

www.planodiretor.maceio.al.gov.br



PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE MACEIÓ



**Cidade
de Todos Nós**



PREFEITURA MUNICIPAL DE MACEIÓ
JOÃO HENRIQUE HOLANDA CALDAS (JHC)

PREFEITO

RODRIGO CUNHA

VICE-PREFEITO

**INSTITUTO DE PESQUISA, PLANEJAMENTO E LICENCIAMENTO URBANO E AMBIENTAL DE
MACEIÓ - IPLAM**

SECRETÁRIO-PRESIDENTE

ANTONIO CARVALHO E SILVA NETO

ASSESSORA EXECUTIVA II

MARIA LUÍSA DE CARVALHO VIÉGAS MACHADO

DIRETORA-EXECUTIVA DE ESTRATÉGIA E PLANEJAMENTO TERRITORIAL

PAULA DUQUE RANGEL

DIRETORA-EXECUTIVA DE INTELIGÊNCIA DE DADOS, GEOPROCESSAMENTO E OBSERVATÓRIO
DA CIDADE

BRUNA RODRIGUES SOUSA

COMUNICAÇÃO

MOACIR TIGRE DA SILVA JUNIOR

EQUIPE TÉCNICA E DE APOIO

DANDARA MELO CORREIA

MAGDA ARIANA BEZERRA PROCÓPIO

MARIA ADECIANY ANDRÉ DE SOUZA

MATHEUS PORCIÚNCULA OLIVEIRA

MAYA NEVES DE MOURA ARAÚJO

MIRELLA MURTA GOMES RIZZO

SANDY CAROLYNE CARNEIRO ALVES SANTOS

SÉFORA EMILIANO FERTON

VICTOR DE CASTRO SILVA

VITÓRIA KAROLINE DA SILVA PEREIRA

ESTAGIÁRIOS

BÁRBARA VICTÓRIA PEREIRA LIMA

CAMILLY VITÓRIA SATURNINO MELO

CAUÃN DEIVISON DE JESUS SILVA

GISELLE LOPES DOS SANTOS

GUSTAVO CAMILO REIS DE CASTRO DOS SANTOS

JOÃO PEDRO COSTA LIMA

JÚLIA GABRIELA CHAGAS FERREIRA

MARIA EDUARDA PEDROSA ACIOLI FREIRE

**PROJETO DE LEI N. _____, DE ABRIL
DE 2026
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE MACEIÓ**

Institui o Plano Diretor Participativo do Município de Maceió como instrumento básico da política de desenvolvimento urbano, nos termos do Estatuto da Cidade; dispõe sobre o macrozoneamento e o zoneamento territorial; estabelece diretrizes e parâmetros urbanísticos para a ocupação, o parcelamento e o uso do solo; e dá outras providências.

O PREFEITO DE MACEIÓ faço saber que a Câmara de Vereadores decretou e eu sanciono a seguinte Lei:

**TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º Esta Lei e seus anexos instituem o Plano Diretor Participativo do Município de Maceió, como instrumento básico da política de desenvolvimento urbano, nos termos do Estatuto da Cidade; dispõem sobre o macrozoneamento e o zoneamento territorial; estabelecem diretrizes e parâmetros urbanísticos para a ocupação, o parcelamento e o uso do solo; e dão outras providências.

Parágrafo único. Para fins deste Plano Diretor Participativo, as expressões “Plano Diretor Participativo”, “Plano Diretor” e “Plano” referem-se ao Plano Diretor Participativo de Maceió e seus anexos.

Art. 2º O Plano Diretor Participativo define as macroestratégias para o parcelamento, uso e ocupação do território municipal, o macrozoneamento e o zoneamento do Município de Maceió, estabelece as diretrizes e os marcos referenciais para uso e ocupação da área rural e os parâmetros urbanísticos e edífícios para o exercício do direito de construir e para a implantação e operação dos usos admitidos na área urbana.

Art. 3º O Plano Diretor Participativo é o instrumento básico da política urbana do Município de Maceió e integra o Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Territorial, apresentado no Título XI deste Plano Diretor Participativo, sendo aplicável à totalidade do território municipal.

Parágrafo único. O Plano Plurianual – PPA, a Lei de Diretrizes Orçamentárias – LDO, a Lei Orçamentária Anual – LOA e a legislação urbanística, edíficia e ambiental municipais serão orientados pelos princípios, objetivos, diretrizes e macroestratégias contidas no Plano Diretor Participativo.

Art. 4º Integram este Plano Diretor Participativo os seguintes anexos:

- I - Anexo I – Glossário;



II - Anexo II – Siglas e Abreviaturas;

III - Anexo III – Mapas:

- a) Mapa 1 – Divisão Territorial;
- b) Mapa 1.1 – Bacias Hidrográficas;
- c) Mapa 1.2 – Declividade;
- d) Mapa 2 – Macrozoneamento Territorial;
- e) Mapa 2.1 – Macrozona Rural;
- f) Mapa 2.2 – Macrozona Periurbana;
- g) Mapa 2.3 – Macrozona Urbana;
- h) Mapa 3 – Zoneamento Territorial;
- i) Mapa 3.1 – Polígonos de Planejamento Estratégico;
- j) Mapa 3.2 – Zonas de Adensamento Controlado – ZACs;
- k) Mapa 3.3 – Zonas de Ocupação Controlada – ZOCs;
- l) Mapa 3.4 – Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS;
- m) Mapa 3.5 – Zona Especial de Manejo Sustentável – ZEMS;
- n) Mapa 3.6 – Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPs e Unidades Especiais de Preservação Cultural – UEPs;
- o) Mapa 3.6.1 – ZEP 1 de Jaraguá – ZEP 1;
- p) Mapa 3.6.2 – ZEP 2 do Centro – ZEP 2;
- q) Mapa 3.6.3 – ZEP 3 de Bebedouro – ZEP 3;
- r) Mapa 3.6.4 – ZEP 4 de Fernão Velho – ZEP 4;
- s) Mapa 3.6.5 – ZEP 5 do Pontal da Barra – ZEP 5;
- t) Mapa 3.6.6 – ZEP 6 da Planície Litorânea Norte – ZEP 6;
- u) Mapa 3.6.7 – ZEP 7 de Ipioca – ZEP 7;
- v) Mapa 3.7 – Zonas de Interesse Ambiental e Paisagístico – ZIAPs;
- w) Mapa 3.8 – Zona de Monitoramento e Reparação – ZMR;
- x) Mapa 4 – Restrições Urbanísticas e Institucionais;
- y) Mapa 5 – Centralidades;
- z) Mapa 6 – Mobilidade;
- aa) Mapa 6.1 – Vias Estruturais;
- bb) Mapa 6.2 – Vias Parque Tipo 1;
- cc) Mapa 6.3 – Vias Expressas;
- dd) Mapa 6.4 – Vias de Ligação;
- ee) Mapa 6.5 – Vias de Suporte;
- ff) Mapa 6.6 – Vias Parque Tipo 2;
- gg) Mapa 6.7 – Vias Rurais;
- hh) Mapa 6.8 – Vias Ativas;
- ii) Mapa 7 – Instrumento da Política Urbana I;
- jj) Mapa 7.1 – Instrumento da Política Urbana II;
- kk) Mapa 7.2 – Instrumento da Política Urbana III;
- ll) Mapa 7.3 – Instrumento da Política Urbana IV;
- mm) Mapa 7.4 – Instrumento da Política Urbana V;
- nn) Mapa 7.4.1 – Instrumentos da Política Urbana V;
- oo) Mapa 7.5 – Instrumento da Política Pública VI;



- pp) Mapa 8 – Regiões Administrativas;
- qq) Mapa 9 – Abairramento.
- IV - Anexo IV – Quadros:
 - a) Quadro 1 – Parâmetros Urbanísticos para Parcelamento e Aproveitamento do Solo Urbano;
 - b) Quadro 1.1 – Dimensões Mínimas dos Perfis Viários;
 - c) Quadro 1.1.1 – Largura de Circulação em Curva;
 - d) Quadro 2 – Parâmetros Urbanísticos para Ocupação do Solo;
 - e) Quadro 2.1 – Recuos Progressivos;
 - f) Quadro 3 – Parâmetros Urbanísticos para Uso do Solo;
 - g) Quadro 3.1 – Permissividade Viária;
 - h) Quadro 3.2 – Classificação dos Polos Geradores de Tráfego – PGT;
 - i) Quadro 4 – Listagem de Classificação das Vias Urbanas;
 - j) Quadro 4.1 – Acessos Praia;
 - k) Quadro 4.2 – Acessos Laguna;
 - l) Quadro 5 – Listagem das Unidades Especiais de Preservação Cultural – UEPs;
 - m) Quadro 5.1 - Listagem das Unidades Urbanas de Interesse Popular – URBIPs;
 - n) Quadro 6 – Listagem das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS;
 - o) Quadro 7 – Cronograma de Monitoramento, Avaliação e Revisão do Plano Diretor Participativo;
 - p) Quadro 8 – Fatores de Gestão Territorial;
 - q) Quadro 9 – Programas e Projetos Estruturantes;
 - r) Quadro 10 – Metas e Indicadores do Plano Diretor Participativo;
 - s) Quadro 10.1 – Metas e Indicadores dos Programas de Ordenamento Territorial;
 - t) Quadro 10.2 – Metas e Indicadores dos Instrumentos Urbanísticos.
- V - Anexo V – Licenciamento Territorial;
- VI - Anexo VI – Fiscalização Territorial.

TÍTULO II

DOS PRINCÍPIOS DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL E DOS OBJETIVOS DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

CAPÍTULO I

DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL SUSTENTÁVEL

Art. 5º São princípios fundamentais da Política Municipal de Desenvolvimento Territorial Sustentável de Maceió:

- I - pleno cumprimento da função social da cidade e da propriedade urbana e rural;
- II - inclusão e equidade nos processos decisórios sobre o território;
- III - prevalência do interesse coletivo sobre o individual;



- IV - justiça social, climática e equidade territorial;
- V - redução das vulnerabilidades socioeconômicas e ambientais;
- VI - garantia do acesso universal, equitativo e de qualidade a bens e serviços públicos essenciais;
- VII - promoção de espaços seguros, saudáveis, inclusivos e protegidos para bebês, crianças e pessoas que cuidam;
- VIII - proteção, preservação e recuperação do meio ambiente e da paisagem cultural;
- IX - uso racional e sustentável dos recursos naturais;
- X - garantia do direito à paisagem e do direito à vista como dimensões do bem-estar urbano, da qualidade ambiental e da fruição coletiva do território;
- XI - promoção do bem-estar urbano e da qualidade de vida, com base em indicadores multidimensionais, incluindo a mensuração da felicidade urbana;
- XII - promoção de intervenções urbanas experimentais, temporárias e de baixo custo como estratégia de qualificação do espaço público e de inovação no planejamento territorial;
- XIII - promoção do acesso a ferramentas, infraestrutura e inovações tecnológicas;
- XIV - valorização e preservação das identidades culturais e da paisagem urbana;
- XV - reconhecimento da diversidade social, cultural e territorial como patrimônio coletivo;
- XVI - planejamento e gestão territorial a partir da perspectiva interseccional;
- XVII - fortalecimento da governança urbana democrática e participativa;
- XVIII - gestão integrada e compartilhada do desenvolvimento territorial sustentável;
- XIX - promoção da sustentabilidade social, cultural, econômica, política e ambiental;
- XX - fortalecimento da democracia urbana, da transparência e do controle social;
- XXI - observância das diretrizes internacionais de desenvolvimento urbano sustentável, em especial a Nova Agenda Urbana – NAU.

Parágrafo único. A aplicação da NAU no Município de Maceió contempla a consideração de acordos e pactos a ela vinculados, para o desenvolvimento da política de crescimento urbano e ordenamento territorial em consonância com os princípios orientados pelo Objetivo de Desenvolvimento Sustentável – ODS 11 – Cidades e Comunidades Sustentáveis, na forma compatível com a legislação aplicável;

Art. 6º São objetivos gerais deste Plano Diretor Participativo, em consonância com os postulados do processo participativo assegurados na sua elaboração:

- I - distribuir de forma equânime os benefícios e ônus advindos da urbanização, visando à redução da desigualdade e da segregação socioespacial;
- II - facilitar o acesso à terra e à habitação para toda a população;
- III - recuperar e reabilitar áreas centrais da cidade;
- IV - fortalecer as centralidades de bairro;
- V - proteger a paisagem e salvaguardar a memória dos bens e áreas de valor histórico, arquitetônico e cultural da cidade;
- VI - assegurar a proteção de eixos visuais, a fruição coletiva do território e a qualidade visual do ambiente urbano, mediante a definição de parâmetros urbanísticos como gabarito, volumetria, afastamentos, permeabilidade visual e controle da ocupação do solo;



- VII - adotar indicadores de desempenho urbano, incluindo o Índice de Felicidade Urbana – IFU, como instrumento de avaliação, monitoramento e orientação das políticas territoriais;
- VIII - incentivar a implementação de ações de urbanismo tático como instrumento de teste, prototipagem e validação de soluções urbanas, com participação social e monitoramento de resultados;
- IX - promover uma cidade mais compacta com a coibição da expansão urbana e da especulação imobiliária;
- X - promover a universalização da acessibilidade urbana;
- XI - incorporar o componente ambiental e paisagístico na definição dos critérios e parâmetros de ocupação, parcelamento e uso do solo, sobretudo para a proteção e utilização racional dos recursos naturais;
- XII - recuperar áreas degradadas e qualificar os espaços livres de uso público para garantia da função urbanística e da fruição da paisagem;
- XIII - promover o desenvolvimento econômico equilibrado, tendo como referência a qualidade ambiental, o planejamento da distribuição espacial da população e das atividades econômicas;
- XIV - fomentar a participação social nos processos de planejamento e gestão democrática do território;
- XV - desenvolver a zona rural como área de conservação dos recursos naturais e produção sustentável.

Art. 7º Os objetivos gerais deste Plano Diretor Participativo serão periodicamente reavaliados e ajustados conforme a dinâmica do desenvolvimento territorial, a partir do monitoramento e controle de seus instrumentos e da participação social, conforme o Quadro 7 do Anexo IV deste Plano Diretor Participativo.

TÍTULO III

DAS MACROESTRATÉGIAS, DIRETRIZES E AÇÕES PARA SUA IMPLEMENTAÇÃO

CAPÍTULO I

DA DEFINIÇÃO DAS MACROESTRATÉGIAS

Art. 8º As macroestratégias deste Plano Diretor Participativo, que visam construir um modelo de cidade sustentável e compacta, com redução das desigualdades sociais, são:

- I - Adensamento e Reabilitação, considerando:
 - a) o desenvolvimento territorial orientado pelos princípios da cidade compacta, promovendo a concentração equilibrada de população e atividades em áreas dotadas de infraestrutura, com vistas à eficiência urbana, redução de deslocamentos e otimização do uso do solo;
 - b) a capacidade instalada e a capacidade de suporte da infraestrutura urbana, especialmente dos sistemas de mobilidade, saneamento e serviços públicos, bem



como as condições ambientais, de modo a orientar a distribuição racional dos usos e das densidades construtivas e populacionais;

- c) a ocupação prioritária de vazios urbanos, bem como a reabilitação, requalificação e do patrimônio edificado, especialmente em áreas de interesse histórico e cultural, assegurando a preservação da memória, da identidade e da paisagem urbana;
- d) a orientação da dinâmica imobiliária por meio da indução ao adensamento qualificado, priorizando a ocupação de vazios urbanos e a substituição de usos incompatíveis, de forma articulada com a infraestrutura disponível e com a melhoria das condições urbanas e ambientais;
- e) a promoção do adensamento associado à diversidade de usos, à vitalidade urbana e à qualificação dos espaços livres de uso público, contribuindo para a formação de centralidades e para a melhoria da qualidade de vida no território.

II - Paisagem e Meio Ambiente, considerando:

- a) a ocupação do território condicionada à conservação dos ecossistemas e ao respeito às características geomorfológicas, hidrológicas e ambientais do Município;
- b) a valorização da diversidade paisagística e a proteção dos recursos naturais, com ênfase na recuperação ambiental, na melhoria da balneabilidade dos corpos hídricos e na resiliência climática do território;
- c) a universalização do saneamento ambiental, a gestão sustentável das águas urbanas e a redução da ocupação em áreas de risco ou ambientalmente frágeis;
- d) a garantia do direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado e à paisagem, reconhecendo-os como elementos essenciais à qualidade de vida, ao bem-estar e à identidade territorial;
- e) a proteção, preservação, recuperação e requalificação do patrimônio natural e cultural, integrando políticas ambientais, urbanísticas e de valorização da paisagem;
- f) a incorporação de soluções baseadas na natureza e de infraestrutura verde como estratégias para adaptação às mudanças climáticas, qualificação urbana e promoção do conforto ambiental.

III - Centralidade e Mobilidade, considerando:

- a) a organização do território a partir de uma rede hierarquizada e policêntrica de centralidades urbanas, com distribuição equilibrada de equipamentos, serviços e atividades econômicas, promovendo equidade territorial, inclusão social e o pleno cumprimento da função social da cidade;
- b) a promoção de bairros multifuncionais e de uso misto, orientados pelos princípios da Cidade de 15 (quinze) Minutos, assegurando o acesso universal e próximo aos serviços



essenciais, preferencialmente por modos ativos de transporte, de forma a reduzir a necessidade de longos deslocamentos e fortalecer a vida comunitária;

- c) a articulação entre uso do solo e mobilidade urbana, orientando o adensamento construtivo e populacional em áreas dotadas de infraestrutura e acessibilidade, especialmente ao longo de eixos estruturantes de transporte coletivo;
- d) a estruturação de um sistema integrado de mobilidade urbana, priorizando o transporte público coletivo e os modos ativos, com incentivo à caminhabilidade, ciclabilidade e acessibilidade universal, garantindo segurança, eficiência e conforto nos deslocamentos;
- e) a conexão qualificada entre centralidades por meio de eixos estruturantes e corredores de transporte, promovendo integração territorial, diversidade de usos, vitalidade urbana e redução das desigualdades socioespaciais;
- f) a observância da capacidade de suporte da infraestrutura urbana e dos sistemas de mobilidade, de modo a compatibilizar o adensamento com a oferta de serviços, evitando sobrecarga e promovendo o equilíbrio territorial;
- g) a priorização da qualificação do espaço público como elemento estruturador da mobilidade, com calçadas acessíveis, sombreadas e seguras, integração com a paisagem urbana e estímulo à permanência e convivência;
- h) a integração entre planejamento territorial e políticas de mobilidade, com uso de dados e indicadores territoriais, inclusive para monitoramento da acessibilidade e do desempenho das centralidades, visando à melhoria contínua da qualidade de vida urbana.

Parágrafo único. As macroestratégias definidas neste artigo estão territorializadas nas macrozonas, zonas, sistemas setoriais e programas de ordenamento territorial, conforme definido neste Plano Diretor Participativo.

Art. 9º A compatibilidade das macroestratégias referidas no art. 8º deste Plano Diretor Participativo com as ações administrativas de controle do processo de planejamento e de desenvolvimento urbano será periodicamente monitorada pelo Poder Público Municipal.

CAPÍTULO II

DAS DIRETRIZES E DAS AÇÕES PARA IMPLEMENTAÇÃO DAS MACROESTRATÉGIAS

Seção I

DO ADENSAMENTO E DA REABILITAÇÃO

Art. 10. São diretrizes específicas para o adensamento:

- I - orientar o crescimento e o adensamento da cidade com a integração do uso do solo, das vias municipais e dos transportes, para valorização dos aspectos sociais, econômicos e naturais;
- II - identificar as formas distintas de aproveitamento da cidade existente em relação às possibilidades de adensamento, seja por substituição ou por ocupação de vazios urbanos, nas áreas já urbanizadas e melhor infraestruturadas, onde o estoque edificado possui baixa densidade construtiva;
- III - promover ensaios urbanos com modelagens de desenvolvimento futuro e simulações de densidade, a fim de qualificar o território;
- IV - consolidar o adensamento nas macrozonas com condições geomorfológicas favoráveis;
- V - estimular o adensamento com uso misto, para priorização do uso coletivo do térreo e valorização do uso dos espaços públicos e de convívio;
- VI - controlar e fiscalizar o adensamento nas áreas em que há restrições à ocupação pelo tipo de relevo e hidrografia.

Art. 11. As diretrizes específicas para o adensamento serão implementadas por meio da:

- I - aplicação de parâmetros construtivos e qualificadores que favoreçam o adensamento;
- II - utilização e articulação dos instrumentos de política urbana previstos neste Plano Diretor Participativo.

Art. 12. São diretrizes específicas para a reabilitação:

- I - ocupar os vazios urbanos para coibir a ociosidade da propriedade urbana e o esvaziamento de áreas infraestruturadas, especialmente nas Zonas Especiais de Preservação Cultural do Jaraguá – ZEP 1 e do Centro – ZEP 2 e nas Unidades Especiais de Preservação Cultural – UEPs;
- II - requalificar os imóveis abandonados, privilegiando a produção de habitação de interesse social e habitação popular;
- III - estimular o uso misto nas edificações, especialmente nas Zonas Especiais de Preservação Cultural do Jaraguá – ZEP 1 e do Centro – ZEP 2 e nas Unidades Especiais de Preservação Cultural – UEPs;
- IV - preservar a morfologia urbana e a visualização do patrimônio histórico edificado, as peculiaridades dos logradouros e das fachadas, para fortalecer as identidades e as características históricas nas Zonas Especiais de Preservação Cultural e nas Unidades Especiais de Preservação Cultural – UEPs;
- V - recuperar o acervo de edificações degradadas nas Zonas Especiais de Preservação Cultural e nas Unidades Especiais de Preservação Cultural – UEPs;
- VI - identificar e preservar imóveis e lugares dotados de identidade cultural, religiosa e de interesse público, cujos usos, apropriações ou características representam valores socialmente conferidos pela população;
- VII - aplicar instrumentos da política urbana que incentivem a recuperação e utilização dos vazios urbanos;
- VIII - registrar o patrimônio cultural de natureza imaterial do Município, compreendido como:
 - a) os saberes: 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: manifestações literárias, musicais, plásticas, cênicas e lúdicas;
 - d) os lugares: mercados, feiras, santuários, praças e demais espaços onde se concentram e reproduzem práticas culturais coletivas.
- IX - promover a articulação entre os órgãos responsáveis pela preservação do patrimônio histórico e cultural nas esferas municipal, estadual e federal.

Art. 13. As diretrizes específicas para a reabilitação serão implementadas pela:

- I - utilização e articulação dos instrumentos de política urbana previstos neste Plano Diretor Participativo;
- II - definição e priorização dos projetos estruturantes localizados nas áreas de referência histórica e cultural;
- III - identificação e cadastramento dos vazios urbanos, dentre eles os passíveis de utilização para habitação de interesse social;
- IV - adoção de mecanismos para captação de recursos financeiros e incentivos fiscais para a preservação do patrimônio cultural.

Seção II

DA PAISAGEM E DO MEIO AMBIENTE

Art. 14. São diretrizes específicas para a paisagem:

- I - preservar, recuperar e adequar as áreas florestadas protegidas pela legislação, as áreas de interesse ambiental e paisagístico e as orlas lagunar e marítima, tendo em vista a sua importância para a qualidade de vida da população;
- II - preservar e manter as áreas públicas paisagísticas existentes ou a serem criadas no município de Maceió;
- III - assegurar a possibilidade de fruição, identificação, leitura e apreensão da paisagem e de seus elementos naturais e construtivos, públicos e privados, pelos cidadãos;
- IV - promover a balneabilidade marítima e lagunar.

Art. 15. São diretrizes específicas para o meio ambiente:

- I - estabelecer políticas de gestão individualizadas do patrimônio natural e das atividades potencialmente poluidoras;
- II - preservar a fauna e a flora e o seu potencial para o desenvolvimento de atividades econômicas e sociais;
- III - priorizar a implementação de ações que levem à mitigação de processos de degradação ambiental decorrentes de usos e ocupações incompatíveis com a infraestrutura urbana e com o meio ambiente;
- IV - envolver a população na definição e execução das ações para proteção ambiental;
- V - incluir os componentes da educação e da comunicação ambiental nas medidas e ações voltadas à proteção do meio ambiente;
- VI - universalizar o acesso aos serviços de saneamento básico e buscar a integração permanente de melhoria da saúde e do ambiente, e a máxima eficiência da utilização das



- instalações existentes e projetadas e dos recursos disponibilizados;
- VII - adequar a ocupação urbana à proteção, conservação e recuperação do sistema hidrológico e hidrogeológico, das áreas de reserva legal e de relevante interesse ambiental e paisagístico, respeitando a geomorfologia das bacias hidrográficas;
 - VIII - adotar uma visão ambiental integrada às políticas de desenvolvimento que incorpore os recortes territoriais das bacias hidrográficas nos seus estudos e avaliações;
 - IX - promover a integração entre as normativas existentes relativas à preservação do meio ambiente nas esferas municipal, estadual e federal, especialmente as relativas às bacias hidrográficas, ao Complexo Estuarino Lagunar Mundaú-Manguaba e ao saneamento básico;
 - X - desenvolver o território de forma sustentável e fortalecer a resiliência do município às mudanças climáticas por meio da implementação de ações integradas;
 - XI - implementar programas em escolas e equipamentos públicos do município para incentivar a conscientização ambiental na comunidade;
 - XII - ampliar programas de coleta seletiva;
 - XIII - estabelecer parcerias estaduais e federais para elaborar planos de desassoreamento e despoluição dos recursos hídricos;
 - XIV - adotar ações necessárias à saúde ambiental voltadas ao combate à deterioração do ambiente.

Art. 16. As diretrizes específicas para a paisagem e o meio ambiente serão implementadas por meio do Sistema Municipal do Meio Ambiente de Maceió, conforme Capítulo II do Título V deste Plano Diretor Participativo, de forma independente em seus objetivos e em suas atuações.

Seção III

DAS CENTRALIDADES E DA MOBILIDADE

- Art. 17.** São diretrizes específicas para as centralidades:
- I - estimular a criação, o fortalecimento e a consolidação dos centros de bairro, de forma a otimizar o aproveitamento da capacidade de suporte, reduzir os custos e os deslocamentos cotidianos;
 - II - fomentar a potencialidade de cada bairro na contribuição da economia local, em especial para as atividades de baixo impacto, identificadas no Quadro 4 – Listagem de Classificação das Vias Urbanas do Anexo IV deste Plano Diretor Participativo;
 - III - viabilizar parcerias com o setor privado para a requalificação de áreas urbanas e incremento das atividades de comércio e de prestação de serviços;
 - IV - fortalecer as centralidades definidas no Mapa 5 – Centralidades do Anexo III deste Plano Diretor Participativo, com estímulo ao uso misto das edificações, incentivo à instalação de fachadas ativas e reaproveitamento das edificações existentes;
 - V - qualificar e fortalecer as atividades do setor terciário por meio da integração de usos, com a diversificação e mescla de atividades econômicas, de modo a equilibrar a distribuição da oferta de emprego e trabalho na cidade;
 - VI - planejar a distribuição espacial dos equipamentos e serviços públicos nas centralidades, na busca de mecanismos para facilitar a viabilização de sua implantação, de forma a atender

os interesses e necessidades da população.

Parágrafo único. A implantação de novas atividades secundárias e terciárias, e equipamentos urbanos nas centralidades será adequada à infraestrutura instalada.

Art. 18. As diretrizes específicas para as centralidades serão implementadas a partir:

- I - da indução de uma distribuição mais equitativa do emprego, com desconcentração das atividades econômicas no território;
- II - da facilitação de instalação de empresas no Município, por meio de incentivos tributários e urbanísticos;
- III - do estímulo do uso comercial, de serviços locais e culturais no nível do passeio público dos edifícios;
- IV - da qualificação urbanística das ruas comerciais, a ser promovida tanto pelo Poder Público quanto em parcerias com a iniciativa privada;
- V - do ordenamento da utilização dos espaços públicos, considerando o comércio ambulante e atividades econômicas complementares em espaços de alta fruição pública;
- VI - da qualificação de equipamentos públicos voltados à arte e ofícios, esporte, lazer e cultura;
- VII - da requalificação dos espaços e equipamentos públicos, prezando pela acessibilidade universal e pelo atendimento às necessidades e características físicas, sociais e de aprendizagem de bebês, crianças e pessoas que cuidam;
- VIII - da requalificação dos Mercados Públicos;
- IX - da promoção de rotas gastronômicas, históricas e turísticas.

Art. 19. São diretrizes específicas para a mobilidade:

- I - incentivar o desenvolvimento orientado pelo transporte com base em um sistema de transporte intermodal;
- II - hierarquizar as vias municipais, considerando as extensões e os tipos de ligações promovidas por elas, estabelecendo as categorias e respectivos parâmetros de uso e ocupação do território, de forma a propiciar e otimizar o melhor deslocamento e atender às necessidades da população;
- III - priorizar a circulação de pedestres, micromobilidade e transporte público;
- IV - qualificar as condições de mobilidade sustentável e a integração entre os meios de transporte, para a redução do tempo de viagem da população, a fim de desestimular o uso do transporte individual motorizado;
- V - estimular o compartilhamento de veículos de transporte;
- VI - incluir a perspectiva interseccional nas ações voltadas à promoção da mobilidade sustentável;
- VII - elaborar e implantar o Plano de Mobilidade Urbana Sustentável;
- VIII - promover e implantar a acessibilidade universal.

Art. 20. As diretrizes específicas para a mobilidade serão implementadas a partir:

- I - da ampliação e qualificação do sistema de transporte público coletivo;
- II - da adequação das calçadas conforme as normas de acessibilidade;
- III - do Plano de Mobilidade Urbana Sustentável, que contemple a análise das condições



- existentes, ações para ampliação, qualificação e integração dos sistemas de transporte, mecanismos de monitoramento e incentivo a ações de redução de impacto ambiental;
- IV - do desenvolvimento de estudos complementares acerca da política de estacionamentos, da logística de cargas, do sistema hidroviário, para estruturar uma matriz de deslocamentos articulada e eficiente;
 - V - da promoção do acalmamento de tráfego com a redução da velocidade dos veículos, por meio da implantação de Zonas 30, especialmente no entorno de equipamentos educacionais;
 - VI - da promoção de estudo de redução de velocidade das vias, considerando a segurança dos pedestres;
 - VII - da promoção de estudos de redesenho de vias públicas com a priorização de modais ativos;
 - VIII - da ampliação e conexão da rede cicloviária, promovendo um ambiente seguro e acessível para os transeuntes, promovendo a manutenção e o cumprimento das normas de segurança;
 - IX - da inclusão de transporte acessível e especializado para pessoas com deficiência;
 - X - do incentivo a programas e campanhas educativas em respeito às normas de trânsito.

TÍTULO IV DA DIVISÃO TERRITORIAL

CAPÍTULO I DO MACROZONEAMENTO TERRITORIAL

Art. 21. Para fins de uso e ocupação do solo, o território municipal é dividido em:

- I - Área Rural: constituída pelas Macrozonas Rural e Periurbana;
- II - Área Urbana: constituída pela Macrozona Urbana.

Parágrafo único. O Mapa 1 – Divisão Territorial do Anexo III deste Plano Diretor Participativo representa graficamente a Divisão Territorial, fundamentada pelos mapas de informações básicas, Mapa 1.1 – Bacias Hidrográficas do Anexo III e Mapa 1.2 – Declividade do Anexo III.

Art. 22. O Macrozoneamento Territorial é a divisão do território de Maceió conforme as macroestratégias de política urbana definidas neste Plano Diretor Participativo a partir das diretrizes para ocupação, parcelamento e uso do solo.

Art. 23. Para fins de referência da definição das normas de ocupação e parcelamento do solo, o Município divide-se nas seguintes macrozonas:

- I - Macrozona Rural;
- II - Macrozona Periurbana;
- III - Macrozona Urbana.

Parágrafo único. O Mapa 2 – Macrozoneamento Territorial do Anexo III deste Plano Diretor



Participativo representa graficamente o Macrozoneamento Territorial.

Art. 24. A Macrozona Rural é constituída por áreas sujeitas à exploração sustentável dos recursos hídricos em razão da sua condição de reserva estratégica ou de ampliação e melhorias para o sistema de abastecimento de água do Município, além de vocacionadas para o desenvolvimento de atividades agrícolas, pecuárias, florestais, piscícolas, de geração de energia, de turismo rural e ecoturismo.

Art. 25. A Macrozona Rural pretende conservar o meio ambiente e controlar a expansão urbana, buscando alcançar os seguintes objetivos:

- I - recuperar, preservar e conservar o patrimônio natural;
- II - garantir a produção agrícola, pecuária, piscícola e florestal de forma diversificada e sustentável, para priorizar o abastecimento do Município de Maceió;
- III - estimular a criação de unidades de conservação públicas e particulares;
- IV - criar e desenvolver atividades sustentáveis compatíveis nas áreas de interesse ambiental, o agroturismo e o ecoturismo;
- V - produzir energia renovável vinculada à conservação do meio ambiente e do patrimônio natural;
- VI - explorar de forma sustentável os recursos naturais;
- VII - garantir a produção e o estoque de água para abastecimento;
- VIII - contribuir para o equilíbrio climático regional e global.

Art. 26. A propriedade rural cumprirá plenamente sua função social quando houver o uso da terra, de modo a atender o bem-estar social da coletividade, a promoção da justiça territorial e a conservação e preservação do meio ambiente.

Art. 27. São diretrizes gerais para a Macrozona Rural de Maceió:

- I - a elaboração de um Plano de Desenvolvimento Rural Sustentável, que consiste em promover as atividades econômicas e sociais de maneira sustentável;
- II - a atualização do cadastro dos imóveis rurais e a gestão das informações por meio de sistemas de geoprocessamento, com base nos cadastros fundiário e ambiental;
- III - o controle, o monitoramento e a fiscalização das atividades relativas à monocultura agrícola, silvícola e pecuária extensiva e intensiva;
- IV - a definição de mecanismos de segurança hídrica, dando acesso sustentável à água de qualidade e adequando ambientalmente os meios produtivos nas bacias hidrográficas e propriedades rurais;
- V - o estabelecimento da aptidão, uso e manejo agrícola e ambiental das terras de modo a compatibilizar com a proteção do meio ambiente, especialmente à preservação das áreas de mananciais e suas matas ciliares;
- VI - a ampliação do número de Unidades de Conservação Ambiental e a participação institucional do Município no desenvolvimento e melhoria daquelas criadas por outros entes da federação;
- VII - a articulação com os proprietários rurais para a recuperação de áreas degradadas, criação de corredores ecológicos e reservas particulares do patrimônio natural;



- VIII - a adoção de ações de educação e capacitação ambiental, agrícola e agroecologia;
- IX - implementação de ações para orientação aos proprietários, empreendedores e trabalhadores rurais sobre o tratamento dos resíduos sólidos, efluentes e outros;
- X - o fomento à difusão e aplicação de técnicas adequadas para práticas de agricultura de baixo carbono e incentivo à agricultura familiar;
- XI - a promoção de atividades sustentáveis de agroturismo e turismo ecológico, agroecologia e piscicultura;
- XII - incentivar a produção, distribuição e comercialização de produtos locais e as atividades associativas e cooperativas, que visem à organização dos produtores das comunidades rurais;
- XIII - o incentivo à produção de energia renovável;
- XIV - a promoção e instituição de programas e ações voltadas aos serviços ambientais, ecossistêmicos ou naturais;
- XV - a exploração de forma sustentável dos recursos hídricos em face de sua condição de reserva estratégica ou de futura ampliação e melhoria para o sistema de abastecimento de água do Município;
- XVI - a promoção de ações de preservação, de recuperação e de combate à degradação ambiental;
- XVII - a promoção de incentivos fiscais para produção econômica e conservação do meio ambiente.

Art. 28. A Macrozona Periurbana é constituída por áreas destinadas ao uso e ao desenvolvimento de atividades sustentáveis de caráter preservacionista, voltadas à proteção dos mananciais de abastecimento do Município e do patrimônio natural, caracterizada por uma combinação de elementos rurais e urbanos e configurada como uma faixa de transição entre a Macrozona Urbana e Macrozona Rural, com os seguintes objetivos:

- I - desenvolver estudos para a exploração de forma sustentável dos seus recursos naturais;
- II - garantir a qualidade ambiental e paisagística, protegendo os recursos naturais;
- III - restringir a expansão urbana e de atividades relacionadas à cultura extensiva e monocultura;
- IV - incentivar as atividades produtivas preservacionistas e sustentáveis;
- V - convergir as iniciativas públicas e privadas para a criação e manutenção de unidades de conservação da natureza.

Art. 29. São diretrizes gerais para a Macrozona Periurbana de Maceió:

- I - incentivar a agricultura familiar por meio de programas e projetos sustentáveis;
- II - valorizar a macrozona periurbana como um espaço de equilíbrio ambiental;
- III - promover políticas de recuperação de áreas degradadas pelas monoculturas;
- IV - implantar Sistemas Agroflorestais – SAFs, integrando práticas sustentáveis para segurança alimentar e enfrentamento das mudanças climáticas;
- V - adotar medidas de controle da expansão urbana, de forma a evitar a ocupação desordenada e a especulação imobiliária em áreas periurbanas e de conservação e preservação ambiental;
- VI - estabelecer parâmetros de amortecimento para conter o avanço da urbanização sobre

áreas rurais, a fim de proteger o uso sustentável do solo e a conservação dos ecossistemas;

- VII - incentivar o planejamento territorial integrado entre áreas urbanas e periurbanas, considerando infraestruturas sustentáveis que minimizem os impactos da ocupação urbana;
- VIII - fomentar a criação de parques lineares e corredores ecológicos que contribuam para a conectividade entre Macrozona Rural e Urbana.

Art. 30. A Macrozona Urbana é constituída pelo território já ocupado por malha urbana, infraestrutura e edificações que apresentam padrões heterogêneos de uso e ocupação do solo, diversidade socioespacial e modelos diferenciados de urbanização, destinadas ao atendimento das funções sociais urbanísticas, tais como habitação, trabalho, lazer e mobilidade, com os seguintes objetivos:

- I - recuperar, preservar e conservar a paisagem ambiental e cultural de Maceió;
- II - priorizar o espaço público para as pessoas;
- III - otimizar o aproveitamento da infraestrutura urbana instalada disponível, de forma a garantir uma cidade mais compacta, fortalecendo as centralidades de bairro;
- IV - mitigar as desigualdades sociais, democratizando os serviços urbanos para toda a população, sobretudo em áreas vulnerabilizadas;
- V - garantir a preservação ambiental das unidades de conservação;
- VI - recuperar as áreas centrais degradadas;
- VII - recuperar a balneabilidade dos recursos hídricos;
- VIII - proporcionar o desenvolvimento urbano sustentável com equilíbrio da exploração dos recursos naturais existentes.

Art. 31. São diretrizes gerais para a Macrozona Urbana de Maceió:

- I - promover o desenvolvimento físico-territorial com respeito às especificidades locais;
- II - implementar os instrumentos urbanísticos disponíveis para fazer cumprir a função social da propriedade mediante as três macroestratégias;
- III - otimizar o adensamento nas áreas com maior potencial de infraestrutura urbana e com geomorfologia favorável;
- IV - restringir a ocupação nas áreas de mananciais, de captação de água para abastecimento da cidade e de recarga dos aquíferos de Maceió;
- V - controlar a ocupação nas áreas não servidas por redes de abastecimento de água e esgotamento sanitário, condicionando o adensamento à implantação de infraestrutura;
- VI - adensar e reabilitar as áreas centrais;
- VII - incentivar a ocupação dos vazios urbanos situados em áreas dotadas de infraestrutura;
- VIII - promover o desenvolvimento a partir do adensamento de centros e eixos, para desconcentração das atividades econômicas no território e redução dos deslocamentos diários;
- IX - compatibilizar o adensamento ao potencial de infraestrutura urbana, aos condicionantes ambientais e à paisagem;
- X - promover um sistema eficiente de monitoramento da dinâmica urbana;
- XI - estimular o uso misto nas edificações;
- XII - garantir o aumento da permeabilidade do solo;



- XIII - incentivar a agricultura urbana;
- XIV - desenvolver o turismo sustentável com a valorização dos recursos locais;
- XV - promover uso de ferramentas de marketing territorial como instrumento de fomento ao desenvolvimento sustentável.

CAPÍTULO II DO ZONEAMENTO TERRITORIAL

Seção I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 32. O zoneamento do território de Maceió configura-se de acordo com as diretrizes das macroestratégias definidas neste Plano Diretor Participativo, com o objetivo de regulamentar a ocupação do solo, orientar a aplicação dos parâmetros urbanísticos e assegurar a gestão territorial baseada em evidências, mediante a adoção de mecanismos de regulação dinâmica, em função da capacidade de suporte urbano e ambiental.

Art. 33. O território municipal de Maceió divide-se nos seguintes tipos de zonas:

- I - Zona de Adensamento Controlado – ZAC;
- II - Zona de Ocupação Controlada – ZOC;
- III - Zona Especial de Interesse Social – ZEIS;
- IV - Zona Especial de Manejo Sustentável – ZEMS;
- V - Zona Especial de Preservação Cultural – ZEP;
- VI - Zona de Interesse Ambiental e Paisagístico – ZIAP;
- VII - Zona de Monitoramento e Reparação – ZMR.

Parágrafo único. As zonas territoriais estão representadas graficamente no Mapa 3 – Zoneamento Territorial do Anexo III deste Plano Diretor Participativo.

Art. 34. Os parâmetros urbanísticos por zona territorial constam no Quadro 2 – Parâmetros Urbanísticos para Ocupação do Solo do Anexo IV deste Plano Diretor Participativo.

Parágrafo único. Para fins de caracterização das zonas descritas neste Plano Diretor Participativo, foram considerados dados relativos aos aspectos de ocupação populacional, físico-territorial e socioeconômico, associados à perspectiva de desenvolvimento prevista neste Plano Diretor Participativo.

Art. 35. No território municipal de Maceió estão previstas as seguintes áreas de planejamento estratégico, representadas no Mapa 3.1 – Polígonos de Planejamento Estratégico do Anexo III, quais sejam:

- I - Polígonos de Ocupação Condicionada caracterizados por áreas prioritárias à aplicação do Ordenamento das Centralidades Urbanas e Projetos Estruturantes – Ocupe:
 - a) Polígono da Rodovia AL-102;
 - b) Polígono da Rodovia AL-405;



- c) Polígono da Rodovia AL-105;
 - d) Polígono da Av. Geraldo Sampaio.
- II - Polígono de Estudo da Zona de Monitoramento e Reparação e da Área de Borda, que compreende a Zona de Monitoramento e Reparação – ZMR e a área expandida de 500 m (quinhentos metros), incluindo as áreas remanescentes das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS dos bairros Bebedouro e Bom Parto, que visa avaliar os impactos sociais, ambientais e urbanísticos decorrentes do esvaziamento da área degradada pela mineração.

Art. 36. O zoneamento territorial será implementado com base em sistema contínuo de monitoramento territorial, estruturado a partir de indicadores e dados georreferenciados, incluindo, entre outros:

- I - densidade populacional e construtiva;
- II - capacidade e nível de serviço da infraestrutura urbana;
- III - mobilidade e acessibilidade;
- IV - disponibilidade e segurança hídrica;
- V - riscos ambientais e climáticos;
- VI - oferta de equipamentos e serviços públicos.

Art. 37. A aplicação dos parâmetros urbanísticos observará a capacidade de suporte do território, podendo o Poder Executivo, mediante fundamentação técnica e ato motivado:

- I - estabelecer limites ou condicionantes ao adensamento construtivo e populacional;
- II - restringir ou suspender temporariamente o licenciamento de novas edificações ou ampliações em áreas com saturação da infraestrutura ou risco ambiental;
- III - revisar parâmetros urbanísticos, inclusive gabarito, coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação;
- IV - vincular a ampliação do potencial construtivo à prévia ou concomitante ampliação da infraestrutura urbana;
- V - exigir medidas mitigadoras, compensatórias ou contrapartidas urbanísticas e ambientais.

Art. 38. A implantação das atividades classificadas pelo uso é disciplinada por meio da incomodidade e da permissividade, detalhadas no Capítulo I do Título VIII deste Plano Diretor Participativo.

Art. 39. O Poder Executivo poderá estabelecer mecanismos de regulação dinâmica do zoneamento com definição de critérios, indicadores, periodicidade de avaliação e procedimentos de revisão, asseguradas a transparência, a publicidade dos dados e a participação social.

Art. 40. Em terrenos ou lotes abrangidos por mais de uma zona, aplicam-se os parâmetros urbanísticos da zona que corresponder à maior porção da área total do imóvel.

Parágrafo único. Independentemente do disposto no *caput*, quando o imóvel contiver porções inseridas nas zonas territoriais abaixo relacionadas, o imóvel como um todo fica sujeito, em qualquer caso, aos parâmetros urbanísticos a elas correspondentes, conforme o Quadro I – Parâmetros Urbanísticos para Parcelamento e Aproveitamento do Solo Urbano do Anexo IV:



- I - Zona Especial de Interesse Social – ZEIS;
- II - Zona Especial de Preservação Cultural – ZEP;
- III - Zona de Interesse Ambiental e Paisagístico – ZIAP;
- IV - Zona Especial de Manejo Sustentável – ZEMS;
- V - Zona de Monitoramento e Reparação – ZMR.

Seção II **DAS DESCRIÇÕES DAS ZONAS**

Subseção I **Das Zonas de Adensamento Controlado – ZACs**

Art. 41. As Zonas de Adensamento Controlado – ZACs são as áreas que promovem a distribuição racional da densidade construtiva pelo território, evitando a ociosidade ou a sobrecarga da infraestrutura disponível, vinculadas especialmente às macroestratégias de Adensamento e Reabilitação e Centralidade e Mobilidade.

Parágrafo único. A delimitação das ZACs consta da representação gráfica do Mapa 3.2 – Zonas de Adensamento Controlado – ZACs do Anexo III deste Plano Diretor Participativo.

Art. 42. As Zonas de Adensamento Controlado são as seguintes:

- I - Zona de Adensamento Controlado da Planície Litorânea Central – ZAC 1: média densidade e média verticalização;
- II - Zona de Adensamento Controlado da Planície Litorânea Sul – ZAC 2: média densidade e alta verticalização;
- III - Zona de Adensamento Controlado do Tabuleiro Central – ZAC 3: alta densidade e alta verticalização.

Parágrafo único. Para fins do disposto no *caput*, os conceitos de densidade e verticalização são os estabelecidos no Anexo I – Glossário deste Plano Diretor Participativo.

Art. 43. São diretrizes gerais para as Zonas de Adensamento Controlado – ZACs:

- I - compatibilizar a altura máxima e a volumetria das edificações com a fruição da paisagem;
- II - estimular o adensamento por ocupação de imóveis nas categorias não edificado, não utilizado ou edificado-subutilizado;
- III - incentivar o uso misto;
- IV - recuperar a balneabilidade dos recursos hídricos;
- V - melhorar o sistema de saneamento básico;
- VI - implantar, requalificar e dinamizar espaços livres de uso público, especialmente voltados ao lazer e à cultura local;
- VII - garantir a permeabilidade do solo natural;
- VIII - assegurar o conforto ambiental e o incentivo à arborização nativa;
- IX - coibir o surgimento e a expansão de ocupações irregulares;
- X - recuperar as áreas ambientalmente frágeis;
- XI - implantar melhorias no sistema viário local;



- XII - ampliar e requalificar as calçadas com arborização e mobiliário urbano;
- XIII - garantir o equilíbrio entre verticalização e pontos de visada;
- XIV - proteger as Unidades Especiais de Preservação Cultural – UEPs;
- XV - otimizar a infraestrutura instalada disponível.

