municipal na rede de escolas; conhecimento do município para a população desde a escola primária (ambiental e turística)
VI. implementação do sistema aquaviário para o turismo e para o uso interurbano;
VII. criação de infra-estrutura turística no eixo da orla lagunar e no Centro Histórico.
VIII. fortalecer as atividades de turismo histórico e cultural visando a implementação de atividades voltadas para o turismo ecológico, náutico, balneário, histórico, rural, cultural, e de entretenimento;

Seção II - Da Diversificação da Economia

Art. 73. As ações para a diversificação da economia, visando gerar e ampliar as oportunidades de emprego e renda, são:

I. controle efetivo das atividades industriais;
II. incentivo ao artesanato e à gastronomia;
III. criação de cooperativas produtivas nas comunidades;
IV. construção de espaços para oficinas culturais;
V. construção de novo mercado público;
VI. redefinição das áreas da feira livre nas localidades, com a participação da comunidade;
VII. incentivo à agricultura familiar nas áreas de transição urbana e na área rural;
VIII. apoio às atividades pesqueiras;

IX. criação de programa tanque rede;
X. criação de programa de povoamento da fauna lagunar;
XI. combate a pesca predatória;
XII. incentivo a ostreicultura;
XIII. criação de programa específico de controle e fiscalização na época do defeso;
XIV. criação de programa específico para conscientização dos pescadores para limpeza e retirada das armadilhas desativadas;
XV. combate a pesca predatória, principalmente a utilização do "Candango";
XVI. construção de balanças para venda de pescados;
XVII. educação ambiental para pescadores;
XVIII. incentivo a piscicultura (criação de peixes em viveiro);
XIX. incentivar a maricultura (criação de ostras);
XX. repovoamento dos mangues com os caranguejos;
XXI. criação de uma área para embarcações dos pescadores;
XXII. fiscalização da pesca irregular;
XXIII. implantação de indústrias de beneficiamento para peixes e mariscos.

Art. 74. O desenvolvimento sustentável estará apoiado na qualificação profissional da população por meio das seguintes ações:

I. criação de programa de apoio aos músicos infantis;
II. incentivo à implantação de indústrias que gerem emprego para a população local, principalmente para os jovens, oportunizando o primeiro emprego;
III. apoio às escolas e conservatório musical;
IV. treinamento de mão de obra e realização de concursos para artesanato;
V. promoção de oficinas de vários artesanatos diferentes;
VI. incentivo ao grupo de filezeiros masculinos;
VII. ampliação da oferta de cursos profissionalizantes;
VIII. criação de pequenos centros formadores nas localidades, conforme suas potencialidades.

CAPÍTULO VI

DA QUALIFICAÇÃO DA GESTÃO TERRITORIAL

Art. 75. Os objetivos do planejamento urbano e da gestão territorial, a serem alcançados de forma democrática e participativa são:

I. a integração das ações;
II. a articulação entre os diversos níveis de governo e segmentos da sociedade, através de parcerias;
III. a implementação de um Sistema de Informação Territorial;
IV. a melhoria no controle e fiscalização urbana e ambiental;
V. a promoção da capacitação.

Art. 76. São diretrizes da gestão territorial, democrática e participativa:

I. aperfeiçoar e modernizar o sistema de planejamento territorial e gestão municipal para implementação do Plano Diretor Municipal;
II. monitorar permanentemente a produção da cidade a partir das macrozonas, como unidade de planejamento e gestão territorial;
III. estabelecer mecanismos de controle social e participação ativa dos diversos segmentos da sociedade nos conselhos e fóruns municipais;
IV. garantir a realização de conferências municipais, audiências e consultas públicas, e outros requerimentos de iniciativa popular, desde que firmados de forma participativa;
V. integrar os Sistemas de Informações Municipais, de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente e de Habitação de Interesse Social;
VI. implantar e implementar o Fundo de Desenvolvimento Urbano;
VII. melhorar a eficiência e eficácia dos serviços prestados pela administração pública aplicada em todas as áreas do município;
VIII. elaborar e implementar os Planos Complementares previstos nesta lei;
IX. instituir o Sistema Municipal de Habitação de Interesse Social, o Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social e o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social;
X. integrar as políticas setoriais com base nas questões ambientais;
XI. integrar as ações e metas da gestão ambiental do município;
XII. criar um Sistema de licenciamento ambiental com agente ambiental solidário;
XIII. regulamentar o Fundo de Preservação Cultural, através de Lei Municipal;
XIV. prever diretrizes orçamentárias para investimentos integrados entre as esferas de governo e o setor privado e, gestão pública do patrimônio;
XV. aplicar os instrumentos de indução do desenvolvimento para garantir recursos e investimentos nas melhorias urbanas e produção de moradias, com prioridade para a habitação de interesse social.

Art. 77. As diretrizes para a estruturação do sistema de planejamento territorial são:

I. equipar órgãos municipais para a gestão territorial;

II. reestruturar as secretarias e órgãos afins ao planejamento territorial;
III. promover a capacitação dos gestores e servidores municipais;
IV. elaborar um plano de ação inter-secretarias;
V. instituir um Sistema Integrado de Informações Territoriais, com Banco de Dados mais completos e integrados;
VI. manter e disponibilizar as informações municipais, para os diversos segmentos sociais, com informações setoriais e territoriais;
VII. fortalecer as associações de bairro e promover sua participação contínua em parceria com as ações das secretarias, no processo de desenvolvimento municipal;
VIII. instituir o Conselho de Desenvolvimento Municipal;
IX. estruturar o gerenciamento em localidades com potencial turístico, juntamente com entidades representativas da sociedade civil organizada, legalmente constituídas;
X. implementar a fiscalização com a participação da sociedade civil organizada, legalmente constituída.

Art. 78. As ações para a qualificação da gestão territorial são:

I. capacitação dos servidores municipais;
II. promover a revisão do Código de Obras, de Urbanismo e de Posturas Municipais;
III. municipalização da segurança preventiva, com novo modelo de segurança publica;
IV. expandir as ações do órgão municipal de fiscalização, para observância e aplicação das leis de ordenamento territorial e de proteção ambiental;
V. instituir o orçamento participativo.

Art. 79. A qualificação da gestão territorial tem por base a forma compartilhada no planejamento e na gestão de ações de interesse comum, devendo observar:

I. a gestão compartilhada entre os município afetos e o Estado visando a solução dos conflitos de limites municipais entre Marechal Deodoro/Barra de São Miguel e Marechal Deodoro/Pilar e Marechal Deodoro/Coqueiro Seco, com estabelecimentos de marcos;
II. a gestão conjunta em todas as ações da APA de Santa Rita, entre Marechal Deodoro, Coqueiro Seco, Maceió e o Estado de Alagoas, respeitadas as competências municipais;

III. a atuação conjunta nos terrenos de domínio público da União, notadamente na orla marítima, através de Convênio entre Marechal Deodoro e o Governo Federal;
IV. a atuação conjunta nas ações do patrimônio histórico, firmadas através de Convênio entre Marechal Deodoro e o Governo Federal;
V. a atuação conjunta na desocupação e tratamento das faixas de domínio das rodovias, através de Convênio, firmado entre Marechal Deodoro, o Estado e o Governo Federal;
VI. a gestão compartilhada entre Município de Marechal Deodoro e o Estado de Alagoas na implementação e incentivos ao Pólo Multifabril;
VII. a articulação e compatibilização do Plano Diretor e das Políticas Públicas Municipais de Marechal Deodoro com os Planos Diretores de Recursos Hídricos das Regiões Hidrográficas do Rio São Miguel, Paraíba, Mundaú e CELMM, com o Plano de Manejo da APA de Santa Rita e Reserva Ecológica do Saco da Pedra e com Plano de Ações e Gestão do CELMM.

TÍTULO IV
DA ORGANIZAÇÃO DO TERRITÓRIO

CAPÍTULO I

MACROZONEAMENTO

Art. 80. O Macrozoneamento institui as macrozonas, como parcelas diferenciadas no território, onde estão associadas diretrizes e propostas visando seu desenvolvimento, em bases sustentáveis.

Parágrafo único - O Macrozoneamento reflete o reconhecimento do município, com as potencialidades ambientais e urbanas, e as oportunidades que o território oferece.

Art. 81. A divisão territorial de Marechal Deodoro reflete as características locais e as possibilidades de ocupação urbana, considerando:

I. o estoque ocioso de terras representado pelos vazios urbanos;
II. a fragilidade ambiental do território municipal;
III. as áreas ambientalmente protegidas;
IV. a capacidade de renovação urbana das áreas urbanizadas;

V. a integração do território municipal;
VI. as áreas prioritárias para o desenvolvimento de atividades turísticas;
VII. as áreas prioritárias para o desenvolvimento rural.

Art. 82. O macrozoneamento decorrente da divisão territorial de Marechal Deodoro tem como objetivos superiores:

I. atender demandas presentes para redução das desigualdades sociais e inclusão territorial;
II. superar passivos ambientais e urbanos que caracterizam a diferenciação do uso e ocupação do solo decorrente dos processos de urbanização;
III. orientar a integração das políticas setoriais;
IV. valorizar as potencialidades e as oportunidades que o território oferece para a concretização do desenvolvimento socioeconômico.

Art. 83. A garantia de dotação de infra-estrutura eficiente nas parcelas do território destinadas aos usos urbanos é fator primordial para o cumprimento dos objetivos definidos no artigo anterior.

Art. 84. O macrozoneamento é constituído por áreas urbanas, rurais e área especial, estabelecidas segundo condições de uso e ocupação do solo, e de acordo com a seguinte classificação:

I. A área urbana é constituída por:
a. MACROZONA 1 – CENTRO
b. MACROZONA 2 – FRANCÊS
c. MACROZONA 3 – SANTA RITA

II. A área rural é constituída por:
a. MACROZONA 4 – RURAL BROMA
b. MACROZONA 5 – RURAL SUMAÚMA

III. A área especial é constituída por:
a. MACROZONA 6 – COSTEIRA

Parágrafo único. Os limites do perímetro urbano e o Macrozoneamento constam respectivamente nos Mapas 2 e 3 do Anexo II desta lei.

Seção I – Da Área Urbana

Art. 85. A Macrozona 1 - Centro compreende as localidades Centro Histórico; Taperaguá; Pedras; Cabreiras; Malhadas; Porto Grande; José Dias; Gravataí; Barro Vermelho; Cajueiro; Tuquanduba; Poeira; Pedreira; Manguinho; e Saco.

Art. 86. Os objetivos a serem alcançados na Macrozona 1 - Centro são:

I. preservar e revitalizar o patrimônio histórico e cultural;
II. melhorar a infra-estrutura básica;
III. promover a renovação urbana com a indução da ocupação dos vazios urbanos e substituição do estoque ocioso;
IV. qualificar espaços públicos;
V. promover melhoria viária – ligação intra-bairros;
VI. incentivar a produção de habitação de interesse social.