Art. 44. A Zona de Adensamento Controlado da Planície Litorânea Central – ZAC 1 caracteriza-se como uma área de média densidade e média verticalização, cujas condições geomorfológicas favorecem a intensificação do uso e da ocupação do solo, condicionada à adoção de ações de infraestrutura que assegurem o equilíbrio urbanístico e ambiental, diante da iminente saturação da capacidade de suporte da região.

Art. 45. As diretrizes para a Zona de Adensamento Controlado da Planície Litorânea Central – ZAC 1 serão implementadas mediante:

- I - preservação da vegetação de restinga e dos coqueirais da orla marítima para contenção da erosão costeira e manutenção da paisagem litorânea;
- II - definição da altura máxima das construções abaixo do topo das encostas, respeitando os ângulos de visada que garantam o equilíbrio da paisagem;
- III - definição de parâmetros favoráveis à implantação da fachada ativa e da fruição para qualificação da esfera pública;
- IV - desincentivo à construção de subsolos ou sua compatibilização com a reserva de solo natural para garantir a recarga dos aquíferos;
- V - utilização dos recursos advindos dos instrumentos da política urbana de forma redistributiva para melhorias da infraestrutura urbana e dos espaços públicos das regiões vulnerabilizadas;
- VI - adoção de parâmetros construtivos que favoreçam o adensamento construtivo e populacional, sem prejuízo ao conforto ambiental;
- VII - implantação da Taxa de Solo Natural – TSN para redução da contribuição às galerias de água pluviais e ampliação da permeabilidade do solo.

Art. 46. A Zona de Adensamento Controlado da Planície Litorânea Sul – ZAC 2 caracteriza-se como uma área de média densidade e alta verticalização, cujas condições geomorfológicas favorecem a intensificação do uso e da ocupação do solo, condicionada à adoção de ações de infraestrutura que priorizem intervenções urbanísticas voltadas à recuperação da qualidade ambiental e paisagística.

Art. 47. As diretrizes para a Zona de Adensamento Controlado da Planície Litorânea Sul – ZAC 2 serão implementadas mediante:

- I - incentivo às atividades de turismo cultural, de lazer e esportes náuticos;
- II - preservação da paisagem litorânea da orla marítima;
- III - preservação dos ecossistemas de suporte à atividade pesqueira;
- IV - incentivo às atividades de artesanato, gastronomia, pesca e turismo sustentável;
- V - requalificação habitacional das favelas e comunidades urbanas;
- VI - despoluição de cursos d'água urbanos com a devida melhoria e regularização do sistema de drenagem urbana e esgotamento sanitário;
- VII - garantia do acesso público à praia.



Art. 48. A Zona de Adensamento Controlado do Tabuleiro Central – ZAC 3 caracteriza-se como uma área de alta densidade e alta verticalização, cujas condições geomorfológicas favorecem a intensificação do uso e da ocupação do solo, condicionada à adoção de ações de infraestrutura que priorizem intervenções urbanísticas voltadas à requalificação da acessibilidade, da mobilidade e do sistema de saneamento básico.

Art. 49. As diretrizes para a Zona de Adensamento Controlado do Tabuleiro Central – ZAC 3 serão implementadas mediante:

- I - adensamento gradual a partir dos principais eixos de circulação viária, com prioridade ao desenvolvimento orientado pelo transporte sustentável;
- II - implantação de terminais intermodais;
- III - definição de faixas não edificáveis nas bordas do tabuleiro e com acesso público da população para usufruto da paisagem;
- IV - ampliação das alternativas do sistema de transporte de massa ao longo das Avenidas Fernandes Lima, Durval de Góes Monteiro e Menino Marcelo;
- V - priorização da implantação de Habitação de Interesse Social – HIS ao longo dos eixos de transportes;
- VI - estudo para implantação de um sistema modal de transporte coletivo no Vale do Reginaldo.

Subseção II

Das Zonas de Ocupação Controlada – ZOCs

Art. 50. As Zonas de Ocupação Controlada – ZOCs são áreas que apresentam condições restritivas de ocupação por serem consideradas sensíveis pela característica geomorfológica, sem infraestrutura adequada, com grande potencial ambiental e paisagístico, vinculada especialmente às macroestratégias de Adensamento e Reabilitação e Paisagem e Meio Ambiente.

Parágrafo único. A delimitação das ZOCs consta da representação gráfica do Mapa 3.3 – Zonas de Ocupação Controlada – ZOCs do Anexo III deste Plano Diretor Participativo.

Art. 51. As Zonas de Ocupação Controlada são as seguintes:

- I - Zona de Ocupação Controlada da Planície Litorânea Norte – ZOC 1: média densidade e média verticalização;
- II - Zona de Ocupação Controlada do Tabuleiro Entrecortado – ZOC 2: média densidade e baixa verticalização;
- III - Zona de Ocupação Controlada da Planície Lagunar – ZOC 3: média densidade e média verticalização.
- IV - Zona de Ocupação Controlada do Tabuleiro Norte – ZOC 4: média densidade e média verticalização;

Parágrafo único. Para fins do disposto no *caput*, os conceitos de densidade e verticalização são os estabelecidos no Anexo I – Glossário deste Plano Diretor Participativo.

Art. 52. São diretrizes gerais para as Zonas de Ocupação Controlada – ZOCs:

- I - garantir percentual de solo natural;
- II - qualificar infraestrutura e equipamentos públicos;
- III - compatibilizar as ocupações existentes com a drenagem natural das águas pluviais;
- IV - garantir a integração do tecido urbano;
- V - requalificar e integrar as áreas livres públicas;
- VI - melhorar e ampliar o sistema de esgotamento básico adequado às características do meio físico;
- VII - coibir o surgimento e a expansão de ocupações irregulares;
- VIII - integrar os projetos urbanísticos aos recursos naturais existentes;
- IX - proteger as Unidades Especiais de Preservação Cultural – UEPs;
- X - incentivar o desenvolvimento econômico e cultural;
- XI - compatibilizar as ocupações existentes com a drenagem natural das águas pluviais;
- XII - preservar a geomorfologia do território, com o objetivo de assegurar as características ambientais das bacias hidrográficas existentes;
- XIII - implantar Soluções Baseadas na Natureza – SBN, com ênfase na infraestrutura urbana verde.

Art. 53. A Zona de Ocupação Controlada da Planície Litorânea Norte – ZOC 1 caracteriza-se como uma área de média densidade e média verticalização, cujas condições geomorfológicas se constituem por uma faixa longilínea de planície entre a praia e a encosta, com desembocaduras de rios, cujo uso e ocupação do solo ficam condicionados à adoção de ações de infraestrutura que assegurem a preservação da paisagem local.

Art. 54. As diretrizes para a Zona de Ocupação Controlada da Planície Litorânea Norte – ZOC 1 serão implementadas mediante:

- I - preservação e valorização da paisagem dos espaços litorâneos;
- II - garantia do acesso público à praia com áreas de permanência, promovendo espaços de lazer e convivência;
- III - destinação da orla marítima ao lazer público;
- IV - preservação dos ecossistemas de suporte à atividade pesqueira, mangues e recifes;
- V - implantação efetiva dos Acessos às Praias do Litoral Norte e das vias costeiras previstos neste Plano Diretor Participativo;
- VI - implantação de áreas de lazer e socialização ao longo da orla litorânea;
- VII - ampliação da oferta de equipamentos públicos de atendimento à população;
- VIII - controle da ocupação nos locais com insuficiência de infraestrutura disponível.

Art. 55. A Zona de Ocupação Controlada do Tabuleiro Entrecortado – ZOC 2 caracteriza-se como uma área de média densidade e baixa verticalização, cujas condições geomorfológicas dos tabuleiros entrecortados por vales são sensíveis à intensificação do uso e da ocupação do solo, especialmente nas bordas norte e nordeste, onde se limita com a Macrozona Periurbana, com uso e ocupação sustentável do solo condicionada à adoção de ações de infraestrutura que assegurem a preservação dos ecossistemas.

Art. 56. As diretrizes para a Zona de Ocupação Controlada do Tabuleiro Entrecortado – ZOC 2 serão implementadas mediante:

- I - preservação da configuração geomorfológica de tabuleiros entrecortados e da vegetação nativa;
- II - implantação de áreas verdes e calçadas ao longo de Eixos Estruturantes;
- III - implantação do Polígono de Ocupação Condicionada da Av. Geraldo Sampaio (Rota do Mar).

Art. 57. A Zona de Ocupação Controlada da Planície Lagunar – ZOC 3 caracteriza-se como uma área de média densidade e média verticalização, cujas condições geomorfológicas da planície flúvio-lagunar favorecem o uso e ocupação do solo, condicionada à adoção de intervenções urbanísticas que assegurem a conservação dos recursos naturais existentes.

Art. 58. As diretrizes para a Zona de Ocupação Controlada da Planície Lagunar – ZOC 3 serão implementadas mediante:

- I - incentivo às atividades de turismo cultural, de lazer e esportes náuticos;
- II - implantação do sistema de transporte hidroviário articulado com municípios da Região Metropolitana de Maceió – RMM;
- III - implantação de terminais intermodais integrados ao sistema de transporte hidroviário;
- IV - preservação dos ecossistemas de suporte à atividade pesqueira;
- V - incentivo às atividades de artesanato, gastronomia, maricultura, pesca e turismo sustentável;
- VI - dinamização e fortalecimento dos núcleos de ocupação tradicional;
- VII - elaboração do Plano de Gestão Integrada – PGI da Orla Lagunar;
- VIII - implantação do Corredor Cultural Jaraguá-Fernão Velho;
- IX - elaboração de estudos técnicos para despoluição e desassoreamento da Laguna Mundaú;
- X - elaboração de estudos técnicos para realocação da população localizada em áreas de risco nas margens da laguna;
- XI - implantação efetiva dos acessos públicos à laguna;
- XII - adoção de faixa sanitária ao longo dos recursos hídricos superficiais, para implantação de interceptores e arborização adequados;
- XIII - desenvolvimento de ações integradas e estímulo da economia circular do Complexo Estuarino Lagunar Mundaú-Manguaba;
- XIV - criação de programas que incentivem e preservem o saber da pesca artesanal, com mapeamento, divulgação das áreas de pesca e incentivo à atividade de transformação dos resíduos de pescado;
- XV - inclusão das atividades pesqueiras, marisqueiras e artesanais nas rotas gastronômicas.

Art. 59. A Zona de Ocupação Controlada do Tabuleiro Norte – ZOC 4 caracteriza-se como uma área de média densidade e média verticalização, constituída pela principal área de recarga de aquíferos da cidade, com topografia favorável à ocupação, condicionada à adoção de ações de infraestrutura que assegurem a permeabilidade do solo.

Art. 60. As diretrizes para a Zona de Ocupação Controlada do Tabuleiro Norte – ZOC 4 serão implementadas mediante:

- I - proibição da ocupação nas áreas de cotas mais baixas, situadas no fundo da bacia endorreica;
- II - preservação da condição natural de bacia endorreica, com prioridade à infiltração das águas no solo e à não transposição de bacia;
- III - elaboração de um plano de manejo da bacia endorreica, com a recuperação e criação das lagoas de drenagem e suas interligações;
- IV - criação de um sistema integrado de áreas livres públicas verdes;
- V - instituição de faixas não edificáveis, para soluções de drenagem, nas vias principais dos novos parcelamentos;
- VI - restrição à verticalização na área do Cone do Aeroporto;
- VII - permissão de uso do solo condicionada aos níveis de ruído indicados no Plano Específico de Zoneamento de Ruído – PEZR do Aeroporto;
- VIII - implantação de soluções de drenagem urbana de águas pluviais compatíveis com os empreendimentos de grande porte (loteamentos, condomínios urbanísticos e empreendimentos com área de implantação acima de 10.000 m²).

Subseção III

Das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS

Art. 61. As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS são áreas constituídas por favelas e comunidades urbanas consolidadas, destinadas à promoção de moradia digna para a população de baixa renda, onde devem ser realizadas melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária, provisão de novas habitações de interesse social, implantação de infraestrutura urbana, equipamentos comunitários e áreas verdes, vinculada especialmente às macroestratégias de Centralidade e Mobilidade e Paisagem e Meio Ambiente.

Parágrafo único. A delimitação das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS consta da representação gráfica do Mapa 3.4 – Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS do Anexo III deste Plano Diretor Participativo.

Art. 62. São diretrizes gerais para as ZEIS:

- I - garantir o direito à cidade para as comunidades já estabelecidas;
- II - priorizar os investimentos que assegurem condições dignas de moradia, com parâmetros ajustados às características socioeconômicas, físicas e ambientais específicas de cada território;
- III - promover a regularização urbanística e fundiária;
- IV - inibir a especulação imobiliária;
- V - priorizar o aporte de investimentos para urbanização das favelas e comunidades urbanas.

Art. 63. As diretrizes para as ZEIS serão implementadas mediante:

- I - elaboração de um plano específico para cada uma das ZEIS, de forma individual ou agrupada, que defina as intervenções necessárias e contemple ações, metas e objetivos a

serem alcançados;

- II - promoção de estudos, levantamentos técnicos e o diagnóstico social e físico-territorial necessários à elaboração dos Planos de ZEIS.

Subseção IV **Da Zona Especial de Manejo Sustentável – ZEMS**

Art. 64. A Zona Especial de Manejo Sustentável – ZEMS é constituída por áreas de tabuleiro passíveis de ocupação, destinadas à produção de alimentos, ecoturismo, geração de energia renovável e equipamentos comunitários integrados com a conservação dos recursos naturais existentes, vinculada especialmente à macroestratégia de Paisagem e Meio Ambiente.

Parágrafo único. A delimitação da ZEMS consta da representação gráfica do Mapa 3.5 – Zonas Especiais de Manejo Sustentável – ZEMS do Anexo III deste Plano Diretor Participativo.

Art. 65. São diretrizes gerais para a ZEMS:

- I - desenvolver estudos visando à exploração de forma sustentável dos recursos hídricos das bacias dos rios Meirim e Sapucaí, em face da sua condição de reserva estratégica para o sistema de abastecimento de água do Município;
- II - melhorar a infraestrutura de acesso e estradas, de eletrificação e iluminação, com uso de tecnologias adequadas a cada situação;
- III - elaborar programa de incentivo às Unidades de Conservação da Natureza;
- IV - incentivar a criação de corredores ecológicos e Reservas Particulares do Patrimônio Natural – RPPN;
- V - estimular o desenvolvimento da economia rural, de forma ambiental e socialmente sustentável;
- VI - proibir o parcelamento ou aproveitamento do solo em formato de loteamento ou condomínios urbanísticos.

Art. 66. As diretrizes para a ZEMS serão implementadas mediante:

- I - elaboração de um Plano de Desenvolvimento Sustentável da Área Rural com enfoque em agroecologia, estimulando a ocupação produtiva agroecológica e atividades afins, como apicultura, piscicultura e avicultura;
- II - elaboração de Plano Municipal de Recursos Hídricos;
- III - elaboração de projetos voltados à qualificação da malha viária rural para o escoamento da produção de alimentos;
- IV - incentivo à implementação de programas de melhoria da infraestrutura rural;
- V - apoio à pesquisa, extensão, assistência técnica rural;
- VI - apoio às iniciativas institucionais de fomento ao desenvolvimento rural;
- VII - incentivo à produção de alimentos, por meio da agricultura familiar, e comercialização na área urbana;
- VIII - realização de convênios com instituições de ensino e pesquisa para o desenvolvimento rural sustentável.

Subseção V

Das Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPs

Art. 67. As Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPs são áreas de relevante interesse cultural por constituírem expressões arquitetônicas ou históricas do patrimônio edificado, paisagem cultural e composição morfológica, compostas por conjuntos de edificações e suporte físico de manifestações culturais e de tradições populares, vinculadas especialmente às macroestratégias de Adensamento e Reabilitação e Centralidade e Mobilidade.

Parágrafo único. A delimitação das ZEPs consta da representação gráfica do Mapa 3.6 – Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPs e Unidades Especiais de Preservação Cultural – UEPs do Anexo III deste Plano Diretor Participativo.

Art. 68. As ZEPs constituem porções do território destinadas à proteção, valorização e salvaguarda de áreas de reconhecido valor histórico, cultural, paisagístico e identitário, devendo sua ocupação, uso e transformação observar a preservação das características que justificam sua instituição.

Art. 69. As ZEPs são setorizadas a partir de suas características e poderão ser compostas por:

- I - Setor de Preservação Rigorosa – SPR: sujeito a rígido controle das intervenções edilícias e urbanísticas, por concentrar espaços urbanos e conjuntos arquitetônicos que compõem o patrimônio cultural edificado de Maceió, de modo a exigir ações que impeçam o seu perecimento ou alteração da ambiência e da feição original do bem histórico e da paisagem cultural;
- II - Setor de Preservação do Entorno Cultural – SPE: sujeito a medidas de atenuação da interferência paisagística da urbanização nas áreas do entorno dos Setores de Preservação Rigorosa – SPR;
- III - Monumentos Históricos: edificações de valor histórico classificadas pela significância cultural, devendo manter a autenticidade e integridade do patrimônio edificado, sujeitas às mesmas restrições do Setor de Preservação Rigorosa – SPR;
- IV - Imóveis históricos: constituídos por ruínas, edificações isoladas ou conjuntos antigos isolados de valor histórico cujas características deverão ser mantidas, sujeitos às mesmas restrições do Setor de Preservação Rigorosa;
- V - Praças Históricas: áreas verdes de lazer classificadas pela significância cultural de valor excepcional, devendo manter a autenticidade e integridade do seu traçado.

Art. 70. Nas ZEPs deverão ser preservados os elementos constitutivos da paisagem cultural local, compreendendo:

- I - o patrimônio material, incluindo edificações, conjuntos urbanos, sítios históricos, elementos arquitetônicos e demais bens de valor histórico;
- II - o patrimônio imaterial, representado por saberes, ofícios, celebrações, formas de expressão e lugares associados ao território;
- III - os elementos naturais que estruturam a paisagem e a relação histórica entre as

comunidades e o meio ambiente, tais como rios, mar, manguezais, restingas e demais ecossistemas associados;

- IV - a morfologia urbana, compreendendo o parcelamento do solo, a configuração do traçado urbano, a relação entre espaços públicos e privados e demais características que contribuam para a identidade do lugar.

Art. 71. As ZEPS são as seguintes:

- I - Zona Especial de Preservação Cultural do Jaraguá – ZEP 1;
- II - Zona Especial de Preservação Cultural do Centro – ZEP 2;
- III - Zona Especial de Preservação Cultural de Bebedouro – ZEP 3;
- IV - Zona Especial de Preservação Cultural de Fernão Velho – ZEP 4;
- V - Zona Especial de Preservação Cultural do Pontal da Barra – ZEP 5;
- VI - Zona Especial de Preservação Cultural da Planície Litorânea Norte – ZEP 6;
- VII - Zona Especial de Preservação Cultural de Ipioca – ZEP 7.

Art. 72. A Zona Especial de Preservação Cultural do Jaraguá – ZEP 1 é constituída pelo sítio histórico do bairro de Jaraguá, abrangendo o núcleo antigo, incluindo os trapiches antigos, praças, igrejas, o casario e sobrados.

Art. 73. A Zona Especial de Preservação Cultural do Centro – ZEP 2 é constituída pelo núcleo antigo de formação da cidade, monumentos, igrejas, praças e edificações históricas.

Art. 74. A Zona Especial de Preservação Cultural de Bebedouro – ZEP 3 é constituída pelo sítio histórico do bairro de Bebedouro, abrangendo os monumentos, as edificações históricas de formação do núcleo, incluindo a Praça Lucena Maranhão, a Igreja de Santo Antônio, o Colégio Bom Conselho, a Igreja Nossa Senhora da Conceição e suas edificações de entorno.

Parágrafo único. No polígono da ZEP 3 é vedada a demolição das edificações, visando a manutenção e preservação do sítio histórico, a partir dos seguintes critérios:

- I - Instância histórica ou simbólica: relaciona-se com o valor de significância cultural que o imóvel representa para os cidadãos de Maceió, direcionado à herança de um passado do qual a obra constitui testemunho material ou ligado à transmissão de valores simbólicos no âmbito do imaginário social;
- II - Instância morfotipológica: relaciona-se à análise sob o âmbito da teoria e da história da arquitetura em uma valoração objetiva, identificando singularidade, representatividade e expressividade;
- III - Instância paisagística: relaciona-se ao aspecto da interação do bem cultural no seu contexto urbano, verificando-se o valor qualificador na estruturação do ambiente urbano onde se insere a obra.

Art. 75. A Zona Especial de Preservação Cultural de Fernão Velho – ZEP 4 é constituída de um único Setor de Preservação Rigorosa – SPR abrangendo o centro histórico do bairro, incluindo a antiga fábrica têxtil, o recreio/Clube Operário, praças, o casario das antigas vilas operárias e a estação ferroviária.

Art. 76. A Zona Especial de Preservação Cultural do Pontal da Barra – ZEP 5 é constituída pelo núcleo urbano de artesanato, gastronomia e locais de pesca do bairro.

Art. 77. A Zona Especial de Preservação Cultural da Planície Litorânea Norte – ZEP 6 corresponde ao território formado por núcleos tradicionais de ocupação, cuja paisagem cultural, resultante da interação histórica entre as comunidades locais e os ambientes naturais (rios, mar, manguezais e restingas), se expressa nas práticas da pesca, do artesanato e da culinária, constituindo referência do patrimônio material e imaterial.

Art. 78. A Zona Especial de Preservação Cultural de Ipioca – ZEP 7 é constituída pelo núcleo do Alto de Ipioca, incluindo a igreja de Nossa Senhora do Ó, a praça, o mirante de Floriano Peixoto e o conjunto arquitetônico circundante no entorno.

Art. 79. Incide na Zona Especial de Preservação Cultural do Jaraguá – ZEP 1 e na Zona Especial de Preservação Cultural do Centro – ZEP 2 o Raio de Proteção das Igrejas, que se relaciona com a preservação e manutenção da horizontalidade da escala urbana do monumento religioso edificado e sua relação de entorno imediato, previsto no Mapa 4 – Restrições Urbanísticas e Institucionais do Anexo III.

Art. 80. Constituem diretrizes gerais para as ZEPs:

- I - incentivar o uso residencial e não residencial compatíveis, evitando a ociosidade dos imóveis e espaços públicos;
- II - manter e preservar as centralidades históricas, com a implantação de atividades e equipamentos culturais;
- III - estimular as atividades produtivas locais relacionadas à arte, cultura, tecnologia, turismo e pesca tradicional;
- IV - promover o turismo histórico e cultural com a preservação das atividades tradicionais;
- V - priorizar a melhoria das condições de infraestrutura e de acessibilidade;
- VI - melhorar e ampliar o sistema de saneamento básico adequado às características do meio físico;
- VII - fortalecer a identidade cultural da cidade e preservar sua memória;
- VIII - preservar a morfologia urbana, as características históricas e peculiares dos logradouros e das edificações que compõem a identidade dos conjuntos históricos;
- IX - incentivar a implementação de habitação de interesse social e atividades complementares que induzam à dinamicidade diurna e noturna.

Art. 81. As diretrizes para as ZEPs serão implementadas mediante:

- I - recuperação e manutenção dos espaços públicos, especialmente praças e mirantes;
- II - qualificação da mobilidade por meio da implantação de sistema intermodal de transporte;
- III - reestruturação dos mercados nas áreas de reabilitação histórica e entorno;
- IV - elaboração do Plano Municipal da Paisagem Cultural;
- V - elaboração e implementação de planos de conservação urbana;
- VI - elaboração de inventário dos bens de valor histórico;



- VII - integração do Porto de Maceió com as atividades urbanas;
- VIII - incentivos fiscais para a conservação e restauração de imóveis, monumentos e praças históricas;
- IX - aplicação de Instrumentos da Política Urbana que promovam a conservação ou restauração dos bens históricos;
- X - aplicação de Instrumentos da Política Urbana que promovam a recuperação e o uso dos imóveis nas categorias não edificado, não utilizado ou edificado-subutilizado;
- XI - a identificação dos vazios urbanos visando a promoção de habitação de interesse social e uso misto;
- XII - destinação de áreas públicas com infraestrutura adequada para apresentações populares;
- XIII - integração dos Corredores de Paisagem Cultural – CPCs, CPC 1: Jaraguá, Centro, Bebedouro e Fernão Velho, CPC 2: Jaraguá, Centro, Guaxuma, Garça Torta, Riacho Doce e Ipioca, CPC 3: Jaraguá, Centro e Pontal;
- XIV - elaboração de um instrumento normativo para orientar intervenções edilícias e urbanísticas em ZEPs.

Art. 82. As intervenções urbanísticas, edilícias, paisagísticas ou ambientais realizadas nas ZEPs deverão assegurar a preservação da paisagem cultural e evitar processos de descaracterização do território, observando parâmetros urbanísticos e diretrizes específicas voltadas à proteção dos atributos culturais, ambientais e paisagísticos.

Art. 83. O Poder Público Municipal poderá instituir instrumentos urbanísticos, incentivos e mecanismos de gestão destinados à conservação, recuperação e valorização dos bens culturais e ambientais existentes nas ZEPs, incluindo ações de apoio às práticas culturais, estímulo às atividades econômicas tradicionais compatíveis com a proteção do território e medidas voltadas à valorização e à permanência das comunidades locais, reconhecendo sua contribuição para a manutenção da paisagem cultural e da identidade territorial.

Subseção VI

Das Zonas de Interesse Ambiental e Paisagístico – ZIAPs

Art. 84. As Zonas de Interesse Ambiental e Paisagístico – ZIAPs são as áreas de especial importância ambiental, em face de sua relevante contribuição para o equilíbrio ecológico com restrição à ocupação, vinculadas à macroestratégia de meio ambiente e paisagem.

Parágrafo único. A delimitação das Zonas de Interesse Ambiental e Paisagístico – ZIAPs consta da representação gráfica do Mapa 3.7 – Zonas de Interesse Ambiental e Paisagístico – ZIAPs do Anexo III deste Plano Diretor Participativo.

Art. 85. As ZIAPs são as seguintes::

- I - ZIAP 1 – Restinga Pontal da Barra;
- II - ZIAP 2 – Área de Proteção Ambiental de Santa Rita;
- III - ZIAP 3 – Reserva do Cinturão Verde;
- IV - ZIAP 4 – Laguna Mundaú;

- V - ZIAP 5 – Área de Proteção Ambiental do Catolé;
- VI - ZIAP 6 – Canais da Bacia Endorreica;
- VII - ZIAP 7 – Fundo da Bacia Endorreica;
- VIII - ZIAP 8 – Parque Municipal de Maceió;
- IX - ZIAP 9 – Encosta do Mutange;
- X - ZIAP 10 – Reserva Florestal do IBAMA;
- XI - ZIAP 11 – Praça Centenário, Canteiro Central das Avenidas Fernandes Lima e Durval de Góes Monteiro;
- XII - ZIAP 12 – Riacho do Reginaldo e Riacho do Salgadinho;
- XIII - ZIAP 13 – Encosta Mangabeiras;
- XIV - ZIAP 14 – Corredor Vera Arruda;
- XV - ZIAP 15 – Encosta/ Grotta Cruz das Almas;
- XVI - ZIAP 16 – Área de Recuperação Ambiental do Antigo Lixão;
- XVII - ZIAP 17 – Foz do Rio Jacarecica;
- XVIII - ZIAP 18 – Foz do Rio Guaxuma;
- XIX - ZIAP 19 – Riacho Garça Torta;
- XX - ZIAP 20 – Foz do Rio Riacho Doce;
- XXI - ZIAP 21 – Foz do Rio Pratygy;
- XXII - ZIAP 22 – Foz do Rio Meirim;
- XXIII - ZIAP 23 – Foz do Rio Saúde;
- XXIV - ZIAP 24 – Foz do Rio do Senhor;
- XXV - ZIAP 25 – Riacho do Estiva;
- XXVI - ZIAP 26 – Riacho Ipioquinha;
- XXVII - ZIAP 27 – Foz do Rio Sauaçuhy;
- XXVIII - ZIAP 28 – Via Costeira do Litoral Norte;
- XXIX - ZIAP 29 – Lagoa da Anta;
- XXX - ZIAP 30 – Recifes de Corais;
- XXXI - ZIAP 31 – Manguezais;
- XXXII - ZIAP 32 – Restingas;
- XXXIII - ZIAP 33 – Nascentes de Rios;
- XXXIV - ZIAP 34 – Lagoas da Cidade Universitária.

Art. 86. A ocupação das Zonas de Interesse Ambiental e Paisagístico – ZIAPs é condicionada às diretrizes e parâmetros estabelecidos no Zoneamento Ambiental Municipal – ZAM.

Art. 87. Constituem diretrizes gerais para as Zonas de Interesse Ambiental e Paisagístico – ZIAPs:

- I - fomentar a produção sustentável e a preservação ambiental dos ecossistemas;
- II - incentivar a gestão de Áreas de Proteção Ambiental – APA;
- III - preservar os recursos naturais;
- IV - controlar a expansão urbana e da agricultura extensiva;
- V - incentivar as atividades produtivas sustentáveis;
- VI - preservar as unidades de conservação;
- VII - proteger a fauna e a flora silvestres.

Art. 88. As diretrizes para ZIAPs serão implementadas mediante:

- I - implementação de programas que incentivem a produção de agrofloresta, de fazendas urbanas e de parques ambientais;
- II - apoio à implantação do Plano de Manejo das Áreas de Proteção Ambiental – APA;
- III - desenvolvimento de estudos e projetos para a exploração de forma sustentável dos recursos naturais;
- IV - adoção de mecanismos de controle da expansão urbana e de atividades relacionadas à cultura extensiva e monocultura, compatibilizando o uso e a ocupação do solo à preservação das áreas protegidas por legislação específica;
- V - incentivo às atividades produtivas preservacionistas e sustentáveis;
- VI - convergência das iniciativas pública e privada para a criação e manutenção de unidades de conservação da natureza;
- VII - implantação de sistemas de saneamento básico adequados à especificidade do meio ambiente;
- VIII - ações voltadas à recuperação, conservação e preservação florestal e combate ao desmatamento;
- IX - instituição de programa permanente de monitoramento e fiscalização;
- X - requalificação da drenagem de modo a favorecer o aumento do volume de água das Bacias;
- XI - recuperação do sistema de abastecimento Catolé-Cardoso;
- XII - integração dos projetos urbanísticos aos recursos naturais existentes;
- XIII - promoção de ações de preservação e recuperação das áreas ambientais degradadas;
- XIV - criação de unidade de conservação da natureza prioritariamente nas margens com mangue e foz dos rios;
- XV - promoção de atividades sustentáveis de turismo ecológico, produção pesqueira, gastronomia e maricultura;
- XVI - estímulo fiscal para implantação de atividades econômicas sustentáveis;
- XVII - implementação de programas destinados à educação ambiental e patrimonial;
- XVIII - preservação e valorização da paisagem da Laguna Mundaú, com a recuperação do ecossistema que compõe o complexo estuarino lagunar;
- XIX - elaboração e implementação do Plano de Manejo da Laguna Mundaú, em colaboração com órgãos ambientais, comunidades locais e organizações não governamentais, com revisões periódicas;
- XX - criação de um Conselho Consultivo para a Laguna Mundaú, composto por representantes do poder público, organizações não governamentais, comunidades locais e especialistas em meio ambiente, visando à participação democrática na tomada de decisões;
- XXI - criação de um jardim botânico para a reprodução de espécies nativas do ecossistema da Mata Atlântica;
- XXII - fiscalização das nascentes de rios e riachos, com foco na recuperação e proteção desses ecossistemas;
- XXIII - requalificação do jardim botânico do Parque Municipal;
- XXIV - implantação de centro de monitoramento, fiscalização e educação ambiental na ZIAP 1 Pontal da Barra, na área do antigo Detran;



XXV - implantação de parque ambiental na área de recuperação do antigo lixão.

Art. 89. As atividades a serem instaladas nas Zonas de Interesse Ambiental e Paisagístico – ZIAPs devem observar os casos de utilidade pública, de interesse social ou de baixo impacto ambiental previstos neste Plano Diretor Participativo.

§ 1º. Considera-se de utilidade pública:

- I - atividades de segurança nacional e proteção sanitária;
- II - obras de infraestrutura destinadas às concessões e aos serviços públicos de transporte, sistema viário, inclusive aquele necessário aos parcelamentos de solo urbano aprovados pelos Municípios, saneamento, gestão de resíduos, energia, telecomunicações, radiodifusão, instalações necessárias à realização de competições esportivas estaduais, nacionais ou internacionais;
- III - atividades e obras de defesa civil;
- IV - atividades que comprovadamente proporcionem melhorias na proteção das funções ambientais referidas para as Áreas de Preservação Permanente.

§ 2º. Considera-se interesse social:

- I - atividades imprescindíveis à proteção da integridade da vegetação nativa, tais como prevenção, combate e controle do fogo, controle da erosão, erradicação de invasoras e proteção de plantios com espécies nativas;
- II - exploração agroflorestal sustentável praticada na pequena propriedade ou posse rural familiar, ou por povos e comunidades tradicionais, desde que não descaracterize a cobertura vegetal existente e não prejudique a função ambiental da área;
- III - implantação de infraestrutura pública destinada a esportes, lazer e atividades educacionais e culturais ao ar livre em áreas urbanas e rurais consolidadas;
- IV - regularização fundiária de assentamentos humanos ocupados predominantemente por população de baixa renda em áreas urbanas consolidadas;
- V - implantação de instalações necessárias à captação e condução de água e de efluentes tratados para projetos cujos recursos hídricos são partes integrantes e essenciais da atividade.

§ 3º. Considera-se atividade eventual ou de baixo impacto ambiental:

- I - abertura de pequenas vias de acesso interno e suas pontes e pontilhões, quando necessárias à travessia de um curso d'água, ao acesso de pessoas e animais para a obtenção de água ou à retirada de produtos oriundos das atividades de manejo agroflorestal sustentável;
- II - implantação de instalações necessárias à captação e condução de água e efluentes tratados, desde que comprovada a outorga do direito de uso da água, quando couber;
- III - implantação de trilhas para o desenvolvimento do ecoturismo;
- IV - construção de rampa de lançamento de barcos e pequeno ancoradouro;
- V - construção de moradia de agricultores familiares, remanescentes de comunidades quilombolas e outras populações extrativistas e tradicionais em áreas rurais, onde o abastecimento de água se dê pelo esforço próprio dos moradores;



- VI - construção e manutenção de cercas na propriedade;
- VII - pesquisa científica relativa a recursos ambientais, respeitados outros requisitos previstos na legislação aplicável;
- VIII - coleta de produtos não madeireiros para fins de subsistência e produção de mudas, como sementes, castanhas e frutos, respeitada a legislação específica de acesso a recursos genéticos;
- IX - plantio de espécies nativas produtoras de frutos, sementes, castanhas e outros produtos vegetais, desde que não implique supressão da vegetação existente nem prejudique a função ambiental da área;
- X - exploração agroflorestal e manejo florestal sustentável, comunitário e familiar, incluindo a extração de produtos florestais não madeireiros, desde que não descaracterizem a cobertura vegetal nativa existente nem prejudiquem a função ambiental da área;
- XI - atividades com o objetivo de recompor a vegetação nativa no entorno de nascentes ou outras áreas degradadas.

Art. 90. A delimitação das Zonas de Interesse Ambiental e Paisagístico – ZIAPs poderá ser objeto de revisão, mediante processo técnico e administrativo fundamentado, com base em estudos atualizados de diagnóstico ambiental, análises geoespaciais, dados hidrogeológicos, climáticos, ecológicos ou paisagísticos, ou ainda quando constatada impropriedade, omissão ou inconsistência na definição original da delimitação constante do Mapa 3.7 – Zonas de Interesse Ambiental e Paisagístico – ZIAPs do Anexo III, a ser submetido ao órgão municipal de planejamento territorial ou meio ambiente, quando for o caso.

Subseção VII **Da Zona de Monitoramento e Reparação – ZMR**

Art. 91. A Zona de Monitoramento e Reparação – ZMR é a área degradada pela mineração, constituída pelo bairro do Mutange e partes dos bairros de Bebedouro, Bom Parto, Farol e Pinheiro, caracterizada pelo valor histórico, cultural, ambiental e paisagístico da região, cuja dinâmica urbana foi interrompida pelo desastre tecnológico decorrente do colapso de cavernas subterrâneas em função da exploração de sal-gema na área urbana do Município.

Parágrafo único. A delimitação da Zona de Monitoramento e Reparação – ZMR e do Polígono de Borda da ZMR consta da representação gráfica do Mapa 3.8 – Zona de Monitoramento e Reparação – ZMR do Anexo III deste Plano Diretor Participativo.

Art. 92. São diretrizes gerais para a Zona de Monitoramento e Reparação – ZMR:

- I - proibir qualquer atividade de exploração econômica, residencial ou comercial;
- II - monitorar sistematicamente o processo geológico de subsidência;
- III - acompanhar o plano e ações de reparação socioambiental e urbanística junto à população;
- IV - fiscalizar a zeladoria da área afetada pelo desastre tecnológico, a ser realizada pela empresa responsável pelo dano, para evitar a proliferação de vetores e promover a segurança pública, sem prejuízo das atribuições municipais;
- V - implantar alternativas de mobilidade a fim de reduzir os impactos sinérgicos ocasionados

pelo bloqueio dos eixos de transporte situados na região afetada;

- VI - preservar e resgatar as manifestações culturais dos folguedos populares impactados pelo desastre tecnológico;
- VII - garantir a preservação do patrimônio edificado, como a proibição da demolição das edificações situadas na Zona Especial de Preservação Cultural de Bebedouro – ZEP 3;
- VIII - assegurar a conservação da morfologia urbana e características dos elementos da paisagem;
- IX - preservar a memória do lugar, considerando a paisagem cultural, os pontos de visadas, as ruas, as praças, os monumentos, os mobiliários urbanos, a vegetação e o nome dos lugares de referência histórica ou cotidiana;
- X - fomentar o acompanhamento e o monitoramento popular das ações na área afetada.

Art. 93. As diretrizes específicas para a ZMR serão implementadas mediante:

- I - elaboração e implementação do Plano de Recuperação de Áreas Degradadas – PRAD da região afetada;
- II - elaboração de um plano participativo para o Polígono de Estudo da área de borda da ZMR, que inclui a área degradada e a área de borda, com metas e indicadores que permitam o monitoramento dos impactos ambientais, bem como ações propositivas de reparação social e urbanística;
- III - promover, quando da estabilização do solo, a criação de parque público de uso coletivo na área da ZMR, com projeto de requalificação ecológica que contemple a recuperação da vegetação nativa, a restauração dos sistemas ambientais degradados e a valorização da paisagem natural, asseguradas a acessibilidade universal e a fruição pública irrestrita;
- IV - definir soluções técnicas de reconversão funcional do território para a implantação de agrofloresta com funções integradas de recuperação ambiental, produção de alimentos, lazer público e valorização da paisagem natural da Laguna Mundaú, condicionada à prévia comprovação da estabilização do solo e elaboração de plano de manejo específico;
- V - provisão de habitação à população realocada em área infraestruturada;
- VI - acompanhamento da rede de monitoramento de risco da área afetada pelo desastre tecnológico;
- VII - implantação de espaço cultural destinado ao patrimônio imaterial, tais como folguedos e manifestações populares;
- VIII - implantação de ações culturais para preservação e resgate da memória do lugar;
- IX - desenvolvimento de estudos técnicos para o fechamento definitivo das minas de exploração de sal-gema no subsolo da área afetada;
- X - avaliação dos impactos e recuperação do ecossistema atingido pela atividade mineradora;
- XI - recuperação e monitoramento dos imóveis de valor histórico inseridos na área afetada;
- XII - responsabilização da empresa mineradora por todos os ônus relativos à realização das ações mitigadoras e compensatórias dos impactos negativos gerados pelo desastre social, ambiental e urbanístico;
- XIII - desenvolvimento de estudos técnicos para a viabilidade de retorno do funcionamento da via férrea;
- XIV - criação de um Observatório da Zona de Monitoramento e Reparação – ZMR, sob responsabilidade municipal, com a participação de instituições de ensino e pesquisa para

estudos avançados sociourbanísticos e ambientais, a ser definido mediante Decreto do Poder Executivo Municipal.

Parágrafo único. As diretrizes gerais e específicas da ZMR deverão ser igualmente aplicadas na Zona Especial de Preservação Cultural de Bebedouro – ZEP 3 e na Zona de Interesse Ambiental e Paisagístico da Encosta do Mutange – ZIAP 9.

Art. 94. Fica estabelecida a obrigatoriedade da elaboração e publicização de relatórios periódicos de análises de risco pela empresa mineradora em canais de alta veiculação.

CAPÍTULO III

DAS RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS E INSTITUCIONAIS

Art. 95. Para fins de ocupação, parcelamento e uso do solo urbano, deverão ser obedecidas as determinações da legislação federal, estadual e municipal quanto às restrições, assim como à reserva de áreas e faixas de proteção, segundo definido neste Plano Diretor Participativo, quais sejam:

- I - Restrições Urbanísticas;
- II - Restrições Institucionais.

Art. 96. Serão consideradas, para fins da aplicação de normas de ocupação, parcelamento e uso do solo, as seguintes Restrições Urbanísticas:

- I - Faixa de Borda de Tabuleiro é a faixa não edificável demarcada em ambos os lados a partir da linha de ruptura do relevo de 15 m (quinze metros) em área de urbanização consolidada e de 100 m (cem metros) em área de urbanização não consolidada;
- II - Área de Preservação de Visada é a faixa de 500 m (quinhentos metros) computada a partir da linha de ruptura do relevo, na qual as edificações terão gabarito máximo restrito à cota de 30 m (trinta metros) subtraída a Referência de Nível do imóvel;
- III - Raio de Preservação da Rota dos Sinos é a distância de 100 m (cem metros) demarcada a partir das igrejas da Zona Especial de Preservação Cultural do Jaraguá – ZEP 1 e Zona Especial de Preservação Cultural do Centro – ZEP 2, onde somente será permitido o tipo construtivo horizontal com gabarito máximo de 11 m (onze metros);
- IV - Raio de visibilidade do Farol Maceió é a área de influência do Cone do Farol da Marinha, onde há restrição da verticalização, com cotas variáveis de 58,60 m (cinquenta e oito metros e sessenta centímetros) a 46,90 m (quarenta e seis metros e noventa centímetros), em que o gabarito máximo das edificações será computado a partir da subtração da cota máxima com Referência de Nível do imóvel;
- V - Curvas do Plano Específico de Zoneamento de Ruído – PEZR do Aeroporto Internacional de Maceió – Zumbi dos Palmares, em que os usos do solo permitidos devem ser compatíveis com os níveis de ruído, indicados pela Agência Nacional de Aviação Civil – Anac, conforme Resoluções correlatas em suas versões mais atualizadas;
- VI - Área de Proteção Ambiental – APA deve preservar as características dos ambientes naturais e ordenar a ocupação e o uso do solo, devendo seguir as legislações complementares,

- estaduais e federais e, quando houver, os Planos de Manejo;
- VII - Acessos viários às praias do Litoral Norte com distância máxima de 500 m (quinhentos metros) entre si, garantindo obrigatoriamente o acesso público às praias, estabelecidos no Quadro 4.1 – Acessos Praias do Anexo IV.
- VIII - Acessos viários à orla lagunar com distância mínima de 350 m (trezentos e cinquenta metros) entre si, garantindo obrigatoriamente o acesso público à Laguna Mundaú, estabelecidos no Quadro 4.2 – Acessos Laguna do Anexo IV.
- IX - Via Costeira do Litoral Norte é a faixa não edificável de 33 m (trinta e três metros) demarcada a partir do limite da linha de preamar média na planície costeira, sendo esta área destinada exclusivamente para fins de lazer, fruição pública e implantação de vias públicas;
- X - Faixa de Proteção Lagunar é a faixa não edificável de 30 m (trinta metros) demarcada a partir da borda regular da Laguna Mundaú em direção à faixa de terra continental, sendo esta área destinada exclusivamente para fins de lazer, fruição pública e implantação de vias públicas;
- XI - Faixa de Proteção Costeira é a faixa definida pela Área de Planejamento Direto – APD e Área de Planejamento Indireto – API no Plano de Gestão Integrada da Orla Marítima – PGI de Maceió, que deve observar as diretrizes contidas no PGI, demarcadas da seguinte forma:
- APD é o espaço geográfico contido entre a isóbata de 10 m (dez metros) até o final da praia, o qual é marcado pelo início de ecossistema adjacente ou, no caso de orla urbanizada, de calçadão ou via;
 - API é o espaço geográfico contido na delimitação da orla marítima, imediatamente contíguo à APD em seus aspectos físicos, ambientais, socioeconômicos, patrimoniais e de infraestrutura, definidos pelo limite de 50 m (cinquenta metros) em áreas urbanizadas e 200 m (duzentos metros) em áreas não urbanizadas.
- XII - A Zona de Monitoramento e Reparação – ZMR, constituída pela área degradada pela mineração;
- XIII - Área de Influência das minas de extração de sal-gema, demarcada por polígono relativo à distância de 300 m (trezentos metros) do diâmetro das minas;
- XIV - Faixa de Proteção da Ferrovia é a faixa de domínio de 15 m (quinze metros) demarcada de cada lado do eixo da via-férrea;
- XV - Área de Preservação Permanente – APP, em zonas rurais ou urbanas, conforme definido na Lei Federal n. 12.651, de 25 de maio de 2012;
- XVI - Faixa de Proteção de dutovias é a faixa não edificável a critério da empresa responsável e sem prejuízo dos parâmetros ambientais que garantam a segurança da população e proteção do meio ambiente;
- XVII - Faixa não edificável dos Eixos Estruturantes Arteriais é a faixa de 15 m (quinze metros) de cada lado da rodovia, a partir do limite da sua respectiva faixa de domínio.

Art. 97. Por determinação dos órgãos públicos competentes ou concessionárias de serviços públicos, poderão ser exigidas faixas de proteção não edificável superiores àquelas exigidas neste Plano Diretor Participativo.



Art. 98. Serão consideradas, para fins da aplicação de normas de ocupação, parcelamento e uso do solo, as seguintes Restrições Institucionais:

- I - Penitenciária;
- II - Área do Porto;
- III - Parque Inflamável;
- IV - Área de prospecção da Petrobras;
- V - Área de prospecção da Petrosynergy;
- VI - Quartel Militar;
- VII - Parque Municipal de Maceió
- VIII - Cinturão Verde;
- IX - Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis – IBAMA;
- X - Zona de Proteção de Heliponto – ZPH;
- XI - Indústria Química Braskem;
- XII - Área de influência do aterro sanitário;
- XIII - Linha de alta tensão;
- XIV - Cone do Aeroclube;
- XV - Cone do Aeroporto.

Art. 99. Nas vias urbanas existentes, inseridas no sistema viário municipal, cuja seção transversal não obedeça às dimensões mínimas de perfis viários definidos neste Plano Diretor Participativo, deverão ser reservadas faixas não edificáveis ao longo do seu leito, para fins de adequação às características definidas neste Plano Diretor Participativo.

Art. 100. Na elaboração e execução de projetos viários sob responsabilidade do Município, a instituição de faixas não edificáveis destinadas à segurança do tráfego ou ampliação futura, além das hipóteses previstas na legislação de parcelamento do solo, dar-se-á mediante Decreto do Poder Executivo Municipal.

TÍTULO V

DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I

DO SISTEMA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL

Art. 101. O Sistema Municipal de Desenvolvimento Social compreende a gestão de políticas públicas indutoras do desenvolvimento social que garantam à população o acesso à informação, a bens e serviços públicos de qualidade e ao exercício pleno da cidadania, visando à justiça social.

Art. 102. Integram o Sistema Municipal de Desenvolvimento Social:

- I - o Sistema de Inclusão Social;
- II - o Sistema de Proteção Social e Prevenção a Desastres;
- III - o Sistema de Primeira Infância.

Seção I DO SISTEMA DE INCLUSÃO SOCIAL

Art. 103. O Sistema de Inclusão Social constitui um dos elementos integrantes do Sistema Municipal de Desenvolvimento Social, com o objetivo de promover a equidade no acesso aos bens e serviços urbanos e rurais, considerando fatores como identidade de gênero, raça ou etnia, idade, orientação sexual, classe social, condição de pessoa com deficiência, condição da população em situação de rua, localização geográfica, religião e cultura.

Art. 104. São diretrizes para o Sistema de Inclusão Social:

- I - considerar a perspectiva de gênero e orientação sexual no desenvolvimento e execução das ações da política urbana e ambiental;
- II - executar intervenções estruturais e adequações operacionais para garantir segurança da mulher e remover barreiras que dificultem o acesso de pessoas com deficiência, idosos e crianças nos equipamentos que integram o sistema de mobilidade urbana, em especial do transporte público;
- III - apoiar e fomentar iniciativas de construção, autoconstrução e melhorias de moradias por entidades e movimentos organizados da sociedade civil, especialmente aqueles geridos por mulheres;
- IV - conferir, preferencialmente, a titulação ou cessão da posse da terra, ou nova habitação em favor das mulheres chefes de famílias nas quais haja crianças, idosos ou pessoas com deficiência;
- V - implementar políticas públicas que promovam a equidade étnico-racial e o combate à discriminação;
- VI - fomentar a criação e a manutenção de espaços de preservação e valorização das identidades e culturas afro-brasileira e de povos originários;
- VII - estabelecer diretrizes específicas para a primeira infância, considerando a responsabilidade compartilhada entre família, Estado e sociedade em assegurar, com prioridade absoluta, entre outros, o direito à convivência comunitária em um espaço urbano saudável, seguro e sustentável;
- VIII - desenvolver e promover a acessibilidade universal e segurança nos espaços públicos;
- IX - promover a acessibilidade universal nos espaços e equipamentos urbanos;
- X - democratizar o acesso e fruição dos espaços e serviços públicos à população em situação de rua;
- XI - priorizar investimentos em infraestrutura e serviços públicos em áreas de maior vulnerabilidade socioeconômica;
- XII - incentivar políticas de desenvolvimento sociourbanístico local para populações de baixa renda, com foco em inclusão produtiva e geração de renda;
- XIII - incentivar a participação comunitária em conselhos e fóruns de políticas públicas;
- XIV - garantir a participação social, representatividade e a escuta ativa da população em conselhos e fóruns de políticas públicas;
- XV - ampliar e fortalecer os canais de comunicação entre o poder público e a sociedade civil, utilizando linguagem acessível.



Seção II DO SISTEMA DE PROTEÇÃO SOCIAL E PREVENÇÃO A DESASTRES

Art. 105. O Poder Público Municipal desenvolverá e implantará o Sistema de Proteção e Prevenção a Desastres, naturais ou tecnológicos, prevendo ações de preparação, mitigação, resposta e reconstrução, em consonância com a Política Nacional de Proteção e Defesa Civil.

Art. 106. São diretrizes para o Sistema de Proteção e Prevenção a Desastres:

- I - elaborar e implementar um plano municipal de emergência e mitigação para desastres de qualquer natureza;
- II - reduzir os riscos de desastres;
- III - prestar socorro e assistência às populações afetadas por desastres;
- IV - promover ações de recuperação das áreas afetadas por desastres;
- V - fomentar a participação da população e o controle social por meio de instâncias de diálogo, como conferências, audiências, oficinas, fóruns e conselhos;
- VI - desenvolver, em caráter permanente, programas e ações voltados à prevenção de danos, relocação da população de áreas vulneráveis ou atingidas por desastres;
- VII - promover ações integradas de prevenção, mitigação, compensação, preparação, resposta e recuperação direcionadas à proteção e defesa civil;
- VIII - auxiliar na adoção das medidas de prevenção e fortalecimento da resiliência e da capacidade adaptativa local, concernentes ao aumento do nível do mar, alagamentos, deslizamentos e outros fenômenos ou ocorrências provenientes dos processos de mudanças do clima e da interferência antrópica do processo de urbanização;
- IX - utilizar pesquisa, estudos e indicadores sobre áreas de risco e incidência de desastres no território municipal para ações de planejamento;
- X - articular com a União, Estados e Municípios da Região Metropolitana o planejamento integrado de ações e execução de medidas de proteção e defesa civil;
- XI - mapear as áreas de riscos de desastres e avaliar as ameaças, suscetibilidades e vulnerabilidades;
- XII - monitorar os eventos meteorológicos, hidrológicos, geológicos e sociais potencialmente causadores de desastres;
- XIII - promover programas e ações de assistência técnica voltados para sensibilizar e educar a população sobre os riscos relacionados à forma de ocupação.

Seção III DO SISTEMA DE PRIMEIRA INFÂNCIA

Art. 107. O Poder Público Municipal desenvolverá e implantará o Sistema da Primeira Infância, voltado à promoção do desenvolvimento integral de crianças de zero a seis anos e ao acolhimento das pessoas que delas cuidam, em consonância com o Estatuto da Criança e do Adolescente (Lei Federal n. 8.069, de 13 de julho de 1990) e Marco Legal da Primeira Infância (Lei Federal n. 13.257, de 08 de março de 2016).

Art. 108. São diretrizes para o Sistema da Primeira Infância:



- I - formular e implementar política municipal integrada para a primeira infância, articulando as áreas de saúde, educação, assistência social, cultura, esporte, planejamento territorial, infraestrutura urbana e habitação;
- II - garantir a oferta de equipamentos públicos de educação infantil, como creches e pré-escolas, em quantidade e distribuição territorial suficientes para atender à demanda municipal, assegurando a oferta de alimentação saudável, em consonância com o Programa Nacional de Alimentação Escolar – PNAE;
- III - garantir a segurança viária, acessibilidade e conforto ambiental no entorno escolar dos equipamentos públicos de educação infantil, como creches e pré-escolas;
- IV - garantir a oferta de equipamentos públicos de saúde com ênfase na atenção básica, como Unidades Básicas de Saúde – UBSs, em quantidade e distribuição territorial suficientes para atender à demanda municipal;
- V - promover espaços livres de uso público seguros, acessíveis e adequados ao brincar livre, ao cuidado e à convivência comunitária na primeira infância;
- VI - requalificar áreas verdes de lazer, considerando o desenvolvimento neuropsicomotor, afetivo e social das crianças de zero a seis anos;
- VII - fomentar a participação da população e o controle social por meio de instâncias de diálogo, como conferências, audiências, oficinas, fóruns e conselhos voltados à primeira infância;
- VIII - utilizar pesquisas, estudos e indicadores sobre as condições de vida e desenvolvimento das crianças no território municipal para o planejamento de ações;
- IX - promover ações afirmativas que assegurem a equidade no acesso aos serviços e equipamentos destinados à primeira infância, com atenção especial a crianças em situação de vulnerabilidade, pertencentes a grupos historicamente marginalizados ou residentes em áreas de menor oferta de serviços públicos;
- X - integrar as políticas de habitação de interesse social às necessidades das famílias com crianças na primeira infância, priorizando sua inserção em áreas dotadas de infraestrutura e equipamentos públicos adequados;
- XI - desenvolver, em caráter permanente, programas de formação continuada para profissionais que atuam na saúde, educação, assistência social e demais áreas que integram o Sistema Municipal da Primeira Infância.

CAPÍTULO II

DO SISTEMA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE

Seção I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 109. O território municipal se organizará tendo como referência o Sistema Municipal do Meio Ambiente de Maceió, o Macrozoneamento e o Zoneamento Territorial estabelecidos neste Plano Diretor Participativo.

Art. 110. Integram o Sistema Municipal do Meio Ambiente:

- I - Sistema de Recursos Naturais;
- II - Sistema do Saneamento Básico;



- III - Sistema da Saúde Ambiental;
- IV - Sistema de Gestão das Atividades Poluidoras e Potencialmente Poluidoras.

Seção II

DO SISTEMA DE RECURSOS NATURAIS

Art. 111. O Sistema de Recursos Naturais engloba o conjunto de políticas, programas e práticas que visam à proteção do meio ambiente e tem por finalidade a gestão municipal do patrimônio natural em busca da conservação dos recursos naturais e compatibilização do seu uso com a eliminação ou minimização dos danos ambientais decorrentes.

Art. 112. São elementos integrantes do Sistema de Recursos Naturais do Município de Maceió:

- I - a orla marítima;
- II - a orla lagunar;
- III - os recursos hídricos superficiais e subterrâneos;
- IV - os recursos minerais;
- V - os remanescentes de Mata Atlântica;
- VI - os remanescentes de vegetação de restinga, de manguezais e de várzeas;
- VII - a fauna e a flora presentes no território municipal;
- VIII - as unidades de conservação instituídas ou a serem criadas;
- IX - a área rural;
- X - as áreas de interesse ambiental e paisagístico;
- XI - as paisagens;
- XII - as reservas legais;
- XIII - as Áreas de Preservação Permanente – APPs.

Art. 113. São diretrizes para o Sistema de Recursos Naturais do Município de Maceió:

- I - elaborar e implementar o Plano de Gestão Integrada – PGI das orlas marítima e lagunar de forma articulada com o Plano Municipal de Gerenciamento Costeiro;
- II - elaborar o Plano Municipal de Recursos Hídricos voltado à gestão e proteção das águas no território de Maceió;
- III - elaborar um Plano de Conservação da Vida Marinha, promovendo a saúde dos oceanos e a sustentabilidade das atividades pesqueiras;
- IV - instituir o Plano Especial de Monitoramento, Proteção e Exploração de Recursos Naturais, com o objetivo de promover o aproveitamento sustentável e econômico do uso desses recursos;
- V - implantar o Plano de Pagamento e Incentivos por Serviços Ambientais, com ênfase nas ações voltadas à produção de água, produção alimentar e produtos agroflorestais, bioenergia, recuperação de áreas degradadas e produção orgânica;
- VI - criar o Plano Municipal de Gestão de Áreas de Interesse Ambiental, com seu mapeamento, fiscalização, recuperação e monitoramento;
- VII - mapear e proteger as áreas de risco ambiental;
- VIII - fiscalizar o uso e a ocupação do solo, especialmente nas áreas de bordas de tabuleiro;
- IX - rever a iluminação pública do Município, a fim de respeitar a preservação da biodiversidade



dos ecossistemas;

- X - articular e integrar as políticas e planos setoriais para garantir a segurança hídrica e promover uma gestão integrada e sustentável dos recursos hídricos.

Parágrafo único. Os planos referidos no *caput* deste artigo poderão ser aglutinados na atualização da legislação ambiental municipal.

Art. 114. O Município definirá o seu Zoneamento Ambiental com o objetivo de orientar as decisões dos agentes públicos e privados quanto a planos, programas, projetos e atividades que direta ou indiretamente utilizem recursos naturais, assegurando a manutenção dos serviços ambientais dos ecossistemas.

Parágrafo único. O Zoneamento Ambiental levará em conta a importância ecológica, as limitações e as fragilidades dos ecossistemas, estabelecendo vedações, restrições e alternativas de uso do território, e deverá ser elaborado e encaminhado à Câmara Municipal de Maceió em até 18 (dezoito) meses da publicação deste Plano Diretor Participativo.

Art. 115. Consideram-se áreas de interesse ambiental e paisagístico, além das Zonas de Interesse Ambiental e Paisagístico – ZIAPs definidas neste Plano Diretor Participativo, que devem ser preservadas em função do seu papel modelador da paisagem e mantenedor do equilíbrio ecológico:

- I - as áreas verdes e áreas livres urbanas, em especial os parques, as praças, os bosques, os jardins, as áreas de recreação, os canteiros centrais das avenidas e as ilhas de trânsito;
- II - as encostas, principalmente as que margeiam e separam as planícies litorâneas e lagunar dos tabuleiros do território municipal;
- III - as faixas litorâneas, lacustres e fluviais, em toda a sua extensão, em especial as desembocaduras dos rios, laguna, riachos, seus manguezais e coqueirais;
- IV - as unidades de conservação protegidas por legislação federal, estadual e municipal;
- V - as áreas ao longo dos terrenos marginais dos rios, riachos e córregos;
- VI - as áreas em torno de lagos, das estações de tratamento de água e esgoto, os reservatórios de águas naturais ou artificiais, as nascentes, inclusive os olhos d'água, seja qual for a sua posição topográfica;
- VII - as encostas ou partes destas com declividade superior a 45° (quarenta e cinco graus).

Parágrafo único. Nos casos mencionados no *caput* deste artigo, quaisquer ações modificativas nas áreas de interesse ambiental dependerão de prévia análise e licenciamento do órgão ambiental competente.

Art. 116. É obrigatória a preservação permanente da cobertura vegetal cuja função seja evitar ou combater a erosão.

Art. 117. A supressão da vegetação ou de espécimes arbóreos dar-se-á na conformidade da legislação ambiental específica.



Art. 118. A implantação de medidas de contenção costeira deverá ser condicionada à elaboração e aprovação prévia de estudos ambientais e do respectivo Estudo de Impacto Ambiental e do Relatório de Impacto Ambiental – EIA/RIMA pelo órgão ambiental competente.

Art. 119. A preservação e a manutenção das áreas de interesse ambiental e paisagístico, existentes ou a serem criadas no Município de Maceió, poderão ser objeto da ação administrativa federal ou estadual coordenada pelo governo do Município, ou apenas da ação deste, objetivando:

- I - garantir o direito dos cidadãos à fruição, identificação, leitura e apreensão da paisagem;
- II - garantir o acesso público às praias e à laguna;
- III - garantir a adequação das intervenções urbanísticas à preservação ambiental e paisagística;
- IV - priorizar a utilização de espécies vegetais nativas para tratamento paisagístico;
- V - desenvolver e fomentar o potencial turístico e de lazer das orlas marítima e lagunar;
- VI - preservar e recuperar os manguezais como ecossistema de suporte à atividade pesqueira;
- VII - preservar ou recompor a cobertura vegetal das encostas e margens de rios;
- VIII - promover o desenvolvimento de atividades e de projetos de melhoria produtiva relativos à exploração e aproveitamento de recursos naturais e paisagísticos.

Seção III

DO SISTEMA DE SANEAMENTO BÁSICO

Art. 120. O Sistema de Saneamento Básico tem por finalidade a gestão municipal dos serviços de saneamento básico e de suas infraestruturas, norteada pelas considerações ambientais, de forma integrada e regulada, com vistas ao desenvolvimento sustentável dos recursos utilizados, de modo a oferecer máxima cobertura, tratamento e destino final apropriado, salubridade ambiental e eficiência na aplicação dos recursos, em benefício direto da saúde e da qualidade de vida da população.

Art. 121. Integram o Sistema de Saneamento Básico:

- I - o abastecimento de água;
- II - o esgotamento sanitário;
- III - a drenagem das águas pluviais;
- IV - a gestão integrada de resíduos sólidos.

Art. 122. São diretrizes para o Sistema de Saneamento Básico de Maceió:

- I - rever o arranjo institucional municipal, para definição clara de órgão do Município com atribuições, finalidades, competência e estrutura especificamente voltadas ao saneamento básico;
- II - monitorar o marco regulatório do saneamento básico no Município;
- III - implantar o Fundo Municipal de Saneamento Básico – FMSB;
- IV - rever e adequar à legislação vigente os contratos de concessões dos serviços de saneamento básico;
- V - implantar o Plano Municipal de Saneamento Básico – PMSB;
- VI - dar cumprimento ao Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos – PMGIRS, como prioridade para a busca da universalização dos serviços de saneamento básico;
- VII - elaborar, em caráter prioritário, o Plano Diretor Municipal de Drenagem Urbana – PDMDU.



Seção IV

DO SISTEMA DE SAÚDE AMBIENTAL

Art. 123. O Sistema de Saúde Ambiental tem por finalidade a gestão municipal de implementação das políticas públicas de controle sanitário do meio ambiente, cabendo-lhe detectar, identificar, analisar, prevenir e corrigir riscos ambientais para a saúde, atuais ou potenciais.

Parágrafo único. São ações integrantes do Sistema de Saúde Ambiental:

- I - a avaliação da qualidade da saúde ambiental;
- II - as atividades de monitoramento, controle e combate de zoonoses, endemias e epidemias;
- III - o monitoramento e o controle da fitossanidade e da zoosanidade.

Art. 124. São diretrizes para o Sistema de Saúde Ambiental de Maceió:

- I - promover a organização efetiva e integrada do modelo de gestão municipal da saúde ambiental, para a atuação intersetorial e as intervenções de promoção, prevenção e recuperação da saúde ambiental;
- II - garantir investimentos para a estruturação da Vigilância de Saúde Ambiental do Município;
- III - monitorar e controlar a variedade de problemas decorrentes do desequilíbrio do meio ambiente, com o objetivo de eliminar ou reduzir a exposição humana, a faunística e florística aos fatores prejudiciais à saúde;
- IV - fomentar o envolvimento e articulação institucional com os entes estadual e federal para dar eficiência aos programas de saúde.

Seção V

DO SISTEMA DE GESTÃO DE ATIVIDADES POLUIDORAS E POTENCIALMENTE POLUIDORAS

Art. 125. O Sistema de Gestão de Atividades Poluidoras e Potencialmente Poluidoras tem por finalidade a gestão ambiental municipal por meio do monitoramento, fiscalização e licenciamento das atividades públicas e privadas que utilizem recursos naturais e gerem ou possam gerar impactos ao meio ambiente, tendo em vista o desenvolvimento sustentável do Município.

Art. 126. Integram o Sistema de Gestão de Atividades Poluidoras e Potencialmente Poluidoras:

- I - o licenciamento ambiental;
- II - a fiscalização ambiental;
- III - o monitoramento e o banco de dados ambientais;
- IV - a educação e a comunicação ambientais;
- V - o estabelecimento de normas e instruções regulatórias e de procedimentos para gestão do meio ambiente;
- VI - o compartilhamento de informações e ações com instituições e órgãos com ações voltadas ao meio ambiente.



Art. 127. São diretrizes para o Sistema de Atividades Poluidoras e Potencialmente Poluidoras do Município de Maceió:

- I - desenvolver as ações de fiscalização, monitoramento e licenciamento ambiental para as atividades poluidoras e potencialmente poluidoras no território de Maceió;
- II - publicar com transparência os relatórios de avaliação e monitoramento das atividades poluidoras e potencialmente poluidoras no território de Maceió;
- III - monitorar e controlar as áreas de ilhas de calor e de concentração de emissões atmosféricas, sonoras e radioativas para ações específicas de licenciamento e fiscalização de atividades que lhes dão causa;
- IV - garantir a participação da população na definição e execução das ações para a proteção ambiental;
- V - estimular a produção de energia limpa e renovável com a expansão da matriz energética e soluções individuais de produção de energia de fontes renováveis, observada a vocação do território de implantação;
- VI - promover ações voltadas ao reuso, reaproveitamento e reciclagem de resíduos, efluentes e otimização do uso da energia;
- VII - normatizar os procedimentos de licenciamento, fiscalização e monitoramento da logística de transporte de cargas perigosas.

CAPÍTULO III

DO SISTEMA MUNICIPAL DE PAISAGEM CULTURAL

Seção I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 128. O Sistema Municipal de Paisagem Cultural é definido como um conjunto de elementos destinados à preservação, à valorização e à salvaguarda dos bens de valor histórico e cultural.

Art. 129. Integram o Sistema Municipal de Paisagem Cultural:

- I - os Corredores de Paisagem Cultural – CPC;
- II - as Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPs;
- III - as Unidades Especiais de Preservação Cultural – UEPs;
- IV - as Unidades Urbanas de Interesse Popular - URBIPs.

Art. 130. As ZEPs que compõem o Patrimônio Cultural estão listadas no Capítulo II do Título IV deste Plano Diretor Participativo. Os Corredores de Paisagem Cultural – CPC que conectam as as Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPs estão representados no Mapa 3.6 – Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPs e Unidades Especiais de Preservação Cultural – UEPs, do Anexo III.

Art. 131. A Política da Paisagem Cultural consiste em reconhecer e salvaguardar os bens, manifestações e lugares de valor histórico e cultural e garantir a preservação do patrimônio como referência para o desenvolvimento urbano.



Art. 132. São diretrizes gerais para o Sistema Municipal de Paisagem Cultural:

- I - promover identificação, proteção, resgate e divulgação de bens culturais e materiais arqueológicos presentes no Município;
- II - elaborar o mapeamento de comunidades tradicionais e espaços de memória, tais como pescadores, marisqueiras, bordadeiras, doceiras, benzedadeiras, espaços sagrados, rotas históricas e outros;
- III - preservar cada componente do patrimônio cultural de acordo com suas peculiaridades, por meio de planos de conservação urbana para cada uma das Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPs constituídas;
- IV - fomentar a descentralização das realizações artísticas e culturais, que considere as demandas e especificidades locais, para maior abrangência da política cultural e inserção das manifestações culturais no convívio da população;
- V - reconhecer e delimitar as Unidades Urbanas de Interesse Popular – URBIPs como elementos do território caracterizados por vínculos identitários, afetivos e simbólicos;
- VI - promover a integração das ações efetuadas pelas diversas organizações governamentais e não governamentais que tratam a questão cultural, inclusive com o Conselho Municipal de Políticas Culturais;
- VII - fomentar a gestão participativa do patrimônio cultural local, inclusive no controle e na execução de obras e serviços relativos ao patrimônio cultural edificado;
- VIII - promover os eventos existentes que valorizem a cultura e as tradições locais;
- IX - fomentar a ampliação do conhecimento sobre os bens históricos e culturais do Município de Maceió;
- X - garantir a aplicação de legislação de incentivo às atividades culturais;
- XI - promover a capacitação de agentes culturais.

Art. 133. As diretrizes para o Sistema Municipal da Paisagem Cultural serão implementadas mediante:

- I - criação do Conselho de Preservação do Patrimônio Paisagístico;
- II - implementação do instrumento urbanístico Ordenamento das Centralidades Urbanas e Projetos Estruturantes – Ocupe para reabilitação das centralidades histórico-culturais;
- III - efetivação dos Corredores de Paisagem Cultural – CPC que conectam as Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPs e as Unidades Especiais de Preservação Cultural – UEPs;
- IV - estímulo à participação social na identificação, gestão e ativação das Unidades Urbanas de Interesse Popular – URBIPs, articulando-as às políticas de economia criativa, aos projetos estruturantes e às centralidades urbanas como espaços estratégicos de identidade, convivência e dinamização cultural;
- V - a constituição de parcerias para o controle, o monitoramento e a execução de obras no patrimônio cultural edificado para efetivação das ações previstas pelo Plano;
- VI - implantação de programas e agendas culturais para a população nos bairros em geral;
- VII - a articulação com as instâncias governamentais de programa de educação patrimonial voltado ao conhecimento e valorização de bens históricos, costumes e tradições locais;
- VIII - implantação de programa oficina-escola de restauração de bens patrimoniais;
- IX - realização de conferências públicas e fóruns temáticos de cultura;



- X - criação de campanha publicitária no mês do patrimônio cultural;
- XI - criação do selo de patrimônio cultural para as edificações históricas da cidade;
- XII - efetivação do uso da tecnologia como ferramenta para a preservação do patrimônio cultural;
- XIII - definição das formas de articulação com órgãos e entidades estaduais, federais e internacionais responsáveis pela proteção do patrimônio cultural, juntamente com a sociedade civil;
- XIV - definição dos mecanismos para funcionamento dos instrumentos de participação social na política cultural;
- XV - identificação e elaboração de projetos dos espaços culturais nos bairros, permanentes e temporários, para exposições e apresentações da produção artístico-cultural;
- XVI - definição de ações em curto, médio e longo prazo para o fortalecimento da identidade cultural e a valorização do patrimônio cultural, integradas às demandas do Conselho Municipal de Políticas Culturais;
- XVII - constituição de uma rede de atuação cultural, por bairro ou por unidade de gestão urbana descentralizada;
- XVIII - aplicação de instrumentos da política urbana que possibilitem incentivar a preservação de bens históricos, com inclusão dos incentivos fiscais para conservação de bens imóveis de valor histórico;
- XIX - elaboração de pesquisas, inventários e mapeamentos dos bens imóveis e móveis, em complementação aos previstos neste Plano Diretor Participativo, além do fomento ao seu adequado registro e de sua divulgação;
- XX - reestruturação do arquivo público municipal, nos termos da política nacional de arquivos públicos;
- XXI - criação de um museu municipal de patrimônio material e imaterial.

Seção II

DAS UNIDADES ESPECIAIS DE PRESERVAÇÃO CULTURAL

Art. 134. As Unidades Especiais de Preservação Cultural – UEPs são imóveis ou espaços urbanos, públicos ou privados, que detenham importância para a preservação cultural e paisagística da cidade, decorrente das rotas de evolução urbana, por constituírem:

- I - expressão arquitetônica ou histórica do patrimônio cultural edificado de Maceió, composta por uma ou mais edificações;
- II - espaços físicos ou lugares de memória que definam a significância cultural para a cidade.

Art. 135. Aplicam-se às UEPs, no que couber, os objetivos e as diretrizes das Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPs.

Art. 136. A implementação das diretrizes para as UEPs se dará mediante:

- I - aplicação dos instrumentos da política urbana, especialmente da transferência do direito de construir, das operações urbanas consorciadas e de incentivos fiscais, como Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU progressivo no tempo, outorga onerosa, direito de preempção e arrecadação por abandono, para preservação do imóvel ou espaços públicos;



- II - implantação ou adequação de equipamentos comunitários de apoio às manifestações culturais;
- III - inventário e mapeamento dos bens materiais e dos bens imateriais;
- IV - identificação e divulgação dos fatos históricos envolvendo as UEPs;
- V - monitoramento das UEPs integrado ao Sistema Municipal de Informações para Gestão Territorial;
- VI - implementação de programas e projetos que fomentem a integração de atividades culturais, artísticas, de artesanato e gastronomia ao turismo.

Art. 137. A listagem das UEPs de Maceió encontra-se no Quadro 5 – Listagem das Unidades Especiais de Preservação Cultural do Anexo IV deste Plano Diretor Participativo.

Seção III **DAS UNIDADES URBANAS DE INTERESSE POPULAR**

Art. 138. As Unidades Urbanas de Interesse Popular – URBIPs são elementos do território urbano que constituem referência identitária, afetiva ou simbólica para a população do Município, dinamizando a vivência cotidiana do espaço urbano e contribuindo para a leitura da cidade.

§ 1º. As URBIPs poderão estar inseridas em Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPs ou Unidades Especiais de Preservação Cultural – UEPs, sem prejuízo da aplicação das restrições a elas associadas.

§ 2º. Deve ser assegurada sua preservação por meio de intervenções de conservação, recuperação ou restauro, sendo vedadas intervenções que comprometam sua integridade física e características originais.

§ 3º. É permitida a transferência de URBIPs da sua localização original, condicionada à anuência do órgão de planejamento territorial do Município, desde que sua supressão não implique em descaracterização da paisagem cultural original, e que sua nova implantação não gere impactos urbanísticos e ambientais.

§ 4º. É vedada a transferência de URBIPs da sua localização original, quando inseridas em ZEPs ou UEPs.

Art. 139. A implementação das diretrizes para as URBIPs se dará mediante:

- I - estímulo à participação social na identificação, gestão e ativação das URBIPs, considerando sua articulação às políticas de economia criativa e vinculação aos projetos estruturantes e às centralidades urbanas;
- II - mapeamento, registro e monitoramento das URBIPs, integrado ao Sistema Municipal de Informações para Gestão Territorial;
- III - qualificação e ativação dos espaços urbanos associados, priorizando acessibilidade, permanência e uso coletivo;
- IV - implantação de sinalização e estratégias de comunicação que reforcem sua identidade e

reconhecimento público.

Art. 140. A listagem das URBIPs encontra-se no Quadro 5.1 – Listagem das Unidades Urbanas de Interesse Popular do Anexo IV deste Plano Diretor Participativo.

Parágrafo único. O Poder Executivo Municipal regulamentará a indicação de novas URBIPs a partir de critérios técnicos e processo participativo.

Seção IV

DAS DISPOSIÇÕES COMUNS ÀS SEÇÕES ANTERIORES

Art. 141. Para efeito de intervenções nas Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPs e nas Unidades Especiais de Preservação Cultural – UEPs, considera-se:

- I - conservação: a intervenção de natureza preventiva para a manutenção qualitativa do aspecto atual, com intervenções imperceptíveis sobre a edificação, o espaço público;
- II - recuperação (ou reparação): a intervenção de natureza corretiva, que consiste na substituição, modificação ou eliminação de elementos estranhos ou incompatíveis com a unidade arquitetônica do conjunto ou do edifício isoladamente considerado, bem cultural preservado ou espaço público;
- III - restauração: a intervenção, também de natureza corretiva, destinada a restabelecer a unidade do bem histórico ou do espaço público, relativa à concepção original ou de intervenções significativas na sua história.

Art. 142. Os benefícios fiscais previstos na legislação para a conservação de edificações ou espaços públicos de valor histórico e arquitetônico serão concedidos pela Fazenda Municipal aos proprietários ou usuários da edificação que comprovarem o cumprimento das exigências estabelecidas em Lei.

Art. 143. É permitida a integração de edificações de valor histórico e cultural, integrantes de ZEPs ou UEPs, em projetos de novas edificações, desde que:

- I - seja assegurada a valorização do patrimônio histórico edificado;
- II - seja vedada a modificação das características históricas e arquitetônicas da edificação;
- III - seja aprovada a compatibilização do projeto pelo órgão licenciador do Município e, sucessivamente, pelo órgão municipal que trata da preservação do patrimônio histórico.

Art. 144. As intervenções em edificações de relevante valor histórico existentes nas Zonas Especiais de Preservação Cultural e nas Unidades Especiais de Preservação Cultural deverão ser precedidas de estudos de pesquisa histórica, levantamento cadastral e diagnóstico do estado de conservação do bem histórico, com inclusão dos usuários afetados direta ou indiretamente na área, autorizadas pela expedição das licenças administrativas pertinentes.

Parágrafo único. Serão exigidas as mesmas providências previstas no *caput* deste artigo para a implementação de usos na edificação diversos daqueles previstos na sua origem.

Art. 145. Os critérios e parâmetros para as obras de conservação, reparação ou restauração dos imóveis nas Zonas ou Unidades Especiais de Preservação Cultural constam do Quadro 2 – Parâmetros Urbanísticos para Ocupação do Solo do Anexo IV deste Plano Diretor Participativo.

CAPÍTULO IV

DO SISTEMA MUNICIPAL DE CENTRALIDADES URBANAS

Seção I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 146. O Sistema Municipal de Centralidades Urbanas é formado por porções do território do Município que concentram atividades terciárias, em especial comércio e serviços, ou apresentam potencial ambiental e paisagístico, a serem incentivadas, qualificadas e fortalecidas, identificadas como focos de desenvolvimento da cidade, com prioridades para as intervenções urbanas.

Art. 147. O Sistema Municipal de Centralidades Urbanas é composto pelas seguintes áreas:

- I - centros históricos culturais;
- II - centros de bairros em áreas consolidadas;
- III - equipamentos urbanos significativos que polarizam atividades econômicas, tais como terminais de transporte coletivo, centros empresariais e comerciais, espaços públicos relevantes para a dinâmica urbana;
- IV - áreas integrantes dos Eixos Estruturantes.

Parágrafo único. Novas áreas poderão ser identificadas como centralidades, por meio de estudos elaborados pelo órgão de planejamento territorial do Município, que adotará as providências para que sejam oficializadas mediante Decreto do Poder Executivo.

Art. 148. O planejamento das centralidades seguirá as diretrizes gerais e implementações listadas nos arts. 17 e 18 deste Plano Diretor Participativo.

Art. 149. As ações e projetos para as Centralidades serão efetivados por meio do Ordenamento das Centralidades Urbanas e Projetos Estruturantes – Ocupe, instrumento da política urbana direcionado para o desenvolvimento territorial das centralidades, sob responsabilidade do órgão de planejamento territorial do Município.

Art. 150. A implantação de empreendimentos e a destinação de seus usos nas centralidades obedecerão às regras de incomodidade e permissividade estabelecidas neste Plano Diretor Participativo.

Art. 151. Integram o Sistema Municipal de Centralidades Urbanas as:

- I - centralidades de reabilitação;
- II - centralidades de requalificação;
- III - centralidades de reestruturação;

Parágrafo único. As centralidades, segundo as suas espécies, constam mapeadas no Mapa 5 – Centralidades do Anexo III deste Plano Diretor Participativo.

Seção II

DAS CENTRALIDADES DE REABILITAÇÃO

Art. 152. São centralidades de reabilitação as que se configuram a partir de um território ou equipamento urbano caracterizado pelo significado histórico e cultural, a receber ações e investimentos para melhorias de infraestrutura e fortalecimento econômico.

Art. 153. São centralidades de reabilitação:

- I - a Centralidade de Bebedouro;
- II - a Centralidade do Centro/Jaraguá;
- III - a Centralidade de Fernão Velho;
- IV - a Centralidade de Garça Torta/Riacho Doce;
- V - a Centralidade de Ipioca;
- VI - a Centralidade do Pontal da Barra.

§ 1º. Considera-se a Centralidade Centro/Jaraguá como área prioritária para intervenção e investimento do poder público.

§ 2º. A Centralidade de Bebedouro, inserida na Zona de Monitoramento e Reparação – ZMR, cuja dinâmica urbana foi interrompida, deverá ter sua vocação histórica e cultural preservada.

Art. 154. São diretrizes específicas para as centralidades de reabilitação:

- I - incentivar o fortalecimento da dinâmica da economia local;
- II - estimular as ocupações dos vazios urbanos;
- III - requalificar os imóveis abandonados para fins de estimular a produção de habitação de interesse social e habitação popular;
- IV - incentivar a implantação do uso misto nas edificações;
- V - preservar a morfologia urbana, as características históricas e peculiares dos logradouros e as edificações que compõem a identidade dos conjuntos históricos;
- VI - preservar a visualização do patrimônio histórico edificado para fortalecer as identidades e as características históricas;
- VII - identificar e preservar imóveis e lugares dotados de identidade cultural, religiosa e de interesse público, cujos usos, apropriações ou características representam valores socialmente conferidos pela população;
- VIII - assegurar a possibilidade de fruição, identificação, leitura e apreensão da paisagem e de seus elementos naturais e construídos, públicos e privados, pelos cidadãos;
- IX - favorecer a conexão com as demais centralidades;
- X - priorizar a melhoria das condições de infraestrutura, mobilidade e arborização;
- XI - priorizar micromobilidade, a circulação de pedestres, a cicloviária e a de transporte público;
- XII - qualificar as condições de mobilidade sustentável e a integração entre os meios de transporte;



- XIII - viabilizar parcerias com o setor privado para a requalificação de áreas urbanas e incremento das atividades de comércio e de prestação de serviços;
- XIV - estimular o desenvolvimento econômico voltado às práticas comuns e de vocação nata de cada local;
- XV - aplicar:
 - a) incentivos fiscais para a preservação de imóveis de valor histórico;
 - b) instrumentos de política urbana que estimulem a promoção da conservação, recuperação e restauração dos bens históricos;
 - c) projetos de intervenções urbanas nas áreas;
- XVI - compor inventário dos bens móveis e imóveis de valor histórico, articulado com a educação patrimonial;
- XVII - implementar programas e projetos com integração das atividades locais.

Seção III

DAS CENTRALIDADES DE REQUALIFICAÇÃO

Art. 155. São centralidades de requalificação as que se configuram como áreas dotadas de relevância na dinâmica urbana do Município, cujo planejamento específico remete à necessidade de maior aporte de recursos para incremento da infraestrutura e ordenamento urbano.

Art. 156. São centralidades de qualificação:

- I - a Centralidade Jatiúca (Av. Doutor Antônio Gomes de Barros);
- II - a Centralidade 1 do Benedito Bentes (Av. Norma Pimentel da Costa);
- III - a Centralidade 2 do Benedito Bentes (Av. Geraldo Sampaio - Rota do Mar);
- IV - a Centralidade do Jacintinho (Rua Cleto Campelo);
- V - a Centralidade da Levada (Rua Emílio de Maya);
- VI - a Centralidade do Prado (Praça da Faculdade);
- VII - a Centralidade da Serraria (Av. Presidente Getúlio Vargas);
- VIII - a Centralidade 1 do Tabuleiro do Martins (Av. Maceió);
- IX - a Centralidade 2 do Tabuleiro do Martins (Polo Multissetorial Governador Luiz Cavalcante);
- X - a Centralidade do Trapiche da Barra (Av. Siqueira Campos);
- XI - a Centralidade da Cidade Universitária (Av. Dr. Fábio Wanderley);
- XII - a Centralidade da Cidade Universitária (Av. Empresário Nelson Oliveira Menezes);
- XIII - a Centralidade do Petrópolis (Av. Lourival Lobo Ferreira);
- XIV - a Centralidade do Clima Bom (Rua Doutor João Crisóstomo de Farias);
- XV - a Centralidade do Santa Lúcia (Av. Belmiro Amorim).

Parágrafo único. Considera-se a Centralidade do Jacintinho como área prioritária para intervenção e investimento do poder público.

Art. 157. São diretrizes específicas para as centralidades de requalificação:

- I - estimular a criação ou fortalecimento dos centros de bairro em áreas dotadas de infraestrutura e equipamentos públicos, para a concentração de atividades econômicas associadas ao uso residencial;



- II - estimular o adensamento com uso misto, com prioridade ao uso coletivo do pavimento térreo e valorização do uso dos espaços públicos e de convívio;
- III - reabilitar os equipamentos públicos e implantar novos equipamentos, especialmente voltados à promoção de cultura e conhecimento;
- IV - priorizar a micromobilidade e a circulação de pedestres, cicloviária e de transporte público;
- V - qualificar as condições de mobilidade sustentável, a infraestrutura viária e a integração entre os meios de transporte;
- VI - otimizar o aproveitamento da infraestrutura instalada para reduzir os custos e os deslocamentos da população;
- VII - reaproveitar os vazios urbanos, preferencialmente para uso cultural e de lazer;
- VIII - qualificar e fortalecer as atividades do setor terciário por meio da integração de usos com a diversificação e mescla de atividades econômicas, diuturnamente;
- IX - requalificar o espaço público para fins paisagísticos e ampliar a arborização urbana;
- X - requalificar as infraestruturas de saneamento básico e sistema viário;
- XI - viabilizar parcerias com o setor privado para a requalificação de áreas urbanas e incremento das atividades de comércio e de prestação de serviços;
- XII - equilibrar a distribuição da oferta de emprego e trabalho na cidade;
- XIII - favorecer a criação de uma rede de centralidades conectadas.

Seção IV

DAS CENTRALIDADES DE REESTRUTURAÇÃO

Art. 158. São centralidades de reestruturação as áreas com potencialidades identificadas, localizadas em regiões estratégicas para intervenções urbanísticas de forma integrada, com a finalidade de promover polos de atividades econômicas associados ao desenvolvimento socioambiental local.

Art. 159. São centralidades de reestruturação:

- I - a Centralidade do Eixo Estruturante 1 (Av. Fernandes Lima - Av. Durval de Góis Monteiro);
- II - a Centralidade do Eixo Estruturante 2 (Av. Menino Marcelo);
- III - a Centralidade do Eixo Estruturante 3 (Av. Rotary - Av. Josepha de Mello);
- IV - a Centralidade do Eixo Estruturante 4 (Av. Dona Constança - Av. Gustavo Paiva - Av. Comendador Calaça);
- V - a Centralidade do Eixo Estruturante 5 (Av. Gunther Frans Oliveira);
- VI - a Centralidade da Orla Marítima (Pontal da Barra - Jacarecica);
- VII - a Centralidade da Orla Lagunar (Trapiche - Levada).

Parágrafo único. Considera-se a Centralidade do Eixo Estruturante 1 (Av. Fernandes Lima - Av. Durval de Góes Monteiro) como área prioritária para intervenção e investimento do poder público.

Art. 160. São diretrizes específicas para as centralidades de reestruturação:

- I - qualificar o território como centralidade vocacionada às práticas comuns e tradicionais, socialmente reconhecidas pela população;
- II - orientar o desenvolvimento e o adensamento da região com a integração do uso do solo,

- do sistema viário e dos transportes, para valorização dos aspectos sociais, econômicos e naturais nas áreas com potencialidades identificadas;
- III - promover ensaios urbanos com modelagens de desenvolvimento futuro e simulações de densidade e diversificação de usos, para qualificação do território;
 - IV - aplicar instrumentos fiscais que incentivem o desenvolvimento de polos econômicos;
 - V - qualificar as condições de mobilidade sustentável e a integração entre os meios de transporte;
 - VI - fomentar a potencialidade de cada centralidade na contribuição da economia local;
 - VII - viabilizar parcerias com o setor privado para a criação ou requalificação de áreas urbanas e incremento das atividades de comércio e de prestação de serviços;
 - VIII - estimular a multifuncionalidade diurna e noturna;
 - IX - implantar equipamentos ou promover intervenções urbanas que possibilitem a diminuição de carências relativas a cada centralidade;
 - X - incentivar a melhoria do saneamento básico, por meio de Soluções Baseadas na Natureza – SBN;
 - XI - criar uma rede de espaços públicos de lazer, com preservação ou recuperação da paisagem e aumento da arborização urbana;
 - XII - favorecer a conexão com as demais centralidades.

CAPÍTULO V

DO SISTEMA MUNICIPAL DE MOBILIDADE

Seção I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 161. O Sistema Municipal de Mobilidade é definido como a organização coordenada dos modos de transporte, serviços, equipamentos, infraestruturas e instalações operacionais necessários à ampla circulação de pessoas e cargas pelo território, integrado ao uso do solo e ao sistema de centralidades.

Art. 162. A Mobilidade terá sua regulamentação suplementada pelo Plano de Mobilidade Urbana Sustentável, em consonância com as diretrizes deste Plano Diretor Participativo, elaborado pelo Poder Executivo Municipal.

Art. 163. Integram o Sistema Municipal de Mobilidade:

- I - Sistema de Circulação de Pedestres;
- II - Sistema de Micromobilidade;
- III - Sistema de Transporte Coletivo;
- IV - Sistema de Logística e Cargas.

Art. 164. O Sistema Municipal de Mobilidade compreende o conjunto de todas as vias existentes ou vetores de conexão territorial, que constitui o suporte físico da circulação de pessoas e cargas pelo território.



Art. 165. Integram também o Sistema Municipal de Mobilidade:

- I - as vias que, ainda que não sejam resultado do parcelamento do solo urbano, constem da base cartográfica georreferenciada de Maceió e suas atualizações como local de circulação de pessoas, veículos e cargas pelo território, abertas ao uso público;
- II - os estacionamentos públicos.

Art. 166. As novas vias de circulação pública propostas integrarão o Sistema Municipal de Mobilidade, uma vez aprovadas pela Administração Municipal e incorporadas ao traçado da base cartográfica georreferenciada.

Art. 167. São diretrizes para o Sistema Municipal de Mobilidade:

- I - ampliar e qualificar os eixos estruturantes do Município;
- II - propor novas vias para a interligação entre bairros e a conexão das centralidades, ampliando a arborização em seu percurso;
- III - modernizar o sistema de sinalização horizontal e vertical do sistema viário e sua rede semafórica;
- IV - priorizar a instalação subterrânea da rede de fiação;
- V - adequar pontes, viadutos e passarelas para a travessia segura de pedestres e ciclistas;
- VI - disciplinar o uso do espaço entre pedestres, bicicletas e veículos nas vias, mediante implantação de medidas de engenharia de tráfego;
- VII - incentivar o uso de modais não motorizados, inclusive com medidas de acalmamento de tráfego e redução da velocidade;
- VIII - adaptar as condições da circulação de transportes motorizados a fim de garantir a segurança;
- IX - priorizar a implantação de estruturas de micromobilidade e ampliação das calçadas nas vias existentes;
- X - expandir a sinalização vertical de identificação dos logradouros, melhorando a localização e a navegação na cidade;
- XI - ampliar e monitorar os itens de acessibilidade nos semáforos, garantindo que todos os cidadãos, independentemente de suas capacidades, possam usufruir de uma mobilidade urbana inclusiva;
- XII - criar um programa contínuo de manutenção das vias públicas, com foco especial nas áreas periféricas e nas regiões de maior circulação, garantindo a segurança e o conforto dos usuários.

Art. 168. As vias que compõem o Sistema Municipal de Mobilidade são classificadas em:

- I - eixos estruturantes, assim compreendidos como as principais vias de deslocamento do Município e de conexão entre as centralidades, compostos por:
 - a) Via Estrutural: vias que compõem os principais fluxos de circulação da cidade, caracterizadas pela conexão metropolitana, priorização à implantação de transporte de massa e alta diversificação de atividades;
 - b) Via Parque tipo 1: vias que proporcionam o livre e franco acesso de todos às áreas de interesse ambiental e paisagístico e as conectam à malha urbana, com fins de lazer, fruição, contemplação da paisagem e demais atividades afins;



- c) Via Expressa: vias de caráter expresso com a função de conter a expansão urbana do Município, criando uma faixa de transição entre a área urbana e rural;
 - d) Via de Ligação: vias com função de interligar os bairros entre si e as vias estruturais, com moderado fluxo de circulação e média diversificação de atividades;
- II - eixos não estruturantes, assim compreendidas as vias responsáveis pelos deslocamentos intrabairros e interbairros, compostas por:
- a) Via de Suporte: vias destinadas a coletar e distribuir o tráfego entre bairros e a conectá-los com os eixos estruturantes, com incentivo às atividades socioeconômicas de abrangência local;
 - b) Via Intrabairro: vias destinadas ao acesso local ou a áreas restritas, com estímulo aos modos ativos de transporte e predominância de atividades residenciais;
 - c) Via Parque tipo 2: vias de curta extensão que proporcionam o livre e franco acesso de todos às áreas de interesse ambiental e paisagístico e as conectam à malha urbana, com fins de lazer, fruição, contemplação da paisagem e demais atividades afins;
 - d) Via Ativa: vias dedicadas exclusivamente aos modos ativos de transporte, com livre acesso de veículos de emergência, com prioridade à implantação de mobiliário urbano e arborização;
- III - vias rurais, assim compreendidas como as vias localizadas na Macrozona Rural e Periurbana, destinadas a prover acessos na área rural e interligar a área rural à Região Metropolitana, compostas por:
- a) Via Rural Estrutural: vias rurais pavimentadas, destinadas a conectar comunidades rurais, ao escoamento da produção agrícola e ao acesso a serviços essenciais, com previsão para a travessia de animais silvestres.
 - b) Estrada Vicinal: vias rurais não pavimentadas, destinadas a interligar as comunidades rurais e facilitar deslocamentos locais.

Art. 169. As características técnicas obrigatórias para cada classificação viária e as regras sobre denominação das vias públicas constam nos arts. 168 e 192 a 195 deste Plano Diretor Participativo e no Quadro 1.1 – Dimensões Mínimas dos Perfis Viários, Quadro 1.1.1 – Largura de Circulação em Curva e Quadro 4 – Listagem de Classificação das Vias Urbanas do Anexo IV.

Art. 170. A permissividade de usos conforme a classificação das vias consta nos arts. 414 e 415 e no Quadro 3.1 – Permissividade Viária do Anexo IV deste Plano Diretor Participativo.