Art. 87. A Macrozona 2 - Francês compreende as localidades do Francês até a Barra de São Miguel, Bom Retiro, Campo Grande, Dunas do Cavalo Russo e Estiva da Barra.

Art. 88. Os objetivos a serem alcançados na Macrozona 2 - Francês são:

I. estimular atividades de apoio ao turismo sustentado na conservação do meio ambiente;
II. permitir o uso comercial como suporte às atividades residenciais e de turismo;
III. promover a melhoria da infra-estrutura urbana;
IV. garantir a conservação do patrimônio ambiental;
V. direcionar a ocupação dos vazios urbanos;
VI. incentivar a preservação do patrimônio histórico (Leprosário).

Art. 89. A Macrozona 3 - Santa Rita compreende as localidades das áreas dos Canais, da Ilha de Santa Rita e da Massagueira de Baixo e de Cima, Menezes, Botafogo, Copacabana, Barra Nova (Siriba e Jacaré), Volta d'Água, Rua Nova, Mucuri e Morros.

Art. 90. Os objetivos a serem alcançados na Macrozona 3 - Santa Rita são:

I. compatibilizar usos e intensidade de ocupação com a proteção da Área de Proteção Ambiental de Santa Rita;

II. controlar a ocupação em áreas de fragilidade ambiental;
III. promover a melhoria da infra-estrutura urbana nas áreas urbanizadas;
IV. permitir o uso comercial como suporte às atividades residenciais e de turismo;
V. estimular atividades de geração de emprego e renda para a população local.

Seção II – Da Área Rural

Art. 91. A Macrozona 4 - Broma compreende as localidades, com atividades agrícolas e industriais, Pólo Multifabril, Boca da Caixa, Areias, Buraco, Broma, Bica da Pedra, Assovio, Ribeira, Oiteiro, Cumbe, Riacho Velho, Gongaçari, Guaxuma, São José, Porto de Madeira, Sítio do Meio, Tijucos, Paturás, Galhofa, Ponta do Camurupim, Lamarão, Ilhas e Ilhotas.

Art. 92. Os objetivos a serem alcançados na Macrozona 4 - Rural Broma são:

I. promover a proteção ambiental, notadamente das matas de encosta, dos recursos hídricos e das nascentes;
II. estimular a produção agrícola;
III. promover o desenvolvimento do turismo ecológico;
IV. apoiar a instalação de atividades industriais no Pólo Multifabril para promover a empregabilidade da população local;
V. otimizar o sistema viário existente;
VI. garantir o acesso físico, gratuito, dos espaços livres de uso público e a vivência na orla lagunar;
VII. evitar parcelamentos e restringir novas ocupações.

Art. 93. A Macrozona 5 - Sumaúma compreende as localidades e fazendas Caípe, Banha, Gilcelândia, Roncador, Ilha das Palmeiras, Santa Helena, Nova Esperança, São Vicente, São Vicente de Paula, Engenho Velho, Congó, Carobas, Horizonte, Novo Horizonte, Brasil, Boa Vista, Dois Irmãos, N. S. Aparecida, Hortelã, Fonte Azul (Lago Azul), Sossego, Santa Isabel, Gurganema, Calafate e Usina Sumaúma.

Art. 94. Os objetivos a serem alcançados na Macrozona 5 - Rural Sumaúma são:

I. promover a proteção ambiental, notadamente das matas de encosta, dos recursos hídricos e das nascentes;
II. estimular a produção agrícola e de pecuária;
III. promover o desenvolvimento do agroturismo ou turismo ecológico;

IV. proteger o patrimônio cultural e histórico;
V. otimizar o sistema viário existente;
VI. garantir o acesso físico, gratuito, dos espaços livres de uso público e a vivência na orla lagunar;
VII. evitar parcelamentos e restringir novas ocupações.

Seção III – Da Área Especial

Art. 95. A Macrozona 6 - Costeira compreende a faixa de praia e 24 metros do Mar Territorial de Marechal Deodoro.

Art. 96. Os objetivos a serem alcançados na Macrozona 6 - Costeira são:

I. ordenar usos e atividades na faixa de praia;
II. promover o desenvolvimento das atividades econômicas da pesca e do turismo sustentado na conservação do ambiente marinho;
III. compatibilizar as atividades de lazer e turismo com as atividades de pesca desenvolvidas;
IV. melhorar a qualidade das águas do mar.

CAPÍTULO II

DO ZONEAMENTO URBANO

Art. 97. O zoneamento urbano institui as regras de uso e ocupação do solo urbano para cada uma das zonas criadas, com o objetivo de consolidar e otimizar a infra-estrutura básica concentrar o adensamento de maneira a evitar vazios urbanos e a expansão desnecessária da infra-estrutura urbana, garantindo a qualidade ambiental.

Art. 98. Para fins de regulamentação do uso e ocupação do solo, as Zonas Urbanas classificam-se em:
I. Zonas de Ocupação Preferencial - ZOP;
II. Zonas de Ocupação Restritiva – ZOR;
III. Zonas de Transição Urbano-Rural – ZTUR;
IV. Eixos de Dinamização Urbana – EDU;

V. Zonas de Especial Interesse – ZEI.

§ 1º. O zoneamento urbano consta no Mapa 4 do Anexo II desta lei.

§ 2º. As Zonas de Especial Interesse constam no Mapa 5 do Anexo II desta lei.

§ 3º. Os Eixos de Dinamização Urbana, que correspondem a classificação funcional das vias, constam no Quadro 2 do Anexo I desta Lei.

Art. 99. Na faixa de orla marítima e lagunar, nas macrozonas urbanas, deverão ser implantadas vias públicas para garantir o acesso público às praias e à laguna Manguaba.

§ 1º. A orla marítima, nas macrozonas urbanas, corresponde à faixa de 50 (cinquenta) metros medidos a partir da linha de preamar média (LPM), já levando em consideração os 33 (trinta e três) metros de terreno de marinha.

§ 2º. A orla lagunar, nas macrozonas urbanas, corresponde à faixa de 50 (cinquenta) metros medidos a partir do limite superior da margem, em direção ao interior do continente, já levando em consideração os 33 (tinta e três) metros de terreno de marinha.

§ 3º. A orla lagunar, nas macrozonas rurais, corresponde à faixa de 50 (cinquenta) metros medidos a partir do limite superior da margem, em direção ao interior do continente, já levando em consideração os 33 (trinta e três) metros de terreno de marinha.

Art. 100. As faixas de domínio ao longo das Rodovias AL 215, AL 101 - Sul, AL 215 - Av. Caravelas e BR 424, que cortam a área urbana do município, serão regidas por legislação Estadual e Federal, respectivamente, devendo o município exercer o controle da ocupação.

§ 1º. Todas as edificações em lotes ou glebas com frente para as rodovias de que trata o *caput* deste artigo, com exceção da AL-215, deverão obedecer o afastamento frontal descrito no Quadro 3 do Anexo I de acordo com a sua zona de enquadramento, além da faixa de domínio da rodovia.

§ 2º. Todas as edificações em lotes ou glebas com frente para a rodovia AL 215 que estejam na margem da esquerda, levando-se em consideração a linha traçada do marco inicial Francês em direção à cidade de Marechal Deodoro/Al, deverão obedecer o afastamento frontal de 15 metros além da faixa de domínio da rodovia.

Art. 101. Os Coeficientes de Aproveitamento e demais parâmetros urbanísticos das Zonas Urbanas e de Especial Interesse estão definidos nesta Lei e constam nos Quadros 3 e 4 do Anexo I desta Lei.

Seção I - Zonas de Ocupação Preferencial - ZOP

Art. 102. As Zonas de Ocupação Preferencial constituem-se em parcelas do território municipal com melhor capacidade de infra-estrutura urbana, com predominância de uso residencial onde deve ocorrer o incentivo à ocupação dos vazios urbanos, com média intensidade de ocupação.

Art. 103. As diretrizes para a Zona de Ocupação Preferencial – ZOP são:

I. qualificar urbanisticamente os bairros e localidades consolidadas e em consolidação;
II. direcionar a ocupação de imóveis não utilizados ou subutilizados;
III. estimular o parcelamento, o uso e a ocupação do solo condicionado à implantação de infra-estrutura;
IV. absorver novas densidades populacionais nas áreas com potencialidade de adensamento, condicionadas ao provimento de infra-estrutura;
V. orientar a convivência adequada de usos não residenciais;
VI. introduzir novas dinâmicas urbanas, com estímulo ao comércio e serviços de pequeno porte;
VII. intensificar usos condicionando à implantação de equipamentos urbanos e sociais e a implantação de infra-estrutura de suporte;
VIII. visar a proteção e preservação do patrimônio ambiental e cultural;
IX. visar a drenagem da área;
X. promover a integração da malha urbana.

Art. 104. A Zona de Ocupação Preferencial – ZOP subdivide-se em:

I. ZOP 1 – coeficiente de aproveitamento do terreno compatível com o controle do adensamento populacional e preservação da paisagem urbana no núcleo central pela limitação da verticalização nas localidades do Carmo e Poeira e manutenção da tipologia arquitetônica;
II. ZOP 2 – coeficiente de aproveitamento do terreno compatível com o controle do adensamento populacional com possibilidade de média verticalização, condicionada ao tratamento da drenagem e dotação de infra-estrutura, nas localidades de Cabreiras, Pedras e antigo Porto Grande;

III. ZOP 3 – coeficiente de aproveitamento do terreno compatível com o controle do adensamento populacional com possibilidade de média verticalização, com indução ao parcelamento e a ocupação dos vazios urbanos, condicionada ao tratamento da drenagem e dotação de infra-estrutura, em parte da localidade do Francês;
IV. ZOP 4 – coeficiente de aproveitamento do terreno compatível com o controle do adensamento populacional das edificações nas localidades de Massagueira de Baixo e de Cima.

Seção II - Zonas de Ocupação Restritiva - ZOR

Art. 105. As Zonas de Ocupação Restritiva constituem-se em parcelas do território municipal com baixa intensidade de ocupação e restrição ambiental, com predomínio de uso residencial.

Art. 106. São diretrizes para a Zona de Ocupação Restritiva - ZOR:

I. garantir a predominância de uso residencial de baixa intensidade;
II. regularizar usos e atividades existentes para a proteção dos recursos naturais;
III. incentivar a instalação de atividades complementares ao uso residencial;
IV. promover a implantação de infra-estrutura básica e de equipamentos urbanos;
V. promover a drenagem da área;
VI. evitar a expansão urbana nas áreas ambientalmente protegidas, em especial nas áreas de preservação permanente e de remanescentes florestais, de acordo com legislação ambiental vigente;
VII. conter a ocupação das faixas marginais de proteção dos rios, lagunas e encostas, de acordo com legislação ambiental vigente;
VIII. limitar o parcelamento urbano.