Art. 171. Criam-se novas vias urbanas por meio de:

- I - execução de planos de parcelamento do solo devidamente aprovados pelo Município;
- II - oficialização de via consolidada, aberta por particular, mediante apresentação de plano viário da área, desde que seja interesse do Município;
- III - implantação de vetores de conexão territorial neste Plano Diretor Participativo, apresentados no Mapa 6 – Mobilidade do Anexo III;
- IV - execução de projetos de urbanização de iniciativa do Poder Público.

Parágrafo único. As aberturas de novas vias públicas por meio de doações de áreas particulares ficarão condicionadas à anuência expressa do Município e obedecerão aos parâmetros de



parcelamento do solo e de classificação viária previstos neste Plano Diretor Participativo.

Art. 172. Os vetores das vias estão no Mapa 6 – Mobilidade do Anexo III deste Plano Diretor Participativo e têm por objetivo complementar a malha viária urbana existente, devendo respeitar as características técnicas obrigatórias para cada classificação, conforme os arts. 168 e 192 a 195 e o Quadro 4 – Listagem de Classificação de Vias Urbanas do Anexo IV deste Plano Diretor Participativo.

Parágrafo único. A implantação dos vetores de conexão territorial para regiões ainda não urbanizadas se dará progressivamente, a critério do órgão municipal de planejamento, conforme o desenvolvimento da área ou demanda da população.

Art. 173. É vedada a abertura de novas vias de circulação pública nas áreas urbanas sem a prévia aprovação dos órgãos competentes do Município.

Art. 174. Os pedidos de aprovação e execução de novos parcelamentos do solo, empreendimentos ou qualquer uso nas áreas previstas para implantação de vetores de conexão territorial neste Plano Diretor Participativo ficam obrigatoriamente condicionados à observância da reserva das faixas não edificáveis compatíveis com as características técnicas da via.

Art. 175. A construção de viadutos e obras de engenharia no sistema viário do perímetro urbano, ainda que indispensáveis à melhoria da fluidez do tráfego, será condicionada à prévia realização de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, com prioridade para o uso de trincheiras ou outras soluções técnicas aplicáveis.

Art. 176. A implantação e a adequação de redes de distribuição de energia elétrica, telecomunicações, internet, fibra óptica, televisão a cabo e serviços similares em logradouros públicos deverão priorizar a utilização de infraestrutura subterrânea, como forma de qualificar a paisagem urbana, ampliar a segurança e melhorar a eficiência da prestação dos serviços.

§ 1º. O Poder Executivo poderá estabelecer, por ato próprio, planos, programas e cronogramas para a implantação ou migração das redes para o sistema subterrâneo, considerando, dentre outros fatores:

- I – a existência de infraestrutura subterrânea disponível;
- II – a realização de obras públicas de requalificação urbana ou mobilidade;
- III – áreas de interesse paisagístico, turístico, histórico ou ambiental;
- IV – a viabilidade técnica e econômico-financeira da intervenção.

§ 2º. O compartilhamento de infraestrutura deverá observar a regulamentação federal aplicável e as normas expedidas pelos órgãos competentes, inclusive quanto ao uso racional dos postes e demais suportes.

Art. 177. A execução de obras de engenharia ou qualquer intervenção no sistema viário urbano, por parte da Administração Pública Estadual ou Federal, necessitará da prévia anuência do Município.



Art. 178. Os melhoramentos viários nos eixos estruturantes priorizarão a instalação de rede de transporte coletivo de alta ou média capacidade, com a qualificação das calçadas.

Art. 179. Todos os lotes ou terrenos resultantes de parcelamento do solo para fins de habitação de interesse social deverão ter acesso, por um percurso máximo de 800 m (oitocentos metros), a um corredor de transporte coletivo.

Parágrafo único. Para atendimento ao disposto no *caput* deste artigo, serão considerados corredores de transporte coletivo existentes ou planejados conforme a demanda de usuários do serviço.

Art. 180. Nos parcelamentos em glebas litorâneas ou limítrofes a lagos, lagoas ou cursos d'água, será assegurado o acesso público àqueles locais, observadas as seguintes condições:

- I - os acessos exclusivos de pedestres não distarão entre si mais do que 250 m (duzentos e cinquenta metros);
- II - os acessos de veículos serão classificados como Vias Intrabairros e terão as características técnicas obrigatórias para esta classificação.

Parágrafo único. As vias referidas nos incisos I e II do *caput* deste artigo respeitarão as dimensões mínimas e perfis viários constantes no Quadro 1.1 – Dimensões Mínimas dos Perfis Viários do Anexo IV deste Plano Diretor Participativo.

Art. 181. O Plano de Mobilidade Urbana Sustentável ou projetos específicos de urbanificação poderão estabelecer faixas não edificáveis para adequação das dimensões mínimas das vias existentes às seções transversais previstas neste Plano Diretor Participativo.

Art. 182. Os recuos das edificações poderão ser utilizados para ampliação de calçada, onde couber, sem prejuízo da permanência das construções nos afastamentos existentes.

Art. 183. As vias existentes poderão ter sua classificação alterada segundo as necessidades urbanísticas e viárias do Município, mediante estudos realizados pelos órgãos municipais de planejamento territorial ou pelo transporte e trânsito, permitidas as adequações das suas características físicas de seção transversal para melhor aprimoramento do sistema viário.

Subseção I

Dos Parâmetros das Vias Urbanas

Art. 184. As características técnicas das vias urbanas são entendidas como parâmetros para definição das suas seções transversais e compreendem:

- I - a dimensão e quantidade de faixas de rolamento;
- II - a dimensão do passeio;
- III - a dimensão e obrigatoriedade do canteiro central;
- IV - a dimensão de ciclovias e ciclofaixas;



- V - a dimensão e autorização de estacionamento ao longo da via;
- VI - a dimensão e obrigatoriedade da faixa paisagística.

Parágrafo único. Os parâmetros das vias urbanas, referidos nos incisos do *caput* deste artigo, estão definidos de acordo com a classificação viária do Mapa 6 – Mobilidade do Anexo III, constantes no Quadro 1.1 – Dimensões Mínimas dos Perfis Viários e no Quadro 4 – Listagem de Classificação das Vias Urbanas do Anexo IV deste Plano Diretor Participativo.

Art. 185. Os estacionamentos ao longo dos perfis viários previstos no Quadro 1.1 – Dimensões Mínimas dos Perfis Viários do Anexo IV serão dispostos paralelamente à via, junto ao meio-fio, com dimensões mínimas de 6,00 m (seis metros) de comprimento por 2,30 m (dois metros e trinta centímetros) de largura.

Art. 186. Os estacionamentos não paralelos às vias e os bolsões de estacionamento obedecerão às dimensões de circulação estabelecidas no Quadro 1.1.1 – Largura de Circulação em Curva e no Quadro 3.2 – Classificação dos Polos Geradores de Tráfego – PGT do Anexo IV deste Plano.

Art. 187. Os estacionamentos em áreas públicas e a implantação de parklets serão regulamentados pelo órgão municipal de transporte e trânsito.

Art. 188. Apenas as Vias Intrabairros serão permitidas sem saída, desde que providas de retorno na sua extremidade, cul-de-sac, de forma que permita a inscrição de um círculo com raio mínimo de 9 m (nove metros), excluindo o passeio.

Art. 189. As curvas de concordância das esquinas estão definidas no Quadro 1.1.1 – Largura de Circulação em Curva do Anexo IV deste Plano Diretor Participativo.

Art. 190. O funcionamento das feiras livres poderá ocorrer em vias urbanas, mediante autorização dos órgãos municipais competentes, desde que tenham caráter temporário.

Art. 191. O fechamento temporário ao tráfego de veículos em vias urbanas, para a realização de eventos, somente poderá ocorrer com expressa e prévia autorização dos órgãos de controle urbano de transporte e trânsito do Município.

Subseção II

Da Denominação das Vias Públicas

Art. 192. As vias de circulação pública e demais logradouros do Município adotarão a nomenclatura oficial estabelecida em Lei.

§ 1º. Na denominação dos logradouros públicos, vias e obras de arte integrantes do sistema viário urbano, é vedado:

- I - adotar nomes de pessoas vivas;
- II - adotar denominação igual a outra já existente no Município;



III - alterar a denominação de valor histórico-cultural consolidado, salvo nos casos em que restar comprovado que o homenageado realizou atos de forte reprovabilidade social.

§ 2º. As denominações conferidas aos logradouros públicos, vias e obras de arte integrantes do sistema viário urbano são permanentes, sendo vedada sua alteração posterior, salvo nos casos de:

- I - coincidência de denominações entre logradouros distintos;
- II - restabelecimento de denominação histórica tradicional;
- III - fundado clamor social.

§ 3º. A denominação de logradouros públicos, vias e obras de arte integrantes do sistema viário urbano será instruída com comprovação do interesse local, da vinculação do homenageado com a comunidade e de abaixo-assinado ou de documentação que ateste relevantes serviços prestados à cidade.

Art. 193. A partir da data da publicação deste Plano Diretor Participativo, integrará a solicitação para aprovação dos projetos de novos loteamentos em Maceió a sugestão do loteador para a nomeação das vias e logradouros públicos componentes do empreendimento, os quais se tornarão oficiais por ocasião do registro do loteamento.

§ 1º. A decisão final quanto à adoção ou rejeição da denominação sugerida é de competência do órgão de licenciamento territorial, sem prejuízo do disposto nos §§ 1º e 2º do art. 192 deste Plano Diretor Participativo.

§ 2º. Nos casos em que o loteamento contemplar o prolongamento de vias já existentes, a denominação se estenderá à ampliação.

§ 3º. A denominação das vias públicas referidas no *caput* deste artigo constará do respectivo decreto de aprovação do loteamento.

Art. 194. A denominação das vias públicas contemplará toda a extensão do seu traçado, vedada a interrupção por outra denominação quando não caracterizada alteração física relevante no seu projeto ou fluxo de trânsito.

Art. 195. Caberá ao órgão municipal de licenciamento territorial a elaboração, manutenção e atualização do cadastro de vias e logradouros públicos.

Seção II

DO SISTEMA DE CIRCULAÇÃO DE PEDESTRES

Art. 196. O Sistema de Circulação de Pedestres é definido como o conjunto de vias e estruturas físicas destinadas à circulação de pedestres.

§ 1º. São componentes do sistema de circulação de pedestres:

- I - as calçadas;

- II - as vias pedonais;
- III - as faixas de travessia, no nível das vias, e as elevadas;
- IV - as transposições e passarelas;
- V - a sinalização específica.

§ 2º. São diretrizes para o sistema de circulação de pedestres:

- I - a elaboração do Plano de Rotas Acessíveis para a cidade;
- II - a priorização das intervenções de mobilidade inclusiva na melhoria de calçadas e calçadões, em especial os situados nas rotas acessíveis a serem definidas, adequando-as ao atendimento da legislação;
- III - a integração do sistema de transporte público coletivo com o sistema de circulação de pedestres, por meio de conexões entre modais de transporte, calçadas, faixas de travessia, transposições, passarelas e sinalização específica, com o objetivo da plena acessibilidade do pedestre ao espaço urbano construído;
- IV - a priorização da circulação de pedestres sobre os demais modais de transportes;
- V - a garantia da acessibilidade universal em todas as intervenções relacionadas à mobilidade;
- VI - a implementação de iluminação pedonal adequada nas calçadas;
- VII - a ampliação da arborização adequada nas calçadas;
- VIII - a implantação de Zonas 30;
- IX - a fiscalização e o monitoramento das obras públicas e privadas, garantindo que atendam às normas de acessibilidade estabelecidas.

Art. 197. Compete ao proprietário ou possuidor do lote ou terreno a construção, reconstrução e conservação dos passeios públicos em toda a extensão de sua testada, nos logradouros providos de meio-fio.

§ 1º. Na construção, reconstrução e conservação dos passeios públicos, serão observadas as normas técnicas aplicáveis, sendo obrigatória a utilização de materiais resistentes e antiderrapantes ou de modelo definido pelo órgão municipal de planejamento territorial, vedada a interrupção do passeio por degraus ou mudanças abruptas de nível.

§ 2º. O Município poderá exigir do proprietário ou possuidor a construção de muro de arrimo e de proteção sempre que o nível do terreno for superior ao do logradouro público, ou quando houver desnível entre lotes ou terrenos capaz de ameaçar a segurança da infraestrutura pública.

§ 3º. Nos casos de cessão de área para ampliação de calçadas, serão observados os parâmetros estabelecidos no Quadro 1.1 – Dimensões Mínimas dos Perfis Viários do Anexo IV deste Plano.

Art. 198. A Administração Municipal poderá editar o Guia Prático de Calçadas, com o objetivo de estabelecer modelos adequados para a construção e reconstrução dos passeios públicos, considerando as condições locais e os requisitos de durabilidade e facilidade de manutenção, de forma a garantir segurança e acessibilidade às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

Seção III

DO SISTEMA DE MICROMOBILIDADE



Art. 199. O Sistema de Micromobilidade é definido como o conjunto de vias e estruturas físicas necessárias para a circulação segura dos modais ativos e equipamentos de mobilidade individual autopropelidos no território municipal.

Art. 200. São componentes do sistema de micromobilidade:

- I - as ciclovias;
- II - as ciclofaixas;
- III - as ciclorrotas;
- IV - os bicicletários e demais equipamentos urbanos de suporte;
- V - a sinalização cicloviária;
- VI - as faixas de micromobilidade;
- VII - as vias de micromobilidade;
- VIII - o sistema de compartilhamento de bicicletas e equipamentos de mobilidade autopropelidos.

Art. 201. São diretrizes para o sistema de micromobilidade:

- I - a implantação de infraestrutura de micromobilidade nos componentes do sistema viário urbano, em conformidade com a Política Nacional de Mobilidade Urbana e demais legislações pertinentes;
- II - a implantação de infraestrutura de micromobilidade, especialmente nas interseções viárias, para segurança dos transeuntes;
- III - a incorporação de programas e campanhas educativas específicas, de forma a estimular a utilização de modais ativos e equipamentos de mobilidade individual autopropelidos.

Art. 202. Os programas, ações e investimentos públicos e privados no sistema de micromobilidade serão orientados com o objetivo de estruturar uma rede complementar de transporte, integrar os componentes desse sistema às redes de transporte coletivo e garantir o deslocamento seguro e confortável em todas as vias.

Art. 203. As vias de micromobilidade ou ciclovias são estruturas totalmente segregadas do tráfego motorizado, dotadas do maior nível de segurança e conforto aos ciclistas, assegurando a circulação exclusiva de bicicletas e equipamentos de mobilidade autopropelidos nas áreas urbanas e rurais, observadas as seguintes características:

- I - podem ser bidirecionais, com largura mínima interna de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros);
- II - podem ser unidirecionais, com largura mínima interna de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros);
- III - deverão distar no mínimo 0,50 m (cinquenta centímetros) do tráfego motorizado;
- IV - deverão distar no mínimo 0,20 m (vinte centímetros) da linha de meio-fio;
- V - podem ser implantadas na faixa de domínio das vias, lateralmente, no canteiro central ou em outros locais, inclusive de forma independente da malha viária urbana ou rodoviária, como em parques, às margens de cursos d'água e outros espaços naturais, devendo, nesses casos, ter sinalização em todos os cruzamentos com outras estruturas viárias.



Art. 204. As faixas de micromobilidade ou ciclofaixas são parte da faixa de rolamento destinada ao tráfego de modais ativos, com o objetivo de separá-las do fluxo de veículos automotores.

Art. 205. A autoridade de trânsito com circunscrição sobre a via poderá autorizar a circulação de bicicletas e equipamentos autopropelidos em sentido contrário ao fluxo de veículos automotores, desde que dotado o trecho com ciclofaixa.

Art. 206. As ciclofaixas implantadas a partir da aprovação deste Plano Diretor Participativo seguirão os seguintes parâmetros:

- I - podem ser implantadas nas proximidades dos cruzamentos, sempre indicadas por uma linha separadora, pintada no solo, ou ainda com auxílio de outros recursos de sinalização;
- II - podem ser bidirecionais, com largura mínima interna de 2 m (dois metros);
- III - podem ser unidirecionais, com largura mínima interna de 1 m (um metro);
- IV - deverão distar no mínimo 0,50 m (cinquenta centímetros) do tráfego motorizado;
- V - deverão distar no mínimo 0,20 m (vinte centímetros) da linha de meio-fio;
- VI - podem ser implantadas na faixa de domínio das vias, lateralmente, no canteiro central ou em outros locais, inclusive de forma independente da malha viária urbana ou rodoviária, como em parques, às margens de cursos d'água e outros espaços naturais, devendo, nesses casos, ter sinalização em todos os cruzamentos com outras estruturas viárias.

Art. 207. As ciclofaixas a serem implantadas no sistema viário existente antes da aprovação deste Plano Diretor Participativo poderão adotar as dimensões mínimas indicadas pelo Conselho Nacional de Trânsito – CONTRAN, conforme Resoluções correlatas em suas versões mais atualizadas.

Seção IV

DO SISTEMA DE TRANSPORTE COLETIVO

Art. 208. O Sistema de Transporte Coletivo é o conjunto de modais, infraestruturas e equipamentos que realizam o serviço de transporte de passageiros, acessível a toda a população, com itinerários e preços fixados pelo Poder Público.

Art. 209. São componentes do sistema de transporte coletivo:

- I - os veículos que realizam o serviço de transporte público coletivo;
- II - as estações, pontos de parada e terminais de integração e transbordo;
- III - as vias, segregadas ou não;
- IV - os pátios de manutenção e estacionamento;
- V - as instalações e edificações de apoio ao sistema.

Art. 210. São diretrizes para o sistema de transporte coletivo:

- I - implantar novos corredores de transporte coletivo, estações de transferência de ônibus, trens e funiculares, em consonância com o princípio de racionalização do sistema;



- II - qualificar os corredores, os terminais, as estações de transporte coletivo e os eixos estruturantes, com a instituição de um sistema de monitoramento e manutenção permanente;
- III - garantir o transporte coletivo acessível a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, em consonância com a legislação aplicável;
- IV - melhorar e manter atualizada a tecnologia da bilhetagem eletrônica existente e das informações ao usuário;
- V - otimizar as estratégias de operação do sistema de transporte público coletivo para sua troncalização;
- VI - implantar o transporte coletivo adequado para a demanda de usuários nos eixos estruturantes;
- VII - implantar a integração física, operacional e tarifária entre todos os modais do sistema de transporte coletivo;
- VIII - implantar a integração física e operacional entre os diversos modais de transporte;
- IX - criar faixas exclusivas ou prioritárias para ônibus nas novas vias, garantindo a eficiência do transporte coletivo;
- X - considerar a implantação de sistemas de transporte vertical mecanizado, como teleféricos, funiculares e escadas rolantes, como alternativa de transporte coletivo, a fim de interligar áreas de planície e tabuleiro;
- XI - fomentar a instalação de estacionamentos próximos às principais estações e terminais de integração e transbordo;
- XII - promover a transição gradual da frota de transporte coletivo urbano para veículos de emissão zero, priorizando veículos elétricos.

Seção V

DO SISTEMA DE LOGÍSTICA E CARGAS

Art. 211. O Sistema de Logística e Cargas é o conjunto de instalações e equipamentos que dá suporte ao transporte, armazenamento e distribuição, associado a iniciativas públicas e privadas de gestão dos fluxos de cargas.

Art. 212. São componentes do sistema de logística e cargas:

- I - as vias de interesse do transporte de carga e os sistemas exclusivos de distribuição, incluindo as ferrovias segregadas;
- II - as plataformas e terminais logísticos;
- III - os centros de armazenamento, transbordo e distribuição;
- IV - os veículos de transporte de carga;
- V - os pátios de manutenção e estacionamento;
- VI - as instalações e edificações de apoio.

Art. 213. São diretrizes para o sistema de logística e cargas:

- I - o incentivo ao melhor uso da infraestrutura logística instalada no Município, para incremento da sua eficiência e redução do seu impacto ambiental;
- II - o planejamento, a implantação e a ampliação da cadeia logística de diferentes modais;



- III - a convergência de esforços entre as diversas esferas de governo para o seu aperfeiçoamento;
- IV - a regulamentação e o monitoramento da circulação de veículos de carga, incluindo as cargas perigosas ou superdimensionadas;
- V - o planejamento de soluções de inserção urbana do sistema de abastecimento e logística que minimizem os conflitos de convivência e as interferências entre este sistema e os demais fluxos metropolitanos;
- VI - a infraestrutura e as medidas necessárias ao estacionamento dos veículos de transporte de logística e cargas.

CAPÍTULO VI

DO SISTEMA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Seção I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 214. O Sistema Municipal de Habitação compreende um conjunto de ações destinadas à garantia do direito à moradia digna para a população, que contemplem a aquisição, a construção, as melhorias e as reformas das unidades habitacionais, a ampliação e a dotação de infraestrutura, os serviços urbanos, os equipamentos urbanos e comunitários e as áreas verdes de lazer.

Art. 215. Considera-se favela e comunidade urbana a ocupação urbana de baixa renda que possui pelo menos uma das seguintes características:

- I - irregularidade urbanística e dominial, em decorrência da ausência ou insuficiência de infraestrutura urbana e de equipamentos urbanos e comunitários, assim como ausência de título legítimo de propriedade em nome do possuidor correspondente ao imóvel;
- II - insalubridade, por falta de saneamento básico ou em regiões com alto nível de poluição;
- III - inadequação da moradia, pela execução com materiais construtivos ou com características abaixo de padrões mínimos de qualidade, habitabilidade, salubridade e segurança;
- IV - situação de risco por ocupação de áreas:
 - a) sujeitas a deslizamento, em encostas ou grotas de alta declividade;
 - b) sujeitas a enchentes, às margens da Laguna Mundaú, rios, riachos e canais ou em fundos de vales e linhas de drenagem natural;
 - c) em terrenos turfosos impróprios para construção;
 - d) sob as faixas de servidão das redes de alta tensão;
 - e) sobre oleodutos, gasodutos ou assemelhados;
 - f) nas faixas de domínio e não edificáveis de rodovias e ferrovias;
 - g) sobre canais e galerias de águas pluviais;
 - h) nas proximidades, conforme regulamentos específicos, de locais de destinação final de resíduos sólidos, bem como no entorno de atividades consideradas de alto risco.

Art. 216. Integram o Sistema Municipal de Habitação:

- I - o Sistema de Habitação de Interesse Social, estruturado por meio da Política Municipal de Habitação de Interesse Social, voltado para os segmentos populacionais definidos pelas



Faixas Urbano 1, 2 e 3 do Governo Federal, que abrange a renda bruta familiar mensal de até 6 (seis) salários mínimos;

- II - o Sistema de Habitação de Mercado Popular, voltado aos segmentos populacionais de renda familiar mensal acima de 6 (seis) até 10 (dez) salários mínimos, beneficiários de programas habitacionais em áreas urbanas, de conformidade com o Plano Nacional de Habitação;
- III - o Sistema de Habitação de Mercado, voltado para os segmentos populacionais de renda familiar mensal acima de 10 (dez) salários mínimos.

Parágrafo único. Os parâmetros de renda previstos neste artigo, inclusive as Faixas Urbano aplicáveis, poderão ser revistos periodicamente pelo Poder Executivo Municipal, mediante decreto, com fundamento em estudo técnico.

Seção II **DO SISTEMA DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL**

Subseção I **Da Habitação de Interesse Social**

Art. 217. O Sistema de Habitação de Interesse Social compreende um conjunto de elementos que visam à redução do déficit habitacional quantitativo e qualitativo e à redução do processo de produção irregular da moradia, principalmente em áreas inadequadas.

Art. 218. Integram o Sistema de Habitação de Interesse Social:

- I - a Política Municipal de Habitação de Interesse Social;
- II - o Plano Local de Habitação de Interesse Social;
- III - as Zonas Especiais de Interesse Social;
- IV - Plano Municipal de Regularização Urbanística e Fundiária;
- V - o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social;
- VI - o Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social.

Art. 219. O Plano Municipal de Regularização Urbanística e Fundiária, o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social e o Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social obedecerão às disposições das legislações específicas que os regulamentarem.

Art. 220. São diretrizes para o Sistema de Habitação de Interesse Social:

- I - garantir o direito à moradia digna como direito social;
- II - mitigar os efeitos das favelas e comunidades urbanas;
- III - contribuir para a redução do déficit habitacional;
- IV - melhorar as condições de vida em favelas e comunidades urbanas;
- V - potencializar e diversificar a produção habitacional pública e privada, integrada aos elementos estruturadores do território,
- VI - garantir a participação da sociedade civil na definição das ações e prioridades e no controle social da política habitacional;
- VII - fomentar a organização dos movimentos populares que lutam pelo acesso à cidade e pela

garantia da função social da propriedade urbana.

Subseção II **Da Política Habitacional**

Art. 221. A Política Habitacional no Município de Maceió se realiza mediante:

- I - a aplicação da Política Nacional de Habitação para Habitação de Interesse Social;
- II - a atualização constante da Política Municipal de Habitação;
- III - a implementação do Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS, dos Planos das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS e do Plano Municipal de Regularização Urbanística e Fundiária;
- IV - a aplicação de instrumentos de regulação e regulamentação da política urbana;
- V - a aplicação, no Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, de percentual mínimo dos recursos financeiros advindos da incidência dos instrumentos de regulação urbanística.

Art. 222. O Município adotará as medidas necessárias para implementação da assistência técnica à moradia de interesse social, na forma exigida pela legislação federal, observado o contexto socioeconômico da população beneficiada.

Subseção III **Do Plano Local de Habitação de Interesse Social**

Art. 223. O Plano Local de Habitação de Interesse Social do Município de Maceió será implementado mediante:

- I - a articulação da política habitacional municipal aos programas federais e estaduais, de agências internacionais e de outros agentes intervenientes, para otimizar os recursos e melhor enfrentar as carências habitacionais;
- II - a integração de agendas e programas afins à habitação de interesse social com órgãos e entidades federais e estaduais e com os municípios vizinhos;
- III - a atualização e integração do sistema de informações de habitação de interesse social ao cadastro multifinalitário;
- IV - linhas programáticas institucionais, normativas e de provisão;
- V - a captação de recursos por meio das parcerias e convênios para o financiamento das ações dentro dos programas e projetos habitacionais;
- VI - a integração da política habitacional às políticas social, ambiental e econômica;
- VII - a priorização da regularização fundiária e urbanização das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, com sua inserção às áreas urbanas regulares e garantia do acesso à moradia e aos serviços públicos essenciais;
- VIII - a garantia da realocação em área próxima ao local de remoção;
- IX - a garantia no local do reassentamento com soluções habitacionais adequadas, com inclusão das melhorias das unidades habitacionais e da dotação de infraestrutura;
- X - a priorização do adensamento nos vazios urbanos, com reversão da tendência de periferização e ocupação das áreas de risco pela população de baixa renda;



- XI - a promoção da integração territorial, a recuperação da identidade cultural e o combate às desigualdades e à segregação social;
- XII - a promoção da recuperação ambiental nas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS;
- XIII - a implementação do aluguel social como alternativa para promoção de moradia.

Subseção IV

Do Instrumento das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS

Art. 224. Para os efeitos deste Plano Diretor Participativo, consideram-se Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS as áreas do território municipal consideradas de interesse público para a promoção de habitação de interesse social, por meio de novas unidades ou de melhorias habitacionais e urbanas.

Art. 225. As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS podem ser dos seguintes tipos:

- I - ZEIS 1: áreas caracterizadas pela presença de favelas e comunidades urbanas passíveis de consolidação ou parcialmente consolidadas, habitadas predominantemente por população de baixa renda, nas quais se deve promover a melhoria ou a produção de habitação de interesse social, a dotação de infraestrutura, a recuperação ambiental e a regularização fundiária e urbanística;
- II - ZEIS 2: terrenos ou glebas não edificadas, situados em áreas dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, nos quais se deve promover a habitação de interesse social;
- III - ZEIS 3: imóveis ou conjunto de imóveis edificado-subutilizado ou não utilizado, localizado em regiões dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, nas quais se deve promover a habitação de interesse social.

Art. 226. As ZEIS 1 instituídas neste Plano são aquelas delimitadas no zoneamento urbano e indicadas no Mapa 3.4 – Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS do Anexo III.

§ 1º. Cada ZEIS 1 terá plano específico, individual ou coletivo, que defina as intervenções necessárias e contemple ações, metas e objetivos a serem alcançados.

§ 2º. As ZEIS 1 são prioritárias para o aporte de investimentos na urbanização de favelas e comunidades urbanas, de acordo com os respectivos planos.

§ 3º. Compete ao Poder Executivo Municipal, por intermédio dos órgãos e entidades com atribuições de planejamento, controle urbano e habitação popular, promover os estudos, levantamentos técnicos e diagnóstico social necessários à elaboração dos planos de ZEIS 1.

§ 4º. Os planos referidos nos §§ 1º e 3º deste artigo serão elaborados no prazo de até 2 (dois) anos contados da publicação deste Plano, conforme a demanda da população, e aprovados pelo Conselho Municipal de Habitação.

Art. 227. O Plano de ZEIS 1, oficializado por Decreto do Poder Executivo, poderá:



- I - definir novas regras para parcelamento do solo, compatíveis com o perfil das ocupações a serem regularizadas;
- II - indicar parâmetros urbanísticos diversos dos definidos no Quadro 3 - Parâmetros para Ocupação do Solo, do Anexo IV, desde que consideradas as condições de adensamento e infraestrutura da respectiva área;
- III - promover a desafetação de áreas públicas para a execução das intervenções, bem assim constituir afetações em novas áreas para integração ao domínio público;
- IV - alterar o traçado viário ou projeto originário de parcelamento do solo, mesmo já aprovado pelo Município de Maceió;
- V - admitir novos lotes mínimos e máximos, resultantes da definição dos planos urbanísticos específicos para cada ZEIS.

§ 1º. Os planos de ZEIS 1 conterão os critérios mínimos para efetivar a regularização fundiária, de acordo com as condições físico-territoriais e socioeconômicas da população que será atendida;

§ 2º. O plano da ZEIS 1 contemplará, obrigatoriamente, a avaliação pós-ocupação das famílias reassentadas.

Art. 228. As etapas para elaboração e implementação dos planos das ZEIS 1 envolvem:

- I - a mobilização da população residente na ZEIS 1;
- II - a criação de uma Comissão Institucional de Avaliação para acompanhamento das etapas de formulação e implementação dos planos e projetos;
- III - a elaboração e aprovação institucional dos estudos, planos e projetos da ZEIS 1.

Parágrafo único. As obras de requalificação devem ser subsidiadas por estudos técnicos ambientais, urbanísticos e índices de dignidade habitacional.

Art. 229. A instituição das ZEIS 2 e ZEIS 3 dar-se-á por iniciativa do Poder Público Municipal, quando este adquirir um imóvel indicado para este fim pelo órgão municipal de planejamento.

§ 1º. A indicação de que trata o *caput* deste artigo será elaborada a partir do mapeamento dos imóveis que se enquadrem nos requisitos destes tipos de ZEIS e que estejam situados nas seguintes Zonas:

- I - Zona de Adensamento Controlado da Planície Litorânea Central – ZAC 1;
- II - Zona de Adensamento Controlado do Tabuleiro Central – ZAC 3;
- III - Zona de Ocupação Controlada da Planície Litorânea Norte – ZOC 1;
- IV - Zona de Ocupação Controlada da Planície Lagunar – ZOC 3;
- V - Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPs.

Art. 230. A implantação de ZEIS 2 e ZEIS 3 envolve:

- I - a aplicação de instrumentos de incentivo à produção de Habitação de Interesse Social – HIS;
- II - a elaboração e aprovação institucional dos estudos, planos e projetos.



Art. 231. A criação de novas ZEIS, além das estabelecidas neste Plano Diretor Participativo, dar-se-á por Decreto do Poder Executivo Municipal, desde logo com designação da sua denominação, para fins de identificação, e a sua delimitação georreferenciada.

Art. 232. A instituição de novas ZEIS 1 dar-se-á em favelas e comunidades urbanas com as seguintes características:

- I - uso predominantemente residencial;
- II - tipologia habitacional predominantemente de baixa renda;
- III - precariedade ou ausência de serviços de infraestrutura básica;
- IV - renda familiar média igual ou inferior a 6 (seis) salários mínimos;
- V - áreas passíveis de urbanização de acordo com estudo de viabilidade técnica, observados os padrões mínimos de salubridade, segurança e saneamento básico.

Art. 233. Podem requerer a criação de ZEIS:

- I - a própria Administração Pública Municipal, por iniciativa dos órgãos responsáveis pelo planejamento territorial e habitação de interesse social;
- II - as entidades associativas devidamente constituídas na forma da legislação civil, representando legitimamente os interesses coletivos dos moradores vinculados à área pretendida;
- III - os proprietários de glebas ou lotes que se enquadrem nas características de ZEIS 2 e ZEIS 3.

§ 1º. A solicitação será encaminhada ao órgão municipal de planejamento territorial, que analisará o pedido mediante parecer técnico, levando em consideração as características da área, a sua situação fundiária e o perfil socioeconômico dos moradores.

§ 2º. O órgão municipal de planejamento territorial consultará outros setores da Administração Pública em busca de informações para fundamentar o seu parecer técnico e, ainda, vistoriar a área objeto da solicitação.

§ 3º. O processo administrativo de criação ou implantação da ZEIS, incluído o seu parecer técnico, será encaminhado para a oitiva do Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial Sustentável – CMDTS.

TÍTULO VI

DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA PARCELAMENTO E APROVEITAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I

DO PARCELAMENTO E APROVEITAMENTO DO SOLO URBANO

Seção I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS



Art. 234. O parcelamento e o aproveitamento do solo urbano constituem procedimento por meio do qual o Município autoriza a reconfiguração do solo urbano mediante sua divisão, redivisão ou reagrupamento em partes individualizadas, com vistas ao equilíbrio entre áreas públicas e privadas e à sua adequada função urbanística.

§ 1º. O parcelamento e o aproveitamento do solo para fins urbanos no Município realizar-se-ão em consonância com a legislação federal, estadual e municipal aplicável, assegurados o interesse público e a função social da propriedade.

§ 2º. O parcelamento e o aproveitamento do solo para fins urbanos somente serão permitidos na Macrozona Urbana, delimitada no Mapa 2 – Macrozoneamento Territorial do Anexo III deste Plano.

§ 3º. O parcelamento e o aproveitamento do solo observarão as restrições urbanísticas e institucionais definidas no Mapa 4 – Restrições Urbanísticas e Institucionais do Anexo III e nos arts. 247 e 248 deste Plano Diretor Participativo.

§ 4º. O licenciamento do parcelamento e aproveitamento do solo urbano dar-se-á pela expedição do respectivo alvará, nos termos do Anexo V – Licenciamento Territorial.

Seção II

DAS MODALIDADES E DOS REQUISITOS PARA O PARCELAMENTO E APROVEITAMENTO DO SOLO URBANO

Art. 235. São modalidades de parcelamento e aproveitamento do solo:

- I - o desmembramento;
- II - o remembramento;
- III - o reparcelamento;
- IV - o condomínio urbanístico;
- V - o Empreendimento de Habitação de Interesse Social – EHIS;
- VI - o loteamento.

Art. 236. O desmembramento é a subdivisão de gleba, terreno ou lote em partes, em condições de uso e ocupação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias, nem no prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

Art. 237. O remembramento é o agrupamento de glebas, terrenos ou lotes lindeiros, mesmo que qualquer destes já seja edificado, e que a operação não interfira com o sistema viário existente, nem imponha qualquer outra modificação nos logradouros já existentes.

Art. 238. O reparcelamento do solo é a reconfiguração de glebas, terrenos ou lotes, nas seguintes condições:

- I - o remembramento de glebas, terrenos ou lotes, para subsequente desmembramento em nova forma distinta da original;
- II - o desmembramento de parte de uma gleba, terreno ou lote, para subsequente remembramento a outra gleba, terreno ou lote lindeiro.

Art. 239. O condomínio urbanístico é o conjunto de unidades autônomas, dispostas horizontal ou verticalmente, constituídas de partes privativas, edificadas ou não, e partes de uso comum, cabendo a cada unidade autônoma uma fração ideal.

Art. 240. O Empreendimento de Habitação de Interesse Social - EHIS é o parcelamento que resulta em lotes ou unidades autônomas, edificadas ou não, destinados à produção de habitação de interesse social.

Art. 241. O loteamento é a subdivisão de uma gleba ou terreno em lotes destinados ao uso e ocupação, com abertura de novas vias de circulação e de logradouros públicos, ou prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Art. 242. Em qualquer modalidade de parcelamento e aproveitamento do solo urbano, a gleba, terreno ou lote a ser parcelado, assim como as partes resultantes do parcelamento, terão obrigatoriamente testada para um logradouro público de circulação oficialmente reconhecido pelo Município ou integrante do próprio projeto do parcelamento, atendendo aos parâmetros urbanísticos definidos neste Plano Diretor Participativo.

Art. 243. Em qualquer modalidade de parcelamento e aproveitamento do solo urbano, a área máxima resultante privativa é de 90.000 m² (noventa mil metros quadrados), com testada máxima de 300 m (trezentos metros), exceto na modalidade de loteamento.

Art. 244. No caso de parcelamento de gleba ou terreno com área parcelável superior a 90.000 m² (noventa mil metros quadrados), é obrigatório adotar a modalidade de loteamento.

Art. 245. As modalidades de parcelamento e aproveitamento deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

- I - respeitar as faixas marginais de proteção de cursos d'água naturais perenes e intermitentes, incluindo linhas de drenagem natural e fundos de vales, as áreas no entorno de lagos, lagoas, lagunas e nascentes;
- II - as vias, quando exigidas, deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, seguindo os parâmetros definidos no Quadro 1.1 – Dimensões Mínimas dos Perfis Viários do Anexo IV, integrando-se com o sistema viário da região, e harmonizar-se com a topografia local;
- III - respeitar as faixas de domínio público e não edificáveis das rodovias e ferrovias, na conformidade das respectivas legislações;
- IV - respeitar as faixas não edificáveis de natureza ambiental, urbanística, de serviços ou de outras restrições análogas.



Art. 246. Somente será permitido o parcelamento e aproveitamento do solo para fins urbanos em terrenos que, concomitantemente:

- I - estejam inseridos no perímetro urbano de Maceió;
- II - tenham acesso por meio de vias públicas oficialmente reconhecidas pelo Município;
- III - estejam inscritos no cadastro fiscal do Município como áreas urbanas.

Art. 247. É vedado o parcelamento e aproveitamento do solo urbano nas seguintes situações:

- I - em glebas, terrenos ou lotes alagadiços e sujeitos a inundações, salvo se o empreendedor apresentar soluções técnicas baseadas na natureza aprovadas pelo órgão municipal ambiental competente;
- II - em áreas com potencial ou suspeita de contaminação, em áreas contaminadas e em monitoramento ambiental, sem que haja manifestação favorável do órgão municipal ambiental competente;
- III - em glebas, terrenos ou lotes onde a poluição ambiental comprovadamente impeça condições sanitárias adequadas, sem que sejam previamente saneadas;
- IV - em glebas, terrenos ou lotes com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);
- V - em glebas, terrenos ou lotes sujeitos a deslizamentos de terra e erosão, salvo se o empreendedor apresentar soluções técnicas baseadas na natureza, aprovadas pelo órgão municipal ambiental competente, para garantir a estabilidade geológica e geotécnica;
- VI - em Áreas de Preservação Permanente – APP previstas na legislação federal, estadual ou municipal, ou em áreas submetidas à especial proteção ambiental cuja disciplina impeça o uso e a ocupação para fins urbanos;
- VII - nas faixas de proteção, de domínio ou de servidão;
- VIII - em glebas, terrenos ou lotes situados na Zona Especial de Manejo Sustentável – ZEMS, na Zona de Interesse Ambiental – ZIAP e Paisagístico e na Zona de Monitoramento e Reparação – ZMR.

Parágrafo único. A aprovação do parcelamento e aproveitamento do solo que tratam os incisos do *caput* deste artigo será condicionada à prévia elaboração de Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto Ambiental – EIA/RIMA pelo requerente e devida aprovação pelo órgão competente.

Art. 248. As faixas não edificáveis reservadas para alargamento de vias ou vinculadas a serviços de infraestrutura urbana situar-se-ão fora do perímetro dos lotes, não sendo computadas nos percentuais destinados a áreas verdes de lazer, equipamentos comunitários e equipamentos urbanos.

Parágrafo único. As faixas não edificáveis vinculadas à proteção ambiental somente poderão se sobrepor às áreas verdes de lazer.

Art. 249. Considera-se área parcelável a parte da gleba, terreno ou lote que não possui nenhuma restrição dentre as referidas nos arts. 247 e 248 deste Plano Diretor Participativo.

§ 1º Nas condições do art. 247 deste Plano Diretor Participativo, as áreas nas quais o empreendedor apresentar soluções técnicas adequadas deverão ser computadas como área parcelável.

§ 2º As áreas a serem transferidas ao domínio municipal em decorrência de parcelamento e aproveitamento do solo devem obedecer aos requisitos do *caput* deste artigo.

Art. 250. Para fins deste Plano, considera-se:

- I - área loteável: na modalidade de loteamento, a porção da área parcelável destinada à constituição de lotes, excluído o percentual mínimo de áreas públicas a serem transferidas ao Município para a constituição de sistema viário, área verde de lazer, equipamentos comunitários e equipamentos urbanos;
- II - área privativa: na modalidade de condomínio urbanístico, a porção da área parcelável destinada à constituição de unidades autônomas, excluído o percentual mínimo de áreas públicas a serem transferidas ao Município para a constituição de área verde de lazer, equipamentos comunitários e equipamentos urbanos.

Art. 251. Os parâmetros urbanísticos para o parcelamento e aproveitamento do solo urbano são definidos no Quadro 1 – Parâmetros Urbanísticos para Parcelamento e Aproveitamento do Solo Urbano e no Quadro 1.1 – Dimensões Mínimas dos Perfis Viários do Anexo IV deste Plano Diretor Participativo, contemplando:

- I - o percentual mínimo de áreas públicas a serem transferidas ao Município;
- II - as dimensões mínimas resultantes de lote ou terreno;
- III - as dimensões máximas resultantes de terreno e quadra;
- IV - as dimensões máximas da área resultante privativa;
- V - as dimensões mínimas dos perfis viários.

Seção III **DAS ÁREAS TRANSFERIDAS AO MUNICÍPIO**

Art. 252. É obrigatória a transferência de áreas ao domínio municipal nas seguintes situações:

- I - no desmembramento em glebas, terrenos ou lotes com área parcelável inicial total igual ou superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados);
- II - no remembramento em terrenos ou lotes com área parcelável resultante total igual ou superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados);
- III - no reparcelamento, quando o somatório das áreas parceláveis das glebas, terrenos ou lotes constituir área superior ou igual a 10.000 m² (dez mil metros quadrados);
- IV - no condomínio urbanístico em glebas, terrenos ou lotes com área parcelável igual ou superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados);
- V - no Empreendimento de Habitação de Interesse Social em glebas, terrenos ou lotes com área inicial total igual ou superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados);
- VI - no loteamento, em qualquer situação.

Art. 253. Quando o imóvel já tiver sido submetido a parcelamento e aproveitamento do solo nos 10 (dez) anos anteriores à solicitação de novo parcelamento, os percentuais de áreas públicas já transferidos ao Município poderão ser descontados das novas obrigações de doação, garantido o cumprimento do percentual mínimo exigido para o novo empreendimento.

Art. 254. São áreas a serem transferidas ao domínio municipal quando da aprovação de parcelamento e aproveitamento do solo:

- I - Áreas verdes de lazer;
- II - Equipamentos comunitários;
- III - Equipamentos urbanos;
- IV - Sistema Viário.

§ 1º Consideram-se áreas verdes de lazer os espaços livres de uso público destinados aos propósitos de recreação, lazer, melhoria da qualidade ambiental urbana, proteção dos recursos hídricos, manutenção ou melhoria paisagística, proteção de bens e manifestações culturais, interditados de modo geral à edificação, salvo percentual máximo de 20% (vinte por cento) da área para equipamentos complementares a essas atividades.

§ 2º Consideram-se equipamentos comunitários as instalações e espaços destinados aos serviços públicos que atendem às necessidades sociais da comunidade, como educação, saúde, cultura, assistência social, esportes, lazer, segurança pública, abastecimento e serviços funerários e similares.

§ 3º Consideram-se equipamentos urbanos as instalações e espaços de infraestrutura urbana destinados aos serviços públicos essenciais de abastecimento de água, esgotamento sanitário, coleta de águas pluviais, disposição e tratamento de resíduos sólidos, transporte público, energia elétrica, rede telefônica, gás canalizado e similares.

§ 4º Considera-se sistema viário o conjunto hierarquizado de vias destinadas ao tráfego de veículos e pedestres.

Art. 255. As áreas transferidas ao domínio municipal, quando da aprovação de parcelamento e aproveitamento do solo, observarão o seguinte:

- I - terão declividade inferior a 30% (trinta por cento);
- II - não poderão sofrer processo de desafetação para qualquer forma de alienação, gratuita ou onerosa;
- III - não poderão situar-se nos fundos dos lotes;
- IV - poderão, a critério do órgão municipal de planejamento territorial e com base nas diretrizes deste Plano Diretor Participativo, ser reunidas num só bloco;
- V - terão sua utilização vinculada exclusivamente ao interesse público da população local ou da região;
- VI - as edificações, quando implantadas, deverão atender aos parâmetros urbanísticos construtivos definidos para a respectiva zona de localização.

Art. 256. As áreas verdes de lazer decorrentes de parcelamento e aproveitamento do solo atenderão às seguintes disposições:

- I - pelo menos 50% (cinquenta por cento) dessas áreas serão delimitados em um só perímetro, formando polígono com testada mínima de 10 m (dez metros), limitado por pelo



- menos uma via oficial de circulação;
- II - os outros 50% (cinquenta por cento) da área poderão ser divididos em até duas áreas, sendo a menor com no mínimo 20% (vinte por cento) do seu total, e testada mínima de 10 m (dez metros) limitada por pelo menos uma via oficial de circulação;
 - III - serão entregues pelo empreendedor devidamente urbanificadas, contendo no mínimo:
 - a) árvores na proporção de uma unidade de médio ou grande porte a cada 20 m² (vinte metros quadrados) de área verde de lazer;
 - b) mobiliário urbano, como bancos e lixeiras, de acordo com padrão municipal;
 - c) passeios com acessibilidade universal com largura mínima de 3 m (três metros);
 - d) iluminação pública.

Art. 257. O percentual de áreas destinadas a equipamentos comunitários poderá ser implantado em área distinta daquela do empreendimento, a critério e conforme prioridades definidas pelo órgão municipal de planejamento territorial, devendo, nessa hipótese, ser acrescido em 15% (quinze por cento) da sua área original calculada para o parcelamento ou aproveitamento do solo.

Parágrafo único. O empreendimento beneficiado pelo disposto no *caput* deste artigo somente será considerado concluído com a entrega prévia formal das áreas, bem como a execução dos equipamentos públicos quando previsto.

Art. 258. As áreas de equipamentos comunitários decorrentes de parcelamento ou aproveitamento do solo atenderão aos seguintes requisitos:

- I - formarão um perímetro único com testada mínima de 10 m (dez metros) para a via oficial de circulação;
- II - formarão um perímetro único até a área mínima de 3.000 m² (três mil metros quadrados), podendo o restante formar novos perímetros de áreas contínuas, com no mínimo 1.000 m² (mil metros quadrados).