Art. 107. A Zona de Ocupação Restrita – ZOR subdivide-se em:

I. ZOR 1 – ocupação com baixa densidade visando à garantia da qualidade e da preservação ambiental, dotação de infra-estrutura e de equipamentos urbanos e sociais, e garantia da horizontalidade das edificações nas localidades de Tuquanduba e área entre a ZEIE 2 e o Rio Sumaúma, na margem esquerda da AL - 215;

II. ZOR 2 – ocupação com baixa densidade, parcelamento com lotes de maior dimensão, visando à garantia da qualidade e da preservação ambiental, dotação de infra-estrutura e de equipamentos urbanos e sociais com incentivo aos condomínios horizontais e empreendimentos hoteleiros, nas margens da Lagoa Manguaba;
III. ZOR 3 – incentivo a ocupação de edificações com predomínio residencial, unifamiliar e multifamiliar, garantindo a qualidade e da preservação ambiental e a dotação de infra-estrutura, em parte da localidades do Francês;
IV. ZOR 4 – conservação da ocupação residencial das edificações, garantindo a qualidade e da preservação ambiental e a dotação de infrá-estrutura, nas localidades Mucuri e Massagueira;
V. ZOR 5 – proteção ambiental resguardada pela legislação ambiental vigente, conservação da ocupação residencial no interior da área e incentivo ao turismo na orla lagunar nas localidades de Barra Nova e Ilha de Santa Rita.

Seção III - Zonas de Transição Urbano-Rural – ZTUR

Art. 108. As Zonas de Transição Urbano-Rural constituem-se pelas áreas do Município com baixíssima intensidade de ocupação e próximas às áreas de desenvolvimento agrícola, a serem preservadas da expansão da malha urbana do território municipal, não parceladas,.

Art. 109. São diretrizes para a Zona de Transição Urbano-Rural - ZTUR:

I. restringir a expansão urbana nas áreas de transição;
II. reservar áreas para chácaras e sítios de recreio;
III. incentivar as atividades de apoio ao turismo ecológico e agro-rural;
IV. limitar o parcelamento urbano.

Art. 110. As Zonas de Transição Urbana – ZTUR subdivide-se em:

I. ZTUR 1 – garantia da qualidade e da preservação ambiental e a dotação de infra-estrutura, com baixa intensidade de ocupação na área norte de Tuquanduba e proximidades das Dunas do Cavalo Russo;
II. ZTUR 2 – garantia da qualidade e da preservação ambiental e a dotação de infra-estrutura, com baixa intensidade de ocupação na área Barra Nova e Ilha de Santa Rita.

Seção IV - Eixos de Dinamização Urbana - EDU

Art. 111. Os Eixos de Dinamização Urbana (EDU) orientam a implantação dos usos não residenciais e mistos (residencial/comércio/serviços/indústria), conforme o potencial de impacto urbano que pode ser gerado pela instalação das atividades econômicas.

Art. 112. O enquadramento dos usos e atividades permitidos nos Eixos de Dinamização Urbana (EDU) consta no Quadro 5 do Anexo I desta Lei.

Art. 113. A formação de Eixos de Dinamização Urbana (EDU) tem por objetivos:

I. controlar a dinâmica de concentração das atividades econômicas;
II. orientar a localização do comércio e prestação de serviços de apoio à vida urbana nos diferentes bairros e localidades;
III. reduzir os deslocamentos gerados pelas necessidades cotidianas de acesso às atividades de comércio e serviços urbanos.

§ 1º. Os critérios para a instalação das atividades deverão observar a funcionalidade e as diretrizes da mobilidade urbana, constantes da Seção VI do Capítulo III, do Título III, desta Lei, que trata da Integração e Inclusão Territorial.

§ 2º. O estabelecido no Quadro 4 do Anexo I, mencionado no *caput* deste artigo, aplica-se aos lotes lindeiros, em ambos os lados dos Eixos de Dinamização Urbana – EDU.

Seção V - Zonas de Especial Interesse - ZEI

Art. 114. As Zonas de Especial Interesse compreendem as áreas do território que exigem tratamento diferenciado para efeito da aplicação dos parâmetros e dos instrumentos da política urbana e para indução do desenvolvimento urbano.

Art. 115. As Zonas de Especial Interesse classificam-se em:

I. Zonas de Especial Interesse do Patrimônio Histórico e Cultural – ZEIP;
II. Zonas de Especial Interesse Turístico – ZEIT;
III. Zonas de Especial Interesse Social – ZEIS;
IV. Zonas de Especial Interesse Ambiental – ZEIA;

V. Zonas de Especial Interesse Econômico – ZEIE;
VI. Zonas de Especial Interesse Urbanístico – ZEIU.

§ 1º. Os Coeficientes de Aproveitamento para as Zonas de Especial Interesse criadas nesta Lei constam no Quadro 3 do Anexo I desta Lei.

§ 2º. As Zonas de Especial Interesse criadas nesta lei constam no Mapa 5 do Anexo II desta Lei.

Art.116. Os parâmetros urbanísticos para as Zonas de Especial Interesse – ZEI criadas nesta lei deverão ser compatíveis com as estratégias para o desenvolvimento sustentável, com os Planos Complementares, e com os objetivos das macrozonas instituídas e demais disposições pertinentes, respeitando:

I. a classificação das vias conforme sua hierarquia e função;
II. o enquadramento dos usos conforme os graus de impacto urbano;
III. a cobrança de contrapartidas que sejam necessárias ao cumprimento da função social da cidade e da propriedade urbana, conforme estabelecido nesta lei;
IV. a promoção da acessibilidade dos espaços públicos, passeios e calçadas.

Art. 117. Leis municipais específicas podem definir outras áreas do território como Zonas de Especial Interesse Social – ZEIS e Zonas de Especial Interesse Ambiental – ZEIA.

Subseção I - Zonas de Especial Interesse do Patrimônio Histórico e Cultural – ZEIP

Art. 118. As Zonas de Especial Interesse do Patrimônio Histórico e Cultural - ZEIP são porções do território municipal destinadas prioritariamente à proteção, regulamentação de usos e funções do patrimônio histórico e cultural edificado.

Art. 119. São objetivos principais das ZEIP:

I. recuperar e reabilitar o patrimônio histórico e cultural;
II. estimular novos usos e funções, em complementação às atividades urbanas, por meio da conservação do sítio e das edificações históricas;
III. compatibilizar as ações setoriais com as ações de recuperação e reabilitação do patrimônio

Art. 120. Ficam criadas Zonas de Especial Interesse do Patrimônio Histórico e Cultural - ZEIP:

I. ZEIP 1 – Polígono do Tombamento Arquitetônico do Centro Histórico e entorno e Conjunto do Carmo – os parâmetros urbanísticos da ocupação e do parcelamento no Polígono de Tombamento deverão observar as normas estabelecidas nos instrumentos legais;
II. ZEIP 2 – Polígono Igreja do Nosso Senhor do Bonfim e ligação com o polígono do Centro Histórico – permanência da tipologia e morfologia da ocupação, com baixa densidade, e garantia da preservação da paisagem da via de ligação da localidade de Tuquanduba com o Centro Histórico.

Subseção II - Zonas de Especial Interesse Turístico – ZEIT

Art. 121. As Zonas de Especial Interesse Turístico - ZEIT são porções do território municipal destinadas prioritariamente aos usos e atividades de apoio ao turismo sustentável.

Art. 122. São diretrizes das ZEIT:

I. incentivar a instalação de atividades complementares ao turismo em suas várias modalidades;
II. condicionar os padrões de uso e atividades à baixa densidade, garantindo espaços de lazer e de turismo;
III. compatibilizar o uso e a ocupação do solo urbano com a proteção do patrimônio natural, histórico e cultural.

Art. 123. Ficam criadas as seguintes Zonas de Especial Interesse do Turismo - ZEIT:

I. ZEIT 1 – núcleo existente do Francês - média densidade, com incentivo à ocupação com atividade hoteleira;
II. ZEIT 2 – trecho de mil metros lineares entre a ZEIT 1 e a Massagueira – baixa densidade, com incentivo à ocupação com atividades voltadas ao turismo, com a proteção das áreas ambientais, notadamente àquelas de preservação permanente;

III. ZEIT 3 – Francês-Massagueira e Françês-limite com Barra de São Miguel – baixa densidade, com incentivo à ocupação com atividades voltadas ao turismo, com a proteção das áreas ambientais, notadamente àquelas de preservação permanente.

Subseção III - Zonas de Especial Interesse Social – ZEIS

Art. 124. As Zonas de Especial Interesse Social - ZEIS são porções do território municipal destinadas prioritariamente à regularização fundiária, à urbanização e à produção de Habitação de Interesse Social (HIS) e de Moradia Popular (MP).

Art. 125. As ZEIS serão delimitadas e instituídas por Lei Municipal específica que determinará a necessidade e prioridade para os Projetos Habitacionais de Interesse Social e de Regularização Urbanística e Fundiária.

Art. 126. São diretrizes das ZEIS:

I. permitir a inclusão da população local;
II. implantar a infra-estrutura urbana, visando à melhoria da qualidade de vida;
III. regular o mercado de terras urbanas;
IV. introduzir mecanismos de participação direta dos moradores no processo de definição dos investimentos públicos da urbanização;
V. aumentar a arrecadação municipal com as áreas regularizadas;
VI. aumentar a oferta de terras para o mercado urbano de baixa renda.

Art. 127. A Lei Municipal específica das ZEIS poderá criá-las em três categorias:

I. **ZEIS A** - áreas públicas ou particulares ocupadas por assentamentos de população de baixa renda, devendo o Poder Público promover a regularização fundiária e urbanística, com implantação de equipamentos públicos e sociais, incluindo, obrigatoriamente, espaços para recreação e lazer e a previsão de implantação de comércio e serviços de apoio local;
II. **ZEIS B** – terrenos não edificados e imóveis subtilizados ou não utilizados, necessários à implantação de programas habitacionais de interesse social, que deverão ser urbanizados e dotados de equipamentos públicos;
III. **ZEIS C** - terrenos não edificados e imóveis localizados em áreas destinadas a implantação de Operações Urbanas Consorciadas ou Zonas de Especial Interesse Econômico ou Zonas de Especial Interesse Urbanístico, onde haja interesse público em produzir HIS e MP.

§ 1º. As ZEIS da categoria A, identificadas pelo Poder Executivo, estão delimitadas no Mapa 5 do Anexo II, integrante desta lei.

§ 2º. Nas ZEIS da categoria B será exigido que, no mínimo, 60% do terreno seja reservado para HIS, admitindo-se a produção de MP e de comércio e serviços de caráter local na fração restante.

§ 3º. Nas ZEIS da categoria C será exigido que parte do terreno seja reservado para HIS, admitindo-se, na fração restante, a produção de qualquer uso permitido na Zona onde se encontra.

Art. 128. Os programas e projetos para a regularização urbanística e fundiária das ZEIS da categoria A deverão atender ao disposto na Estratégia de Integração e Inclusão Territorial, prevista a partir do art. 26 até o art. 69.

Subseção IV - Zona de Especial Interesse Ambiental – ZEIA

Art. 129. As Zonas de Especial Interesse Ambiental, delimitadas de acordo com estudo técnico do órgão municipal, são parcelas do território municipal, de domínio público ou privado, onde é fundamental a proteção e a conservação dos recursos naturais, de acordo com legislação ambiental vigente.

Art. 130. As ZEIAs que se configuram nas margens lagunares e dos canais, que não se configuram como APP e que corresponde à faixa de 50 (ciquenta) metros contados a partir da linha de cota da margem da laguna, admitem projetos de urbanização, com definição de plano viário, para garantir o acesso e integração entre as zonas, respeitando-se as condições ambientais e a legislação ambiental vigente.

Art. 131. As ZEIA classificam-se em:

I. **ZEIA Classe A** – áreas de preservação permanente (APP) – estas delimitadas por órgão municipal, ilhas e unidades de conservação instituídas pelo Município, com o objetivo de propiciar o equilíbrio ambiental e que deverão ser mantidas como unidades de conservação da natureza, conforme sua finalidade, respeitando seus respectivos planos de manejo;

II. **ZEIA Classe B** – áreas ambientalmente frágeis que merecem tratamento diferenciado para regularização urbanística e fundiária dos assentamentos humanos, condicionados à manutenção e à conservação de áreas de preservação permanente, de acordo com projeto específico;
III. **ZEIA Classe C** – áreas verdes públicas, praças e parques urbanos situados nas zonas urbanas, cujas funções são proteger as características ambientais existentes e oferecer espaços públicos adequados e qualificados ao lazer da população, observando-se os projetos específicos.

Parágrafo único. O Poder Executivo Municipal poderá alterar as classes de ZEIA identificadas no Mapa 5 do Anexo II desta Lei, desde que a alteração esteja indicada em laudo de profissional legalmente habilitado e seja, posteriormente, aprovada pelo Conselho Municipal do Meio Ambiente e pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 132. São diretrizes das ZEIA:

I. Manter a integridade e os objetivos das Unidades de Conservação;
II. proteger as áreas de preservação permanente, de acordo com o Código Florestal;
III. compatibilizar as atividades de lazer com a proteção dos recursos ambientais;
IV. promover ações conjuntas entre os diversos níveis de governo para a gestão e o manejo sustentável das unidades de conservação instituídas e a instituir, assim como das áreas ambientalmente protegidas previstas na legislação ambiental;
V. criar o Parque Municipal Singeleza na Macrozona Centro.

§ 1º. O Município deverá criar mecanismos de incentivo à proteção e conservação e recuperação das ZEIA.

§ 2º. As ZEIA da categoria A e ZEIA da categoria B identificadas pelo Município estão delimitadas no Mapa 5 do Anexo II desta Lei.

Subseção V - Zona de Especial Interesse Econômico – ZEIE

Art. 133. As Zonas de Especial Interesse Econômico – ZEIE são parcelas do território municipal, de domínio público ou privado, destinadas à implantação de

atividades econômicas, funcionais ou industriais de médio e grande porte, visando ao fortalecimento econômico do Município nas suas várias especializações, compatíveis com as estratégias estabelecidas para as Macrozonas.

Art. 134. São diretrizes das ZEIE:

I. promover novas oportunidades funcionais e geração de trabalho e renda para os munícipes;
II. valorizar o eixo viário AL 101 como atração de investimentos empresariais de prestação de serviços;
III. promover a infra-estrutura necessária à implantação de incubadoras com atividades produtivas, capazes de gerar emprego e renda da população local;
IV. aliar a geração de emprego e renda à oferta de habitação de interesse social;
V. tratar de modo especial o Pólo Multifabril.

Art. 135. Ficam criadas as Zonas de Especial Interesse Econômico – ZEIE:

I. ZEIE 1 - Pólo Multifabril – gestão compartilhada com o Estado de Alagoas;
II. ZEIE 2 - Complexo Empreendedor José Dias – instalação de infra-estrutura para implantar usos e atividades produtivas.

Subseção VI - Zona de Especial Interesse de Urbanístico – ZEIU

Art. 136. As Zonas de Especial Interesse Urbanístico – ZEIU são parcelas do território municipal, de domínio público ou privado, prioritárias para a implantação de intervenções dirigidas para a melhoria dos espaços públicos, e que, por suas características específicas, demandem políticas de intervenção diferenciadas, visando entre outros objetivos, garantir a proteção do patrimônio natural e da paisagem urbana, a revitalização de áreas degradadas ou estagnadas, o incremento ao desenvolvimento econômico e a implantação de projetos viários.

Art. 137. As Zonas de Especial Interesse Urbanístico – ZEIU são objetos de projetos urbanísticos capazes de permear a ambiência local e acessibilidade, resguardando-se o estabelecido na legislação ambiental vigente.

Art. 138. São diretrizes das ZEIU:

I. promover a requalificação urbanística;
II. induzir ao desenvolvimento sustentável;
III. melhorar a mobilidade urbana e acessibilidade;
IV. implantar equipamentos públicos urbanos.

Art. 139. Ficam criadas as Zonas de Especial Interesse de Urbanístico - ZEIU:

I. ZEIU 1 - Orla Macrozona Centro – corresponde a faixa *non aedificandi* de 50 metros da orla lagunar, a receber tratamento paisagístico, onde é possível apenas receber equipamentos de apoio ao lazer e ao turismo, sendo capaz de garantir a permeabilidade, interligação e a ambiência de toda a orla lagunar;
II. ZEIU 2 - Orla Macrozona Francês;
III. ZEIU 3 - Orla da Massagueira;
IV. ZEIU 4 - Orla de Santa Rita e Prainha.

Art. 140. São objetivos específicos ZEIU 1 - Orla Macrozona Centro:

I. compatibilizar o incremento na ocupação urbana com as características do sistema viário e com a disponibilidade futura de infra-estrutura urbana;
II. preservar os locais de interesse ambiental e a configuração da paisagem urbana;
III. promover a reabilitação urbana a partir de melhorias na infra-estrutura de saneamento básico, drenagem, iluminação, espaços públicos, áreas verdes e nas condições de mobilidade e acessibilidade urbana, especialmente nos locais com maior precariedade;
IV. incentivar o aproveitamento de edifícios não utilizados para a produção de novas habitações de interesse social;
V. preservar o patrimônio histórico-cultural promovendo usos compatíveis, incentivando e orientando a recuperação dos imóveis de interesse de preservação;
VI. fomentar a visitação da área;
VII. promover melhor aproveitamento do pier existente, por meio da criação de áreas de contemplação e atracadouros;
VIII. fomentar a revitalização econômica da área, promovendo o desenvolvimento social e humano;
IX. assegurar o direito ao uso e à fruição gratuita dos espaços livres de uso público e a vivência da orla lagunar;
X. introduzir novas dinâmicas urbanas.

Art. 141. São objetivos específicos ZEIU 2 - Orla Macrozona Francês:

I. *garantir o acesso físico e visual e a vivência da orla marítima;*
II. *estimular atividades turísticas e de lazer;*
III. *compatibilizar a ocupação de maneira que não prejudique a utilização das praias;*
IV. *assegurar o direito ao uso e à fruição gratuita dos espaços livres de uso público e a vivência da orla marítima;*
V. *promover melhor aproveitamento dos piers existentes, por meio da criação de áreas de contemplação e atracadouros.*

Art. 142. São objetivos específicos ZEIU 3 - Orla da Massagueira:

I. *garantir o acesso físico e visual e a vivência da orla lagunar;*
II. *estimular atividades turísticas e de lazer;*
III. *assegurar o direito ao uso e à fruição gratuita dos espaços livres de uso público e a vivência da orla lagunar;*
IV. *viabilizar a possibilidade de navegação para embarcações de pequeno porte.*

Art. 143. São objetivos específicos ZEIU 4 - Orla de Santa Rita e Prainha:

I. *valorizar as potencialidades paisagísticas e preservar os locais de interesse ambiental;*
II. *promover o aproveitamento adequado das áreas vazias sem prejuízo ao interesse ambiental e paisagístico;*
III. *complementar a infra-estrutura, em especial o sistema viário, visando a melhoria da mobilidade urbana;*
IV. *assegurar o direito ao uso e à fruição gratuita dos espaços livres de uso público e a vivência da orla marítima e lagunar;*
V. *aumentar a integração entre espaços públicos e privados.*

TÍTULO V
REGULAMENTAÇÃO DO USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

CAPÍTULO I

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

Art. 144. O Uso e Ocupação do Solo Urbano serão regulamentos conforme objetivos e diretrizes expressas nesta lei para as zonas urbanas, eixos de dinamização urbana e zonas de especial interesse.

Art. 145. Quando os limites entre as zonas não forem vias de circulação, estes poderão ser ajustados, conforme laudo técnico que comprove a necessidade de tal procedimento com a finalidade de melhor precisão e adequação ao sítio onde se propuser a alteração, nas seguintes situações:

I. ocorrência de elementos naturais e outros fatores biofísicos condicionantes, principalmente as micro-bacias hidrográficas;
II. adequação às divisas dos imóveis;
III. adequação ao sistema viário.

Parágrafo único - Os ajustes de limites a que se refere o *caput* deste artigo serão efetuados por ato do Executivo Municipal., podendo ser ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU.

Art. 146. Quando o limite de zonas não for uma via de circulação, deverão ser consideradas como limite às divisas de fundos dos terrenos lindeiros à via onde se localizam.

Art. 147. No caso em que a via de circulação for o limite entre zonas este será definido pelo eixo da via para efeito de aplicação dos parâmetros de ocupação.

Art. 148. O proprietário de lote que possua testada para logradouros situados em zoneamentos diversos, poderá optar pela utilização dos parâmetros de uso e ocupação de apenas um desses zoneamentos, desde que possua inscrição imobiliária no logradouro correspondente ao zoneamento escolhido.

Seção I - Uso do Solo Urbano

Art. 149. Todos os usos e atividades são admitidos desde que obedeçam as características e finalidades das Zonas e dos Eixos de Dinamização Urbana (EDU) em que vierem a se instalar e o disposto nesta lei.

§1º. Em todas as Zonas Urbanas serão admitidas as atividades de grau de impacto I, previsto no Art. 151, com exceção das Zonas de Especial Interesse Ambiental (ZEIA) nas quais somente serão permitidos usos e atividades compatíveis com as diretrizes da zona.