Art. 259. A implantação de empreendimentos de grande porte em terrenos ou lotes com área igual ou superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados) implicará, como requisito para sua aprovação, a transferência ao domínio público de área correspondente a 10% (dez por cento) da área parcelável, desde que o imóvel não tenha sido submetido a parcelamento e aproveitamento do solo nos 10 (dez) anos anteriores à solicitação.

Art. 260. Os custos com a transferência de domínio e o registro das áreas decorrentes do parcelamento e aproveitamento do solo urbano, nas formas estabelecidas neste Plano, serão suportados pelo empreendedor, a quem incumbe apresentar ao órgão licenciador, no prazo de 30 (trinta) dias contados da conclusão do registro do parcelamento no Registro de Imóveis, as certidões das matrículas dos novos logradouros públicos.

CAPÍTULO II DO DESMEMBRAMENTO

Art. 261. Na aprovação e execução de desmembramento, os terrenos ou lotes resultantes



atenderão aos seguintes parâmetros urbanísticos:

- I - testada mínima de 10 m (dez metros) e área mínima resultante do lote ou terreno de 300 m² (trezentos metros quadrados);
- II - testada máxima de 300 m (trezentos metros) e área máxima resultante do lote ou terreno de 90.000 m² (noventa mil metros quadrados).

Parágrafo único. Os parâmetros urbanísticos são definidos no Quadro 1 – Parâmetros Urbanísticos para Parcelamento e Aproveitamento do Solo Urbano do Anexo IV.

Art. 262. No desmembramento em gleba, terreno ou lote com área parcelável inicial total igual ou superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados), é obrigatória a transferência de áreas ao domínio municipal correspondente a 10% (dez por cento) da área parcelável inicial para a constituição de áreas verdes de lazer.

Parágrafo único. A contiguidade ou o fracionamento das áreas a serem transferidas pelo empreendedor ao Município serão avaliados pelo órgão municipal de planejamento territorial.

Art. 263. É vedado o desmembramento em gleba, terreno ou lote caracterizado como:

- I - Unidade Especial de Preservação – UEP;
- II - Imóvel Histórico;
- III - Monumento Histórico.

CAPÍTULO III DO REMEMBRAMENTO

Art. 264. Na aprovação e execução de remembramento, os terrenos ou lotes resultantes atenderão aos seguintes parâmetros urbanísticos:

- I - testada mínima de 10 m (dez metros) e área mínima resultante do lote ou terreno de 300 m² (trezentos metros quadrados);
- II - testada máxima de 300 m (trezentos metros) e área máxima resultante do lote ou terreno de 90.000 m² (noventa mil metros quadrados).

Parágrafo único. Os parâmetros urbanísticos são definidos no Quadro 1 – Parâmetros Urbanísticos para Parcelamento e Aproveitamento do Solo Urbano do Anexo IV.

Art. 265. Nos remembramentos em terrenos ou lotes com área parcelável resultante total igual ou superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados), é obrigatória a transferência de áreas ao domínio municipal correspondente a 10% (dez por cento) da área parcelável resultante do terreno ou lote para a constituição de áreas verdes de lazer.

Parágrafo único. A contiguidade ou o fracionamento das áreas a serem transferidas pelo empreendedor ao Município serão avaliados pelo órgão municipal de planejamento territorial.

Art. 266. É vedado o remembramento em gleba, terreno ou lote nas seguintes situações:

- I - localizado na Zona Especial de Preservação Cultural da Planície Litorânea Norte – ZEP 6;
- II - caracterizado como Unidade Especial de Preservação – UEP;
- III - caracterizado como Imóvel Histórico;
- IV - caracterizado como Monumento Histórico.

CAPÍTULO IV DO REPARCELAMENTO

Art. 267. O reparcelamento de lotes, por qualquer das suas formas previstas nos incisos “I” e “II” do art. 238 deste Plano Diretor Participativo, dar-se-á por processo administrativo em que as sucessivas medidas de remembramento ou desmembramento comportarão análise conjunta e licenciamento único.

Art. 268. Na aprovação e execução de reparcelamento, os terrenos ou lotes resultantes atenderão aos seguintes parâmetros urbanísticos:

- I - testada mínima de 10 m (dez metros) e área mínima resultante do lote ou terreno de 300 m² (trezentos metros quadrados);
- II - testada máxima de 300 m (trezentos metros) e área máxima resultante do lote ou terreno de 90.000 m² (noventa mil metros quadrados).

Parágrafo único. Os parâmetros urbanísticos são definidos no Quadro 1 – Parâmetros Urbanísticos para Parcelamento e Aproveitamento do Solo Urbano do Anexo IV.

Art. 269. No reparcelamento, quando o somatório das áreas das glebas, terrenos ou lotes constituir área parcelável superior ou igual a 10.000 m² (dez mil metros quadrados), é obrigatória a transferência de áreas ao domínio municipal correspondente a 10% (dez por cento) do somatório das áreas parceláveis das glebas, lotes ou terrenos, para a constituição de áreas verdes de lazer.

Art. 270. É vedado o reparcelamento em gleba, terreno ou lote nas seguintes situações:

- I - caracterizado como Unidade Especial de Preservação – UEP;
- II - caracterizado como Imóvel Histórico;
- III - caracterizado como Monumento Histórico.

CAPÍTULO V DO CONDOMÍNIO URBANÍSTICO

Art. 271. Na aprovação e execução do condomínio urbanístico, atender-se-á aos seguintes parâmetros urbanísticos:

- I - testada mínima das unidades autônomas de 10 m (dez metros) e área mínima resultante de 300 m² (trezentos metros quadrados);
- II - testada máxima da quadra comum interna do empreendimento de 150 m (cento e cinquenta metros) e área máxima de 10.000 m² (dez mil metros quadrados).



§ 1º. No condomínio urbanístico, a área máxima privativa resultante do empreendimento será de 90.000 m² (noventa mil metros quadrados), com testada máxima de 300 m (trezentos metros), equivalente à superquadra da modalidade de loteamento.

§ 2º. As edificações nas unidades autônomas atenderão aos parâmetros urbanísticos da respectiva Zona Territorial, definidos no Quadro 2 – Parâmetros Urbanísticos para Ocupação do Solo do Anexo IV, vigentes no momento do pedido de aprovação da construção da unidade, sem prejuízo das disposições mais restritivas estabelecidas no memorial de incorporação ou na convenção condominial definitiva.

Art. 272. No condomínio urbanístico em glebas, terrenos ou lotes com área parcelável igual ou superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados), é obrigatória a transferência de áreas ao domínio municipal correspondente a 15% (quinze por cento) da área parcelável, situando-se obrigatoriamente fora da área condominial, sendo:

- I - 10% (dez por cento) para a implantação de área verde de lazer;
- II - 5% (cinco por cento) para área de equipamento comunitário.

§ 1º. A contiguidade ou o fracionamento das áreas a serem transferidas pelo empreendedor ao Município serão definidos pelo órgão municipal de planejamento territorial.

§ 2º. Excluem-se dos percentuais referidos no *caput* deste artigo as áreas destinadas a equipamentos urbanos de infraestrutura, que serão transferidas ao domínio municipal de forma suplementar.

§ 3º. Os equipamentos urbanos deverão respeitar, quando de sua implantação, a regulamentação técnica definida pelos respectivos concessionários ou regulamentos das entidades públicas competentes.

Art. 273. A formação de condomínio urbanístico, sem prejuízo das exigências estabelecidas na legislação federal própria, atenderá às seguintes disposições:

- I - o empreendimento não poderá ser implantado em áreas que dificultem ou impossibilitem o acesso livre de todos às bordas de tabuleiro, cursos d'água, praias, lagos ou lagoas;
- II - sua implantação será adequada ao sistema viário, às vias existentes ou vetores de conexão territorial, de acordo com o Mapa 6 – Mobilidade do Anexo III, não podendo implicar conflito com os interesses públicos da cidade, especialmente quanto à preservação ambiental e ao desempenho das funções urbanas;
- III - as unidades autônomas serão caracterizadas exclusivamente pelas áreas poligonais, delas devendo constar as medidas perimetrais, confrontações e áreas totais;
- IV - as frações ideais das unidades autônomas ficarão vinculadas exclusivamente às áreas de cada unidade, com indicação das suas participações nas áreas de uso comum;
- V - a construção futura na unidade autônoma, assim como suas posteriores reformas, não implicará modificações nas frações ideais registradas.

Art. 274. O perímetro do condomínio urbanístico poderá ser cercado ou murado quando

situado junto ao alinhamento de logradouros públicos, seguindo as seguintes regras:

- I - recuo mínimo de 5 m (cinco metros) com tratamento paisagístico integrado aos passeios das vias públicas;
- II - o fechamento do loteamento em todo o seu perímetro não ultrapassará a altura de 3 m (três metros), computada a partir do nível do meio-fio, e observará as regras pertinentes à testada permeável mínima de 70% (setenta por cento) da extensão linear do perímetro de fechamento limitante com o logradouro público.

Art. 275. No caso de condomínio urbanístico com unidades não edificadas:

- I - a execução das edificações futuras nas unidades será de responsabilidade dos adquirentes;
- II - em todos os documentos de apresentação, divulgação ou publicidade do empreendimento, bem como nas propostas, pré-contratos, contratos ou quaisquer outros atos relativos à negociação das suas unidades autônomas, deverá constar obrigatoriamente a informação de que as unidades autônomas serão construídas futuramente pelos adquirentes.

CAPÍTULO VI DO LOTEAMENTO

Seção I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 276. Na aprovação e execução de loteamento, a área loteável resultante atenderá aos seguintes parâmetros urbanísticos:

- I - pelo menos 60% (sessenta por cento) da área loteável deverá ser constituída por:
 - a) lotes: com testada mínima de 10 m (dez metros) e área mínima resultante de 300 m² (trezentos metros quadrados);
 - b) quadra comum: com testada máxima de 150 m (cento e cinquenta metros) e área máxima resultante de 10.000 m² (dez mil metros quadrados);
- II - no máximo 40% (quarenta por cento) da área loteável poderá ser constituída por superquadras com testada máxima de 300 m (trezentos metros) e área máxima resultante de 90.000 m² (noventa mil metros quadrados), desde que possua fruição pública a cada 150 m (cento e cinquenta metros) de testada.

§ 1º. Os lotes de esquina terão acrescidos 3 m (três metros) à testada do lote padrão, considerando o sentido longitudinal da quadra.

§ 2º. Os parâmetros urbanísticos são definidos no Quadro 1 – Parâmetros Urbanísticos para Parcelamento e Aproveitamento do Solo Urbano do Anexo IV.

Art. 277. O loteamento terá sua aprovação pelo órgão municipal de licenciamento territorial condicionada à prévia análise do *Masterplan* pelo órgão municipal de planejamento territorial.

Art. 278. A aprovação do loteamento será condicionada à prévia elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e do Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV pelo requerente e devida



aprovação pelo órgão municipal competente.

Art. 279. Nos loteamentos, é obrigatória a transferência de áreas ao domínio municipal correspondente a pelo menos 35% (trinta e cinco por cento) da área parcelável, obedecidas as seguintes destinações:

- I - 10% (dez por cento) para a constituição de áreas verdes de lazer;
- II - 5% (cinco por cento) para a constituição de áreas de equipamentos comunitários;
- III - 20% (vinte por cento) para a constituição do sistema viário.

§ 1º. Excluem-se dos percentuais referidos no *caput* deste artigo as áreas destinadas a equipamentos urbanos de infraestrutura, que serão transferidas ao domínio municipal de forma suplementar.

§ 2º. Os equipamentos urbanos deverão respeitar, quando de sua implantação, a regulamentação técnica definida pelos respectivos concessionários ou regulamentos das entidades públicas competentes.

Art. 280. Caberá ao órgão municipal de planejamento territorial definir diretrizes de sua urbanificação, sendo atribuída ao empreendedor a sua execução nos moldes que o Município lhe determinar.

Art. 281. O loteamento será entregue com sua infraestrutura urbana devidamente implantada ou urbanificada, constituída por sistemas:

- I - de drenagem das águas pluviais;
- II - de iluminação pública;
- III - de esgotamento sanitário;
- IV - de abastecimento de água potável;
- V - de distribuição de energia elétrica pública e domiciliar;
- VI - de circulação viária, segundo o Quadro 1.1 – Dimensões Mínimas dos Perfis Viários do Anexo IV.
- VII - de áreas verdes de lazer,
- VIII - de equipamentos comunitários,
- IX - de equipamentos urbanos.

§ 1º. O sistema de drenagem de águas pluviais comportará equipamentos eficientes de retenção ou infiltração e de dissipação de energia, de modo a atenuar os picos de cheias, propiciar a recarga das águas subterrâneas e prevenir processos erosivos, devidamente aprovados pelo órgão municipal competente.

§ 2º. O sistema de distribuição de energia elétrica deverá ser implantado por meio de dutos enterrados, devidamente aprovado pelo órgão municipal competente.

Seção II

DO SISTEMA VIÁRIO DOS LOTEAMENTOS



Art. 282. As vias de circulação abertas em loteamentos sujeitam-se à classificação viária prevista neste Plano Diretor Participativo, devendo:

- I - articular-se com o sistema viário existente ou projetado que intercepte total ou parcialmente a gleba ou terreno a ser loteado;
- II - contribuir, com o seu traçado, para o melhoramento da mobilidade urbana e fluidez do trânsito.

Art. 283. A definição da classificação da via pública em função do traçado viário do loteamento poderá ser sugerida pelo empreendedor, mas será determinada pelos órgãos municipais de planejamento e de licenciamento territorial em conjunto com o órgão de transporte e trânsito.

Parágrafo único. A outorga de denominação das vias públicas do loteamento observará o disposto nos arts. 192 a 195 deste Plano Diretor Participativo.

Art. 284. A execução do sistema viário de loteamentos atenderá ao seguinte:

- I - as Vias Intrabairros sem saída serão providas de balão de retorno, cul-de-sac, com raio mínimo de 9 m (nove metros), excluindo o passeio;
- II - as curvas de concordância das esquinas deverão ter raio mínimo interno de 8 m (oito metros), a partir do meio-fio até o limite da testada do lote;
- III - o sistema viário deverá obedecer às dimensões previstas no Quadro 1.1 – Dimensões Mínimas dos Perfis Viários do Anexo IV.
- IV - os lotes resultantes do parcelamento deverão distar no máximo 500 m (quinhentos metros) de um eixo estruturante.

Seção III

DO ACESSO CONTROLADO EM LOTEAMENTO

Art. 285. O Município poderá conferir permissão de uso das áreas públicas de um loteamento ou parte dele à associação de seus proprietários ou moradores, desde que regularmente constituída e com explícita definição de responsabilidades com relação ao uso e manutenção das citadas áreas, para a instituição de loteamento de acesso controlado.

Art. 286. A permissão de uso destinada à instituição do loteamento de acesso controlado é ato administrativo unilateral, discricionário e precário, sujeito, ainda, ao atendimento dos requisitos previstos neste Plano Diretor Participativo.

§ 1º. Serão objeto da permissão de uso dos logradouros públicos componentes de parcelamento devidamente aprovado, expressamente identificados no termo de permissão de uso a ser expedido com o Alvará de Parcelamento do Solo.

§ 2º. Somente serão considerados regulares perante a Administração Municipal os loteamentos de acesso controlado instituídos mediante outorga de permissão de uso de áreas públicas.



Art. 287. No loteamento de acesso controlado, a área máxima de fechamento será de 90.000 m² (noventa mil metros quadrados), com testada máxima de 300 m (trezentos metros).

Art. 288. Para a outorga de permissão de uso das áreas públicas em loteamento, observar-se-á o seguinte:

- I - para o controle do acesso ao sistema viário, será permitida a instalação de portões, portarias e guaritas;
- II - a área do loteamento objeto de solicitação de fechamento que será cercada ou murada, quando situada junto ao alinhamento de vias públicas, respeitará recuos de 5 m (cinco metros) e receberá tratamento paisagístico integrado aos passeios dos logradouros públicos, executados e conservados pela associação permissionária;
- III - o fechamento do loteamento em todo o seu perímetro não ultrapassará a altura de 3 m (três metros), computada a partir do nível do meio-fio, e observará as regras pertinentes à testada permeável mínima de 70% (setenta por cento) da extensão linear do perímetro de fechamento limitante com o logradouro público.

Art. 289. O pedido para a instituição de loteamento de acesso controlado mediante outorga onerosa da alteração da dinâmica urbana será objeto de estudos técnicos realizados pelos órgãos municipais responsáveis pelo planejamento territorial, mobilidade, transporte e trânsito, acerca da viabilidade da restrição do uso dos bens públicos lá existentes.

§ 1º. A outorga da permissão de uso das áreas públicas dependerá de considerações urbanísticas, viárias, ambientais e do impacto que possam exercer sobre a estrutura urbana da cidade, tendo em vista as diretrizes previstas neste Plano Diretor Participativo e na legislação urbanística e ambiental aplicável.

§ 2º. A permissão de uso das áreas públicas deverá ser outorgada após a entrega formal do empreendimento à associação de moradores devidamente constituída.

Art. 290. Não serão objeto de permissão de uso e deverão estar situadas fora do perímetro fechado do loteamento:

- I - o percentual mínimo de 5% (cinco por cento) exigido para áreas de equipamentos comunitários integrantes do seu partido urbanístico;
- II - o percentual mínimo de 10% (dez por cento) exigido para áreas verdes de lazer integrantes do seu partido urbanístico;
- III - as áreas reservadas a equipamentos urbanos utilizadas para operação de serviços públicos da região, salvo mediante oitiva e anuência das respectivas concessionárias desses serviços.

Art. 291. Será de inteira responsabilidade da entidade permissionária executar e custear:

- I - a limpeza, a manutenção e a conservação das vias de circulação, incluindo calçamento ou pavimentação e sinalização de trânsito;
- II - serviços de manutenção e poda das árvores localizadas nas vias de circulação, áreas de lazer e de equipamentos urbanos e comunitários, sem prejuízo das licenças municipais



necessárias;

- III - a coleta e a remoção do lixo domiciliar no perímetro fechado do loteamento, depositado em local indicado pelo órgão municipal de limpeza urbana, segundo a legislação específica;
- IV - a limpeza, a manutenção e a conservação das redes internas de infraestrutura dos serviços públicos no perímetro fechado do loteamento, segundo a aprovação das concessionárias dos serviços;
- V - os serviços de manutenção e gerenciamento dos sistemas individuais de abastecimento d'água ou esgotamento sanitário, quando for o caso.

Art. 292. O Poder Executivo Municipal poderá estabelecer, mediante Termo de Ajuste de Conduta, parâmetros de compensação pecuniária e prazos para o cumprimento das obrigações relativos às áreas públicas confinadas, para fins de regularização dos loteamentos existentes na data de publicação desta Lei, situados em glebas confinadas e dotados de Outorga de Permissão de Uso de Área Pública, vigente ou não.

Parágrafo único. Os loteamentos em glebas confinadas que não atenderem aos requisitos previstos no *caput* e que pretendam sua regularização submeter-se-ão à Outorga Onerosa de Alteração da Dinâmica Urbana e aos parâmetros definidos pelo Poder Executivo Municipal.

Art. 293. Aplica-se o disposto nesta Seção, no que couber, ao fechamento de vias confinadas cujo traçado e trânsito de pessoas e veículos sejam restritos aos imóveis no seu perímetro, desde que o acesso controlado não implique prejuízos urbanísticos e ambientais.

CAPÍTULO VII

DOS EMPREENDIMENTOS DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 294. Considera-se Empreendimento de Habitação de Interesse Social – EHIS o empreendimento de promoção pública ou privada, destinado ao atendimento de famílias com renda bruta familiar mensal definida pelas Faixas Urbano 1, 2 e 3 do Governo Federal, desde que comprovada a vinculação do empreendimento a programas de habitação de interesse social.

§ 1º. Para fins de caracterização do EHIS, será obrigatório um percentual mínimo de 15% (quinze por cento) da área privativa do empreendimento destinado às atividades complementares ao uso residencial, desde que permitidos, conforme Quadro 3 – Parâmetros Urbanísticos para Uso do Solo e Quadro 3.1 – Permissividade Viária do Anexo IV.

§ 2º. O EHIS poderá adotar características das modalidades de Loteamento ou Condomínio Urbanístico, aplicando-se os parâmetros de acordo com Quadro 3 – Parâmetros Urbanísticos para Uso do Solo do Anexo IV.

Art. 295. A aprovação e execução do EHIS atenderão aos seguintes parâmetros urbanísticos:

- I - testada mínima dos lotes ou unidades autônomas de 5 m (cinco metros) e área mínima resultante do lote/terreno ou unidades autônomas de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados);

II - testada máxima da quadra comum interna do empreendimento de 150 m (cento e cinquenta metros) e área máxima da quadra de 10.000 m² (dez mil metros quadrados).

Parágrafo único. No EHIS, a área máxima privativa resultante do empreendimento será de 90.000 m² (noventa mil metros quadrados), com testada máxima de 300 m (trezentos metros), equivalente à superquadra da modalidade de loteamento.

Art. 296. Nos EHIS em glebas, terrenos ou lotes com área inicial total igual ou superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados), é obrigatória a transferência de áreas ao domínio municipal correspondente a 15% (quinze por cento) da área parcelável, situando-se obrigatoriamente fora da área condominial, sendo:

- I - 10% (dez por cento) para a implantação de áreas verdes de lazer;
- II - 5% (cinco por cento) para áreas de equipamentos comunitários.

§ 1º. A contiguidade ou o fracionamento das áreas a serem transferidas pelo empreendedor ao Município serão definidos pelo órgão municipal de planejamento territorial.

§ 2º. Excluem-se dos percentuais referidos no *caput* deste artigo as áreas destinadas a equipamentos urbanos de infraestrutura, que serão transferidas ao domínio municipal de forma suplementar.

§ 3º. Os equipamentos urbanos de infraestrutura deverão respeitar, quando de sua implantação, a regulamentação técnica definida pelos respectivos concessionários ou regulamentos das entidades públicas competentes.

Art. 297. Nos projetos de EHIS, o sistema viário deverá obedecer às dimensões previstas no Quadro 1.1 – Dimensões Mínimas dos Perfis Viários do Anexo IV.

Art. 298. Nos empreendimentos de Habitação de Interesse Social – HIS, assim definidos neste Plano Diretor Participativo e reconhecidos por ato do Poder Executivo, será admitida a flexibilização exclusivamente dos parâmetros urbanísticos de ocupação do solo, com vistas a reduzir custos de produção, ampliar o acesso à moradia e atender às diretrizes da política habitacional municipal, observados os limites e condições estabelecidos neste artigo.

§ 1º. A aplicação do disposto no *caput* restringe-se aos empreendimentos:

- I - destinados às famílias enquadradas como beneficiárias de Habitação de Interesse Social, nos termos deste Plano Diretor Participativo e da política habitacional vigente;
- II - vinculados a programas de financiamento, produção ou subsídio habitacional com recursos públicos de qualquer dos entes da Federação;
- III - previamente reconhecidos como de interesse social por ato administrativo motivado do Poder Executivo.

§ 2º. A flexibilização de que trata este artigo:

- I - limita-se aos parâmetros urbanísticos de taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento,

recuos e altura das edificações;

- II - não poderá ultrapassar 15% (quinze por cento) dos valores estabelecidos para a respectiva zona, admitindo-se ampliação até o limite máximo de 20% (vinte por cento), observado o disposto no *caput*;
- III - não poderá implicar prejuízo às condições de salubridade, ventilação, iluminação natural, acessibilidade, segurança e habitabilidade das edificações, nem comprometer a adequada inserção urbana do empreendimento e o acesso à infraestrutura urbana e aos equipamentos públicos.

§ 3º. A aplicação da flexibilização acima do limite de 15% (quinze por cento), até o máximo de 20% (vinte por cento), fica condicionada ao atendimento cumulativo dos seguintes requisitos:

- I - comprovação documental do enquadramento do empreendimento em programa habitacional com subsídio público;
- II - destinação de, no mínimo, 70% (setenta por cento) das unidades habitacionais às famílias enquadradas nas faixas de renda atendidas pelo respectivo programa habitacional;
- III - apresentação de justificativa técnica fundamentada, acompanhada de memória de cálculo, demonstrando, de forma objetiva e mensurável, o impacto da flexibilização na redução dos custos de produção ou na ampliação do atendimento à população em situação de vulnerabilidade habitacional;
- IV - análise técnica conclusiva do órgão municipal competente, com manifestação expressa quanto ao atendimento dos requisitos previstos neste artigo.

§ 4º. A aprovação dos empreendimentos de que trata este artigo observará a obrigatoriedade de apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, sempre que:

- I - o empreendimento se enquadrar nas hipóteses gerais de exigência previstas neste Plano Diretor Participativo;
- II - houver aplicação de flexibilização dos parâmetros urbanísticos de ocupação do solo em percentual superior a 15% (quinze por cento) dos valores estabelecidos para a respectiva zona.

§ 5º. A flexibilização deverá ser expressamente indicada no ato de aprovação do empreendimento, com a identificação dos parâmetros urbanísticos flexibilizados e a demonstração comparativa entre os valores originalmente aplicáveis e os adotados no projeto aprovado.

§ 6º. Os parâmetros mínimos de habitabilidade, conforto ambiental e qualidade urbanística aplicáveis aos empreendimentos de HIS deverão observar as normas técnicas e a legislação municipal vigente, vedada sua definição casuística no processo de licenciamento.

TÍTULO VII

DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I

DAS NORMAS GERAIS SOBRE AS CONSTRUÇÕES

Seção I

DAS CONDIÇÕES MÍNIMAS DAS EDIFICAÇÕES

Art. 299. As normas sobre obras e edificações estabelecidas neste Plano Diretor Participativo serão aplicadas em consonância com as exigências para o parcelamento e o uso do solo, sem prejuízo do atendimento:

- I - das legislações federal, estadual e municipal pertinentes;
- II - das normas técnicas aprovadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT;
- III - das normas do Corpo de Bombeiros do Estado de Alagoas;
- IV - das legislações ambientais em vigor;
- V - da legislação nacional de inclusão da pessoa com deficiência.

Art. 300. Incluem-se entre as obras referidas neste Plano Diretor Participativo, além de obras novas, os acréscimos, reformas, reconstruções, restaurações e demolições.

Art. 301. Toda edificação no Município de Maceió obedecerá, no mínimo, às seguintes condições:

- I - ter, pelo menos, uma testada para o logradouro público;
- II - ser ligada à rede de esgoto ou possuir sistema individual de esgotamento sanitário;
- III - ser provida de instalações hidráulicas ligadas à rede de abastecimento de água ou a sistema individual de captação de água;
- IV - ser provida de instalações elétricas;
- V - respeitar o alinhamento das vias e dos passeios públicos;
- VI - utilizar materiais, elementos ou componentes da construção que obedeçam às normas técnicas aprovadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, garantindo segurança, habitabilidade e sustentabilidade.

Art. 302. Toda edificação, seja pública ou particular, assegurará condições de acesso, circulação e utilização por pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida, conforme disposições estabelecidas nas legislações federal, estadual e municipal e nas normas técnicas brasileiras específicas.

§ 1º. O disposto no *caput* deste artigo é de competência e responsabilidade exclusiva dos profissionais responsáveis pelo projeto e sua execução, assim como do proprietário do imóvel a ser licenciado.

§ 2º. Na análise dos projetos para o licenciamento das edificações, caberá ao Município verificar o atendimento às normas de acessibilidade na calçada confrontante ao imóvel a ser licenciado, conforme regras definidas pelo órgão municipal de planejamento territorial.

Seção II

DOS DEMAIS REQUISITOS GERAIS DAS EDIFICAÇÕES



Art. 303. Não serão objeto de análise e aprovação pelo órgão municipal licenciador, assegurada a responsabilidade exclusiva do empreendedor e seu responsável técnico pelos projetos e execução, o atendimento aos níveis de segurança estrutural, iluminação, ventilação e acústica, assim como a distribuição das vagas de estacionamento.

Art. 304. As instalações prediais sanitárias, elétricas, hidráulicas, telefônicas, de gás, de refrigeração, de segurança contra incêndio e pânico, dentre outras, obedecerão às exigências das normas técnicas brasileiras e serão avaliadas e inspecionadas pelos órgãos ou concessionárias competentes.

Art. 305. Na edificação em lotes ou terrenos situados na orla costeira ou flúvio-lagunar, será assegurado o acesso público às praias e lagoas, na forma do art. 180, com seções transversais mínimas dimensionadas conforme os padrões da classificação viária prevista neste Plano Diretor Participativo.

Art. 306. É obrigatória a existência de local destinado ao acondicionamento de lixo dentro dos limites do lote, atendendo às exigências da Vigilância Sanitária Municipal, sendo permitida a utilização de caixas móveis do tipo contêiner.

Parágrafo único. Na implantação do tipo horizontal contendo até duas unidades residenciais, será tolerada a instalação de lixeira em logradouros com calçadas com largura superior ou igual a 2,20 m (dois metros e vinte centímetros), desde que a mesma seja implantada na faixa de serviço da calçada.

Art. 307. As regras de estacionamentos para vagas obrigatórias em empreendimentos edílios, bem como as áreas para embarque e desembarque, estão estabelecidas nos arts. 423 a 431 e no Quadro 3.2 – Classificação dos Polos Geradores de Tráfego do Anexo IV deste Plano Diretor Participativo.

Art. 308. Em lotes ou terrenos de esquina, o acesso de veículos à edificação será implantado após a faixa de travessia de pedestres, resguardando as rampas necessárias à acessibilidade, conforme Quadro 3.2 – Classificação dos Polos Geradores de Tráfego do Anexo IV deste Plano Diretor Participativo.

Art. 309. Os parâmetros urbanísticos construtivos para cada Zona Territorial constam do Quadro 2 – Parâmetros Urbanísticos para Ocupação do Solo do Anexo IV deste Plano Diretor Participativo.

Art. 310. O Poder Executivo Municipal poderá, mediante decreto, estabelecer normas complementares às disposições deste Plano para a implantação de usos não residenciais, com vistas a garantir a segurança, a salubridade e a proteção da população e do meio ambiente.

CAPÍTULO II DAS TIPOLOGIAS CONSTRUTIVAS



Art. 311. Considera-se tipologia construtiva a relação constituída entre a altura determinada da edificação e sua inserção na paisagem, classificadas em:

- I - tipo horizontal: a edificação com a altura máxima de 12 m (doze metros), contados a partir da referência de nível do meio-fio até o ponto mais alto da edificação;
- II - tipo vertical: a edificação com a altura superior a 12 m (doze metros), contados a partir da referência de nível do meio-fio até o ponto mais alto da edificação;
- III - tipo composto: a edificação que apresenta conjugação dos tipos horizontal e vertical, a partir da configuração base e torre, observados os seguintes requisitos:
 - a) base: é a parte da edificação que obedece aos parâmetros urbanísticos da tipologia horizontal, conforme as especificidades de cada zona territorial;
 - b) torre: é a parte da edificação que obedece aos parâmetros urbanísticos da tipologia vertical, conforme as especificidades de cada zona territorial.

§ 1º. Excetuam-se do cômputo da altura máxima da edificação a caixa d'água e casa de máquinas, cuja ocupação não poderá exceder a 20% (vinte por cento) da área de piso do pavimento tipo e 5m (cinco metros) de altura a partir do plano de piso do último pavimento da edificação.

§ 2º. O arranjo construtivo das edificações pode ser classificado em unitário ou condominial, independentemente da tipologia adotada.

CAPÍTULO III DOS PARÂMETROS CONSTRUTIVOS

Seção I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 312. A aplicação dos parâmetros construtivos relativos à ocupação do solo observará o disposto neste Capítulo, abrangendo, no mínimo:

- I - tipo de pavimento;
- II - coeficiente de aproveitamento (CA);
- III - taxa de ocupação (TO);
- IV - gabarito máximo;
- V - recuos mínimos;
- VI - largura máxima da fachada;
- VII - taxa de solo natural.

§ 1º. As áreas do lote atingidas por restrições legais e normativas que impeçam a edificação são consideradas faixas não edificáveis.

§ 2º. Na existência de faixas não edificáveis, os recuos deverão ser aferidos a partir do limite externo dessas faixas, considerado como o início da área edificável do lote.

§ 3º. As faixas não edificáveis do terreno ou lote não poderão ser utilizadas para a implantação de

edificações, ressalvadas as hipóteses expressamente previstas neste Plano Diretor Participativo.

Seção II

DOS TIPOS DE PAVIMENTO

Art. 313. Considera-se pavimento o nível da edificação correspondente a uma lâmina construída horizontal, constituída por um único plano de piso.

§ 1º Os pavimentos classificam-se em:

- I - subsolo;
- II - térreo;
- III - garagem;
- IV - tipo;
- V - jardim ou de lazer;
- VI - cobertura.

§ 2º Todos os pavimentos serão computados para fins de cálculo da taxa de ocupação, recuos, taxa de solo natural, largura da fachada e do gabarito da edificação.

Art. 314. Para fins deste Plano Diretor Participativo, pavimento subsolo é o nível da edificação situado abaixo do pavimento térreo, cuja maior parte de sua altura esteja abaixo do nível do logradouro público, admitidos os usos previstos nesta Lei.

Parágrafo único. A implantação de pavimento subsolo observará as seguintes condições:

- I - a laje de cobertura não poderá ultrapassar 0,60 m (sessenta centímetros) acima do nível do meio-fio, relativo ao lote em que se situe;
- II - não poderá ocupar a totalidade da área do lote, devendo respeitar a Taxa de Solo Natural – TSN;
- III - nos terrenos em declive, quando o subsolo aflorar em altura superior a 3,00 m (três metros) em relação ao perfil natural do terreno, conforme base georreferenciada cadastral oficial do Município, serão observados, no trecho aflorado, os recuos laterais e de fundo exigidos para edificações no tipo horizontal, conforme disposto no Quadro 2 – Parâmetros Urbanísticos para Ocupação do Solo, constante do Anexo IV deste Plano Diretor Participativo;
- IV - nos lotes ou terrenos localizados na Zona de Adensamento Controlado da Planície Central – ZAC 1 e na Zona de Ocupação Controlada do Tabuleiro Norte – ZOC 4, a implantação de subsolo incidirá na Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- V - as normas relativas à construção de subsolo poderão ser regulamentadas pelo Poder Executivo Municipal, mediante Decreto, desde que fundamentadas em estudo técnico-ambiental elaborado pelo órgão municipal competente, que comprove a viabilidade de compensação da supressão da zona não saturada, entendida como a porção do solo situada acima do lençol freático, essencial à infiltração da água e à recarga dos aquíferos.

Art. 315. Para os fins deste Plano Diretor Participativo, pavimento térreo é o nível da edificação

correspondente ao plano de acesso principal a partir do logradouro público, admitida a existência de unidades autônomas.

Parágrafo único. A implantação de pavimento térreo observará as seguintes condições:

- I - Nos casos de lotes ou terrenos com desnível, o plano de acesso do pavimento térreo:
 - a) não poderá exceder a cota de 1 m (um metro) acima do nível médio entre as cotas das extremidades da testada do lote ou terreno, quando o desnível da testada for menor ou igual a 2 m (dois metros);
 - b) poderá situar-se em qualquer cota intermediária entre os níveis mais elevados e mais baixos, quando o desnível da testada for superior a 2 m (dois metros).
- II - O disposto no inciso I deste parágrafo será aplicado também aos casos de desníveis em relação à profundidade do lote ou terreno.

Art. 316. Para fins desta Lei, pavimento garagem é o nível da edificação destinado exclusivamente às atividades de estacionamento de veículos, circulação e manobra, localizado na base da edificação.

Parágrafo único. A implantação de pavimento garagem observará as seguintes condições:

- I - Ser vazado em seu perímetro, sem a inserção de qualquer elemento construtivo de vedação, como cobogós, brises e similares, com vão livre de altura mínima de 1,10 m (um metro e dez centímetros) nas fachadas que não colarem no limite do lote ou terreno, resguardadas as distâncias de abertura para os lotes ou terrenos vizinhos;
- II - O peitoril será dotado com altura mínima de acordo com as normas de segurança pertinentes;
- III - Ser ocupado apenas com elementos estruturais (pilares) e de circulação vertical (escadas, elevadores, rampas);
- IV - Deverá adotar soluções paisagísticas em seu perímetro que incluam majoritariamente cobertura vegetal, como jardins verticais, jardineiras ou similares;
- V - Havendo mais de um pavimento garagem, a coberta do último deles ficará restrita à projeção da lâmina do pavimento tipo imediatamente superior;
- VI - É vedada a instalação de qualquer tipo de cobertura fixa ou removível fora da projeção da lâmina do pavimento tipo imediatamente superior, limitada à altura máxima da base.

Art. 317. Considera-se pavimento tipo o nível da edificação destinado predominantemente à implantação de unidades autônomas, passível de repetição ao longo da edificação, com ou sem variação de planta.

Parágrafo único. Para fins de cálculo de coeficiente de aproveitamento, a área de piso do pavimento tipo será considerada em sua totalidade.

Art. 318. Considera-se pavimento jardim ou lazer o nível da edificação correspondente a plano de piso situado entre pavimentos, destinado exclusivamente a áreas de uso comum.

Parágrafo único. A implantação de pavimento jardim ou lazer observará as seguintes condições:



- I - a área do pavimento jardim ou lazer não será computada para fins de coeficiente de aproveitamento desde que a área construída fechada não ultrapasse 30% (trinta por cento) da lâmina do pavimento tipo imediatamente superior;
- II - quando houver área construída fechada, o perímetro da área remanescente deverá ser aberto com vão livre mínimo de 1,10 m (um metro e dez centímetros) de altura nas fachadas não coincidentes com as divisas do lote, observadas as disposições relativas às aberturas voltadas para imóveis lindeiros;
- III - poderá ser repetido ou apresentar configurações distintas ao longo da edificação;
- IV - possuir peitoril com altura mínima conforme as normas técnicas de segurança aplicáveis;
- V - adotar soluções paisagísticas em seu perímetro, com predominância de cobertura vegetal, tais como jardins verticais, jardineiras ou similares;
- VI - quando a área construída fechada ultrapassar o limite do art. 318, § único, I, será considerada toda a área de piso do pavimento para fins de cálculo de coeficiente de aproveitamento, observados os demais parâmetros urbanísticos aplicáveis.

Art. 319. O pavimento cobertura é obrigatoriamente o último nível de acesso da edificação, podendo abrigar áreas de uso comum ou privativo, bem como instalações técnicas, desde que não se caracterize como pavimento tipo.

§ 1º A implantação de pavimento cobertura observará as seguintes condições:

- I - a área do pavimento cobertura não será computada para fins de coeficiente de aproveitamento desde que a área construída fechada não ultrapasse 30% (trinta por cento) da lâmina do pavimento tipo imediatamente inferior;
- II - será único na edificação;
- III - deverá possuir peitoril com altura mínima conforme as normas técnicas de segurança aplicáveis;
- IV - adotar soluções paisagísticas em seu perímetro, com predominância de cobertura vegetal, tais como tetos verdes, jardineiras ou similares;
- V - quando a área construída fechada ultrapassar o limite do art. 319, § único, I, será considerada a área total de piso do pavimento para fins de cálculo de coeficiente de aproveitamento, observados os demais parâmetros urbanísticos aplicáveis.

§ 2º A laje da área construída fechada do pavimento cobertura poderá configurar-se como terraço, admitida a utilização de sua área como espaço de uso exclusivamente comum e integralmente descoberto, vedada a instalação de quaisquer elementos de cobertura, inclusive pérgolas, estruturas tensionadas, telhados ou similares, observadas as seguintes condições:

- I - a área destinada ao terraço não será computada para fins de cálculo do coeficiente de aproveitamento;
- II - fica vedada a implantação, sobre o terraço, de quaisquer estruturas, equipamentos ou elementos construtivos que impliquem acréscimo de volume, ainda que não ultrapassem o gabarito máximo da edificação;
- III - o terraço não poderá, em nenhuma hipótese, ultrapassar o gabarito máximo da edificação;
- IV - o acesso ao terraço não caracteriza pavimento adicional e deverá ocorrer de forma integrada à circulação do pavimento imediatamente inferior, vedada a implantação de



qualquer estrutura adicional que implique acréscimo de volume, ainda que dentro do gabarito máximo da edificação;

- V - o terraço deverá atender às normas técnicas de acessibilidade, segurança e prevenção contra incêndio, de modo a assegurar condições adequadas de uso, circulação e evacuação.

Seção III

DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

Art. 320. Considera-se Coeficiente de Aproveitamento – CA a relação entre a área construída e a área do terreno, distinguindo-se em:

- I - CA básico: é o potencial construtivo único e unitário, gratuito e inerente ao imóvel urbano em todo território municipal;
- II - CA mínimo: é o potencial construtivo único de 0,3 (três décimos), abaixo do qual o imóvel urbano é considerado não edificado em todo o território municipal;
- III - CA máximo: é o potencial construtivo que não pode ser ultrapassado, onerado e estabelecido conforme a zona territorial em que o imóvel urbano está inserido.

Art. 321. Considera-se área computável o somatório das áreas construídas que serão contabilizadas no cálculo do coeficiente de aproveitamento.

Parágrafo único. Para fins de cálculo de coeficiente de aproveitamento, considera-se integralmente a área do pavimento tipo como área computável, inclusive as áreas de circulação vertical, horizontal e demais áreas de uso comum inseridas na lâmina.

Art. 322. Consideram-se áreas não computáveis para fins de cálculo do coeficiente de aproveitamento, observadas as demais disposições deste Plano Diretor e desde que não sofram destinação diversa da licenciada:

- I - no pavimento subsolo, a área construída destinada ao uso comum ou estacionamento;
- II - no pavimento térreo, a área construída destinada ao uso comum, ou estacionamento, ou para fachada ativa ou fruição pública;
- III - no pavimento garagem, a área construída destinada ao uso comum ou estacionamento;
- IV - no pavimento jardim ou lazer, a área construída destinada exclusivamente ao uso comum, desde que a área construída fechada não ultrapasse 30% (trinta por cento) da lâmina do pavimento tipo imediatamente superior;
- V - no pavimento cobertura, a área construída, desde que a área construída fechada não ultrapasse 30% (trinta por cento) da lâmina do pavimento tipo imediatamente inferior.

Seção IV

DA TAXA DE OCUPAÇÃO

Art. 323. A taxa de ocupação do terreno é a relação percentual entre a área da projeção horizontal da edificação e a área do lote.



Parágrafo único. Para o cálculo da taxa de ocupação do terreno, excetuam-se:

- I - os beirais;
- II - os elementos de fachada;
- III - as áreas construídas descobertas;
- IV - o subsolo.

Seção V **DO GABARITO DA EDIFICAÇÃO**

Art. 324. Considera-se gabarito da edificação a sua altura máxima, encontrada pela distância linear medida a partir da referência de nível do meio-fio até o ponto mais alto da edificação.

Art. 325. O gabarito máximo das edificações é definido conforme respectivas zonas territoriais no Quadro 2 – Parâmetros Urbanísticos para Ocupação do Solo do Anexo IV e deverá obedecer às restrições urbanísticas e institucionais representadas no Mapa 4 – Restrições Urbanísticas e Institucionais do Anexo III.

Parágrafo único. Excetuam-se do gabarito a caixa d'água e a casa de máquinas, cuja altura não poderá exceder 5 m (cinco metros) a partir do plano de piso do último pavimento da edificação.

Art. 326. Nos terrenos ou lotes em aclive ou declive, nos eixos transversal, longitudinal ou diagonal cuja diferença de nível ultrapasse 4,5 m (quatro metros e cinquenta centímetros) em relação à referência de nível do logradouro, inclusive quando o desnível ocorrer em cotas da testada, a altura máxima da edificação será medida a partir da cota intermediária.

§ 1º Para os efeitos deste artigo, considera-se área de implantação da edificação a projeção horizontal da construção sobre o lote, correspondente ao seu perímetro no plano do terreno.

§ 2º A cota intermediária para fins de licenciamento territorial no Município será determinada a partir da média aritmética das cotas altimétricas dos pontos levantados no perímetro definido, conforme a seguinte expressão:

$$\bar{z} = (Z_i + Z_{ii} + Z_{iii} + \dots + Z_n) / n$$

§ 3º Para os efeitos do cálculo:

- I - \bar{z} corresponde à cota intermediária;
- II - Z_i corresponde à cota altimétrica de cada ponto topográfico levantado na área de implantação da edificação;
- III - n corresponde ao número total de pontos considerados no levantamento.

§ 4º Para os efeitos deste artigo, não serão considerados desníveis artificiais criados por aterros que aumentem a altura natural do terreno, salvo quando devidamente justificados e autorizados pelo órgão municipal de licenciamento territorial, por motivo de segurança da construção em terrenos com elevada declividade ou por necessidade técnica vinculada ao sistema de drenagem de águas pluviais do terreno, do lote ou da edificação a ser implantada.

Seção VI DOS RECUOS DA EDIFICAÇÃO

Art. 327. Recuo é a distância mínima medida em projeção horizontal entre o limite externo da edificação e a divisa do lote ou terreno.

§ 1º. O recuo frontal é o afastamento mínimo entre a edificação e o logradouro público.

§ 2º. Os recuos laterais e de fundo são os afastamentos mínimos entre a edificação e as divisas com os imóveis confrontantes.

§ 3º. Em substituição aos recuos laterais ou de fundo previstos neste Plano, a edificação poderá adotar recuo fixo de 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros) em apenas uma das faces da edificação, devidamente identificada no projeto arquitetônico, vedada sua aplicação na face frontal.

Art. 328. Para fins de cálculo de recuo progressivo, considera-se a classificação da via, conforme definido no Quadro 2.1 – Recuos Progressivos do Anexo IV deste Plano Diretor Participativo.

Parágrafo único. A Largura da Via é a distância medida em metros de forma perpendicular a partir do ponto médio da testada do lote até o limite oposto da via e, na hipótese de a largura da via não corresponder a um número inteiro, deverá ser adotado o número inteiro imediatamente inferior, desprezando-se as frações decimais.

Art. 329. Nos recuos mínimos da edificação, é permitida a construção de:

- I - beirais;
- II - cobertas para embarque-desembarque, no caso de edificações não residenciais;
- III - coberta para acesso de pedestres com largura máxima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros);
- IV - local destinado ao acondicionamento de lixo.

Parágrafo único. As construções permitidas nos recuos frontais das edificações devem obedecer à Taxa de Solo Natural – TSN.

Art. 330. Nos lotes ou terrenos com mais de uma testada, será exigido um recuo frontal para cada uma delas, sendo os afastamentos nas demais divisas classificados como recuos laterais.

§ 1º. Quando a edificação ocupar lote correspondente à totalidade de uma quadra, considerar-se-ão como testadas todas as faces voltadas para os logradouros públicos.

§ 2º. Quando houver recuos frontais com dimensões distintas, a maior delas servirá de referência para o cálculo dos recuos laterais e de fundo.

Art. 331. Nos imóveis situados na Zona de Ocupação Controlada da Planície Litorânea Norte –

ZOC 1 e na Zona Especial de Preservação Cultural da Planície Litorânea Norte - ZEP 6, voltados simultaneamente para a orla marítima e para a Rodovia AL-101 Norte, será exigido recuo frontal para ambas as testadas.

Art. 332. Nos imóveis situados na Zona de Ocupação Controlada da Planície Lagunar – ZOC 3, voltados simultaneamente para a orla lagunar e para a via de acesso, será exigido recuo frontal para ambas as testadas.

Art. 333. Os recuos mínimos frontais, laterais e de fundos de cada Zona Territorial estão estabelecidos no Quadro 2 – Parâmetros Urbanísticos para Ocupação do Solo do Anexo IV deste Plano Diretor Participativo.