§2º. Os usos e atividades permitidos nos EDUs, definidos de acordo com as classes das vias constam do Quadro 5 do Anexo I desta Lei.

Art. 150. Para fins de avaliação do disposto no artigo anterior, os usos e atividades serão analisados em função de sua potencialidade como geradores de impacto urbano e ambiental conforme a seguinte classificação:

I. residencial;
II. não-residencial;
III. misto.

§1º. Considera-se uso residencial aquele destinado à moradia unifamiliar ou multifamiliar.

§2º. Considera-se uso não-residencial aquele destinado ao exercício de uma ou mais das seguintes atividades: industrial, comercial, de prestação de serviços e institucional.

§3º. Considera-se uso misto aquele constituído pelos usos residencial e não-residencial na mesma edificação.

Art. 151. As atividades de uso não-residencial serão enquadradas conforme o grau de impacto urbano e ambiental, observando-se suas interferências negativas no meio ambiente ou prejuízos a mobilidade urbana, da seguinte maneira:

I. impacto grau I – uso não-residencial compatíveis com o uso residencial;
II. impacto grau II – uso não-residencial, cujo impacto permita sua instalação nas proximidades do uso residencial;

III. impacto grau III - uso não-residencial, cujo impacto impede sua instalação em zonas de uso predominantemente residencial ou condiciona a sua instalação à aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.

Art. 152. As atividades enquadradas conforme grau de impacto constam no Quadro 6, no Anexo I desta lei.

Subseção I - Impacto de Vizinhança

Art. 153. Usos e atividades de Impacto de Vizinhança são todos aqueles que possam vir a causar alteração significativa no ambiente construído, ou sobrecarga na capacidade de atendimento da infra-estrutura, quer se instalem em empreendimentos públicos ou privados, os quais serão designados "Empreendimentos de Impacto".

Art. 154. São considerados Empreendimentos de Impacto:

I. as edificações não-residenciais com área construída igual ou superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), com exceção do previsto no inciso II, deste artigo;
II. os empreendimentos residenciais com mais de 200 (duzentas) unidades habitacionais ou quando situados em terreno com área igual ou superior a 15.000 m² (quinze mil metros quadrados);
III. Pólos Geradoras de Tráfego, empreendimentos que atraem ou produzem grande número de viagens, causando conflitos na circulação de pedestres, de veículos não motorizados e motorizados, nos transportes públicos.

Parágrafo único. São Pólos Geradores de Tráfego as seguintes atividades vinculadas aos estabelecimentos com área superior à 1.000 m^2 (mil metros quadrados):

a) galerias de lojas e centros comerciais;
b) supermercados;
c) edifícios de escritórios;
d) hotéis e outros complexos de hotelaria, turismo e lazer:
e) locais de reunião, tais como: igrejas, templos religiosos, cinemas, centros culturais, centros de convenções e similares;
f) clubes, boates, danceterias e similares;
g) faculdades;

h) indústria química;
i) indústria alimentícia;
j) oficina mecânica.

Art. 155. A aprovação de Projetos de Empreendimentos de Impacto, previstos no artigo 154, será concedida pelo Chefe do Poder Executivo devendo serem ouvidos, o preliminarmente, os Conselhos Municipais do Meio Ambiente e do Desenvolvimento Urbano, mediante parecer técnico dos respectivos técnicos, sobre o estudo de Impacto de Vizinhança.

Art. 156. A instalação de Empreendimentos de Impacto no Município é condicionada à aprovação pelo Poder Executivo do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), conforme disposto nesta lei.

Art. 157. A análise dos Empreendimentos de Impacto deverá observar:

I. quanto ao impacto ambiental:
   a) poluição sonora: geração de impacto causada pelo uso de máquinas, utensílios ruidosos, aparelhos sonoros ou similares no entorno;
   b) poluição atmosférica: lançamento na atmosfera de matéria ou energia provenientes dos processos de produção ou transformação;
   c) poluição hídrica: lançamento de efluentes que alterem a qualidade da rede hidrográfica ou a integridade do sistema coletor de esgotos;
   d) geração de resíduos sólidos: produção, manipulação ou estocagem de resíduos sólidos, com riscos potenciais ao meio ambiente e à saúde pública;
   e) vibração: impacto provocado pelo uso de máquinas ou equipamentos que produzam choques repetitivos ou vibração sensível.
II. quanto ao impacto na mobilidade urbana:
   a) geradoras de carga e descarga;
   b) geradoras de embarque e desembarque;
   c) geradoras de tráfego de pedestres.

Art. 158. A elaboração do EIV não substitui a elaboração e aprovação do estudo prévio de impacto ambiental (EIV), requerido nos termos da legislação ambiental.

Seção II - Ocupação do Solo Urbano

Art. 159. São parâmetros urbanísticos reguladores da ocupação do solo:

I. coeficiente de aproveitamento do terreno - CA;
II. taxa de ocupação - TO;
III. taxa de permeabilidade do solo - TP;
IV. recuo - R;
V. afastamentos - A;
VI. gabarito - Gab.

Art. 160. Os coeficientes de aproveitamento do terreno são definidos por Zonas Urbanas de acordo com o Quadro 3, do Anexo I desta Lei, observando-se os artigos subseqüentes desta seção.

Art. 161. O potencial construtivo equivalente à área total a ser edificada nos imóveis urbanos conforme o coeficiente de aproveitamento do terreno fixado nas Zonas Urbanas será obtido através da seguinte equação PC = AT x CA, onde:

I. PC é o potencial construtivo;
II. AT é a área do terreno;
III. CA é o coeficiente de aproveitamento do terreno fixado nas Zonas Urbanas.

Art. 162. O Potencial Construtivo obtido pela fórmula de cálculo prevista no artigo 161, indica a **ÁREA COMPUTÁVEL EDIFICADA**, ou seja, a área privativa de comercialização, excetuando-se:

I. subsolo enterrado quando utilizado como garagem, centrais elétricas e/ou de ar refrigerado, depósitos, subestação, casa de gerador e reservatório;
II. áreas de recreação e lazer, mesmo que construídas, em prédios de uso residencial ou misto cujo pavimento tipo tenha uso exclusivamente residencial;
III. áreas complementares a atividade principal, correspondentes aos serviços gerais e de apoio à edificação, a saber:
    a) estacionamentos, garagens e correspondentes circulações nas edificações de uso residencial;
    b) estacionamentos e correspondentes circulações, nas edificações de uso não residencial, exceto edifícios garagem;
    c) reservatórios, casas de bombas, casa de máquinas de elevadores, área para depósito de lixo, transformadores, geradores, medidores, central de gás e centrais de ar condicionado;
    d) áreas comuns como portarias, circulações, acessos e zeladoria;
    e) áreas que constituam dependências de utilização exclusiva de cada unidade autônoma, tais como varandas abertas e edículas;

f) elementos de fachada, tais como faixas com largura inferior a 0,80m; brise; caixas de ar condicionado; jardineiras com largura inferior a 0,50m; outros elementos com largura inferior a 0,50m.

§1º. A área não computável para o cálculo do potencial construtivo referidas no inciso III não poderão ter suas finalidades alteradas ou descaracterizadas por modificação dos projetos após sua aprovação.

§2º. Nas edificações de uso misto não serão computadas as áreas correspondentes às vagas de garagem destinadas às unidades residenciais, ao limite máximo de 2 (duas) vagas para cada unidade residencial.

§3º. As vagas que porventura ultrapassarem o limite estipulado no parágrafo anterior serão incluídas para efeito deste cálculo.

§4º. Serão incluídos na área computável para o cálculo do PC as áreas excedentes, não computáveis, desde que não ultrapassem 50% da área computável mencionada.

CAPÍTULO II

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Art. 163. O parcelamento do solo urbano será regulado em Lei Municipal específica.

Art. 164. Para fins de garantia de execução das obras de infra-estrutura nos loteamentos aprovados, poderão ser aceitas todas as garantias em direito admitidas.

Parágrafo único. A lei Municipal de Parcelamento do Solo Urbano definirá os parâmetros para os projetos geométricos mínimos das vias arteriais, coletoras e locais de bairro.

TÍTULO VI
SISTEMA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO URBANA

Art. 165. Compõe o Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Urbana de Marechal Deodoro:

I. Órgão coordenador responsável pela política urbana e gestão territorial Municipal;
II. Conselho Municipal do Desenvolvimento Urbano - CMDU;
III. Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU;
IV. Sistema de Informações Municipais para a Gestão Territorial e Urbana.
V. Órgão responsável pela política ambiental do município .

Art. 166. São diretrizes do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Urbana:

I. instituir mecanismos e práticas de participação da sociedade na implementação da gestão territorial e da política urbana;
II. promover o aperfeiçoamento institucional para garantir processos contínuos e sistemáticos de monitoramento, atualização e revisão do plano diretor;
III. promover a eficiência e eficácia à gestão territorial e urbana.

Art. 167. Fica o Poder Executivo autorizado a criar o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU com atribuição de apoiar o Plano Diretor Municipal de Marechal Deodoro.

Art. 168. O Conselho será um órgão colegiado paritário, vinculado ao órgão municipal responsável execução da política urbana.

Art. 169. A composição do Conselho deverá contemplar a representação dos diversos segmentos da sociedade e representantes da Administração Municipal.

Parágrafo único. O Conselho deverá redigir seu próprio regimento interno e poderá contemplar a formação de Câmaras Temáticas que correspondam às propostas do Plano Diretor Municipal, conforme sua capacidade de operacionalizar os trabalhos sobre sua competência.

Art. 170. São funções deliberativas do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU:

I. acompanhar a implementação do Plano Diretor Municipal de Marechal Deodoro;
II. analisar e deliberar sobre questões relativas à implementação do Plano Diretor;
III. acompanhar a execução dos planos, programas e projetos previstos no Plano Diretor;
IV. observar prioridades para utilização dos recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e acompanhar sua aplicação;
V. monitorar a aplicação dos instrumentos da política urbana, quando regulamentados;
VI. acompanhar projetos urbanos e as operações urbanas consorciadas;
VII. convocar, organizar e coordenar as conferências e assembléias territoriais;
VIII. analisar e elaborar parecer dos Estudos de Impacto de vizinhança – EIV;
IX. suspender a concessão de outorga onerosa nos casos previstos em lei;
X. solicitar a realização de audiências públicas;
XI. elaborar o regimento interno.

Art. 171. O Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano tem por finalidade promover infra-estrutura e equipamentos urbanos para revitalização urbanística.

Art. 172. Os recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano poderão ter as seguintes origens:

I. recursos próprios do Município;
II. transferências intergovernamentais;
III. transferências de instituições privadas;
IV. transferências do exterior;
V. transferências de pessoa física;
VI. doações;
VII. outras receitas que lhes sejam destinadas por lei.

Art. 173. São recursos exclusivos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano:

I. receitas provenientes de Outorga Onerosa do Direito de Construir;
II. receitas provenientes da Concessão do Direito de Superfície;
III. receitas provenientes de operações urbanas consorciadas previstas nesta lei;
IV. rendas provenientes da aplicação financeira dos seus recursos próprios.

Art. 174. Fica criado o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano

Art. 175. São objetivos a serem alcançados com o aperfeiçoamento do Sistema de Informação Municipal para gestão urbana, dentre outros:

I. atualizar sistematicamente as informações necessárias ao planejamento e gestão urbana;
II. monitorar permanentemente a implementação do Plano Diretor;
III. sistematizar os dados, informações e indicadores sociais, ambientais, econômicos e de infra-estrutura de apoio às implementação das políticas setoriais;
IV. sistematizar os dados, informações e indicadores relativos ao planejamento e gestão da política habitacional do Município.

Art. 176. O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Urbana deverá estar integrado ao Sistema Municipal de Habitação de Interesse Social.

Art. 177. Compõem o Sistema Municipal de Habitação de Interesse Social:

I. Órgão Municipal responsável pela Política de Habitação do Município de Marechal Deodoro;
II. Conselho Gestor Municipal de Habitação de Interesse Social;
III. Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.

Art. 178. São recursos do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social:

I. recursos provenientes de transferências do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social
II. recursos próprios do Município;
III. transferências intergovernamentais;
IV. transferências de instituições privadas;
V. transferências do exterior;
VI. transferências de pessoa física;
VII. rendas provenientes da aplicação financeira dos seus recursos próprios;
VIII. doações;
IX. outras receitas que lhe sejam destinadas por lei.

Art. 179. O Sistema Municipal de Habitação de Interesse Social deverá estar integrado ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social.

TÍTULO VII
INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Art. 180. Para a promoção, planejamento, controle e gestão do desenvolvimento urbano, poderão ser adotados, dentre outros, os seguintes instrumentos de política urbana:

I. instrumentos de planejamento:
   a) plano plurianual;
   b) lei de diretrizes orçamentárias;
   c) lei de orçamento anual;
   d) lei de uso e ocupação do solo das Áreas Urbanas;
   e) lei de parcelamento do solo da Áreas Urbanas;
   f) planos de desenvolvimento econômico e social;
   g) planos, programas e projetos setoriais;
   h) programas e projetos especiais de urbanização;
   i) instituição de unidades de conservação;
   j) zoneamento ambiental.

II. instrumentos jurídicos e urbanísticos:
   a) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
   b) imposto territorial e predial urbano (IPTU) progressivo no tempo;
   c) desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
   d) zonas especiais de interesse social;
   e) outorga onerosa do direito de construir;
   f) transferência do direito de construir;
   g) operações urbanas consorciadas;
   h) consórcio imobiliário;
   i) direito de preempção;
   j) direito de superfície;
   k) estudo prévio de impacto de vizinhança;
   l) licenciamento ambiental;
   m) tombamento;
   n) desapropriação;
   o) compensação ambiental.

III. instrumentos de regularização fundiária:
   a) concessão de direito real de uso;
   b) concessão de uso especial para fins de moradia;

c) assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos, especialmente na propositura de ações de usucapião.

IV. instrumentos tributários e financeiros:
a) tributos municipais diversos;
b) taxas e tarifas públicas específicas;
c) contribuição de melhoria;
d) incentivos e benefícios fiscais.

V. instrumentos jurídico-administrativos:
a) servidão administrativa e limitações administrativas;
b) concessão, permissão ou autorização de uso de bens públicos municipais;
c) contratos de concessão dos serviços públicos urbanos;
d) contratos de gestão com concessionária pública municipal de serviços urbanos;
e) convênios e acordos técnicos, operacionais e de cooperação institucional;
f) termo administrativo de ajustamento de conduta;
g) dação de Imóveis em pagamento da dívida.

VI. instrumentos de democratização da gestão urbana:
a) conselhos municipais;
b) fundos municipais;
c) gestão orçamentária participativa;
d) audiências e consultas públicas;
e) conferências municipais;
f) iniciativa popular de projetos de lei;
g) referendo popular e plebiscito.

CAPÍTULO I

PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Art. 181. São passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, nos termos do artigo 182 da Constituição Federal e dos artigos 5º e 6º do Estatuto da Cidade(Lei nº. 10257/2001), os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados localizados nas zonas urbanas identificadas no Mapa 6, do Anexo II, e nos termos definidos nesta lei.

§1º. Fica facultado aos proprietários dos imóveis de que trata o *caput* deste artigo propor ao Executivo o estabelecimento do Consórcio Imobiliário, conforme disposições do artigo 46 do Estatuto da Cidade(Lei nº 10.257/2001).

§2º. Considera-se solo urbano não utilizado ou subutilizado os terrenos e glebas com área igual ou superior a 1.000 m² (mil metros quadrados) nas zonas urbanas identificadas no Mapa 6 do Anexo II desta Lei, quando o coeficiente de aproveitamento não atingir o mínimo definido para a zona onde se situam, conforme Quadro 3 do Anexo I.

§3º. Ficam excluídos da obrigação estabelecida no *caput* deste artigo os imóveis:

a) utilizados para instalação de atividades econômicas que não necessitem de edificações para exercer suas finalidades nos Eixos de Dinamização Urbana;
b) exercendo função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente;
c) de interesse do patrimônio cultural ou ambiental;
d) ocupados por clubes ou associações de classe;
e) de propriedade de cooperativas habitacionais.

§ 4º. Considera-se imóvel urbano não utilizado todo tipo de edificação que esteja comprovadamente desocupada há mais de dois anos.

§ 5º. Exclui-se da classificação do *caput* deste artigo os imóveis que estejam desocupados em virtude de litígio judicial, desde que comprovada a impossibilidade de utilização do mesmo.

Art. 182. Lei específica determinará as condições para o parcelamento, edificação e utilização compulsórios, conforme o caso, dos imóveis citados nos artigos anteriores, e determinará a notificação dos proprietários.

§1º. A notificação far-se-á:

I. por funcionário do órgão competente do Executivo, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administrativa;
II. por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

§ 2º. Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação, protocolar pedido de aprovação e execução de parcelamento ou edificação.

§ 3º. Somente poderão apresentar pedidos de aprovação de projeto até 02 (duas) vezes para o mesmo lote.

§ 4º. Os parcelamentos e edificações deverão ser iniciados no prazo máximo de dois anos a contar da aprovação do projeto.

§ 5º. As edificações enquadradas no § 4º. do artigo 179 deverão estar ocupadas no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação.

§ 6º. Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, poderá ser prevista a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

§ 7º. A transmissão do imóvel, por ato *inter vivos* ou *causa mortis*, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização prevista neste artigo, sem interrupção de quaisquer prazos.

§ 8º. O Poder Executivo Municipal deverá providenciar o registro da notificação.

CAPÍTULO II

IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO E

DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS

Art. 183. Em caso de descumprimento das etapas e dos prazos estabelecidos na Lei específica citada no artigo anterior, o Município aplicará alíquotas progressivas do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano - IPTU, majoradas anualmente, pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, conforme o caso.

§1º. Lei específica baseada no §1º. artigo 7º do Estatuto da Cidade(Lei nº. 10.257/2001), estabelecerá a gradação anual das alíquotas progressivas e a aplicação deste instituto.

§2º. Caso a obrigação de parcelar, edificar e utilizar não esteja atendida no prazo de 5 (cinco) anos o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação prevista nesta lei.

§3º. É vedada a concessão de isenções ou de anistias relativas à tributação progressiva de que trata este artigo, salvo autorização legal.

Art. 184. Decorridos os 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação e utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública.

§1º. Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de seis por cento ao ano.

§2º. O valor real da indenização:

a. refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação prevista no inciso I , do §1º, do artigo 135;
b. não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§3º. Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§4º. O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§5º. O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nestes casos, o devido procedimento licitatório.

§6º. Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 5º as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas nesta Lei.

CAPÍTULO III

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 185. O Poder Executivo Municipal poderá exercer a faculdade de outorgar onerosamente o exercício do Direito de Construir, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, conforme disposições dos artigos 28, 29, 30 e 31 do Estatuto da Cidade(Lei nº. 10.257/2001), e de acordo com os critérios e procedimentos definidos nesta Lei.

Art. 186. As áreas passíveis de Outorga Onerosa são aquelas onde o Direito de Construir poderá ser exercido acima do permitido pela aplicação do Coeficiente de Aproveitamento Básico até o limite estabelecido pelo uso do Coeficiente de Aproveitamento Máximo, mediante contrapartida financeira, de acordo com o Quadro 3, do Anexo I desta Lei.

Parágrafo único. As zonas urbanas onde se aplica a outorga onerosa estão indicadas no Mapa 6 do Anexo II desta Lei.

Art. 187. A contrapartida financeira, que corresponde à outorga onerosa de potencial construtivo adicional, será calculada segundo a seguinte equação:

I - **BE = At x Vm x Cp x Ip,** onde:
a) **BE** - Benefício Econômico
b) **At** - Área do Terreno
c) **Vm** - Valor Venal do metro quadrado do terreno
d) **Cp** - Diferença entre o Coeficiente de Aproveitamento Pretendido e o Coeficiente de Aproveitamento Básico permitido
e) **Ip**- Índice de Planejamento

Parágrafo único. Lei específica definirá o índice de planejamento aplicado para concessão da outorga onerosa.

Art. 188. Poderá ser concedida a utilização do coeficiente máximo sem contrapartida financeira, de acordo com a aprovação do executivo, nas seguintes situações:

I. produção de Habitação de Interesse Social e Moradia Popular;

II. implantação de usos e atividades nas Zonas de Especial Interesse Econômico que atendam aos objetivos, diretrizes e prioridades da Macrozona onde se situe o empreendimento.

Parágrafo único. As isenções previstas nos incisos I e II, não excluem a obrigatoriedade do cumprimento das demais obrigações dispostas nesta Lei, bem como na legislação municipal vigente.

Art. 189. Os recursos auferidos com a adoção da Outorga Onerosa do Direito de Construir serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial.

Parágrafo único. Os recursos auferidos com a outorga onerosa do direito de construir devem ser recolhidos ao Fundo de Desenvolvimento Urbano e territorial, para serem repassados ou utilizados para o atendimento das finalidades abaixo relacionadas:

I. regularização fundiária;
II. execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
III. constituição de reserva fundiária;
IV. ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
V. implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
VI. criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
VII. criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental.