Art. 334. As edificações do tipo horizontal poderão ser dispensadas dos recuos lateral e de fundo obrigatórios estabelecidos para cada Zona Territorial, desde que, cumulativamente, atendam aos seguintes requisitos:

- I - a extensão das faces da edificação implantadas sem observância dos recuos mínimos não ultrapasse 50% (cinquenta por cento) do perímetro do lote;
- II - a altura da edificação não ultrapasse 7 m (sete metros), computados a partir do nível do meio-fio;
- III - não haja aberturas (portas, janelas ou vãos) localizadas a menos de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas do lote, salvo as janelas cuja linha de visão não incida diretamente sobre a divisa ou que estejam posicionadas perpendicularmente a ela, as quais não poderão ser abertas a menos de 0,75 m (setenta e cinco centímetros) da divisa.

Art. 335. As edificações do tipo horizontal em terrenos com testada inferior a 10 m (dez metros) e área inferior a 300 m² (trezentos metros quadrados) poderão seguir os seguintes recuos mínimos obrigatórios:

- I - 3 m (três metros) para o recuo frontal;
- II - 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) para os recuos laterais e fundo, desde que não haja aberturas a menos de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de distância de suas divisas.
- III - Não será exigido o recuo mínimo frontal, no tipo horizontal, quando pelo menos 50% (cinquenta por cento) da face da quadra em que se situa o imóvel estiver ocupada por edificações no alinhamento do logradouro.

Art. 336. Havendo duas ou mais edificações no mesmo lote, será permitida a interligação entre elas nas seguintes modalidades:

- I - interligação em nível de subsolo, desde que observados os parâmetros estabelecidos neste Plano, em especial a Taxa de Solo Natural – TSN em relação às aberturas entre as edificações;
- II - passarelas de interligação em qualquer pavimento, computadas para fins dos parâmetros urbanísticos conforme o Quadro 2 – Parâmetros Urbanísticos para Ocupação do Solo do Anexo IV deste Plano.

Parágrafo único. As passarelas de que trata a alínea b do inciso IV do *caput* obedecerão aos seguintes parâmetros técnicos:

- I - largura mínima interna de 2,00 m (dois metros) e largura total máxima externa de 5,00 m (cinco metros);
- II - pé-direito mínimo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) e altura total máxima de 4,00 m (quatro metros);
- III - atendimento às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT quanto aos requisitos de acessibilidade, declividade, corrimãos, fechamentos, ventilação e iluminação.

Art. 337. O afastamento entre edificações no mesmo lote ou terreno, independentemente da tipologia construtiva, corresponderá ao dobro das dimensões dos recuos lateral e de fundo definidos no Quadro 2.1 – Recuos Progressivos do Anexo IV deste Plano Diretor Participativo, tomando-se como referência a maior altura das edificações.

§ 1º. Na tipologia composta, aplicam-se critérios distintos para a base e para a torre:

- I - a base manterá afastamento fixo de 6 m (seis metros) entre edificações;
- II - a torre observará afastamento variável, calculado de acordo com a maior altura entre as edificações.

§ 2º. É permitido o compartilhamento de uma mesma base por duas ou mais torres, desde que não seja ultrapassada a largura máxima de fachada estabelecida neste Plano Diretor.

Art. 338. Não será permitida projeção de pavimento ou coberta sobre o passeio público, exceto toldos ou marquises removíveis na condição de fachada ativa, desde que atendidas, cumulativamente, as seguintes condições:

- I - a projeção horizontal máxima, computada a partir do limite do lote ou terreno até o início da faixa de serviço da calçada limítrofe;
- II - na ausência da faixa de serviço, a calçada deverá adotar o recuo mínimo de 0,60 m (sessenta centímetros) em relação ao meio-fio;
- III - pé-direito mínimo de 3 m (três metros);
- IV - não prejudicar a arborização nem os níveis de iluminação natural exigidos;
- V - não ocultar nem dificultar a visualização de placas de nomenclatura dos logradouros ou de sinalização de trânsito;
- VI - não obstruir a faixa livre da calçada com qualquer elemento construtivo vertical;
- VII - o escoamento das águas pluviais sobre a coberta se fará exclusivamente para dentro dos limites do edifício ou do lote.

Art. 339. Nas edificações situadas no alinhamento do logradouro público não será permitida qualquer saliência na fachada.

Art. 340. Nas cobertas com telhado desprovido de calhas e condutores, o beiral deverá distar pelo menos 0,50 m (cinquenta centímetros) da linha de divisa do lote ou terreno.

Seção VII DA LARGURA DA FACHADA DA EDIFICAÇÃO

Art. 341. A largura máxima da fachada é a dimensão linear horizontal das fachadas da edificação, medida pela projeção paralela da construção em relação às divisas do lote ou terreno, tomando-se como referência suas extremidades laterais.

§ 1º. Os limites de largura máxima de fachada aplicam-se a todas as zonas territoriais, observadas as seguintes dimensões:

- I - edificações de tipologia horizontal e base de tipologia composta:
 - a) fachada voltada para a testada do lote: máximo de 60 m (sessenta metros);
 - b) fachadas voltadas para as divisas laterais e de fundo: máximo de 90 m (noventa metros).
- II - edificações de tipologia vertical e torre de tipologia composta:
 - a) fachada voltada para a testada do lote: máximo de 50 m (cinquenta metros);
 - b) fachadas voltadas para as divisas laterais e de fundo: máximo de 70 m (setenta metros).

§ 2º. Os limites estabelecidos no § 1º poderão ser flexibilizados, de forma excepcional e motivada, para usos especiais de grande porte ou com características operacionais específicas, tais como empreendimentos comerciais de grande escala, centros logísticos, comércio atacadista, equipamentos urbanos estruturantes e atividades produtivas que demandem maior extensão horizontal, desde que demonstradas a necessidade funcional e a compatibilidade urbanística.

§ 3º. A flexibilização prevista no § 2º ficará condicionada à análise e aprovação pelo órgão municipal competente, mediante estudo técnico que comprove, no mínimo:

- I - compatibilidade do empreendimento com a capacidade de suporte do sistema viário, da infraestrutura urbana e dos serviços públicos disponíveis ou projetados;
- II - adoção de soluções de qualificação urbana das fachadas, incluindo tratamento arquitetônico, modulação volumétrica, variação de planos ou estratégias de fragmentação visual;
- III - garantia de permeabilidade física e visual, com vistas à integração com o entorno urbano;
- IV - adequado tratamento das interfaces com o espaço público, assegurando caminhabilidade, acessibilidade universal e segurança.

§ 4º. Nos casos de flexibilização, o órgão municipal competente estabelecerá condicionantes e exigirá contrapartidas urbanísticas e ambientais proporcionais ao impacto gerado, podendo incluir:

- I - qualificação e reconfiguração do espaço público adjacente;
- II - implantação de áreas de fruição pública, passagens de pedestres ou conexões urbanas;
- III - melhorias no sistema viário e na infraestrutura de mobilidade;
- IV - implantação de soluções de infraestrutura verde e drenagem urbana sustentável;
- V - adoção de fachadas ativas ou dispositivos de ativação urbana, quando compatível com o uso.

Seção VIII

DA TAXA DE SOLO NATURAL

Art. 342. A Taxa de Solo Natural – TSN é a relação percentual entre as áreas descobertas permeáveis do terreno e a sua área total.

Parágrafo único. São permeáveis as áreas sem pavimentação, sem edificação subterrânea e sem cobertura, dotadas de solo natural ou vegetado, com tratamento paisagístico, que contribua para infiltração de águas pluviais, recarga de aquíferos e equilíbrio climático.

Art. 343. Todos os lotes ou terrenos atenderão à TSN mínima estabelecida para cada Zona Territorial, conforme o Quadro 2 – Parâmetros Urbanísticos para Ocupação do Solo do Anexo IV deste Plano Diretor Participativo.

Art. 344. É obrigatória a arborização, considerando árvores na proporção de uma unidade de médio ou grande porte para cada 20 m² (vinte metros quadrados) da área relativa à TSN.

Art. 345. Em terrenos ou lotes com testada inferior a 10 m (dez metros) e área inferior a 300 m² (trezentos metros quadrados), considera-se a TSN mínima de 5% (cinco por cento), independentemente da zona territorial em que estão situados.

Art. 346. O percentual total da TSN deverá ser concentrado em pelo menos 50% (cinquenta por cento) no recuo frontal, com largura mínima de 5 m (cinco metros), medida perpendicularmente à testada do lote ou terreno.

Parágrafo único. A TSN poderá ser redistribuída em outras proporções no restante do lote ou terreno nas seguintes hipóteses:

- I - lotes ou terrenos situados em miolo de quadra;
- II - lotes ou terrenos com testada de até 8 m (oito metros) e área de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);
- III - Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPs;
- IV - Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS.

Art. 347. Nos empreendimentos de tipologia vertical ou composta, a área correspondente à Taxa de Solo Natural – TSN localizada no recuo frontal deverá ser integrada ao passeio público, assegurando-se sua continuidade física, visual e funcional com a calçada, observadas as seguintes diretrizes:

- I - vedação à implantação de muros, gradis opacos ou quaisquer elementos de vedação que impeçam a permeabilidade visual e a integração com o espaço público, os quais deverão ser posicionados após essa faixa, no interior do lote;
- II - garantia de permeabilidade do solo em condições naturais ou mediante soluções baseadas na natureza, vedada sua impermeabilização, ainda que parcial, salvo em elementos estritamente necessários à acessibilidade;
- III - adoção de dispositivos de drenagem urbana sustentável, tais como jardins de chuva, valas



- de infiltração, biovaletas, pisos drenantes ou soluções equivalentes, de forma a contribuir para a infiltração, retenção e retardamento do escoamento superficial das águas pluviais;
- IV - tratamento paisagístico qualificado, com uso de vegetação preferencialmente nativa ou adaptada, contribuindo para o conforto térmico, a biodiversidade urbana e a qualificação da paisagem;
 - V - observância das normas de acessibilidade universal, garantindo a continuidade e a segurança do passeio público;
 - VI - priorização da interface ativa com o espaço público, de modo a promover vitalidade urbana, segurança e qualificação ambiental.

Art. 348. É permitida sobre a área de solo natural:

- I - a construção de uma faixa de acesso de pedestres com 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de largura, até a entrada da edificação, bem como um acesso para veículos, com no máximo 4 m (quatro metros) de largura, ambos posicionados perpendicularmente à testada do lote e dotados de piso drenante;
- II - a construção de local para acondicionamento de resíduos sólidos, com no máximo 3 m² (três metros quadrados).

Parágrafo único. Não será permitida a atividade de estacionamento sobre a área destinada à TSN.

CAPÍTULO IV DOS PARÂMETROS QUALIFICADORES

Seção I DA FACHADA ATIVA

Art. 349. A fachada ativa é a ocupação do pavimento térreo da edificação localizada no alinhamento dos passeios públicos por uso não residencial, com acesso e abertura direta para o logradouro público.

Art. 350. São requisitos para a implantação da fachada ativa:

- I - o recuo frontal entre a fachada ativa e o logradouro público será de 5 m (cinco metros), contados a partir do alinhamento do lote, fisicamente integrado ao passeio público, com acesso irrestrito, não podendo ser vedado com muros ou grades ao longo de toda a sua extensão;
- II - a testada deverá ter permeabilidade visual em toda sua extensão, tais como portas, janelas e vitrines;
- III - a existência de aberturas diretas para o logradouro público, com no mínimo um acesso direto a cada 15 m (quinze metros) de testada;
- IV - desnível máximo até 0,30 m (trinta centímetros) em relação ao nível da calçada.

Parágrafo único. A área destinada à fachada ativa será deduzida do total de áreas computáveis para fins de cálculo do coeficiente de aproveitamento, e deverá ser devidamente identificada no projeto arquitetônico da edificação.

Seção II DA FRUIÇÃO PÚBLICA

Art. 351. Considera-se fruição pública a área do imóvel localizada no pavimento térreo destinada à circulação contínua de pessoas, não sendo exclusiva dos usuários e moradores do imóvel, classificadas em:

- I - Fruição Pública de Quadra: área do imóvel destinada à conexão de dois ou mais logradouros públicos paralelos.
- II - Fruição Pública de Recursos Hídricos: área do imóvel situada na margem de um ou mais recursos hídricos, destinada ao acesso e livre circulação de pessoas para a formação de corredores ecológicos e conformação de parques lineares.
- III - Fruição Pública de Borda de Tabuleiro: área do imóvel situada nas bordas de tabuleiro, destinada ao acesso e livre circulação de pessoas para a formação de corredores ecológicos e conformação de parques lineares.

Art. 352. São requisitos para a destinação de áreas do imóvel para fruição pública:

- I - a livre circulação de pessoas, sem o impedimento por qualquer objeto de vedação temporário ou permanente, salvo controle de acesso no período noturno;
- II - a largura mínima de 3 m (três metros) para acesso e livre circulação de pessoas, no caso de Fruição Pública de Quadra;
- III - a largura mínima de 15 m (quinze metros) para acesso e livre circulação de pessoas, no caso de Fruição Pública de Recursos Hídricos e Fruição Pública de Borda de Tabuleiro.

Parágrafo único. A área destinada à fruição pública será deduzida do total de áreas computáveis para fins de cálculo do coeficiente de aproveitamento, e deverá ser devidamente identificada no projeto arquitetônico da edificação.

Seção III DA TESTADA PERMEÁVEL

Art. 353. Considera-se testada permeável o plano vertical que possibilita a integração visual direta do interior e do exterior do imóvel, sendo obrigatória em todos os empreendimentos a serem executados a partir deste Plano Diretor Participativo e seus Anexos.

Art. 354. Na construção de muros na testada do imóvel, serão observadas as seguintes exigências para garantia da permeabilidade visual:

- I - a vedação da testada do lote ou terreno será permitida em no máximo 30% (trinta por cento) da sua extensão linear horizontal;
- II - altura máxima de 3 m (três metros), contados do nível do meio-fio;
- III - na área de permeabilidade visual da testada do lote ou terreno, serão utilizados somente materiais que permitam a visualização direta do interior e do exterior do imóvel, tais como grades, telas, vidro ou material com semelhante percentual de permeabilidade visual, permitindo-se a construção de uma base de alvenaria de no máximo 0,50 m (cinquenta



centímetros) a partir do nível do passeio.

§ 1º. Será permitida a colocação de esquadrias, desde que sirvam apenas como estrutura para a colocação do material permeável.

§ 2º. A testada permeável deverá ser devidamente identificada no projeto arquitetônico da edificação.

Seção IV DA DOAÇÃO OU AMPLIAÇÃO DE CALÇADA

Art. 355. O Poder Executivo disciplinará, mediante decreto fundamentado em estudos de viabilidade técnica realizados pelo órgão municipal de planejamento territorial, as hipóteses de ampliação de calçada por meio de transferência ou doação, pelo particular, de faixa da testada de seu imóvel.

§ 1º. A área destinada à doação ou ampliação de calçada será deduzida da área computável para fins de outorga onerosa do direito de construir.

§ 2º. O benefício previsto no §1º do *caput* deste artigo somente será concedido após atestada a efetiva doação ou ampliação pelo órgão municipal de fiscalização territorial.

§ 3º. A faixa doada ou ampliada deverá ser entregue urbanificada conforme os padrões definidos pelo órgão de planejamento territorial.

CAPÍTULO V DA OCUPAÇÃO CONDICIONADA

Seção I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 356. A implantação das edificações observará condicionantes específicas em razão da atividade urbana a ser instalada ou de sua inserção em setores de preservação especial, nos termos deste Plano e da legislação pertinente.

Seção II DOS SETORES DE PRESERVAÇÃO ESPECIAL

Subseção I Do Setor de Preservação Rigorosa

Art. 357. As construções e as obras de conservação, reparação ou restauração em terrenos e edificações situados em Setor de Preservação Rigorosa – SPR submeter-se-ão às normas deste Plano, à regulamentação da Zona Especial de Preservação Cultural – ZEP a que pertençam e,

quando aplicável, à legislação de proteção do patrimônio histórico e cultural.

Art. 358. Os benefícios fiscais previstos para as Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPs somente serão concedidos em lei específica..

Art. 359. O procedimento para o reconhecimento do valor histórico das edificações dar-se-á a requerimento do proprietário, órgão ou entidade pública competente, promovendo-se a sua avaliação na forma da legislação específica.

Art. 360. As construções e as obras de conservação, reparação ou restauração, situadas em SPR, respeitarão a volumetria e a feição própria do imóvel, bem como a escala e a forma do conjunto em que estejam situadas, para assegurar as suas características originais e preservar:

- I - o gabarito de altura e número de pavimentos da edificação existente, nos casos de obra de reparação ou restauração, e do que preexistiu no terreno, no caso de construção;
- II - a escala e as características arquitetônicas do conjunto, quando se tratar de construção em terreno anteriormente não edificado;
- III - a taxa de ocupação e a área construída originais, vedada a criação de recuo frontal ou lateral antes inexistente, ainda que a título de compensação;
- IV - a forma e inclinação da cobertura;
- V - os materiais de revestimento de paredes e cobertura, inclusive pintura;
- VI - os vãos de circulação, ventilação, iluminação e insolação voltados para o espaço externo, bem como seus materiais de vedação.

Parágrafo único. Quaisquer intervenções nas edificações de valor histórico situadas nos SPR das Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPs, inclusive reparos e pinturas, deverão ser previamente analisadas e aprovadas pelo órgão municipal competente, somente podendo ser realizadas mediante a expedição de alvará.

Art. 361. É permitida a interligação entre imóveis contíguos para implantação de empreendimentos compatíveis com os usos admitidos na Zona Especial de Preservação Cultural – ZEP a que pertençam, desde que não implique descaracterização dos imóveis envolvidos e seja previamente aprovada pelo órgão municipal de preservação do patrimônio cultural.

Art. 362. Os revestimentos de paredes, pisos e forros dos compartimentos voltados para logradouros públicos deverão ser compatíveis com as características arquitetônicas da edificação e do conjunto histórico, conforme critérios definidos pelo órgão municipal de preservação do patrimônio cultural.

Art. 363. Em todo o SPR, os usos instalados nas edificações deverão ser compatíveis com sua integridade física e arquitetônica, vedadas intervenções que alterem estrutura, volumetria, fachadas ou elementos de valor histórico e cultural, bem como usos que gerem impactos incompatíveis com a ambiência do conjunto preservado.

Art. 364. Não poderão ficar aparentes nas fachadas e empenas aparelhos, equipamentos ou

quaisquer instalações que descaracterizem o estilo arquitetônico, tais como:

- I - tubulações para escoamento de águas pluviais, exceto nas edificações antigas que tenham tubulações originalmente aparentes;
- II - tubulações de esgotamento sanitário;
- III - aparelhos de ar-condicionado.

Art. 365. É permitida a instalação de toldos e marquises nas fachadas voltadas para o logradouro público, nos termos deste Plano, desde que não implique a descaracterização da edificação nem obstrução da visualização de elementos arquitetônicos de valor histórico ou cultural.

Art. 366. Para a preservação do sítio formado pelo bem ou conjunto de bens de valor cultural e seu entorno, delimitado pelo perímetro do SPR, são vedadas:

- I - obras de desmonte, terraplenagem, aterro, desmatamento, derrubada de árvores, bem como qualquer outra modificação de relevo ou da paisagem que interfira na ambiência do conjunto;
- II - a aplicação de revestimento superficial nos logradouros públicos onde ainda não haja pavimentação, independentemente da qualidade do material empregado, bem como a substituição ou o capeamento do revestimento existente com material de natureza diversa do original, excetuadas aquelas para fins de acessibilidade do passeio;
- III - a implantação de redes aéreas, elétricas e telefônicas;
- IV - a instalação ou permanência de atividade incompatível com a natureza do sítio ou que ponha em risco a sua integridade física.

Parágrafo único. As demolições no SPR ficam restritas à eliminação de acréscimos desvinculados do contexto arquitetônico ou à substituição de elementos a serem reconstituídos, sendo submetidas à aprovação do órgão municipal de preservação do patrimônio cultural.

Art. 367. Todas as intervenções nas edificações de valor histórico situadas no SPR deverão contribuir para a manutenção ou restauração da feição original do conjunto arquitetônico.

Art. 368. São consideradas de interesse para a revalorização das Zonas Especiais de Preservação – ZEPs as obras de conservação, restauração e reparação dos imóveis situados no SPR que compreendam:

- I - a eliminação de acréscimos comprovadamente desvinculados do contexto arquitetônico e ambiental;
- II - a modificação das fachadas, restabelecendo as relações compatíveis com as dimensões do imóvel e da vizinhança imediata, utilizando elementos de acabamento adequado ao conjunto;
- III - a recomposição dos telhados no que se refere aos materiais, disposição e detalhes, com eliminação dos elementos incompatíveis com as características da edificação e do conjunto;
- IV - a consolidação de estrutura, que evite danos futuros ao imóvel.

Parágrafo único. A restauração ou reparação de edificações e ruínas ficará condicionada à

existência de documentação histórica ou indícios da estética original, devendo o projeto ser precedido por pesquisa histórica ou arqueológica e prospecção no local.

Art. 369. Nas edificações que preservam o traçado da planta original, deverá ser respeitada a integridade arquitetônica do imóvel nas modificações necessárias, como instalação de sanitários, cozinha e mezanino.

Art. 370. Não será permitida a abertura de esquadrias nas águas dos telhados voltados para o logradouro público.

Parágrafo único. Poderão haver aberturas nos telhados voltados para os fundos do lote, desde que não haja modificação na empena nem na localização e na altura da cumeeira original, e que a abertura não ultrapasse dois terços da largura da edificação.

Art. 371. Internamente, os edifícios localizados em SPR poderão sofrer modificações, desde que não alterem seu aspecto externo e que permitam melhorar a ventilação em áreas de permanência transitória, tais como sanitários e áreas de serviço, podendo ser analisadas em condições especiais em relação às disposições deste Plano.

Art. 372. Os poços e as áreas de iluminação e ventilação deverão ter área mínima de 2 m² (dois metros quadrados), com dimensão mínima de 1 m (um metro) de lado, e serão parcialmente recobertos com telha de capa.

Art. 373. As obras novas nos SPR deverão integrar-se ao conjunto da vizinhança quanto a::

- I - volumetria;
- II - implantação no terreno;
- III - tipo e inclinação da cobertura;
- IV - materiais de revestimento externo, inclusive esquadrias;
- V - relação cheios e vazios nas aberturas de vãos nas fachadas.

§ 1º. As novas obras observarão, o quanto possível, o alinhamento dos demais imóveis no logradouro público.

§ 2º. As obras novas nas ZEPs não poderão reduzir a visibilidade dos monumentos ou do conjunto arquitetônico.

Art. 374. Os projetos de construção, reforma e ampliação de edificações nas ZEPs serão obrigatoriamente submetidos à aprovação do órgão municipal de preservação do patrimônio cultural.

Subseção II

Do Setor de Preservação do Entorno Cultural

Art. 375. Todas as intervenções nos Setores de Preservação do Entorno Cultural – SPEs



deverão contribuir para a manutenção do padrão urbanístico do Setor de Preservação Rigorosa, exercendo função de transição em relação às demais zonas territoriais.

Parágrafo único. Para fins deste Plano Diretor Participativo, considera-se padrão urbanístico o conjunto de parâmetros relativos às dimensões do lote, à taxa de ocupação do terreno, ao gabarito de altura e à implantação da edificação.

Art. 376. Incidem sobre os SPEs as seguintes restrições:

- I - nas ZEPs localizadas em áreas urbanificadas, são vedadas ações que impliquem descaracterização da trama urbana, tais como abertura, supressão ou alargamento de vias e remembramento de lotes, salvo nos casos expressamente permitidos na regulamentação específica de cada ZEP;
- II - são proibidas obras de desmonte, terraplenagem, aterro, desmatamento, derrubada de árvores, bem como quaisquer outras intervenções que modifiquem a paisagem natural do setor;
- III - é vedada a instalação de painéis, outdoors ou quaisquer outros suportes de comunicação visual em terrenos vagos, bem como sobre a cobertura ou no topo de edificações nela situadas.

Subseção III

Das Unidades Especiais de Preservação Cultural

Art. 377. Em toda Unidade Especial de Preservação Cultural – UEP, os usos instalados deverão ser compatíveis com a integridade física e arquitetônica do imóvel, vedadas intervenções que comprometam suas características originais ou gerem impactos incompatíveis com a ambiência do entorno.

§ 1º. Nas UEPs serão aplicados os mesmos parâmetros urbanísticos da Zona Territorial em que se situem, salvo quando o órgão municipal de patrimônio histórico e cultural restringir a alteração dos parâmetros construtivos da edificação, com vistas à manutenção de sua integridade física e arquitetônica.

§ 2º. No caso de haver restrição dos parâmetros construtivos, o proprietário do imóvel classificado como UEP poderá ceder parcialmente o potencial construtivo correspondente à zona territorial em que se situe, nos termos previstos neste Plano Diretor Participativo.

§ 3º. Consideram-se também UEPs os logradouros públicos que, pela relevância de sua preservação cultural ou paisagística, sejam assim declarados neste Plano Diretor Participativo ou posteriormente reconhecidos pelo Poder Executivo Municipal.

Art. 378. Os benefícios fiscais a serem concedidos aos proprietários de UEPs que comprovem o cumprimento das exigências de preservação do imóvel serão instituídos mediante decreto do Poder Executivo Municipal.



Seção III DOS SERVIÇOS DE EDUCAÇÃO

Art. 379. Estão sujeitas ao disposto nesta Seção as edificações destinadas às atividades de serviço de educação constantes do Quadro 4 – Listagem de Classificação das Vias Urbanas do Anexo IV deste Plano Diretor Participativo, independentemente:

- I - da sua dominialidade pública ou privada;
- II - da sua integração à rede pública ou privada de ensino;
- III - da natureza ou do nível dos serviços de educação prestados.

Parágrafo único. Incluem-se nos serviços de educação os orfanatos e estabelecimentos similares.

Art. 380. As edificações destinadas à prestação de serviços de educação obedecerão à taxa de ocupação máxima prevista na respectiva Zona Urbana, conforme Quadro 1 – Parâmetros Urbanísticos para Parcelamento e Aproveitamento do Solo Urbano do Anexo IV deste Plano Diretor Participativo, sendo as áreas não recreativas limitadas a 60% (sessenta por cento) da taxa de ocupação.

Parágrafo único. As áreas recreativas deverão conter espaços descobertos destinados a atividades ao ar livre com contato direto com a natureza, como áreas verdes, jardins sensoriais ou hortas, especialmente os serviços voltados à primeira infância.

Art. 381. Os serviços de educação distarão obrigatoriamente, no mínimo, um raio de:

- I - 50 m (cinquenta metros) de postos de abastecimento de veículos automotores;
- II - 500 m (quinhentos metros) de estabelecimento que armazene ou processe produtos químicos tóxicos, explosivos ou inflamáveis, ou que seja capaz de causar poluição ambiental.

§ 1º. A distância estabelecida nos incisos deste artigo será medida a partir das extremidades dos estabelecimentos propostos.

§ 2º. As restrições de implantação referentes às distâncias mínimas previstas nos incisos deste artigo aplicam-se reciprocamente para a instalação dos empreendimentos mencionados.

Seção IV DOS SERVIÇOS DE SAÚDE HUMANA

Art. 382. As edificações destinadas a hospitais e congêneres, além de observarem as disposições relativas às edificações em geral, deverão subordinar-se às normas específicas estabelecidas na legislação federal, estadual e municipal aplicáveis para a atividade a que se propõem.

Art. 383. Os hospitais, sanatórios e asilos distarão, no mínimo, um raio de:

- I - 100 m (cem metros) de postos de abastecimento de veículos automotores;



- II - 300 m (trezentos metros) de atividades que produzam poluição sonora;
- III - 500 m (quinhentos metros) de estabelecimento que armazene ou processe produtos químicos tóxicos, explosivos ou inflamáveis, ou que seja capaz de causar poluição atmosférica.

§ 1º. Para fins da aplicação das restrições estabelecidas neste artigo, consideram-se equiparados a hospitais quaisquer estabelecimentos de saúde com internação contendo mais de 10 (dez) leitos.

§ 2º. A distância estabelecida nos incisos deste artigo será medida a partir das extremidades dos estabelecimentos propostos.

§ 3º. As restrições de implantação referentes às distâncias mínimas previstas nos incisos deste artigo aplicam-se reciprocamente para a instalação dos empreendimentos mencionados.

Seção V

DO COMÉRCIO VAREJISTA E ATACADISTA DE PRODUTOS QUÍMICOS PERIGOSOS

Art. 384. As edificações destinadas ao comércio ou armazenamento de produtos químicos, tóxicos, inflamáveis ou explosivos, nos estados sólido, líquido e gasoso, bem como suas canalizações e equipamentos, além de observar as disposições previstas neste Plano Diretor Participativo, de acordo com a tipologia adotada para a edificação, atenderão à legislação federal, estadual e municipal aplicáveis, às normas técnicas brasileiras específicas e às normas de segurança contra incêndios, conforme controle exercido pelo Corpo de Bombeiros.

Parágrafo único. Entende-se como comércio de produtos químicos e perigosos as atividades desenvolvidas com as seguintes substâncias:

- I - combustíveis para veículos automotores;
- II - fogos de artifício e artigos pirotécnicos;
- III - lubrificantes, solventes, combustíveis, resinas e elastômeros;
- IV - Gás Liquefeito de Petróleo – GLP;
- V - combustíveis gasosos por redes urbanas;
- VI - outros produtos assemelhados.

Art. 385. A distância mínima reciprocamente considerada entre edificações destinadas ao comércio varejista de produtos químicos e perigosos obedecerá às normas ambientais pertinentes.

Art. 386. É permitido, na área do posto revendedor de combustíveis para veículos automotores, o desempenho de outras atividades comerciais e prestação de serviços correlatos com a atividade-fim ou destinados à comodidade dos seus clientes, adotando exclusivamente o tipo construtivo horizontal.

§ 1º. As edificações destinadas à revenda de combustíveis para veículos automotores conterão as indicações dos acessos exclusivos de veículos, entrada e saída, com o respectivo rebaixamento do meio-fio, definirão as áreas destinadas à circulação de pedestres e assegurarão a acessibilidade.



§ 2º. Nos postos de revenda de combustíveis para veículos automotores é permitida a revenda de GLP.

Art. 387. Na aplicação das restrições de implantação relacionadas à distância mínima entre comércio varejista ou atacadista de produtos químicos e perigosos, respeitar-se-á o direito adquirido pelos estabelecimentos regulares já instalados quando da publicação deste Plano Diretor Participativo.

Art. 388. Prevalecerão sobre os parâmetros mínimos estabelecidos nesta Seção eventuais exigências mais restritivas estabelecidas por normas técnicas de segurança ou ambientais.

Seção VI DO EDIFÍCIO GARAGEM

Art. 389. Considera-se edifício garagem a edificação destinada predominantemente ao estacionamento, à circulação e à manobra de veículos, podendo adotar os tipos construtivos deste Plano Diretor Participativo, sendo permitida, na base do tipo composto, a implantação de atividades de uso não residencial.

§ 1º. No edifício garagem, toda a área construída dos pavimentos da edificação será computada no cálculo do coeficiente de aproveitamento.

§ 2º. Os pavimentos destinados a estacionamento seguirão os parâmetros estabelecidos para os pavimentos tipo, observando a tipologia em que se enquadra a edificação.

Seção VII DOS CEMITÉRIOS

Art. 390. A implantação de cemitérios observará as seguintes condições:

- I - não poderão se localizar na Zona de Adensamento Controlado da Planície Litorânea Central – ZAC 1, Zona de Ocupação Controlada da Planície Litorânea Norte – ZOC 1, Zona Especial de Preservação Cultural da Planície Litorânea Norte - ZEP 6 e Zona de Ocupação Controlada da Planície Lagunar – ZOC 3.
- II - serão separados das propriedades adjacentes por vias com largura não inferior ao mínimo estabelecido neste Plano Diretor Participativo;
- III - disporão de sistema viário interno com vias de rolamento de largura mínima de 6 m (seis metros);
- IV - observarão as restrições urbanísticas e institucionais representadas no Mapa 4 – Restrições Urbanísticas e Institucionais do Anexo III deste Plano Diretor Participativo.

Art. 391. É permitida a instalação de equipamentos de cremação, conforme normas estabelecidas pelo órgão municipal de meio ambiente.



Art. 392. O Poder Executivo Municipal disciplinará a instalação e a operação de cemitérios, inclusive verticais, e crematórios no Município de Maceió.

Seção VIII DAS INSTALAÇÕES ESPECIAIS

Art. 393. Consideram-se instalações especiais, de promoção pública ou privada:

- I - estações transmissoras de radiocomunicação, definidas como o conjunto de equipamentos, aparelhos, acessórios, dispositivos e demais meios necessários para comunicação à distância e as instalações que os abrigam e complementam, associados às estruturas de sustentação, qualquer que seja a natureza da tecnologia utilizada;
- II - torres de estrutura complexa (metálica ou de concreto armado) para transmissão de energia elétrica em alta tensão, superior a 69 kV (sessenta e nove quilovolts);
- III - subestações da concessionária de distribuição de energia elétrica;
- IV - estações elevatórias, adutoras, estações de tratamento e demais componentes da rede de infraestrutura do sistema de saneamento;
- V - edificações destinadas especificamente a equipamentos ou funcionalidade das redes de infraestrutura de serviços públicos ou de utilidade pública.

§ 1º. A conclusão das obras de instalações especiais dar-se-á por termo de conclusão de obras expedido pelo órgão municipal de licenciamento territorial.

§ 2º. O Poder Executivo Municipal disciplinará os requisitos e procedimentos de licenciamento das instalações especiais referidas nos incisos do *caput* deste artigo.

Art. 394. É vedada a implantação das instalações especiais nos seguintes locais:

- I - Zonas de Interesse Ambiental e Paisagístico – ZIAPs, sem aprovação prévia do órgão municipal ambiental competente;
- II - áreas verdes de lazer, tais como praças, canteiros centrais e parques urbanos;
- III - Setores de Preservação Rigorosa das Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPs;
- IV - Unidades Especiais de Preservação – UEPs;
- V - distância inferior a 30 m (trinta metros) de hospitais, clínicas, casas de saúde, centros de saúde e assemelhados.

§ 1º. Excetua-se das vedações do *caput* deste artigo as estações transmissoras de radiocomunicação de pequeno porte, desde que instaladas em estruturas pré-existentes e em conformidade com os princípios de compartilhamento de infraestrutura e minimização de impacto urbano, observada legislação federal específica.

§ 2º. Considera-se Estação Transmissora de Radiocomunicação – ETR de pequeno porte aquela que apresenta dimensões físicas reduzidas e aptas a atender aos critérios de baixo impacto visual, tais como:

- I - ETR cujos equipamentos sejam harmonizados, enterrados ou ocultados em obras de arte, mobiliário ou equipamentos urbanos; ou



- II - as instaladas em postes de energia ou postes de iluminação pública, estruturas de suporte de sinalização viária, camuflados ou harmonizados em fachadas de prédios residenciais ou comerciais, os de baixo impacto, os sustentáveis, os de estrutura leve ou postes harmonizados que agreguem os equipamentos da ETR em seu interior;
- III - ETR cuja instalação não dependa da construção civil de novas infraestruturas de suporte ou não implique alteração da edificação existente no local.

Art. 395. A implantação das instalações especiais previstas neste Plano Diretor Participativo ficará condicionada à prévia elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e aprovação do respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV, excetuadas as estações transmissoras de radiocomunicação de pequeno porte.

Art. 396. A superveniência de normas técnicas mais restritivas para a implantação das instalações especiais previstas neste Plano Diretor Participativo terá aplicação imediata sobre as novas instalações projetadas segundo os preceitos da nova regulamentação.

Art. 397. É vedada, na área urbana, a instalação de torres de transmissão de energia elétrica em alta tensão acima de 69 kV (sessenta e nove quilovolts), ressalvados os casos de atendimento a unidades industriais, compatibilizado com o zoneamento territorial e desde que adotadas pela concessionária de distribuição de energia elétrica medidas protetivas necessárias à coibição de riscos à população.

Art. 398. Compete à concessionária de energia elétrica, antes de executar a implantação ou ampliação da rede de distribuição de energia elétrica em alta tensão superior a 13 kV (treze quilovolts) na Macrozona Urbana, submeter os projetos com indicação das suas características técnicas e de traçado aos órgãos municipais competentes, para obtenção do Alvará de Ocupação do Solo e demais licenças exigíveis pela legislação vigente.

Seção IX

DAS PASSARELAS SUSPENSAS ENTRE IMÓVEIS

Art. 399. É permitida a implantação de passarelas suspensas entre imóveis, de promoção pública ou privada, localizados em terrenos lindeiros ou separados por logradouro público classificado como Eixo Não Estruturante.

§ 1º. A implantação de passarelas de interligação entre imóveis somente será admitida quando as edificações envolvidas estiverem devidamente licenciadas e, se já ocupadas, dotadas de carta de habite-se com características correspondentes às projetadas e licenciadas.

§ 2º. A implantação ficará condicionada à prévia elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e à aprovação do respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV.

Art. 400. A licença para implantação das passarelas de interligação de imóveis sobre logradouros públicos dar-se-á exclusivamente mediante outorga onerosa da alteração da dinâmica urbana concedida pelo órgão municipal responsável pelo licenciamento territorial, por meio do

Alvará de Ocupação do Solo.

§ 1º. A permissão onerosa de uso terá prazo de vigência de 5 (cinco) anos, sendo sua renovação condicionada ao pagamento da contrapartida financeira atualizada, calculada nos mesmos critérios da outorga inicial.

§ 2º. O encargo financeiro da permissão onerosa de uso constitui receita originária do Município, decorrente da utilização do espaço aéreo sobre vias e logradouros públicos.

§ 3º. O valor da contrapartida financeira será estabelecido conforme os critérios da outorga onerosa da alteração da dinâmica urbana previstos neste Plano.

Art. 401. As passarelas serão consideradas, para todos os efeitos, apêndices da edificação, vinculando-se necessariamente a um dos imóveis interligados como elemento de sua constituição.

Art. 402. As passarelas não serão computadas na taxa de ocupação nem no cálculo do coeficiente de aproveitamento das edificações a que se achem interligadas.

Art. 403. O órgão municipal licenciador poderá restringir a implantação de passarelas quando localizadas em imóveis situados em:

- I - Setores de Preservação Rigorosa – SPR das Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPs, quando houver comprovado prejuízo à ambiência do logradouro diretamente afetado, a critério da Administração Municipal;
- II - Zonas de Interesse Ambiental e Paisagístico – ZIAPs;
- III - áreas que impliquem interferência negativa direta sobre Unidades Especiais de Preservação Cultural – UEPs ou, ainda, em bens de valor histórico ou arquitetônico.

Art. 404. A instalação das passarelas sobre vias e logradouros públicos não poderá restringir nem prejudicar a fluidez, a segurança e a funcionalidade do trânsito de veículos e pedestres nas vias e logradouros sob os quais seja instalado o equipamento.

Art. 405. As disposições desta Seção não se aplicam às passarelas suspensas de travessia de pedestres sobre vias para interligação com o logradouro público, nem às passarelas de interligação entre múltiplas edificações situadas sobre o mesmo imóvel.

Art. 406. A implantação de passarelas suspensas obedecerá aos seguintes parâmetros técnicos:

- I - largura mínima interna de 2 m (dois metros) e largura total máxima externa de 5 m (cinco metros);
- II - pé-direito mínimo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) e altura total máxima do equipamento de 4 m (quatro metros);
- III - cumprimento das regras da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT quanto aos requisitos de acessibilidade, incluindo sua declividade, bem como em relação à instalação de corrimãos de proteção, fechamentos, ventilação e iluminação.



Art. 407. Além dos requisitos estabelecidos no art. 153 do Anexo V – Licenciamento Territorial deste Plano Diretor Participativo, as passarelas suspensas sobre logradouros públicos também cumprirão os seguintes parâmetros adicionais:

- I - altura mínima de 7,50 m (sete metros e cinquenta centímetros) em relação ao ponto mais alto do logradouro público sobre o qual forem sobrepostas, medida a partir do passeio público;
- II - distância mínima entre o equipamento e os terrenos vizinhos obedecerá aos recuos laterais ou de fundo mais restritivos entre os imóveis interligados;
- III - construção em material que permita desmontagem ou retirada futura sem comprometer as estruturas das edificações;
- IV - aprovações técnicas ou termos de anuência das concessionárias locais de serviços públicos, quando a instalação do equipamento puder causar embaraço ou insegurança à manutenção das respectivas redes;
- V - vedação do uso de elementos espelhados no revestimento.

TÍTULO VIII

DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA USO DO SOLO

CAPÍTULO I

DA COMPOSIÇÃO DOS USOS URBANOS

Seção I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 408. Para fins deste Plano Diretor Participativo, os usos urbanos classificam-se em:

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

§ 1º. Considera-se residencial o uso destinado à moradia.

§ 2º. Considera-se o não residencial o uso destinado ao exercício de atividades urbanas (industriais, serviços, comerciais, institucionais e outros).

§ 3º. Considera-se misto o uso constituído de mais de um uso (residencial e não residencial) em um mesmo imóvel.

Art. 409. A aprovação de quaisquer usos na área urbana municipal é condicionada ao cumprimento das condições estabelecidas neste Plano Diretor Participativo quanto à sua localização, em função:

- I - das vias componentes do sistema viário;
- II - do potencial de incomodidade;

III - da disponibilidade de infraestrutura.

Parágrafo único. O Poder Executivo Municipal poderá estabelecer exigências suplementares específicas para a instalação de novos usos ou a ampliação daqueles já existentes, sem prejuízo das medidas compensatórias ou mitigatórias estabelecidas em Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Vizinhança – EIV/RIV ou Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto Ambiental – EIA/RIMA.

Seção II

DA CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES URBANAS

Art. 410. Determinam-se os parâmetros de incomodidade relativos à alteração adversa do meio ambiente gerada pela atividade urbana, com o objetivo de estabelecer medidas de controle do uso quanto às repercussões negativas que os usos não residenciais geram na vizinhança residencial.

§ 1º. Considera-se repercussão negativa as características que provoquem efeitos desfavoráveis ou prejudiciais à vizinhança, tais como, exemplificativamente:

- I - a atração de alto número de veículos leves;
- II - a atração de alto número de veículos pesados;
- III - a atração de alto número de pessoas;
- IV - a geração de risco de segurança;
- V - a geração de efluentes atmosféricos;
- VI - a geração de efluentes líquidos especiais;
- VII - a geração de resíduos sólidos especiais e de saúde;
- VIII - a geração de radiações ionizantes ou não ionizantes;
- IX - a geração de ruídos e vibrações.

§ 2º. As repercussões negativas serão mitigadas segundo as normas pertinentes a cada um dos problemas referidos no § 1º, indicadas ao empreendedor pelo órgão de licenciamento territorial ou de licenciamento de atividade urbana.

Art. 411. As atividades urbanas, quaisquer que sejam sua categoria, pelo seu caráter de incomodidade, são classificadas em:

- I - Nível I: atividades compatíveis com o uso residencial, sem repercussões negativas;
- II - Nível II: atividades compatíveis com o uso residencial, com repercussões negativas de baixa significância e que devem ser mitigadas;
- III - Nível III: atividades compatíveis com o uso residencial, com repercussões negativas de significância intermediária e que devem ser mitigadas;
- IV - Nível IV: atividades não compatíveis com o uso residencial, com repercussões negativas de alta significância e que devem ser mitigadas;
- V - Nível V: atividades não compatíveis com o uso residencial, com repercussões negativas de alta significância que não podem ser mitigadas.

§ 1º. Os empreendimentos imobiliários com quantidade superior a 100 (cem) unidades autônomas

serão enquadrados no Nível II.

§ 2º. A classificação das atividades econômicas quanto ao nível a que pertencem consta do Quadro 4 – Listagem de Classificação das Vias Urbanas do Anexo IV deste Plano Diretor Participativo, subdivididas pelo Grupo determinado na Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE.

Art. 412. São classificadas como do Nível I, para fins de localização, as atividades econômicas exercidas por Microempreendedor Individual – MEI, sem prejuízo de a Administração Municipal aferir posteriormente a sua compatibilidade com o local de implantação e determinar, quando for o caso, as medidas necessárias ao nível de mitigação de eventuais repercussões negativas.

Art. 413. Os Polos Geradores de Tráfego – PGTs observarão o disposto nos arts. 419 a 439 deste Plano Diretor Participativo.

Seção III DA PERMISSIVIDADE

Art. 414. Para fins deste Plano, a permissividade é o disciplinamento da implantação das atividades, na forma do Quadro 3 – Parâmetros Urbanísticos para Uso do Solo e do Quadro 3.1 – Permissividade Viária do Anexo IV deste Plano Diretor Participativo, pela compatibilização da classificação de cada atividade com a respectiva classificação viária.

§ 1º. Para efeito de localização nas vias, as atividades previstas são enquadradas, de acordo com seu impacto urbano, nos Níveis I, II, III, IV e V, previstos nos Quadro 3 – Parâmetros Urbanísticos para Uso do Solo e Quadro 3.1 – Permissividade Viária do Anexo IV deste Plano Diretor Participativo.

§ 2º. As novas atividades que, não previstas neste Plano Diretor Participativo, vierem a surgir, serão analisadas e enquadradas nos Níveis I, II, III, IV e V conforme similaridade de funcionamento ou processo produtivo com aquelas previstas no Quadro 4 – Listagem de Classificação das Vias Urbanas do Anexo IV deste Plano Diretor Participativo.

Art. 415. As atividades econômicas não poderão ser instaladas sem prévia emissão do alvará de localização e funcionamento pelo Município.

§ 1º. A licença de funcionamento poderá ser expedida com base no sistema da Rede Nacional para a Simplificação do Registro e da Legalização de Empresas e Negócios – REDESIM, antecedida de consulta prévia para verificação de permissividade da atividade na via, sem prejuízo do cumprimento de medidas mitigadoras.

§ 2º. As atividades classificadas como Nível I poderão ter licenciamento simplificado automático, conforme norma específica, na forma que dispuserem os procedimentos gerais para a simplificação e integração dos atos de licenciamento empresarial.

§ 3º. As atividades de Níveis II, III e IV terão licenciamento condicionado às demais exigências dos



órgãos competentes.

§ 4º As atividades de Nível V terão licenciamento vedado no Município devido à incompatibilidade com as dinâmicas do território.

Seção IV DAS ATIVIDADES DESCONFORMES

Subseção I Das Disposições Gerais

Art. 416. Para fins deste Plano, são atividades desconformes aquelas previamente licenciadas e implantadas antes da publicação deste Plano, em conformidade da legislação vigente à época, mas que com sua publicação estejam em confronto com suas disposições.

§ 1º. As atividades desconformes são classificadas como:

- I - compatíveis: aquelas que, embora não se enquadrem entre as atividades permitidas para a respectiva via, apresentem condições de dimensionamento e funcionamento que não descaracterizem a dinâmica urbana nem comprometam a segurança da vizinhança, conforme as disposições deste Plano Diretor;
- II - incompatíveis: aquelas que não se enquadram nas atividades permitidas para a respectiva via e que descaracterizem a dinâmica urbana ou comprometam a segurança da vizinhança, conforme as disposições deste Plano Diretor.

§ 2º. Para fins de avaliação da compatibilidade, os órgãos municipais de licenciamento territorial e planejamento territorial analisarão, dentre outros aspectos, a possibilidade de ampliação da permissividade que não agrave tecnicamente a desconformidade.