CAPÍTULO IV

TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 190. Mediante prévia autorização do Poder Executivo Municipal, o proprietário de imóvel situado nas Áreas Urbanas Consolidadas poderá exercer a Outorga Onerosa do Direito de Construir nas Áreas onde se aplica esse instrumento, passíveis de receber o potencial construtivo; ou alienar o potencial construtivo não utilizado no próprio imóvel, total ou parcialmente, quando se tratar de imóvel:

I. tombado ou protegido de interesse de preservação ambiental e cultural;
II. lindeiro ou defrontante a unidades de conservação instituídas;
III. exercendo função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente;
IV. servindo a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e HIS.

§ 1º. Os imóveis enquadradros nos casos previstos nos incisos I e III poderão transferir até 100% (cem por cento) do coeficiente de aproveitamento básico não utilizado.

§ 2º. Os imóveis listados nos incisos II e IV poderão transferir até 50% (cinqüenta por cento) do coeficiente de aproveitamento básico não utilizado.

§ 3º. A transferência de potencial construtivo no caso previsto no inciso IV deste artigo só será concedida ao proprietário que doar ao Município seu imóvel, para os fins previstos neste artigo.

Art. 191. O potencial construtivo, a ser transferido, será calculado segundo equação a ser estabelecida em lei municipal específica.

Art. 192. Os Imóveis tombados ou preservados e aqueles definidos como de Interesse do Patrimônio Municipal, poderão transferir seu potencial construtivo não utilizado para outro imóvel observando-se o coeficiente de aproveitamento máximo permitido na zona para onde ele for transferido.

Parágrafo único. O proprietário do imóvel que transferir potencial construtivo, nos termos deste artigo, assumirá a obrigação de manter o mesmo preservado e conservado.

CAPÍTULO V

OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art. 193. Operações Urbanas Consorciadas é um conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Município com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais, de infra-estrutura e sistema viário, ampliação dos espaços públicos e valorização ambiental num determinado perímetro contínuo ou descontinuado.

Art. 194. As Operações Urbanas Consorciadas têm como finalidades:

I. implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;
II. otimização de áreas envolvidas em intervenções urbanísticas de porte e reutilização e reurbanização de áreas consideradas subtilizadas;
III. implantação de programas de HIS;
IV. ampliação e melhoria da rede estrutural de transporte público coletivo;
V. implantação de espaços públicos;
VI. valorização e criação de patrimônio ambiental, histórico, arquitetônico, cultural e paisagístico;
VII. regularização urbanística e fundiária;
VIII. melhoria e ampliação da infra-estruturas e da rede viária estrutural.

Art. 195. Cada Operação Urbana Consorciada será criada por lei específica que, de acordo com as disposições dos artigos 32 a 34 do Estatuto da Cidade(Lei nº. 10.257/2001), conterá, no mínimo:

I. delimitação do perímetro da área de abrangência;
II. finalidade da operação;
III. programa básico de ocupação da área e intervenções previstas;
IV. Estudo Prévio de Impacto Ambiental e de Vizinhança – EIV;
V. programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

VI. solução habitacional dentro de seu perímetro ou vizinhança próxima, no caso da necessidade de remover os moradores de assentamentos irregulares em áreas de risco ou de recuperação ambiental;
VII. garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor cultural e ambiental, protegidos por tombamento ou lei;
VIII. contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios recebidos;
IX. forma de controle e monitoramento da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil;
X. conta ou fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos.

§ 1º. Todas as Operações Urbanas deverão ser previamente aprovadas pelo chefe do executivo, ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§ 2º. Os recursos obtidos pelo Poder Público na forma do inciso VIII serão aplicados exclusivamente no programa de intervenções, definido na lei de criação da Operação Urbana Consorciada.

Art. 196. A Outorga Onerosa do Direito de Construir das áreas compreendidas no interior dos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas, se regerá, exclusivamente, pelas disposições de suas leis específicas, sendo respeitados os coeficientes de aproveitamento máximo para operações urbanas estabelecidas no Artigo 197.

Parágrafo único. Os imóveis localizados no interior dos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas, não são passíveis de receber o potencial construtivo transferido de imóveis não inseridos no seu perímetro.

Art. 197. O estoque de potencial construtivo adicional a ser definido para as áreas de Operação Urbana deverá ter seus critérios e limites definidos na Lei Municipal específica que criar e regulamentar a Operação Urbana Consorciada, podendo o coeficiente de aproveitamento ser no máximo 2 (dois).

Art. 198. A lei específica que criar a Operação Urbana Consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras, desapropriações necessárias à própria Operação, para aquisição de terrenos para a construção de Habitação de Interesse Social HIS na área de abrangência da Operação, visando o barateamento do custo

da unidade para o usuário final e como garantia para obtenção de financiamentos para a sua implementação.

§ 1º. Os CEPAC serão livremente negociados, mas convertidos em direito de construir unicamente na área objeto da Operação.

§ 2º. A vinculação dos CEPAC poderá ser realizada no ato da aprovação de projeto de edificação específico para o terreno.

§ 3º. Os CEPAC poderão ser vinculados ao terreno por intermédio de declaração da Municipalidade, os quais deverão ser objetos de Certidão.

§ 4º. A lei a que se refere o *caput* deverá estabelecer:

I. a quantidade de CEPAC, a ser emitida, obrigatoriamente proporcional ao estoque de potencial construtivo adicional previsto para a Operação;
II. valor mínimo do CEPAC;
III. as formas de cálculo das contrapartidas;
IV. as formas de conversão e equivalência dos CEPAC em metros quadrados de potencial construtivo adicional;
V. limite do valor de subsidio previsto no "caput" deste artigo para aquisição de terreno para construção de Habitação de Interesse Social.

CAPÍTULO VI

CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Art. 199. O Poder Público municipal poderá aplicar o instrumento do Consórcio Imobiliário além das situações previstas no artigo 46 do Estatuto da Cidade(Lei 10.257/2001), para viabilizar empreendimentos de HIS, nas Zonas de Ocupação Preferencial, nas Zonas de Especial Interesse Econômico e Zonas de Especial Interesse Social.

§1º. Considera-se Consórcio Imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação, por meio do qual o proprietário transfere ao Poder Público municipal o seu imóvel e, após a realização das obras, recebe como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

§ 2º. O Poder Público Municipal poderá promover o aproveitamento do imóvel que receber por transferência nos termos deste artigo, direta ou indiretamente, mediante concessão urbanística ou outra forma de contratação.

§ 3º. O proprietário que transferir seu imóvel para o Poder Público Municipal nos termos deste artigo receberá como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

Art. 200. O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observado o disposto no §2º do Artigo 8º do Estatuto da Cidade(Lei nº 10.257/2001).

Art. 201. O Consórcio Imobiliário aplica-se tanto aos imóveis sujeitos à obrigação legal de parcelar, edificar ou utilizar nos termos desta lei, quanto àqueles por ela não abrangidos, mas necessários à realização de intervenções urbanísticas previstas nesta lei.

Art. 202. Os consórcios imobiliários deverão ser formalizados por termo de responsabilidade e participação, pactuados entre o proprietário urbano e a Municipalidade, visando à garantia da execução das obras do empreendimento, bem como das obras de uso público.

CAPÍTULO VII

DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 203. O Poder Público municipal poderá exercer o Direito de Preempção para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, conforme disposto nos artigos 25, 26 e 27 do Estatuto da Cidade(Lei nº 10.257/2001).

Parágrafo único. O Direito de Preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

a) regularização fundiária;
b) execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
c) constituição de reserva fundiária;
d) ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

e) implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
f) criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
g) criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
h) proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 204. Lei municipal delimitará as áreas onde incidirá o Direito de Preempção nas Zonas de Especial Interesse, conforme disposto nesta lei.

§ 1º. Os imóveis colocados à venda nas áreas definidas no *caput* deste artigo deverão ser necessariamente oferecidos ao Município, que terá preferência para aquisição pelo prazo de cinco anos.

§ 2º. O Direito de Preempção será exercido nos lotes com área igual ou superior a 1.000 m² (mil metros quadrados).

Art. 205. O Executivo deverá notificar o proprietário do imóvel localizado em área delimitada para o exercício do Direito de Preempção, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a partir da vigência da lei que a delimitou.

Art. 206. O proprietário deverá declarar sua intenção de alienar o imóvel para que o Município, no prazo máximo de trinta dias manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

Parágrafo único. A declaração de intenção de alienar onerosamente o imóvel deve ser apresentada com os seguintes documentos:

a) proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade;
b) endereço do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações;
c) certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo cartório de registro de imóveis da circunscrição imobiliária competente;
d) declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou executória.

Art. 207. Recebida a declaração a que se refere o artigo 206, o Poder Público Municipal poderá manifestar, por escrito, dentro do prazo legal, o interesse em exercer a preferência para aquisição de imóvel.

§1º. O Poder Público Municipal fará publicar, nos termos do *caput* deste artigo, num jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da declaração recebida e a intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§2º. O decurso de prazo de trinta dias após a data de recebimento da notificação do proprietário sem a manifestação expressa do Poder Público Municipal de que pretende exercer o direito de preferência faculta o proprietário a alienar onerosamente o seu imóvel ao proponente interessado nas condições da proposta apresentada sem prejuízo do direito do Poder Público Municipal exercer a preferência em face de outras propostas de aquisições onerosas futuras dentro do prazo legal de vigência do Direito de Preempção.

Art. 208. Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a entregar ao órgão competente do Poder Público Municipal cópia do instrumento particular ou público de alienação do imóvel dentro do prazo de 30 (trinta) dias após sua assinatura.

§1º. O Poder Público Municipal promoverá as medidas judiciais cabíveis para a declaração de nulidade de alienação onerosa efetuada em condições diversas da proposta apresentada.

§2º. Em caso de nulidade da alienação efetuada pelo proprietário, o Poder Executivo municipal poderá adquirir o imóvel pelo valor base de cálculo do imposto predial e territorial urbano ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

Art. 209. Lei municipal com base no disposto no Estatuto da Cidade(Lei nº. 10.257/2001) definirá todas as demais condições para aplicação do instrumento do Direito de Preempção.

CAPÍTULO VIII

DIREITO DE SUPERFÍCIE

Art. 210. O Direito de Superfície poderá ser concedido em todo o território municipal, nos termos da legislação federal pertinente.

Parágrafo único. Fica o Executivo municipal autorizado a conceder o Direito de Superfície sobre imóveis públicos, em caráter transitório, para o fim de viabilizar a remoção temporária de moradores de núcleos habitacionais de baixa renda, pelo tempo que durar as obras de urbanização.

Art. 211. O Poder Público poderá conceder onerosamente o Direito de Superfície do solo, subsolo ou espaço aéreo nas áreas públicas integrantes do seu patrimônio, para exploração por parte das concessionárias de serviços públicos.

Art. 212. O proprietário de terreno poderá conceder ao Município, por meio de sua Administração Direta ou Indireta, o direito de superfície, nos termos da legislação em vigor, objetivando a implementação de diretrizes constantes desta lei.

CAPÍTULO IX

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 213. Os empreendimentos que causarem grande impacto urbano e ambiental, definidos nesta Lei, adicionalmente ao cumprimento dos demais dispositivos previstos na legislação urbanística, terão sua aprovação condicionada à elaboração e aprovação de EIV, a ser apreciado pelos órgãos competentes da Administração Municipal.

Art. 214. Lei Municipal de Uso e Ocupação do solo Urbano definirá os empreendimentos e atividades que dependerão de elaboração do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) e do Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento.

Parágrafo único. A Lei Municipal a que se refere o *caput* deste artigo poderá prever outros empreendimentos e atividades identificadas nesta Lei.

Art. 215. O EIV deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e seu entorno, devendo incluir, no que couber, a análise e proposição de solução para as seguintes questões:

I. adensamento populacional;

II. uso e ocupação do solo;
III. valorização imobiliária;
IV. áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;
V. equipamentos urbanos, incluindo consumo de água e de energia elétrica, bem como geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;
VI. equipamentos comunitários, como os de saúde e educação;
VII. sistema de circulação e transportes, incluindo, entre outros, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;
VIII. poluição sonora, atmosférica e hídrica;
IX. vibração;
X. periculosidade;
XI. geração de resíduos sólidos;
XII. riscos ambientais;
XIII. impacto socioeconômico na população residente ou atuante no entorno.

Art. 216. O Poder Executivo Municipal, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento, deverá solicitar como condição para aprovação do projeto alterações e complementações no mesmo, bem como a execução de melhorias na infra-estrutura urbana e de equipamentos comunitários, tais como:

I. ampliação das redes de infra-estrutura urbana;
II. área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento;
III. ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, ponto de ônibus, faixa de pedestres, semaforização;
IV. proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incômodos da atividade;
V. manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como recuperação ambiental da área;
VI. cotas de emprego e cursos de capacitação profissional, entre outros;
VII. percentual de habitação de interesse social no empreendimento;
VIII. possibilidade de construção de equipamentos sociais em outras áreas da cidade;
IX. manutenção de áreas verdes.

§1º. As exigências previstas nos incisos anteriores deverão ser proporcionais ao porte e ao impacto do empreendimento.

§2º. A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso pelo interessado, em que este se compromete a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e demais exigências apontadas pelo Poder Executivo Municipal, antes da finalização do empreendimento.

§3º. O Certificado de Conclusão da Obra ou o Alvará de Funcionamento só serão emitidos mediante comprovação da conclusão das obras previstas no parágrafo anterior.

Art. 217. A elaboração do EIV não substitui o licenciamento ambiental requerido nos termos da legislação ambiental.

Art. 218. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV/RIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão municipal competente, por qualquer interessado.

§1º. Serão fornecidas cópias do EIV/RIV, quando solicitadas pelos moradores da área afetada ou suas associações.

TÍTULO VIII
PLANOS COMPLEMENTARES

Art. 219. Os Planos Municipais previstos nesta lei deverão fazer cumprir os objetivos e diretrizes expressas nesta lei.

Art. 220. O Município de Marechal Deodoro, na condição de integrante da Região Metropolitana de Maceió, poderá, em cooperação com o Estado, o Governo Federal e os Municípios metropolitanos, promover a organização, o planejamento e a execução das funções públicas de interesse comum para implementação das ações previstas nos Planos Complementares.

Art. 221. O Município de Marechal Deodoro deverá elaborar e implementar os seguintes planos complementares previstos nesta lei:

I. Plano Municipal de Mobilidade e Acessibilidade;

II. Plano Municipal de Turismo;
III. Plano Municipal de Habitação;
IV. Plano Municipal de Resíduos Sólidos.
V. Plano Municipal de Esgotamento Sanitário;
VI. Plano Municipal de Drenagem;
VII. Plano Municipal de Abastecimento de Água.

CAPÍTULO VI

PLANO MUNICIPAL DE MOBILIDADE E ACESSIBILIDADE

Art. 222. O Plano Municipal de Mobilidade e Acessibilidade definirá as ações de curto, médio e longo prazo, atendendo ao disposto na Seção VI, do Capítulo III, no Título III desta lei.

Art. 223. O Plano Municipal de Mobilidade e Acessibilidade observará a partir de avaliação técnico-econômica, minimamente, dos seguintes aspectos:

I. capacidade viária das vias arteriais, coletoras e principais de bairro, com base em suas atuais condições geométricas e viagens futuras, indicando necessidades de ampliações e/ou novas ligações, conforme diretrizes desta lei;
II. adequabilidade do sistema de transporte coletivo e indicação eventual de modos alternativos, de maior capacidade;
III. circulação de mercadorias e bens, considerando a ampliação das atividades portuárias de Marechal Deodoro e da Ponta de Ubu, indicação eventual de novas rotas, desvios, aumento de capacidade e vias preferenciais.

Art. 224. Integrarão o Plano Municipal de Mobilidade o sistema viário básico, conforme Mapa 1 do Anexo II desta Lei.
Art. 225. O Plano Municipal de Mobilidade e Acessibilidade deverá conter:

I. matriz de origem e destino de mobilidade;
II. caracterização dos fluxos predominantes de pessoas e bens, identificando por intermédio da pesquisa de origem e destino:
a) principais regiões de origem e destino;
b) modos de circulação;
c) motivos das viagens;

d) horários e volumetrias das viagens;

III. identificação dos principais impactos negativos causados na mobilidade, principalmente, os relativos à:
   a) acidentes de trânsito;
   b) congestionamentos;
   c) poluição sonora, atmosférica e visual;

IV. a rede virtual de mobilidade e simulação dos fluxos predominantes das demandas dos transportes: coletivo, de carga e individual, caracterizando os principais impactos negativos;

V. simulação de cenários para caracterização dos fluxos de mobilidade de demandas futuras, de empreendimentos públicos ou privados que sejam pólos geradores de tráfego e de viagens;

VI. a implantação padronizada de passeios públicos e de calçadas executadas pelo Poder Público de forma a garantir a acessibilidade e a melhoria para os deslocamentos à pé, de forma universal;

VII. elaboração da rede futura de mobilidade, caracterizando as principais intervenções no sistema viário, nos transportes e no trânsito e as faixas de domínio a serem preservadas.

Parágrafo único. Lei Municipal deverá instituir órgão municipal responsável pela gestão do Sistema Municipal de Mobilidade e Acessibilidade.

Art. 226. O Plano Municipal de Mobilidade e Acessibilidade definirá as ações de curto, médio e longo prazos, atendendo ao disposto nesta lei.

Art. 227. As diretrizes específicas para a implementação do Plano Municipal de Mobilidade e Acessibilidade são:

I. garantir as funções das vias arteriais, coletoras e principais de bairro, com base em suas atuais condições geométricas e demandas futuras, indicando necessidades de ampliações e/ou novas ligações, conforme diretrizes desta lei;

II. promover a adequabilidade do sistema de transporte coletivo e indicação eventual de modos alternativos, de maior capacidade;

III. promover a padronização e garantir condições de acessibilidade nos logradouros públicos, passeios e calçadas.

Art. 228. Para padronização das condições de acessibilidade nos logradouros públicos, passeios e calçadas deverão ser observados os critérios a serem estabelecidos pelo órgão municipal competente.

Art. 229. O Plano Municipal de Mobilidade e Acessibilidade deverá considerar, prioritariamente:

I. o sistema viário básico de acordo com o Mapa 1 do Anexo II desta Lei;
II. às condições de alinhamento a serem definidas para o sistema viário municipal;
III. às faixas de ciclovias e condições de adequação da malha viária ao uso do transporte individual não motorizado.

CAPÍTULO VII

PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Art. 230. O Plano Municipal de Habitação é o instrumento básico de implementação da Política Habitacional do Município de Marechal Deodoro e deverá contemplar critérios específicos para programas, projetos e ações destinados à promoção da Habitação de Interesse Social.

Art. 231. Os objetivos do Plano Municipal de Habitação são:

I. viabilizar para a população de menor renda o acesso à terra urbanizada e à habitação digna e sustentável;
II. orientar a ações municipais voltadas à regularização urbanística e fundiária;
III. implementar políticas e programas de investimentos e subsídios, promovendo e viabilizando o acesso à habitação voltada à população de menor renda; e
IV. articular, compatibilizar, acompanhar e apoiar a atuação das instituições e órgãos que desempenham funções no setor da habitação.

Art. 232. Os programas e projetos específicos para a promoção da Habitação de Interesse Social deverá apresentar um modelo de gestão, democrático e participativo, interagindo de forma justa e precisa com o Conselho Nacional Gestor do FNHIS.

Art. 233. O Fundo Habitacional de Interesse Social, com dotação orçamentária própria, cuja gestão será feita pelo chefe do executivo, ouvido o CMHIS quanto a orçamentos, planos e metas de aplicação desses recursos, garantindo a implementação das ações prioritárias estabelecidas para a promoção da Habitação de Interesse Social.

CAPÍTULO VIII

PLANO MUNICIPAL DE RESÍDUOS SÓLIDOS

Art. 234. O Plano Municipal de Resíduos Sólidos por objetivo complementar as ações voltadas à promoção do saneamento ambiental, assegurando os benefícios da salubridade ambiental à totalidade da população do município.

Art. 235. O Plano Municipal de Resíduos Sólidos deverá considerar as bacias hidrográficas como unidade de planejamento em harmonia com as Políticas Nacionais de Saúde Pública, de Desenvolvimento Urbano, de Recursos Hídricos e de Meio Ambiente.

Art. 236. O Plano Municipal de Resíduos Sólidos deverá orientar a integração das políticas públicas e articulação institucional para a formulação, execução e atualização das ações voltadas à promoção do Saneamento Ambiental e demais disposições desta lei.

CAPÍTULO IX

PLANO MUNICIPAL DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO

Art. 237. O Plano Municipal de Esgotamento Sanitário tem por objetivo complementar as ações voltadas a promoção do saneamento ambiental, assegurando os benefícios da salubridade ambiental à totalidade da população do município.

Art. 238. O Plano Municipal de Esgotamento Sanitário deverá considerar as bacias hidrográficas como unidade de planejamento em harmonia com as Políticas Nacionais de Saúde Pública, de Desenvolvimento Urbano, de Recursos Hídricos e de Meio Ambiente.

Art. 239. O Plano Municipal de Esgotamento Sanitário deverá orientar a integração das políticas públicas e articulação institucional para a formulação, execução e atualização das ações voltadas à promoção do Saneamento Ambiental e demais disposições desta lei.