Subseção II Das Atividades Desconformes Compatíveis e Incompatíveis

Art. 417. É assegurado o direito à ampliação ou reforma nos prédios que abriguem as atividades desconformes compatíveis, desde que os órgãos municipais de licenciamento e planejamento territorial:

- I - procedam à avaliação dos níveis de desconformidade e concluem pela viabilidade de compatibilização para a permanência da atividade;
- II - definam as diretrizes a serem seguidas pelo interessado para a redução das desconformidades verificadas.

§ 1º. Constatada a impossibilidade de compatibilização, será indeferida a permanência da atividade ou a ampliação solicitada.

§ 2º. É assegurada a renovação das licenças edilícias e de funcionamento nos estabelecimentos cujas atividades sejam enquadradas nos casos previstos neste artigo.



Art. 418. São vedadas quaisquer obras de ampliação ou reforma nos prédios que abriguem atividades incompatíveis, ressalvadas:

- I - obras de segurança e higiene das edificações;
- II - intervenções destinadas a reduzir a incompatibilidade.

CAPÍTULO II

DOS POLOS GERADORES DE TRÁFEGO

Seção I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 419. Para fins deste Plano são Polos Geradores de Tráfego – PGT as edificações utilizadas para atividades urbanas que, pela sua capacidade de atração de viagens ou seu nível de abrangência, geram interferências na circulação do entorno e em sua área de influência, demandando parâmetros diferenciados para sua implantação.

Parágrafo único. Os parâmetros para implantação de empreendimentos caracterizados como PGT estão definidos no Quadro 3.2 – Classificação dos Polos Geradores de Tráfego – PGT do Anexo IV deste Plano Diretor Participativo, de acordo com o grau de impacto:

- I - Polo Gerador de Baixo Impacto - P0;
- II - Polo Gerador de Médio Impacto - P1;
- III - Polo Gerador de Alto Impacto - P2.

Art. 420. São consideradas para o enquadramento e classificação de PGT:

- I - as construções novas;
- II - a instalação de atividades em construções pré-existentes;
- III - as regularizações e ampliações de construções já existentes.

Art. 421. Os empreendimentos de uso residencial ou misto com mais de 100 (cem) unidades autônomas são classificados como PGT e devem destinar vagas de estacionamento, quando:

- I - a unidade autônoma possuir área construída de até 150m², 1 (uma) vaga para cada unidade autônoma, e devem destinar vagas de estacionamento e área de acumulação com capacidade para uso comum, no mínimo, 3% (três por cento) do total das vagas;
- II - a unidade autônoma possuir área construída superior a 150m², 2 (duas) vagas para cada unidade autônoma, e devem destinar vagas de estacionamento e área de acumulação com capacidade para uso comum, no mínimo, 6% (seis por cento) do total das vagas;
- III - a unidade autônoma possuir área construída de até 150m² em Empreendimento de Habitação de Interesse Social, pelo menos 1 (uma) vaga a cada 2 (duas) unidades autônomas, e devem destinar vagas de estacionamento e área de acumulação com capacidade para uso comum, no mínimo, 3% (três por cento) do total das vagas;
- IV - a unidade autônoma possuir área construída superior a 150m² em Empreendimento de Habitação de Interesse Social, 1 (uma) vaga para cada unidade autônoma, e devem



destinar vagas de estacionamento e área de acumulação com capacidade para uso comum, no mínimo, 6% (seis por cento) do total das vagas.

Art. 422. Os parâmetros para a implantação de empreendimentos caracterizados como PGT estão definidos no Quadro 3 – Parâmetros Urbanísticos para Uso do Solo do Anexo IV deste Plano Diretor Participativo, devendo cumprir, ainda, as seguintes condições:

- I - apresentar medidas mitigadoras compatíveis com seu grau de impacto viário;
- II - sempre que houver interferência significativa na circulação de veículos ou pedestres, será exigida, a critério do órgão municipal competente, a implantação de sinalização ou equipamentos de controle do tráfego;
- III - os edifícios em cujo momento da aprovação da licença edilícia sejam desconhecidas as atividades a serem futuramente instaladas em cada unidade construída, como shopping centers, galerias, galpões e edifícios multiuso, serão classificados como PGT e deverão apresentar soluções mitigadoras.

Parágrafo único. As atividades que se caracterizem como PGTs ou cuja instalação pressuponha a apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, conforme o Quadro 3 – Parâmetros Urbanísticos para Uso do Solo do Anexo IV deste Plano Diretor Participativo, serão previamente avaliadas pelo órgão municipal de planejamento territorial e pelo órgão municipal de transporte e trânsito como condição para o seu licenciamento.

Seção II DAS ÁREAS DE ESTACIONAMENTO

Art. 423. É obrigatória a existência de área para estacionamento de veículos apenas em empreendimentos definidos como Polos Geradores de Tráfego – PGT, atividades previstas e classificadas no Quadro 6 – Listagem das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS do Anexo IV deste Plano Diretor Participativo.

Parágrafo único. As condições para a destinação da área de estacionamento de veículos, assim como área para carga, descarga, embarque, desembarque e outras vagas específicas, são definidas no Quadro 3.2 – Classificação dos Polos Geradores de Tráfego – PGT do Anexo IV deste Plano Diretor Participativo.

Art. 424. Os espaços para acesso, circulação e estacionamento de veículos serão projetados, dimensionados e executados livres de qualquer interferência estrutural ou física que possa reduzi-los ou afetar sua funcionalidade.

Parágrafo único. Os estacionamentos obedecerão às seguintes utilizações:

- I - particular, de uso exclusivo e reservado, integrante da unidade autônoma;
- II - privativo, de utilização exclusiva dos moradores ou usuários da edificação;
- III - coletivo, aberto à utilização pública.

Art. 425. Para fins de licenciamento de ocupação e uso do solo de Polo Gerador de Tráfego, as

vagas de estacionamento terão as seguintes dimensões mínimas:

- I - para veículos de pequeno e médio porte: 2,30 m (dois metros e trinta centímetros) de largura por 5 m (cinco metros) de profundidade;
- II - para veículos de pequeno e médio porte destinados a pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida: 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) de largura por 5 m (cinco metros) de profundidade;
- III - para veículos do tipo utilitário: 3,10 m (três metros e dez centímetros) de largura, por 7 m (sete metros) de profundidade;
- IV - para motocicletas: 1 m (um metro) de largura por 2 m (dois metros) de profundidade;
- V - para bicicletas: 0,80 m (oitenta centímetros) de largura por 1 m (um metro) de profundidade.

Parágrafo único. Para fins de cálculo da área total de estacionamento dos PGTs, o espaço destinado a cada veículo não será inferior a 25 m² (vinte e cinco metros quadrados).

Art. 426. As larguras das vias de acesso e de manobras respeitarão as dimensões mínimas estabelecidas no Quadro 1.1.1 – Largura de Circulação em Curva do Anexo IV deste Plano Diretor Participativo.

Art. 427. Nos estacionamentos com sentido duplo de circulação de veículos, serão previstos espaços de manobra suficientes para que essas operações não sejam executadas em logradouros públicos.

Art. 428. Os estacionamentos térreos de veículos, implantados sem cobertas, serão providos de vegetação de porte arbóreo, na proporção de uma árvore de médio ou grande porte para cada 20 m² (vinte metros quadrados) de área destinada ao estacionamento.

Art. 429. Em PGTs, quando a área de estacionamento ou de guarda de veículos não puder se localizar dentro do lote ou terreno da edificação, admitir-se-á sua existência em estacionamento privativo ou edifício-garagem coletivo existente, numa distância máxima de 300 m (trezentos metros) da edificação.

Parágrafo único. A concessão da carta de habite-se do edifício-garagem antecederá a da edificação que se servirá das suas vagas de estacionamento.

Art. 430. Os estacionamentos terão área de acumulação dimensionada de forma a comportar, no mínimo, 3% (três por cento) de sua capacidade.

§ 1º. A área de acumulação estará obrigatoriamente contida dentro do limite do lote.

§ 2º. No cálculo da área de acumulação, acomodação e manobra de veículos poderão ser consideradas as rampas e faixas de acesso às vagas de estacionamento, desde que possuam largura mínima de 5,50 m (cinco metros e cinquenta centímetros).

§ 3º. Para os estacionamentos com um único sentido de circulação, o enclausuramento de vaga

admitirá no máximo a manobra de um veículo para liberar a movimentação de outro.

§ 4º. Quando se tratar de estacionamento com acesso controlado, o espaço de acumulação de veículos será localizado entre o alinhamento do logradouro e o local do controle.

Art. 431. Todo estacionamento conterà obrigatoriamente um percentual mínimo de vagas, em relação ao número total daquelas existentes, de 5% (cinco por cento) para veículos de pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida e 5% (cinco por cento) para idosos, sem prejuízo das exigências estabelecidas nas normas técnicas específicas.

§ 1º. Nos casos em que a aplicação do percentual do *caput* implicar um número fracionado de vagas, arredondar-se-á para a unidade subsequente.

§ 2º. Deverão ser estabelecidos instrumentos de controle da oferta de vagas de estacionamento em áreas públicas e privadas, inclusive para operação da atividade de compartilhamento de vagas.

Seção III DO ACESSO DE VEÍCULOS

Art. 432. As rampas de acesso de veículos serão localizadas no interior dos terrenos ou lotes, conservando o padrão estabelecido para as calçadas.

Art. 433. O acesso de veículos ao interior dos terrenos ou lotes obedecerá às seguintes regras:

- I - as rampas na guia de rebaixamento do meio-fio serão contidas na faixa de serviço da calçada, preservando a faixa livre do passeio;
- II - em lotes localizados nas esquinas de quadras, o acesso ao lote obedecerá à distância mínima de 8 m (oito metros) a partir do alinhamento do lote com a esquina.

Art. 434. Nos estacionamentos, as faixas de acomodação de veículos deverão apresentar as seguintes dimensões mínimas de profundidade:

- I - 5,50 m (cinco metros e cinquenta centímetros), para acomodação de automóveis e utilitários, a 90° (noventa graus);
- II - 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros), para acomodação de automóveis e utilitários, a 45° (quarenta e cinco graus);
- III - 12 m (doze metros), para acomodação de caminhões leves e ônibus, a 90° (noventa graus);
- IV - 11 m (onze metros), para acomodação de caminhões leves e ônibus, a 45° (quarenta e cinco graus).

Art. 435. As faixas de circulação de veículos, quando em curva, terão sua largura aumentada em função do raio interno e da declividade tomada no desenvolvimento interno da curva, conforme previsto no Quadro 1.1.1 – Largura de Circulação em Curva do Anexo IV deste Plano Diretor Participativo.

Art. 436. Haverá compatibilidade entre a largura normal da faixa de circulação de veículos e a



largura aumentada, necessária ao desenvolvimento da curva.

Parágrafo único. Quando a faixa de circulação de veículos for comum a automóveis, utilitários e caminhões, prevalecerão os parâmetros para os veículos de maiores dimensões.

Seção IV

DAS DEMAIS DISPOSIÇÕES APLICÁVEIS

Art. 437. Sem prejuízo das exigências quanto à Taxa de Solo Natural – TSN do imóvel, é obrigatória a instalação de pisos permeáveis ou trincheiras de infiltração em vagas de estacionamentos descobertos, exceto em vagas para pessoas com deficiência e idosos.

Art. 438. Quando a legislação municipal exigir pátio para carga e descarga, as vagas serão compatíveis com o porte dos veículos e a atividade do estabelecimento a ser servido.

Art. 439. Em caso de intervenções no imóvel que impliquem em alterações na calçada, deverão ser garantidas a continuidade e a acessibilidade da faixa livre, sendo vedada em qualquer caso a inversão do passeio.

Parágrafo único. Em situações de rebaixamento total do meio-fio para fins de atividade de estacionamento, as vagas situadas no recuo frontal do empreendimento deverão ser destinadas ao uso público, sem qualquer tipo de impedimento.

TÍTULO IX

DOS PROGRAMAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I

DA DEFINIÇÃO DOS PROGRAMAS DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

Art. 440. Para fins do disposto neste Plano, consideram-se programas de ordenamento territorial o conjunto coordenado de ações e projetos estruturantes voltados ao ordenamento territorial.

Art. 441. Os programas de ordenamento territorial são gerenciados de modo coordenado para concretizar políticas públicas e otimizar recursos financeiros, humanos, logísticos, materiais, para viabilizar e fortalecer as três macroestratégias definidas por este Plano Diretor Participativo.

§ 1º. Os programas de ordenamento territorial serão viabilizados por meio de projetos estruturantes prioritários para a gestão municipal.

§ 2º. Os recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial Sustentável, definido no Capítulo VII do Título XI deste Plano Diretor Participativo, serão prioritariamente destinados à elaboração, gestão e execução dos projetos estruturantes.



§ 3º O órgão municipal de planejamento territorial é o responsável pela gestão dos programas de ordenamento territorial.

Art. 442. Os programas de ordenamento territorial são:

- I - Programa Reabilita: destinado à qualificação habitacional com foco na urbanização de favelas e comunidades urbanas e reabilitação de espaços de referência histórico-culturais, para dinamizar e articular estes territórios pela integração das esferas econômicas, ambientais e sociais, vinculado à Macroestratégia de Adensamento e Reabilitação.
- II - Programa Refloresta: destinado à preservação da dinâmica da paisagem, bem como a proteção dos recursos hídricos e das áreas geomorfologicamente frágeis, a contemplar a valorização do sistema de visadas paisagísticas, a conservação e a recuperação dos sistemas ambientais existentes relacionados com a produção da água, biodiversidade, proteção do solo e regulação climática, vinculado à Macroestratégia de Paisagem e Meio Ambiente.
- III - Programa Reconecta: destinado ao fortalecimento e à consolidação da rede de centralidades conectadas ao sistema de mobilidade sustentável, para requalificar áreas urbanas com integração das esferas econômicas, territoriais, culturais e sociais, no sentido de criar e fortalecer uma vizinhança completa, atrativa e conectada por um sistema de mobilidade dinâmico com prioridade ao pedestre, ao transporte coletivo e ao transporte não motorizado, vinculado à Macroestratégia de Centralidade e Mobilidade.

Parágrafo único. As metas e os indicadores para a implementação dos programas de ordenamento territorial estão descritos no Quadro 10.1 – Metas e Indicadores dos Programas de Ordenamento Territorial do Anexo IV deste Plano Diretor Participativo.

CAPÍTULO II

DAS DIRETRIZES PARA IMPLEMENTAÇÃO

Art. 443. São diretrizes gerais dos programas de ordenamento territorial:

- I - direcionar ações com vista à qualificação socioespacial;
- II - fomentar iniciativas públicas ou privadas com efeito multiplicador no território;
- III - mobilizar e articular recursos por meio de parcerias com a iniciativa privada;
- IV - garantir a participação da sociedade civil na conceituação e implantação dos projetos estruturantes.

Art. 444. São ações estratégicas do programa Reabilita:

- I - integrar e articular os bens culturais do Município;
- II - promover a participação da sociedade civil na identificação, proteção e valorização do patrimônio cultural;
- III - promover e incentivar a preservação, a conservação, a restauração e a valorização do patrimônio cultural edificado no Município;
- IV - estabelecer benefícios urbanísticos para proteção do patrimônio histórico edificado;
- V - valorizar os marcos simbólicos e históricos;

- VI - formar polos de atratividade social, cultural e turístico, para o desenvolvimento sustentável;
- VII - definir rotas históricas estratégicas que criem referência de lugares e estimulem a manutenção da dinâmica da paisagem;
- VIII - viabilizar a aplicação de instrumentos urbanísticos, incentivos fiscais e identificação de linhas de financiamento que promovam a diversidade de usos por meio da implantação de empreendimentos alinhados com a macroestratégia de reabilitação;
- IX - proteger e documentar o patrimônio imaterial, por meio de inventários, acautelamentos e registros de saberes e fazeres;
- X - contribuir para a redução do déficit habitacional, por meio da ocupação de vazios urbanos, com articulação do uso habitacional às funções urbanas;
- XI - mapear e cadastrar os vazios urbanos, localizados em áreas centrais ou dotadas de infraestrutura urbana, para fins de habitação de interesse social;
- XII - reduzir o déficit habitacional qualitativo referente ao abastecimento d'água, esgotamento sanitário, oferta de energia elétrica, entre outros, nas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS;
- XIII - elaborar o Plano Municipal Participativo de Regularização Urbanística e Fundiária;
- XIV - realizar acompanhamento pós-ocupação, principalmente nos casos de reassentamento.

Art. 445. São ações estratégicas do programa Refloresta:

- I - elaborar um Plano Municipal de Paisagem Urbana;
- II - identificar e mapear pontos estratégicos para implantação de novos mirantes públicos em áreas urbanizadas situadas nas bordas de tabuleiros, encostas e orlas;
- III - identificar e mapear pontos estratégicos para implantação de vias parques em áreas urbanizadas situadas nas bordas de tabuleiros, encostas e orlas;
- IV - mapear e integrar os espaços livres para promover o equilíbrio ecológico e a interação social;
- V - qualificar os espaços livres de lazer;
- VI - recuperar os cursos d'água e a vegetação ciliar por meio de planos de manejo contidos no sistema ambiental;
- VII - conter a expansão urbana sobre Zonas de Interesse Ambiental e Paisagístico – ZIAP, áreas de preservação permanente e área rural do território municipal;
- VIII - criar corredores ecológicos e parques lineares, a fim de conectar os fragmentos isolados de áreas de interesse ambiental;
- IX - promover a balneabilidade dos rios, riachos, praias e laguna, por meio da execução do Plano Municipal de Saneamento Básico;
- X - coibir a ligação do sistema de tratamento de efluentes à drenagem pluvial;
- XI - fomentar a implantação de agrofloresta e fazendas urbanas;
- XII - reduzir a insegurança alimentar por meio do incentivo à agricultura urbana e periurbana;
- XIII - acompanhar o Plano de Gestão Integrada – PGI da Orla Marítima.

Art. 446. São ações estratégicas do programa Reconecta:

- I - qualificar o sistema de mobilidade urbana com a integração modal, dotando-o de condições adequadas de acessibilidade universal;
- II - ampliar a oferta de oportunidades de trabalho e emprego, por meio do desenvolvimento de



- polos de atração de atividades e pessoas;
- III - valorizar, estimular e criar condições espaciais de desenvolvimento econômico, para o fortalecimento e a ampliação de áreas tradicionais de comércio;
 - IV - diminuir as desigualdades na oferta e distribuição de serviços, equipamentos e estrutura urbana;
 - V - integrar as estruturas geomorfológicas da cidade, planície e tabuleiro, por meio de um sistema de mobilidade vertical;
 - VI - conectar, por meio de rotas peatonais, as bordas de tabuleiros da cidade;
 - VII - estimular a utilização de meios de transporte não motorizados;
 - VIII - mitigar os custos ambientais, sociais e econômicos dos deslocamentos cotidianos de pessoas na cidade;
 - IX - ampliar a oferta de habitação de interesse social nas centralidades urbanas;
 - X - Requalificar as áreas verdes de lazer, garantindo acessibilidade universal e contemplando as necessidades de bebês, crianças e as pessoas que delas cuidam.

CAPÍTULO III

DOS PROJETOS ESTRUTURANTES

Art. 447. Para fins do disposto neste Plano Diretor Participativo, projeto estruturante é o conjunto de estratégias relacionadas diretamente às temáticas dos programas de ordenamento territorial ao qual pertence, com o objetivo de subsidiar e apresentar propostas de transformações urbanísticas, sociais e ambientais.

Art. 448. A descrição dos projetos estruturantes correlacionados com os respectivos programas consta no Quadro 9 – Programas e Projetos Estruturantes do Anexo IV deste Plano Diretor Participativo.

§ 1º. Lei de iniciativa do Poder Executivo poderá estabelecer novos projetos estruturantes, bem como aperfeiçoar as características daqueles previstos neste Plano Diretor Participativo.

§ 2º. Os projetos estruturantes deverão ser convergentes com as diretrizes estabelecidas pelos planos setoriais pertinentes ao objeto.

Art. 449. Os Planos Plurianuais – PPAs, as Leis de Diretrizes Orçamentárias – LDOs e as Leis Orçamentárias Anuais – LOAs estabelecerão diretrizes e ações administrativas, orçamentárias e financeiras para execução prioritária dos projetos estruturantes previstos neste Plano Diretor Participativo, bem como para aqueles novos que sejam concebidos seguindo as diretrizes dos programas de ordenamento territorial previstos neste Título.

TÍTULO X

DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO I

DOS INSTRUMENTOS DE CONTROLE URBANÍSTICO E AMBIENTAL

Art. 450. Para fins deste plano, Instrumentos de Controle Urbanístico e Ambiental são aqueles voltados à proteção ambiental e à regulação do uso e ocupação do solo, com vistas a minimizar os impactos negativos sobre o meio ambiente e a qualidade de vida urbana, conciliando o crescimento urbano com a preservação dos recursos naturais e a manutenção do equilíbrio ambiental..

Art. 451. São Instrumentos de Controle Urbanístico e Ambiental:

- I - Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV;
- II - Estudo de Impacto Ambiental – EIA.

Seção I

DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Subseção I

Do Marco Conceitual

Art. 452. Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV é o instrumento de avaliação urbanística composto por estudos, análises e procedimentos técnicos destinados a identificar, analisar e avaliar os efeitos positivos e negativos, diretos e indiretos, cumulativos e sinérgicos decorrentes da implantação, instalação, ampliação ou funcionamento de empreendimento, atividade ou intervenção urbanística, especialmente quanto às repercussões sobre a qualidade de vida da população residente em suas áreas de influência.

§ 1º. O Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e seu respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV constituem instrumentos obrigatórios para a obtenção de licença ou autorização relativa ao parcelamento do solo, à construção, à ampliação, à renovação ou ao funcionamento de empreendimentos, atividades ou intervenções urbanísticas, observado os parâmetros e procedimentos previstos neste Plano.

§ 2º. Para fins deste Plano, Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV é o conjunto de estudos, informações e documentos técnicos apresentados em linguagem acessível ao público, destinados à identificação, análise e avaliação dos impactos decorrentes de empreendimento, atividade ou intervenção urbanística no território, bem como à indicação das medidas de mitigação ou compensação de seus efeitos.

§ 3º. Consideram-se medidas mitigadoras as ações destinadas a prevenir, reduzir ou atenuar os impactos negativos identificados.

§ 4º. Consideram-se medidas compensatórias as ações destinadas a compensar impactos negativos que não possam ser evitados ou adequadamente mitigados.

Art. 453. Para fins de elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e de seu Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV, deverão ser consideradas as áreas de influência direta e indireta do

empreendimento, da atividade ou da intervenção urbanística a ser licenciada, as quais integrarão a análise de seus efeitos positivos e negativos.

- I - Área de Influência Direta – AID: corresponde à área compreendida em um raio mínimo de 500 m (quinhentos metros), medido a partir do perímetro do imóvel objeto da intervenção;
- II - Área de Influência Indireta – All: corresponde à área compreendida em um raio mínimo de 1.000 m (mil metros), medido a partir do perímetro da Área de Influência Direta – AID.

Art. 454. Compete às instâncias envolvidas no processo do EIV/RIV o exercício das seguintes atribuições:

- I - ao órgão municipal de licenciamento e planejamento territorial:
 - a) monitorar e controlar a aplicação do instrumento da política urbana;
 - b) analisar a admissibilidade do EIV/RIV;
 - c) receber, registrar e dar publicidade ao EIV/RIV por meio de página eletrônica institucional;
 - d) encaminhar o EIV/RIV à Comissão Técnica Permanente de Avaliação de Estudos de Impacto de Vizinhança – CTP-EIV para análise e manifestação técnica;
 - e) receber, controlar e formalizar os pareceres e manifestações emitidos pela CTP-EIV;
 - f) solicitar ao proponente, com base nas manifestações da CTP-EIV, esclarecimentos, informações e complementações técnicas;
 - g) definir os procedimentos e a metodologia aplicáveis à realização de audiências públicas, quando solicitadas;
 - h) elaborar e firmar conjuntamente com o representante legal do empreendimento, da atividade ou da intervenção urbanística o Termo de Compromisso de Mitigação e Compensação – TCMC;
 - i) gerenciar e fiscalizar o cumprimento das obrigações estabelecidas no TCMC;
 - j) aplicar as sanções previstas no TCMC.
- II - à Comissão Técnica Permanente de Avaliação de Estudos de Impacto de Vizinhança – CTP-EIV:
 - a) analisar e emitir pareceres técnicos destinados a subsidiar as decisões administrativas no âmbito do licenciamento urbanístico e ambiental;
 - b) propor diretrizes, ajustes e recomendações técnicas aplicáveis aos EIVs;
 - c) solicitar informações ou estudos complementares, quando necessários ao adequado entendimento da matéria;
 - d) realizar reuniões técnicas periódicas para avaliação dos processos;
 - e) elaborar notas técnicas, pareceres e demais documentos correlatos;
 - f) apoiar a atualização de normas, guias, manuais e instrumentos correlatos ao processo de análise e aprovação de EIVs;
 - g) padronizar os procedimentos de análise e aprovação dos EIV/RIV;
 - h) estabelecer fluxos e responsabilidades entre as secretarias envolvidas;
 - i) definir critérios técnicos integrados, considerando aspectos ambientais, urbanísticos, sociais, habitacionais, de mobilidade e infraestrutura;
 - j) solicitar, quando necessário, a realização de audiências públicas;



k) determinar, quando necessário, a adoção de medidas mitigadoras e compensatórias suplementares, competindo ao proponente a apresentação, implementação e custeio das respectivas medidas.

III - ao proponente:

- a) elaborar e apresentar o EIV/RIV ao órgão municipal de licenciamento e planejamento territorial;
- b) arcar com as despesas relativas à elaboração do EIV/RIV;
- c) atender as exigências de esclarecimento e de complementação de informações formuladas durante o processo de análise do EIV/RIV;
- d) publicar o EIV/RIV no Diário Oficial do Município;
- e) realizar audiências públicas, quando solicitadas, arcando integralmente com os respectivos custos;
- f) divulgar audiências públicas, quando houver solicitação para sua realização;
- g) implementar integralmente as medidas mitigadoras e compensatórias;
- h) cumprir as exigências estabelecidas para a concessão de licença ou autorização, formalizadas no TCMC.

Subseção II

Dos Empreendimentos, Atividades e Intervenções Urbanísticas Sujeitos ao Estudo de Impacto de Vizinhança

Art. 455. É obrigatória a apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV para os empreendimentos, atividades ou intervenções urbanísticas, públicas ou privadas, listados no Quadro 3 – Parâmetros Urbanísticos para Uso do Solo do Anexo IV deste Plano Diretor Participativo, conforme a Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE, e nos seguintes casos:

- I - empreendimentos, residenciais ou não residenciais, com mais de 100 (cem) unidades autônomas;
- II - equipamentos ou obras de infraestrutura urbana com repercussão sobre o meio ambiente, o sistema viário municipal ou a paisagem cultural, qualquer que seja o ente executor, público ou privado.

Art. 456. O órgão municipal de licenciamento e planejamento territorial, mediante parecer técnico justificativo, poderá estender a exigibilidade do EIV/RIV para outros empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas além dos referidos no Quadro 3 – Parâmetros Urbanísticos para Uso do Solo do Anexo IV deste Plano Diretor Participativo, desde que apresente os aspectos urbanísticos relevantes, considerando:

- I - a interferência significativa na infraestrutura urbana, na prestação de serviços públicos e na paisagem cultural;
- II - a alteração significativa na qualidade de vida nas áreas de influência do empreendimento, da atividade ou da intervenção urbanística, afetando a saúde, a segurança, a mobilidade urbana e o bem-estar dos moradores e usuários, especialmente nas comunidades tradicionais;



- III - a repercussão sobre as zonas especiais (Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, Zona Especial de Manejo Sustentável – ZEMS, Zona Especial de Preservação Cultural – ZEP, Zona de Interesse Ambiental e Paisagístico – ZIAP e Zona de Monitoramento e Reparação – ZMR) instituídas para as áreas de influência do empreendimento da atividade ou da intervenção urbanística.

Art. 457. É obrigatória a exigência de elaboração de EIV/RIV para empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas, mesmo que estejam inseridos em áreas de Operações Urbanas Consorciadas, Áreas de Intervenção Urbana, delimitadas por instrumentos da política urbana ou que já tenham sido submetidas a licenciamento por meio de Estudo de Impacto Ambiental – EIA e seu respectivo Relatório de Impacto Ambiental – RIMA ou outros estudos ambientais.

Parágrafo único. A elaboração do EIV/RIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudos ambientais requeridos nos termos da legislação ambiental vigente.

Subseção III **Das Medidas Mitigadoras e Compensatórias**

Art. 458. A Comissão Técnica Permanente de Avaliação de Estudos de Impacto de Vizinhança – CTP-EIV, com base na análise do Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV apresentado, poderá exigir, suplementarmente, a execução de medidas mitigadoras ou compensatórias relativas aos efeitos negativos decorrentes da implantação do empreendimento, da atividade ou da intervenção urbanística, dentre elas:

- I - a transferência de áreas para o domínio público, destinadas à implantação:
 - a) de áreas verdes de lazer, de equipamentos urbanos ou comunitários;
 - b) de melhorias no sistema viário local e da área de influência do empreendimento, da atividade ou da intervenção urbanística para solução dos problemas de tráfego, segurança dos pedestres e otimização do fluxo de veículos automotores;
 - c) de projetos especiais ou estruturantes de requalificação urbanística na área de influência do empreendimento, da atividade ou da intervenção urbanística.
- II - a execução de projetos específicos de urbanificação, incluindo soluções de sistema viário nas áreas de influência do empreendimento, da atividade ou da intervenção urbanística, para requalificação do trânsito de veículos e pedestres;
- III - o aporte de recursos para o Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial Sustentável – FMDTS;
- IV - a compensação urbanística em zonas especiais (Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, Zona Especial de Manejo Sustentável – ZEMS, Zona Especial de Preservação Cultural – ZEP e Zona de Interesse Ambiental e Paisagístico – ZIAP);
- V - outras medidas mitigadoras ou compensatórias fixadas pelo Município, segundo a natureza do empreendimento, da atividade ou da intervenção urbanística, conforme os princípios da razoabilidade da proporcionalidade e adequadas aos fins deste Plano Diretor Participativo.

§ 1º. A implementação das medidas mitigadoras ou compensatórias e seus respectivos prazos

firmados no Termo de Compromisso de Mitigação e Compensação - TCMC serão suportados exclusivamente pelo proponente, devendo ser executadas integralmente, sob pena de:

- I - cassação da licença edilícia ou da autorização para o seu funcionamento;
- II - multa aplicável simultaneamente a qualquer outra penalidade, em valor correspondente à infração por ausência de licença para construção;
- III - embargo da obra, após o decurso do prazo para cumprimento da obrigação ou da descontinuidade na manutenção da medida exigida;
- IV - suspensão das atividades, após 30 (trinta) dias do decurso do prazo para cumprimento da obrigação ou da descontinuidade na manutenção da medida exigida.

§ 2º. Resistência injustificada do proponente ao cumprimento das medidas mitigadoras ou compensatórias ensejará a cassação da licença ou, caso não tenha sido ainda concedida e esteja pendente da execução das medidas, o indeferimento da sua expedição.

Art. 459. As medidas mitigadoras e compensatórias não poderão ser utilizadas para flexibilizar parâmetros urbanísticos ou ambientais.

Art. 460. Não sendo possível a adoção de medidas mitigadoras ou compensatórias, ou se inócuos os seus efeitos, não será concedida sob nenhuma hipótese a licença para o parcelamento, a construção, a ampliação, a renovação ou o funcionamento do empreendimento, da atividade ou da intervenção urbanística.

Subseção IV

Da Elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança e seu Relatório de Impacto de Vizinhança

Art. 461. O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e o respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV terão, por objetivo, no mínimo:

- I - definir medidas mitigadoras e compensatórias em relação aos impactos negativos do empreendimento, da atividade ou da intervenção urbanística a fim de evitar danos irreversíveis ao território;
- II - democratizar e subsidiar os processos de tomadas de decisão relativos ao licenciamento territorial;
- III - orientar a realização de adequações aos projetos objetos de licenciamento territorial, de forma a compatibilizá-los às características urbanísticas, culturais e socioeconômicas locais, quando aplicável.

§ 1º. O EIV/RIV deverá contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento, da atividade ou da intervenção urbanística sobre a qualidade de vida da população residente, usuária e circulante na área de implantação e suas áreas de influência.

§ 2º. O EIV/RIV seguirá as diretrizes e procedimentos estabelecidos em Instrução Normativa - IN expedida pelo órgão municipal de licenciamento e planejamento territorial.

Art. 462. A elaboração e a apreciação do EIV/RIV, incluindo a fixação de medidas mitigatórias ou compensatórias, observarão:

- I - as diretrizes estabelecidas para a Macrozona, o Zoneamento Territorial e as áreas de influência do empreendimento, da atividade ou da intervenção urbanística;
- II - as estimativas e metas, quando existentes, relacionadas aos padrões de qualidade urbana ou ambiental fixados em planos municipais, projetos especiais ou ações de requalificação urbana ou outros atos normativos federais, estaduais ou municipais aplicáveis, bem como as normas de desempenho fixadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT;
- III - os programas e projetos governamentais propostos ou em implantação nas áreas de influência do empreendimento, da atividade ou da intervenção urbanística;
- IV - outras abordagens exigidas pela IN.

Art. 463. As informações e as conclusões do EIV serão condensadas e escritas em linguagem objetiva e compreensível no RIV.

§ 1º. O RIV será elaborado por profissionais credenciados em seu respectivo conselho de classe, contendo a análise integrada, qualificada e fundamentada de no mínimo:

- I - identificação do proponente e dos responsáveis técnicos, de modo a apresentar:
 - a) a introdução ao documento apresentado;
 - b) a identificação do proponente;
 - c) a identificação do responsável técnico.
- II - caracterização do empreendimento, da atividade ou da intervenção urbanística, de modo a contemplar:
 - a) a identificação do objeto de estudo e sua descrição geral;
 - b) sua compatibilização com a legislação ambiental e urbanística em vigor;
 - c) a localização geográfica e descrição das áreas de influência.
- III - caracterização das áreas de influência do empreendimento, da atividade ou da intervenção urbanística, considerando o período de elaboração do RIV, contendo:
 - a) a contextualização urbana;
 - b) a análise físico-territorial;
 - c) o perfil socioeconômico da população residente;
 - d) a legislação federal, estadual ou municipal aplicável;
 - e) os planos, os programas e os projetos governamentais previstos ou em implantação nas áreas de influência;
 - f) a paisagem cultural e o patrimônio material e imaterial.
- IV - identificação e avaliação dos impactos positivos e negativos previstos decorrentes da implantação do empreendimento, da atividade ou da intervenção urbanística, quanto à qualidade de vida da população residente nas áreas de influência, considerando:
 - a) o adensamento populacional;
 - b) os equipamentos urbanos e comunitários;
 - c) o uso e ocupação do solo;
 - d) a valorização imobiliária;
 - e) a mobilidade urbana, geração de tráfego e demanda por transporte público;
 - f) o conforto ambiental (térmico, lumínico e acústico);



g) a paisagem cultural e patrimônio material e imaterial.

V - a proposição de medidas mitigadoras ou compensatórias, considerando todas as alternativas técnicas possíveis, estimando-se os seus custos e descrevendo-se os efeitos esperados da implantação.

VI - conclusões, consolidando os conteúdos e análises desenvolvidos;

VII - referências bibliográficas, cartográficas, gráficas e normativas utilizadas na elaboração do estudo, incluindo normas técnicas, mapas, tabelas, gráficos, fotografias e demais fontes relevantes que subsidiaram as análises e conclusões apresentadas;

VIII - imagens e anexos, contendo peças gráficas (plantas, cortes, fachadas, perspectivas, diagramas, mapas temáticos e registros fotográficos) necessárias à compreensão e análise do relatório, além de documentações complementares, quando necessário.

§ 2º. Instruirão obrigatoriamente o RIV os documentos comprobatórios das informações apresentadas e da viabilidade técnica de aplicação das medidas sugeridas para a redução ou extinção, sempre que possível, dos impactos negativos, potenciais ou efetivos.

§ 3º. O RIV deverá atender à padronização definida por meio do IN elaborada pelo órgão municipal de licenciamento e planejamento territorial, o qual estabelecerá as especificações de conteúdo.

Subseção V

Da Apreciação do Estudo de Impacto de Vizinhança e seu Relatório de Impacto de Vizinhança

Art. 464. O órgão municipal de licenciamento e planejamento territorial apreciará e emitirá juízo técnico de admissibilidade do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV apresentado pelo proponente, como condição para o licenciamento do empreendimento, da atividade ou da intervenção urbanística pretendida.

§ 1º. Apresentado o EIV/RIV pelo proponente, o órgão municipal de licenciamento e planejamento territorial procederá à análise preliminar de sua admissibilidade, em conformidade com os requisitos estabelecidos na Instrução Normativa - IN.

§ 2º. O órgão municipal de licenciamento e planejamento territorial poderá solicitar documentos, informações ou esclarecimentos complementares, sempre que necessários à adequada instrução do processo.

§ 3º. O proponente deverá cumprir todas as diligências complementares ou suplementares requeridas pelos órgãos de análise, pertinentes aos objetivos do EIV/RIV, sob pena de indeferimento do pedido de licença.

Art. 465. Após a admissibilidade do EIV/RIV pelo órgão municipal de licenciamento e planejamento territorial, o proponente deverá publicar imediatamente o aviso de início do processo de análise e disponibilidade do EIV/RIV para consulta pública no Diário Oficial do Município.



Parágrafo único. Compete ao órgão municipal de licenciamento e planejamento territorial a divulgação do EIV/RIV na página eletrônica institucional, pelo prazo mínimo de 30 (trinta) dias.

Art. 466. Será designada pelo menos uma audiência pública de caráter não deliberativo, para exposição e discussão do RIV, quando:

- I - pelo menos 15 (quinze) cidadãos, devidamente identificados, assim solicitarem;
- II - pelo menos 3 (três) entidades da sociedade organizada, com atuação em questões urbanas e ambientais, assim solicitarem;
- III - qualquer órgão ou entidade pública federal, estadual ou municipal de controle, incluindo-se o Ministério Público, assim solicitar;
- IV - o órgão municipal responsável pelo licenciamento e planejamento territorial entender conveniente.

§ 1º. O prazo para solicitação de audiência pública é de 15 (quinze) dias, contados do término do prazo para consulta pública previsto neste Plano.

§ 2º. Havendo requerimento de audiência pública, o proponente será formalmente notificado pelo órgão municipal de licenciamento e planejamento territorial para promovê-la no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contado da data de sua notificação.

§ 3º. A audiência pública deverá ser agendada e amplamente divulgada com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data de sua realização, correndo todos os custos e logística para sua realização, incluindo sua publicidade, sob inteira responsabilidade do proponente, conforme os procedimentos e metodologia definidos pelo órgão municipal de licenciamento e planejamento territorial.

§ 4º. Compete ao proponente comprovar a formalização de convites para comparecimento à audiência pública, observadas as seguintes exigências:

- I - convites pessoais, entregues com antecedência mínima de 10 (dez) dias:
 - a) ao Ministério Público Estadual, assim como ao Ministério Público Federal, quando for o caso de sua competência;
 - b) a entidades representativas dos moradores do bairro e síndicos de condomínios urbanísticos nas áreas de influência do empreendimento, da atividade ou da intervenção urbanística;
 - c) aos concessionários de serviços públicos;
 - d) à presidência do Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial Sustentável – CMDTS.
- II - publicação de edital de convite no Diário Oficial do Município, por pelo menos 3 (três) dias consecutivos, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias para a realização da audiência.

Art. 467. Havendo audiência, o proponente deverá apresentar na íntegra o EIV/RIV, com a explanação das medidas mitigadoras ou compensatórias, além de todas as diligências complementares ou suplementares requeridas pela Comissão Técnica Permanente de Avaliação de Estudos de Impacto de Vizinhança – CTP-EIV.



§ 1º. Compete exclusivamente à CTP-EIV a elaboração do relatório da audiência pública, o qual deverá ser anexado ao parecer técnico conclusivo do EIV/RIV e encaminhado ao órgão municipal de licenciamento e planejamento territorial.

§ 2º. As propostas discutidas em audiência pública, serão avaliadas e justificadas pelo proponente e compatibilizadas com o EIV/RIV, dentro do prazo de 15 (quinze) dias posteriores à audiência pública, passando a compor sua versão final que será apresentada ao órgão municipal de licenciamento e planejamento territorial, para análise final da CTP-EIV.

§ 3º. A CTP-EIV poderá solicitar ao proponente a realização de audiências públicas complementares, com a finalidade de promover a devolutiva à população acerca das medidas mitigadoras e compensatórias pactuadas após o parecer técnico conclusivo.

Art. 468. Nos casos em que exigível o EIV/RIV para a expedição de licença para construção, ampliação ou funcionamento do empreendimento, da atividade ou da intervenção urbanística, a CTP-EIV examinará a compatibilidade do estudo com as exigências deste Plano Diretor Participativo e atos normativos complementares, podendo solicitar a oitiva de outros órgãos afins às matérias tratadas no EIV/RIV.

§ 1º. A CTP-EIV deve emitir pareceres técnicos pela aprovação, complementação ou reprovação, total ou parcial, do estudo, acompanhado de outros pareceres técnicos acessórios dos demais órgãos envolvidos na sua análise.

§ 2º. O EIV/RIV, em sua versão final, será avaliado pela CTP-EIV em parecer técnico conclusivo, que opinará pelo indeferimento ou pelo deferimento do pedido de licença.

Art. 469. Após o parecer técnico emitido pela CTP-EIV, o órgão municipal de licenciamento e planejamento territorial procederá à expedição da licença correspondente, bem como à formalização do Termo de Compromisso de Mitigação e Compensação – TCMC.

Parágrafo único. Dar-se-á ampla publicidade aos documentos integrantes do EIV/RIV, que ficarão disponíveis para consulta por qualquer interessado, no sítio eletrônico institucional do órgão municipal de licenciamento e planejamento territorial, por pelo menos 180 (cento e oitenta) dias.

Art. 470. O TCMC, deverá formalizar as medidas mitigadoras e compensatórias, e será firmado pelas assinaturas do proponente do estudo e do responsável pelo órgão municipal de licenciamento e planejamento territorial.

§ 1º. O acompanhamento e a fiscalização das medidas mitigadoras e compensatórias estabelecidas no TCMC serão de responsabilidade do órgão municipal de licenciamento e planejamento territorial.

§ 2º. A emissão da Carta de Habite-se e da licença para construção, ampliação ou funcionamento do empreendimento, da atividade ou da intervenção urbanística ficará condicionada ao



cumprimento integral do TCMC pelo proponente, devendo a implantação das medidas ser devidamente atestada pelo órgão municipal de licenciamento e planejamento territorial.

§ 3º. Todas as despesas decorrentes das obras ou serviços necessários à completa implantação das medidas mitigadoras e compensatórias serão de responsabilidade do proponente, sem ônus para o Município.

Seção II

DO ESTUDO DE IMPACTO AMBIENTAL

Art. 471. O Estudo de Impacto Ambiental – EIA e seu Relatório de Impacto sobre o Meio Ambiente – RIMA são exigíveis, no contexto do licenciamento ambiental, para a construção, instalação, reforma, recuperação, ampliação e operação de empreendimentos, atividades ou obras potencialmente causadoras de significativa degradação do meio ambiente, segundo os termos da legislação federal, estadual e municipal.

§ 1º. A exigência do EIA e RIMA não dispensa os empreendimentos ou atividades a ele sujeitos da obtenção de outras licenças legalmente exigíveis.

§ 2º. Os requisitos, as metodologias e os procedimentos para elaboração, análise e aprovação do EIA e RIMA serão disciplinados segundo a legislação federal, estadual e municipal aplicável, competindo ao órgão de proteção do meio ambiente responsável o seu exame para aprovação.

§ 3º. Na elaboração do EIA e RIMA para a construção, implantação e operação de empreendimentos ou atividades na Zona Especial de Manejo Sustentável – ZEMS e nas Zonas de Interesse Ambiental e Paisagístico – ZIAPs do território municipal, serão observados:

- I - as diretrizes gerais e específicas, respectivamente, estabelecidas nos arts. 65, 66, 87 e 88 deste Plano Diretor Participativo;
- II - os parâmetros de ocupação definidos no Zoneamento Ambiental Municipal – ZAM para Área Rural;
- III - os requisitos estabelecidos nos Planos de Manejo das Unidades de Conservação onde esteja localizado o empreendimento ou atividade, ou onde exerça influência.

CAPÍTULO II

DOS INSTRUMENTOS INDUTORES DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Art. 472. Para fins deste Plano, consideram-se Instrumentos Indutores da Função Social da Propriedade aqueles destinados a assegurar o cumprimento da função social da propriedade urbana, combatendo a especulação imobiliária e promovendo a utilização eficiente do solo urbano.

Art. 473. São Instrumentos de Indutores da Função Social da Propriedade:

- I - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios – PEUC;
- II - IPTU Progressivo no Tempo;
- III - Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública;



- IV - Consórcio Imobiliário;
- V - Direito de Preempção;
- VI - Termo Territorial Coletivo - TTC.

Seção I

DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Subseção I

Do Marco Conceitual

Art. 474. Nas Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPs e nas Zonas de Adensamento Controlado – ZACs, delimitadas no Mapa 7.1 – Instrumento da Política Urbana II do Anexo III deste Plano Diretor Participativo, será exigido do proprietário do imóvel caracterizado como vazio urbano que promova o seu adequado aproveitamento mediante aplicação do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios – PEUC.

Art. 475. Para fins deste Plano, considera-se vazio urbano o imóvel situado em área urbanizada que não cumpre a função social da propriedade, classificando-se em:

- I - não utilizado: imóvel sem uso, construído ou não, que não possui atividade urbana regular implantada;
- II - edificado-subutilizado: imóvel construído com coeficiente de aproveitamento utilizado igual ou superior ao coeficiente de aproveitamento mínimo, definido neste Plano Diretor Participativo, e que tenha, no mínimo, 70% (setenta por cento) de sua área construída sem uso por mais de 2 (dois) anos ininterruptos;
- III - não edificado: imóvel que não atinge o coeficiente de aproveitamento mínimo definido neste Plano Diretor Participativo.

Parágrafo único. Excetuam-se da classificação de que trata o *caput* os imóveis que se enquadrem em uma das seguintes hipóteses:

- I - imóvel com atividades voltadas à prestação de serviços públicos;
- II - imóvel utilizado para o desenvolvimento de atividade permitida em lei para a via em que estiver inserido, independentemente do coeficiente de aproveitamento utilizado;
- III - imóvel com indisponibilidade jurídica, tais como pendência judicial impeditiva da edificação ou utilização do imóvel ou declaração de utilidade pública ou interesse social para fins de desapropriação;
- IV - imóvel sobre o qual incida restrição urbanística ou ambiental que inviabilize atingir o coeficiente de aproveitamento mínimo.

Subseção II

Da Notificação do Proprietário ou Possuidor

Art. 476. Os imóveis nas condições referidas no art. 475 serão identificados e seus proprietários notificados pela Administração Municipal para efetivar seu uso e ocupação, após procedimento administrativo que lhe assegure ampla defesa.



§ 1º. 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 compatível com coeficiente de aproveitamento mínimo definido neste Plano Diretor Participativo.

§ 2º. A notificação far-se-á:

- I - pessoalmente, por servidor do Município, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem detenha poderes de gerência geral ou administração;
- II - por carta registrada com aviso de recebimento, quando o proprietário, pessoa física ou jurídica, for residente ou tiver sua sede fora do território municipal;
- III - por edital, quando frustrada, por três vezes, as tentativas de notificação na forma dos incisos anteriores;
- IV - judicialmente, a critério do Município.

§ 3º. A notificação será averbada na matrícula do imóvel perante o Registro Geral de Imóveis da respectiva circunscrição.

Art. 477. Uma vez promovido pelo proprietário o adequado aproveitamento do imóvel na conformidade do que dispõe este Plano Diretor Participativo, o Município promoverá o cancelamento da averbação referida no § 3º do art. 476.

Subseção III

Da Defesa do Proprietário ou Possuidor Notificado

Art. 478. O proprietário poderá apresentar defesa, no prazo de 30 (trinta) dias, contados do primeiro dia útil posterior à data do recebimento da notificação ou da sua publicação no Diário Oficial do Município, dirigida ao órgão municipal de planejamento territorial, com justificativas acerca das condições de ocupação do seu imóvel.

§ 1º. A defesa, apresentada juntamente com os documentos comprobatórios, será encaminhada para avaliação técnica do órgão municipal responsável pelo planejamento territorial e, quando necessário, a Procuradoria Geral do Município emitirá parecer jurídico fundamentado.

§ 2º. A defesa será julgada pelo titular do órgão municipal responsável pelo planejamento territorial, publicada a decisão no seu inteiro teor no Diário Oficial do Município e notificado o defendente para, querendo, apresentar recurso ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial Sustentável – CMDTS, no prazo de 15 (quinze) dias contados da ciência formal da decisão, observado o seguinte procedimento:

- I - o recurso será protocolado pelo interessado no órgão municipal de planejamento territorial, devendo constar a qualificação do recorrente, o pedido de reconsideração da decisão, a motivação e eventuais documentos que o proprietário considerar necessários;
- II - o processo contendo a notificação, a sua defesa, os pareceres técnicos e jurídicos, quando houver, a decisão administrativa e o recurso será remetido ao CMDTS para apreciação e julgamento;



- III - no Conselho, o processo será distribuído a um dos relatores integrantes da Administração Municipal, podendo ser solicitada nova oitiva da Procuradoria Geral do Município;
- IV - o processo deverá ser incluído em pauta para julgamento no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, notificando-se o interessado da respectiva data;
- V - na sessão de julgamento, que será reduzida em ata, o relator apresentará relatório e voto fundamentado, acatando ou rejeitando o recurso, em decisão irrecurável, cientificado no mesmo ato o recorrente, se presente ao julgamento, ou posteriormente, pelos meios previstos no § 2º do art. 476 deste Plano Diretor Participativo;
- VI - admitir-se-á a suspensão do processo se comprovada tempestivamente na defesa, pelo proprietário, a existência de pedido de aprovação de edificação ou empreendimento no terreno, suficiente para afastar a caracterização de não utilizado ou de edificado-subutilizado do imóvel;
- VII - a apresentação de defesa não interrompe nem suspende a contagem do prazo referido no § 1º do art. 476 deste Plano Diretor Participativo.

Subseção IV

Do Pedido de Aprovação de Parcelamento, Edificação ou Implantação de Uso

Art. 479. No prazo máximo de 1 (um) ano a partir do recebimento da notificação de que trata o art. 476, o proprietário notificado deverá solicitar ao órgão municipal de licenciamento territorial a aprovação e execução de parcelamento, de edificação ou a implantação de atividade devidamente licenciada no imóvel.

§ 1º. Requerida a licença para parcelamento ou edificação no imóvel, a sua execução deverá ser subsequentemente iniciada no prazo máximo de 1 (um) ano contado da aprovação dos projetos.

§ 2º. Requerida a implantação de atividade na edificação, a utilização deverá ocorrer no mínimo a partir do percentual exigível, no prazo máximo de 1 (um) ano contado do licenciamento da atividade.

§ 3º. Tratando-se de uso residencial que prescinde de licenciamento, o prazo para sua implementação será de 1 (um) ano, contado da notificação.

Art. 480. Ficando comprovada a impossibilidade jurídica de ocupação do imóvel por força de normas urbanísticas ou de posturas, o Município concederá prazo de 1 (um) ano para o proprietário ou possuidor promover a regularização da edificação, quando possível, nos termos da legislação vigente, ou no mesmo prazo apresentar projeto de nova edificação.

Art. 481. O proprietário terá o prazo de até 5 (cinco) anos, a partir do início das obras previstas no art. 476 e seus §§, para comunicar a conclusão do parcelamento do solo, ou da edificação do imóvel, ou da primeira etapa de conclusão de obras no caso de empreendimentos de grande porte.

Art. 482. A transmissão do imóvel, por ato *inter vivos* ou *causa mortis*, posterior à data da notificação prevista no art. 476 e seus §§, transfere aos sucessores as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, sem qualquer interferência quanto à contagem dos prazos



estabelecidos neste Plano Diretor Participativo.

Subseção V **Das Demais Disposições Aplicáveis**

Art. 483. É facultado aos proprietários dos imóveis atingidos pelo instrumento previsto nesta Seção propor ao Poder Executivo Municipal o estabelecimento de consórcio imobiliário.

Art. 484. No caso das operações urbanas consorciadas, as respectivas leis poderão determinar regras e prazos específicos para a aplicação do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.

Art. 485. O Parcelamento, a Edificação e a Utilização Compulsórios não se aplicam aos imóveis localizados em unidades de conservação ou nas frações nelas existentes que configurem áreas de interesse ambiental, com índice de cobertura vegetal igual ou superior a 50% (cinquenta por cento).

Subseção VI **Da Arrecadação**

Art. 486. Se na aplicação do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios for constatado o abandono do imóvel por falta de conservação, nos termos do Código Civil, o Município poderá adotar as providências para a sua arrecadação.

Parágrafo único. A arrecadação não ficará restrita às hipóteses tratadas nesta Seção, podendo ser utilizada pelo Município nos termos da legislação civil, independentemente do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.

Art. 487. Consideram-se imóveis privados em situação de abandono aqueles cujos proprietários não possuam mais a intenção de conservá-los em seu patrimônio pessoal.

§ 1º Presume-se de forma absoluta a intenção de abandono quando, cessados os atos de posse sobre o imóvel, o proprietário não adimplir as obrigações tributárias incidentes sobre a propriedade territorial urbana por 3 (três) anos.

§ 2º Além do disposto no § 1º deste artigo, são considerados cessados os atos de posse:

- I - pela ausência contínua de manutenção e conservação do imóvel;
- II - pelo desuso habitual do imóvel sem atendimento à função social da propriedade;
- III - pela intenção abdicativa consubstanciada no descumprimento às regras de proteção ambiental.

Art. 488. O imóvel privado urbano abandonado pelo respectivo proprietário e que não esteja na posse de outrem será arrecadado como bem vago e incorporar-se-á, após 3 (três) anos, ao acervo patrimonial do Município.



§ 1º. A arrecadação de imóveis privados urbanos em situação de abandono obedecerá ao seguinte procedimento administrativo:

- I - instauração de processo administrativo individualizado para cada imóvel identificado como abandonado;
- II - identificação e registro fotográfico do imóvel em situação de abandono;
- III - notificação do respectivo proprietário ou do possuidor do imóvel, em conformidade com os dados de inscrição fiscal constante do Boletim de Cadastramento Imobiliário – BCI, para comprovação dos atos contrários à intenção de abandono e adoção das providências de adequação do prédio às prescrições legais municipais, estaduais e federais no prazo de 30 (trinta) dias, lavrando-se o auto de infração correspondente;
- IV - comprovação do inadimplemento das obrigações tributárias incidentes sobre a propriedade territorial e urbana mediante a juntada de planilha atualizada de débitos fiscais, dos últimos 3 (três) anos, do imóvel em situação de abandono;
- V - realização de segunda vistoria do imóvel passados 30 (trinta) dias da notificação do proprietário ou possuidor do imóvel em situação de abandono;
- VI - certificação da revelia administrativa mediante a formalização de termo devidamente assinado pelo agente de fiscalização territorial;
- VII - imposição de multa de ofício pela infração edilícia e assentamento correspondente na inscrição fiscal do imóvel em situação de abandono.

§ 2º Não sendo localizado o proprietário ou possuidor do imóvel nos endereços constantes do Boletim de Cadastramento Imobiliário ou mesmo após diligências junto a outros órgãos da Administração Pública, dar-se-á a notificação do infrator por meio de publicação no Diário Oficial do Município, renovada depois de 30 (trinta) dias da primeira.

§ 3º A notificação referida no § 2º conterà advertência sobre a perda de propriedade do imóvel após 3 (três) anos da arrecadação como bem vago, passando ao domínio do Município.

§ 4º A ausência de manifestação do proprietário ou possuidor do imóvel em situação de abandono, após transcorridos os prazos previstos nos incisos III e V, do § 1º deste artigo, será interpretada como concordância com a arrecadação.

§ 5º Além dos procedimentos previstos neste artigo, poderá ser intentada interpelação judicial para reiterar a constituição em mora do proprietário ou possuidor do imóvel em situação de abandono.

Art. 489. O proprietário poderá apresentar defesa administrativa ao Município, comprovando documentalmente que o imóvel não se encontra em estado de abandono, ou que foram adotadas providências concretas corretivas.

Art. 490. Não apresentada ou, se rejeitada a defesa, ou configurada a revelia do proprietário ou possuidor, o Prefeito declarará por decreto o imóvel em situação de abandono como bem vago, para subsequente incorporação ao patrimônio do Município após decorridos 3 (três) anos da primeira notificação.



§ 1º A declaração do imóvel como bem vago não eximirá o proprietário ou possuidor dos atos de manutenção, conservação e adimplemento das obrigações fiscais incidentes sobre a propriedade territorial e urbana até a sua incorporação ao patrimônio do Município.

§ 2º Se o proprietário ou possuidor reivindicar, no transcorrer do triênio, a posse do imóvel declarado vago, fica assegurado à Administração Municipal o direito ao ressarcimento prévio, e em valor atualizado, de todas as despesas em que eventualmente houver incorrido, inclusive tributárias, em razão dos atos de conservação.

§ 3º Na hipótese do § 2º, a reivindicação do imóvel no triênio pelo proprietário ou possuidor não desconstituirá a declaração como bem vago enquanto:

- I - não houver a quitação das obrigações fiscais incidentes sobre o imóvel;
- II - não for promovido o pagamento das multas ou cumpridas as demais sanções aplicadas pelo Município no processo de arrecadação ou, ainda, resultantes de outras infrações cometidas pelo proprietário ou possuidor relacionadas ao abandono do imóvel;
- III - sem o cumprimento integral das demais obrigações de natureza urbanística ou ambiental incidentes sobre o terreno ou edificação.

Art. 491. Após a publicação do decreto referido no art. 490, a Procuradoria Geral do Município proporá ação judicial para transferência não onerosa e incorporação definitiva do bem à propriedade do Município, requerendo ao Juízo competente a imediata imissão na posse.

Parágrafo único. Respeitado o procedimento de arrecadação e, após transferido o imóvel ao acervo patrimonial do Município, poderá a Administração Municipal realizar, diretamente ou por meio de terceiros, os investimentos necessários para que o imóvel urbano arrecadado atinja prontamente os objetivos sociais a que se destina.

Art. 492. Os imóveis arrecadados na forma deste Plano Diretor Participativo poderão ser destinados aos programas habitacionais, à prestação de serviços públicos e ao fomento da Reurbanização de Interesse Social – Reurb-S.

Seção IV DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

Subseção I Do Marco Conceitual

Art. 493. Se descumpridas as condições e os prazos estabelecidos no Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios – PEUC, o Município aplicará alíquotas progressivas de Imposto 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 o imóvel urbano.



Subseção II

Da Progressividade das Alíquotas

Art. 494. Descumprido o prazo referido no art. 493, será aplicada ao IPTU majoração anual e consecutiva correspondente ao dobro da alíquota do exercício fiscal anterior, até o limite máximo de 15% (quinze por cento) do valor venal do imóvel.

Art. 495. A aplicação da alíquota progressiva dar-se-á automaticamente nos exercícios fiscais subsequentes ao descumprimento do prazo, ainda que sobrevenha pedido de licença para parcelamento, edificação ou implantação de uso no imóvel.

Parágrafo único. A alíquota progressiva em vigor no exercício fiscal em que for deferida a licença persistirá pelos dois exercícios seguintes, cessando antes desse prazo caso o imóvel passe a atender aos percentuais mínimos de utilização previstos no art. 475, após o que será restabelecida a alíquota normal.

Art. 496. Enquanto não iniciada a execução do parcelamento do solo, da construção da edificação ou a implantação da atividade requerida no imóvel, a progressividade do imposto continuará sendo aplicada até atingir a alíquota máxima.

Art. 497. Atingida a alíquota máxima, o IPTU progressivo continuará sendo lançado nessa alíquota até que o proprietário atenda aos percentuais mínimos de utilização do imóvel.

Subseção III

Das Demais Disposições Aplicáveis

Art. 498. É vedada a concessão de isenções ou anistias, ainda que restritas a encargos moratórios, relativas ao IPTU progressivo no tempo, salvo quando houver programa do Poder Público voltado à reabilitação do território.

Art. 499. Os créditos tributários decorrentes da aplicação do IPTU progressivo no tempo terão prioridade de inscrição em Dívida Ativa no exercício financeiro subsequente ao vencimento da obrigação, para fins de cobrança executiva fiscal.

Art. 500. Comprovado o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, o lançamento fiscal do IPTU no exercício seguinte voltará à alíquota normal.

Art. 501. A alienação do imóvel no período de aplicação da progressividade das alíquotas não surtirá efeito algum perante o Município, transferindo-se ao adquirente as mesmas obrigações relativas ao parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.

Seção V

DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA



Subseção I

Do Marco Conceitual

Art. 502. Decorridos 5 (cinco) anos de aplicação do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU progressivo no tempo, o Município poderá desapropriar o imóvel mediante pagamento da indenização em títulos da dívida pública.

§ 1º. A decisão pelo processamento da desapropriação é discricionária, a critério do Poder Executivo, desde que configurada a utilidade pública ou o interesse social da medida, para adequado aproveitamento do imóvel.

§ 2º. Os títulos da dívida pública referidos no *caput* deste artigo serão previamente aprovados pelo Senado Federal e terão prazo de resgate de até 10 (dez) anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de 6% (seis por cento) ao ano.

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

Subseção II

Do Valor da Indenização

Art. 503. O valor real da indenização referida no art. 502:

- I - refletirá o valor da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Município na área onde o imóvel se localiza, promovidas após a notificação de que trata o art. 476 deste Plano Diretor Participativo;
- II - não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

Subseção III

Do Aproveitamento do Imóvel

Art. 504. O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de 5 (cinco) anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 1º. O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Município ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, nesses casos observado o devido procedimento licitatório.

§ 2º. Ficam mantidas para o adquirente do imóvel as mesmas obrigações de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios que determinaram a sua desapropriação.

Seção VI

DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO



Subseção I

Do Marco Conceitual

Art. 505. O proprietário ou possuidor notificado para o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios – PEUC poderá propor à Administração Municipal o estabelecimento de consórcio imobiliário para viabilização financeira do aproveitamento do seu imóvel, transferindo-o ao Município para a realização de obras que incluam a urbanização, sua reabilitação ou a edificação de unidades imobiliárias novas, recebendo como pagamento unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas, ficando as demais unidades incorporadas ao patrimônio público.

Parágrafo único. Idêntica faculdade é concedida ao proprietário ou possuidor que, mesmo não tendo sido notificado nos termos do art. 476 deste Plano Diretor Participativo, pretenda dar destinação ao seu imóvel compatível com o disposto no *caput* deste artigo, cabendo ao Município, nesse caso, discricionariamente acatar ou não a proposta.

Subseção II

Da Instituição do Consórcio Imobiliário

Art. 506. O proprietário ou possuidor receberá como pagamento pela transferência do imóvel ao Município parte das unidades imobiliárias urbanizadas, reabilitadas ou edificadas, segundo a proporcionalidade do seu benefício econômico, correspondente ao valor do seu imóvel antes da execução das obras.

Art. 507. O Município deverá proceder ao aproveitamento adequado das unidades imobiliárias que lhe cabem no consórcio imobiliário, no prazo máximo de 1 (um) ano, contado da sua incorporação ao patrimônio público.

Art. 508. A instituição do consórcio imobiliário dependerá do juízo de conveniência e oportunidade do Município e atenderá obrigatoriamente a uma das seguintes finalidades:

- I - promoção de habitação de interesse social;
- II - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- III - melhoria da infraestrutura urbana local;
- IV - promoção da urbanização ou reabilitação.

§ 1º. Havendo interesse do Município, a proposta do consórcio imobiliário será submetida à apreciação do órgão municipal de planejamento e será objeto de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.

§ 2º. A proposta de consórcio imobiliário não suspende os prazos estipulados para Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios – PEUC, competindo ao Poder Executivo Municipal expedir regulamento sobre outros procedimentos acerca da aceitação das propostas e viabilização dos ajustes.

§ 3º. Para a consecução dos objetivos do consórcio imobiliário, o Município poderá utilizar outros

instrumentos combinados previstos neste Plano Diretor Participativo.

Seção VII DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Subseção I Do Marco Conceitual

Art. 509. O Município poderá instituir ao seu favor, mediante notificação ao proprietário ou possuidor, o direito de prioridade na aquisição onerosa de imóvel urbano objeto de alienação entre particulares.

Parágrafo único. O direito de preempção poderá ser exercido em toda a área urbana, sempre que o Município necessitar de áreas para:

- I - regularização fundiária;
- II - execução de programas e projetos de Habitação de Interesse Social – HIS;
- III - constituição de reserva fundiária;
- IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI - construção de prédios de repartições públicas ou centros administrativos;
- VII - criação de áreas verdes de lazer;
- VIII - instituição de unidades de conservação ou proteção de áreas de interesse ambiental, histórico, cultural e paisagístico.

Subseção II Da Notificação ao Proprietário ou Possuidor

Art. 510. O Município notificará o proprietário acerca do direito de preempção, para que, caso haja proposta de terceiro para aquisição onerosa do imóvel, seja dada ciência à Administração Municipal do seu valor e condições de pagamento.

§ 1º. Impossibilitada por qualquer motivo a notificação pessoal do proprietário do imóvel, far-se-á por publicação no Diário Oficial do Município.

§ 2º. A notificação ao proprietário poderá, a critério do Município, ser averbada na matrícula do imóvel perante o Registro Imobiliário competente e declarada nos documentos de cobrança anual do IPTU.

Subseção III Do Prazo para o Exercício do Direito de Preempção

Art. 511. O direito de preempção sobre imóvel urbano terá prazo de até cinco anos, contados a partir da notificação prevista no art. 510 deste Plano Diretor Participativo.



Parágrafo único. Não exercido o direito de preempção no prazo referido no *caput* deste artigo, a sua renovação sobre o mesmo imóvel somente será possível após o intervalo mínimo de 1 (um) ano contado da expiração do prazo anterior.

Subseção IV **Da Proposta do Proprietário ou Possuidor ao Município**

Art. 512. O imóvel sujeito ao direito de preempção, quando objeto de proposta de aquisição por terceiro, deverá ser previamente oferecido ao Município pelo seu proprietário, nas mesmas condições, prazos e formas de pagamento em que esteja sendo negociado.

§ 1º A declaração do proprietário acerca da intenção de alienar onerosamente o imóvel deve ser formalmente apresentada à Administração Municipal por meio de notificação ou abertura de processo administrativo na repartição pública competente, instruída com os seguintes documentos:

- I - proposta de aquisição do imóvel apresentada pelo terceiro interessado, da qual constará preço, condições de pagamento e prazo de vigência;
- II - endereço do proprietário ou possuidor, para recebimento de notificação ou outras comunicações;
- III - certidão atualizada de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente;
- IV - declaração assinada pelo proprietário ou possuidor, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, fiscal, pessoal e processual.

§ 2º Recebida a notificação do proprietário, o Município terá 30 (trinta) dias para manifestar seu interesse na aquisição, após o que, se não houver resposta ou se for esta negativa, o proprietário estará liberado para alienar o imóvel ao terceiro interessado, ficando obrigado, todavia, após a ultimação do negócio, a comprovar a sua realização na forma apresentada.

§ 3º O Município fará publicar edital, em jornal local ou regional de grande circulação, com o aviso da notificação recebida e a intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

Art. 513. A recusa do Município ao exercício do direito de preferência em face da proposta apresentada pelo proprietário ou possuidor não o impedirá de exercê-la futuramente em face de outras propostas de aquisição onerosa, dentro do prazo legal de vigência do direito de preempção.

Art. 514. Decidindo o Município pelo exercício do direito de preferência na aquisição, comunicará ao proprietário ou possuidor a sua intenção e adotará as providências necessárias para a aquisição do imóvel, preferencialmente por desapropriação, mediante prévia e justa indenização em dinheiro.

§ 1º A indenização referida no *caput* deste artigo não será maior que o valor da proposta



apresentada pelo proprietário ou possuidor, devendo, todavia, ser ratificada por laudo pericial elaborado por profissional legalmente habilitado, que demonstre a compatibilidade do valor oferecido com o efetivo valor de mercado do imóvel.

§ 2º Adquirido o domínio do imóvel por desapropriação, sub-rogam-se no valor da indenização todos os direitos do expropriado e de eventuais terceiros relacionados ao imóvel.

§ 3º Todas as aquisições imobiliárias realizadas pelo Município serão obrigatoriamente levadas a registro no Cartório do Registro de Imóveis competente.

§ 4º O Município dará aproveitamento ao imóvel no prazo máximo de 5 (cinco) anos.

Art. 515. Recusada pelo Município a aquisição do imóvel, uma vez concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a entregar ao Poder Executivo Municipal cópia do instrumento público de alienação do imóvel, dentro do prazo de 30 (trinta) dias após sua assinatura, provando a alienação na forma proposta.

Art. 516. A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada será considerada nula de pleno direito se o Município tiver interesse na aquisição nos mesmos termos em que efetivamente realizada.

Parágrafo único. Ocorrida a hipótese prevista no *caput* deste artigo, o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

Seção VIII DO TERMO TERRITORIAL COLETIVO

Subseção I Do Marco Conceitual

Art. 517. O Termo Territorial Coletivo – TTC é instrumento jurídico e urbanístico destinado a assegurar a função social da propriedade urbana, por meio da destinação de imóveis a entidades jurídicas sem fins lucrativos, formadas ou representadas por comunidades locais, para fins de moradia, uso coletivo e gestão comunitária do território.

§ 1º O TTC fundamenta-se na separação entre a titularidade do solo, exercida coletivamente, e a posse ou uso individual ou familiar das edificações nele inseridas, sendo vedada a alienação do imóvel, exceto nas hipóteses expressamente previstas neste Plano Diretor Participativo e em seu regulamento.

§ 2º Os imóveis vinculados ao TTC terão sua destinação permanentemente associada à moradia digna, à promoção da justiça social e ao combate à especulação imobiliária, observadas as diretrizes do Plano Diretor Participativo e da legislação urbanística e habitacional vigente.



§ 3º O TTC deverá ser implementado, preferencialmente, em áreas definidas como Zonas de Especial Interesse Social – ZEIS por este Plano Diretor Participativo.

Subseção II Dos Objetivos

Art. 518. São objetivos do Termo Territorial Coletivo – TTC:

- I - assegurar o direito à moradia e à permanência das populações em áreas urbanas;
- II - democratizar o acesso à terra urbanizada, especialmente para famílias de baixa renda;
- III - promover a gestão comunitária do território, sem fins lucrativos, com participação direta dos residentes;
- IV - evitar a valorização especulativa da terra e os efeitos da gentrificação urbana;
- V - assegurar o uso social, ambientalmente adequado e economicamente sustentável do solo urbano;
- VI - assegurar o acesso aos serviços urbanos.

Subseção III Dos Requisitos para Implementação

Art. 519. A constituição do Termo Territorial Coletivo – TTC exige o atendimento cumulativo dos seguintes requisitos:

- I - disponibilidade de imóvel urbano, público ou privado, apto à destinação para moradia ou regularização fundiária;
- II - constituição de entidade jurídica sem fins lucrativos, sob forma de associação, fundação ou cooperativa, com representação da comunidade beneficiária;
- III - estatuto da entidade gestora que contemple:
 - a) a inalienabilidade do imóvel ou do direito real vinculado ao TTC;
 - b) a destinação social e coletiva do território;
 - c) mecanismos de deliberação democrática e participação dos moradores.
- IV - elaboração, por meio de processo participativo, de plano comunitário de uso e gestão do território, contendo ao menos:
 - a) a caracterização socioespacial da área;
 - b) critérios de acesso, permanência e sucessão familiar;
 - c) diretrizes de uso do solo, conservação das edificações e espaços coletivos;
 - d) modelo de sustentabilidade financeira e reinvestimento social.
- V - celebração de instrumento jurídico com o Poder Público, nos casos de imóveis públicos, que poderá assumir as formas de:
 - a) concessão de direito real de uso;
 - b) doação com encargo de permanência;
 - c) concessão administrativa;
 - d) instrumento de compensação ou contrapartida urbanística.
- VI - registro da titularidade ou do direito real de uso em nome da entidade gestora no Cartório de Registro de Imóveis, com averbação da vinculação à finalidade do TTC.



Subseção IV **Dos Procedimentos Administrativos**

Art. 520. A implantação do Termo Territorial Coletivo – TTC observará os seguintes procedimentos:

- I - identificação de área adequada, por iniciativa do Poder Público ou mediante solicitação da comunidade interessada;
- II - avaliação técnica da viabilidade urbanística, ambiental, jurídica e social da área;
- III - constituição ou regularização da entidade gestora conforme disposto neste Plano Diretor Participativo;
- IV - elaboração do plano comunitário de uso e gestão do território;
- V - preservação de ativos comunitários;
- VI - celebração do termo de outorga ou cessão com o Poder Público, se for o caso;
- VII - instituição de instância colegiada de governança comunitária, com representação paritária entre os moradores e a entidade gestora;
- VIII - monitoramento contínuo pela Administração Pública, com apoio técnico, urbanístico e jurídico, inclusive em parceria com universidades, entidades da sociedade civil e movimentos sociais.

Subseção V **Do Apoio Institucional e Incentivos**

Art. 521. O Poder Executivo Municipal poderá prestar apoio institucional, técnico, urbanístico, habitacional e financeiro à implantação e consolidação de Termos Territoriais Coletivos – TTCs, inclusive por meio de:

- I - cessão de imóveis públicos destinados à Habitação de Interesse Social – HIS;
- II - assistência técnica pública e gratuita para elaboração de projetos urbanísticos, arquitetônicos e jurídicos, nos termos da Lei Federal nº 11.888, de 24 de dezembro de 2008;
- III - inclusão dos TTCs em programas municipais de regularização fundiária, urbanização de assentamentos precários e produção habitacional;
- IV - concessão de incentivos tributários e urbanísticos, conforme legislação específica;
- V - criação de linhas de financiamento público, subsídios e editais de fomento voltados à autogestão habitacional e infraestrutura comunitária.

Subseção VI **Da Proteção Legal e da Reversão**

Art. 522. Os imóveis vinculados ao Termo Territorial Coletivo – TTC gozarão de proteção contra alienação indevida, ações de remoção arbitrária ou reintegração de posse, salvo em caso de descumprimento de sua finalidade social, conforme previsto no instrumento jurídico de outorga e neste Plano Diretor Participativo.



§1º Em caso de extinção do TTC ou dissolução da entidade gestora, o imóvel retornará ao domínio público, com garantia de manutenção de sua destinação original para moradia de interesse social ou outro uso coletivo, nos termos deste Plano Diretor Participativo.

§2º É vedada a transferência do imóvel ou dos direitos vinculados ao TTC para fins de especulação imobiliária, sob pena de nulidade e reversão imediata ao Poder Público.

Art. 523. O Poder Executivo Municipal poderá regulamentar, por meio de Decreto, os critérios de avaliação e os modelos de instrumento jurídico aplicáveis à implantação dos Termos Territoriais Coletivos no âmbito do Município.

CAPÍTULO III

DOS INSTRUMENTOS RELATIVOS AO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 524. Para fins deste Plano os Instrumentos Relativos ao Direito de Construir são aqueles que regulam o exercício do direito de construir no solo urbano, equilibrando o desenvolvimento urbano com a capacidade de infraestrutura existente e as restrições ambientais e urbanísticas, a fim de permitir ao poder público captar recursos para investimentos em infraestrutura e serviços essenciais, promovendo uma cidade mais funcional e socialmente justa.

Parágrafo único. São Instrumentos Relativos ao Direito de Construir:

- I - Onerosa do Direito de Construir;
- II - Outorga Onerosa de Alteração da Dinâmica Urbana;
- III - Direito de Superfície;
- IV - Transferência do Direito de Construir.

Seção I

DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Subseção I

Do Marco Conceitual

Art. 525. O proprietário ou possuidor do imóvel pode exercer o direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo fixado neste Plano mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo empreendedor, calculadas nos termos deste Plano Diretor.

§ 1º. O coeficiente de aproveitamento máximo para cada zona territorial está definido no Quadro 2 – Parâmetros Urbanísticos para Ocupação do Solo do Anexo IV deste Plano Diretor Participativo.

§ 2º. Sujeitar-se-á à Outorga Onerosa do Direito de Construir o projeto cuja Área Construída Computável – ACC ultrapasse o coeficiente de aproveitamento básico da zona territorial em que se situe o imóvel.



Art. 526. Os pedidos de licença edilícia que contemplem a Outorga Onerosa do Direito de Construir serão apreciados segundo os mesmos procedimentos estabelecidos neste Plano para o licenciamento regular de edificações, cabendo ao órgão municipal de planejamento territorial avaliar os atributos do empreendimento e definir a contrapartida aplicável.

Subseção II

Do Cálculo da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 527. A contrapartida financeira da Outorga Onerosa do Direito de Construir será calculada de forma proporcional a benfeitorias para a cidade, com base no potencial construtivo adicional, incidindo fatores de desconto em razão dos atributos urbanísticos, ambientais e sociais do empreendimento, de modo que projetos com maior contribuição à qualidade urbana resultem em contrapartida proporcionalmente reduzida..

Parágrafo único. Considera-se potencial construtivo adicional a diferença entre o potencial construtivo utilizado e o potencial construtivo básico, no qual:

- I - o potencial construtivo utilizado é o somatório das áreas construídas computáveis utilizadas no empreendimento;
- II - o potencial construtivo básico é o somatório das áreas construídas computáveis equivalente ao coeficiente básico.

Art. 528. A contrapartida financeira da Outorga Onerosa do Direito de Construir será calculada de acordo com a seguinte equação: $VC = PCA \times CUB \times FL \times FP \times FC$, onde:

- I - VC é o Valor da Contrapartida financeira relativa ao potencial construtivo adicional em R\$ (reais);
- II - PCA é o Potencial Construtivo Adicional em m^2 (metros quadrados);
- III - CUB é o Custo Unitário Básico da Construção Civil em Alagoas, deve-se considerar o CUB R8 – Padrão Normal Desonerado do mês anterior ao cálculo em R\$ (reais);
- IV - FL é o Fator de Localização, assim compreendido como a variável correspondente à localização do empreendimento, relacionado ao Coeficiente de Zona – COZ e ao Coeficiente de Bairro – COB, considerando as macroestratégias determinadas neste Plano Diretor Participativo e seus anexos;
- V - FP é o Fator de Planejamento, assim compreendido como a variável correspondente ao estímulo de boas práticas projetuais, relacionadas ao Coeficiente Construtivo – COC, Coeficiente Social – COS e Coeficiente Ambiental – COA, determinado pelo Município, considerando as macroestratégias determinadas neste Plano Diretor Participativo e seus anexos;
- VI - FC é Fator de Controle, assim compreendido como a variável correspondente às soluções construtivas desestimuladas, relacionado ao Coeficiente de Desestímulo – COD, considerando as macroestratégias determinadas neste Plano Diretor Participativo e seus anexos.

§ 1º. Fator de Localização é computado conforme a seguinte equação $FL = (COZ - COB)$, onde:

- I - COZ é o Coeficiente de Zona, baseado na Zona Territorial do empreendimento;



II - COB é o Coeficiente de Bairro, baseado no bairro onde se encontra o empreendimento, quando aplicável.

§ 2º. Fator de Planejamento é computado conforme a seguinte equação $FP = (1 - \Sigma COC) \times (1 - \Sigma COS) \times (1 - \Sigma COA)$, onde:

- I - ΣCOC é o somatório dos Coeficientes Construtivos utilizados no empreendimento;
- II - ΣCOS é o somatório dos Coeficientes Sociais utilizados no empreendimento;
- III - ΣCOA é o somatório dos Coeficientes Ambientais utilizados no empreendimento.

§ 3º. Fator de Controle é computado conforme a seguinte equação $FC = (1 + \Sigma COD)$, onde:

- I - ΣCOD é o somatório dos Coeficientes de Desestímulo utilizados no empreendimento.

§ 4º. O Fator de Localização, o Fator de Planejamento e o Fator de Controle estão definidos no Quadro 8 – Fatores de Gestão Territorial do Anexo IV deste Plano Diretor Participativo.

Art. 529. O valor da contrapartida não elimina nem se confunde com a imposição de outras medidas atenuantes ou compensatórias de natureza urbanística ou mitigadoras ambientais consideradas necessárias para a ampliação do potencial construtivo, que serão aplicáveis aos empreendimentos sujeitos ao Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e ao Estudo de Impacto Ambiental – EIA.

Subseção III Da Contrapartida

Art. 530. A contrapartida pela Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser prestada nas seguintes modalidades, a critério do órgão municipal de planejamento territorial:

- I – depósito financeiro no Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial Sustentável – FMDTS;
- II – execução de obras de interesse público definidas pelo órgão municipal de planejamento territorial.

Parágrafo único. Os recursos depositados no FMDTS nos termos do inciso I serão vinculados às finalidades previstas neste Plano para o referido Fundo.

Art. 531. A contrapartida na modalidade de execução de obras deverá ser destinada exclusivamente a:

- I - Habitação de Interesse Social – HIS em outras áreas;
- II - urbanificação de áreas verdes de lazer e equipamentos comunitários, dentro dos parâmetros previstos neste Plano Diretor Participativo;
- III - urbanificação em listagem das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS;
- IV - infraestrutura verde e azul;
- V - restauração ou conservação de prédios históricos.

Parágrafo único. A definição da destinação da contrapartida na modalidade de execução de obras é competência privativa do órgão municipal de planejamento territorial.



Art. 532. A contrapartida do empreendedor será aportada:

- I - em se tratando de pagamento em dinheiro ao Município, como condição prévia à expedição do alvará de construção do empreendimento;
- II - em caso de execução de obra, antes da expedição da Carta de Habite-se da edificação ou empreendimento.

§ 1º. A contrapartida na modalidade de obra será formalizada em termo administrativo assinado pelo empreendedor previamente à emissão do Alvará de Ocupação do Solo, sendo sua execução acompanhada, fiscalizada e atestada pelos órgãos municipais de licenciamento, fiscalização e planejamento territorial.

§ 2º. Definida a modalidade de contrapartida, o processo de aprovação do empreendimento observará as orientações do órgão municipal de planejamento territorial para a realização do pagamento ou quando na modalidade de execução de obra o interessado será chamado para assinatura de Termo de Compromisso de Execução de Obra decorrente de Outorga Onerosa TCE-O3 .

§ 3º. É vedada a expedição de licença para ocupação do solo sem o prévio oferecimento da contrapartida pelo empreendedor.

Art. 533. As áreas objeto de aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir deverão ser sistematicamente monitoradas para avaliação dos impactos causados pela aplicação do instrumento sobre a zona territorial.

Seção II

DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DA DINÂMICA URBANA

Subseção I

Do Marco Conceitual

Art. 534. O Município poderá autorizar, mediante outorga onerosa, a alteração da dinâmica urbana nos seguintes casos específicos:

- I - instalação de determinadas atividades com restrições na via pretendida;
- II - flexibilização de parâmetros para construção na Macrozona Periurbana;
- III - permissão para aprovação de loteamento de acesso controlado;
- IV - permissão para instalação de passarelas suspensas entre imóveis de promoção pública ou privada, localizados em terrenos lindeiros ou separados por logradouro público classificados como Eixos Não Estruturantes.

Parágrafo único. A implantação da Outorga Onerosa de Alteração da Dinâmica Urbana será condicionada à apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV ou Estudo de Impacto Ambiental – EIA, que poderão estabelecer medidas condicionantes, mitigatórias ou compensatórias.



Subseção II

Da Instituição da Outorga Onerosa de Alteração da Dinâmica Urbana

Art. 535. A Outorga Onerosa de Alteração da Dinâmica Urbana é aplicável para atividades classificadas nos Níveis II, III e IV, conforme classificação descrita no Quadro 3 – Parâmetros Urbanísticos para Uso do Solo do Anexo IV deste Plano Diretor Participativo.

§ 1º. A alteração da dinâmica urbana para instalação de determinadas atividades com restrições na via pretendida será permitida apenas em condições atenuantes, compensatórias ou mitigadoras possíveis para a coexistência com os demais usos do entorno.

§ 2º. As atividades classificadas como Nível V não são passíveis de outorga onerosa de alteração da dinâmica urbana, admitida sua instalação apenas nas áreas determinadas pelo Quadro 3 – Parâmetros Urbanísticos para Uso do Solo do Anexo IV deste Plano Diretor Participativo.

Art. 536. O Poder Executivo Municipal regulamentará o procedimento, os parâmetros e as contrapartidas da outorga onerosa de alteração da dinâmica urbana, observado no quanto possível as disposições deste Plano que tratam da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Art. 537. A Outorga Onerosa de Alteração da Dinâmica Urbana:

- I - será exigida no processo de licenciamento de parcelamento e ocupação do solo quando a edificação já estiver previamente licenciada e concluída, como condição à expedição da licença de funcionamento;
- II - vincula-se à instalação ou à manutenção da condição que a originou;
- III - não afasta nem reduz a aplicação concomitante da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Art. 538. Os recursos auferidos com a adoção da Outorga Onerosa de Alteração da Dinâmica Urbana serão depositados no Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial Sustentável – FMDTS.

Seção III

DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

Subseção I

Do Marco Conceitual

Art. 539. O proprietário ou possuidor pode transferir, de forma gratuita ou onerosa, em favor de terceiro, o direito real de superfície do seu imóvel urbano, de modo a permitir a utilização do solo, do subsolo ou do espaço aéreo, mediante escritura pública registrada no Registro Geral de Imóveis, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística.

Parágrafo único. O direito de superfície pode ser transferido por prazo determinado ou indeterminado.



Subseção II

Da Instituição do Direito de Superfície

Art. 540. O superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos incidentes sobre a propriedade superficiária, proporcionalmente à sua parcela de ocupação efetiva, salvo disposição em contrário no contrato por instrumento público.

Art. 541. O Direito de Superfície pode ser transferido a terceiros, observados os termos do contrato respectivo.

Art. 542. Com o falecimento do superficiário, quando pessoa física, os seus direitos transmitem-se aos herdeiros.

Art. 543. Em caso de alienação do terreno ou do direito de superfície, o superficiário e o proprietário, respectivamente, terão, respectivamente, direito de preferência em igualdade de condições com a oferta de terceiros.

Subseção III

Da Concessão do Direito de Superfície ao Município

Art. 544. O Município poderá ser cessionário do direito de superfície sobre imóvel urbano de particular ou de outra entidade pública, , pelo prazo mínimo de 15 (quinze) anos, nos termos da respectiva escritura pública, desde que ao imóvel seja dada destinação compatível com os interesses da Administração Municipal, inclusive para fins de:

- I - instalação de repartições públicas para o exercício de atividades administrativas ou serviços de utilização direta pela população;
- II - aproveitamento do imóvel ao cumprimento de funções urbanísticas em locais desprovidos ou com insuficiência de áreas de lazer, de equipamentos urbanos ou comunitários;
- III - instalação ou ampliação de serviços de infraestrutura urbana destinados ao atendimento na região do entorno;
- IV - recuperação, reabilitação ou proteção do patrimônio histórico arquitetônico edificado.

Parágrafo único. Na condição de superficiário, é vedado ao Município transferir o imóvel a terceiros, salvo:

- I - ao concessionário de serviço público, quando a subseção destinar-se à operação dos serviços de infraestrutura urbana previstos no inciso III do *caput*;
- II - à entidade civil que, após a adoção das medidas de recuperação, reabilitação ou proteção do patrimônio arquitetônico edificado, promova a sua exploração econômica para ressarcimento dos custos da operação.

Subseção IV

Da Extinção do Direito de Superfície

Art. 545. Extingue-se o Direito de Superfície:



- I - pelo advento do seu termo;
- II - pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário;
- III - quando o superficiário der destinação diversa àquela para a qual lhe foi transferido o direito de superfície;
- IV - por acordo entre as partes.

§ 1º. Extinto o direito de superfície, o proprietário recuperará o pleno domínio do terreno, bem como das acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel, independentemente de indenização, salvo estipulação em contrário no respectivo contrato.

§ 2º. Tratando-se de direito de superfície instituído em favor do Município, é facultado à Administração Municipal:

- I - promover a desapropriação do imóvel, mediante prévia e justa indenização em dinheiro, não computados na indenização o valor dos equipamentos ou benfeitorias implantados;
- II - retirar, quando possível, os equipamentos e as benfeitorias implantados sobre o imóvel.

§ 3º. A extinção do direito de superfície será averbada no Cartório de Registro de Imóveis da respectiva circunscrição.

Seção IV

DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Subseção I

Do Marco Conceitual

Art. 546. O Município poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, impedido de utilizar plenamente o seu potencial construtivo definido neste Plano Diretor, a exercer em outro local ou alienar, mediante escritura pública, seu direito de construir.

Subseção II

Da Instituição da Transferência do Direito de Construir

Art. 547. Fica autorizada a transferência do potencial construtivo quando o referido imóvel for destinado a:

- I - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II - preservação da área de interesse ambiental e paisagístico, desde que comprovada sua destinação a uso público;
- III - preservação em virtude de valor histórico e cultural, desde que comprovada a preservação das características de valor histórico do imóvel, quando for o caso;
- IV - programas de regularização fundiária, reassentamento de famílias localizadas em áreas de risco, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

Parágrafo único. A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder



Público o imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do *caput* deste artigo.

Art. 548. O potencial construtivo passível de transferência será equivalente ao coeficiente de aproveitamento básico do imóvel, observadas as seguintes regras de origem e destino:

§ 1º. Somente será originado nas seguintes áreas:

- I - Zonas de Interesse Ambiental e Paisagístico – ZIAP;
- II - Zona Especial de Preservação Cultural – ZEP de Jaraguá – ZEP 1;
- III - Zona Especial de Preservação Cultural – ZEP do Centro – ZEP 2;
- IV - Unidades Especiais de Preservação Cultural – UEPs.

§ 2º. Somente será destinado para as seguintes áreas:

- I - Zona Especial de Preservação Cultural – ZEP de Jaraguá – ZEP 1;
- II - Zona Especial de Preservação Cultural – ZEP do Centro – ZEP 2;
- III - Zonas de Adensamento Controlado – ZACs.

§ 3º. As áreas situadas no Polígono de Estudo da Borda da Zona de Monitoramento e Reparação – ZMR não serão passíveis de Transferência do Direito de Construir.

§ 4º. O Poder Executivo Municipal poderá estabelecer, mediante lei específica, coeficiente para cálculo de potencial construtivo a ser transferido diferente daquele estabelecido no *caput*, por meio de programas municipais específicos e temporários voltados ao desenvolvimento territorial, alinhados às macroestratégias deste Plano Diretor Participativo.

Art. 549. A transferência do direito de construir será operacionalizada por sistema instituído no âmbito da Administração Municipal, mediante decreto do Poder Executivo, para o controle e monitoramento da alienação dos certificados de potencial construtivo, assegurados no mínimo:

- I - o acompanhamento integral das operações de transferência pelo Município;
- II - a remuneração do sistema de acompanhamento mediante encargo de até 15% (quinze por cento) do valor oficial do potencial construtivo transferido;
- III - a limitação, inclusive temporal, do número de alienações de certificados de potencial construtivo.

CAPÍTULO IV

DOS INSTRUMENTOS DE ORDENAMENTO E REESTRUTURAÇÃO URBANA

Art. 550. Os instrumentos de ordenamento e reestruturação urbana visam planejar e requalificar áreas urbanas, garantindo um crescimento ordenado e integrado, por meio de intervenções coordenadas que melhoram a mobilidade, a acessibilidade e a vitalidade econômica e social, promovendo o desenvolvimento sustentável e equilibrado.

Parágrafo único. Para fins deste Plano, são Instrumentos de Ordenamento e Reestruturação Urbana:

- I - Ordenamento das Centralidades Urbanas e Projetos Estruturantes – Ocupe;



- II - Gentileza Urbana;
- III - Operações Urbanas Consorciadas;
- IV - Planos de Bairro;
- V - *Masterplan*.

Seção I

DO ORDENAMENTO DAS CENTRALIDADES URBANAS E PROJETOS ESTRUTURANTES

Subseção I

Do Marco Conceitual

Art. 551. O Município poderá elaborar e implementar o Ordenamento das Centralidades Urbanas e Projetos Estruturantes – Ocupe a partir da definição da área de intervenção e da aplicação de instrumentos urbanísticos específicos para a consecução dos seus objetivos, podendo incorporar intervenções de urbanismo tático como estratégia de implementação gradual, experimental e participativa das transformações urbanas propostas.

Parágrafo único. O Ocupe objetiva articular as políticas setoriais e promover transformações urbanísticas em pequena escala de forma integrada, incluindo intervenções temporárias, de baixo custo e reversíveis, voltadas à ativação do espaço público, ao teste de soluções urbanísticas e à qualificação imediata do território.

Art. 552. Consideram-se áreas prioritárias para aplicação do Ocupe as porções do território com potencial de transformação que demandem a recuperação, a reabilitação ou a requalificação do perfil de uso e ocupação local, são elas:

- I - as centralidades urbanas;
- II - os polígonos de planejamento estratégico.

Parágrafo único. No âmbito do Ocupe, poderão ser instituídos distritos de inovação urbana caracterizados como áreas de intervenção prioritária destinadas à implementação integrada de políticas públicas, inovação urbana e inclusão social.

Art. 553. Na implementação do Ocupe serão observados os seguintes componentes:

- I - componente espacial: intervenções que considerem os aspectos ambientais, econômicos e urbanísticos, com o objetivo de fortalecer o território, podendo incluir ações de urbanismo tático para reconfiguração temporária de vias, qualificação de calçadas, criação de espaços públicos e reorganização experimental do uso do solo;
- II - componente social: estratégia metodológica de organização comunitária, com o objetivo de fortalecer o tecido social, assim como articular a participação ativa da comunidade em todas as etapas do processo, incluindo o cocriação, a implementação e a avaliação de intervenções de urbanismo tático;
- III - componente institucional: integração entre os órgãos e entidades municipais e os demais setores da Administração Pública das outras esferas de governo, para a promoção de

parcerias com o setor privado, organizações não governamentais, agências nacionais e internacionais e associações comunitárias, podendo viabilizar a execução compartilhada de ações de urbanismo tático.

Subseção II **Da Instituição do Ocupe**

Art. 554. O Ordenamento das Centralidades Urbanas e Projetos Estruturantes – Ocupe indicará os objetivos prioritários da intervenção, as propostas relativas aos aspectos urbanísticos, ambientais, sociais, econômicos e de gestão democrática, contemplando, no mínimo:

- I - a delimitação do polígono para Desenvolvimento Urbano Integrado – DUI;
- II - a representação visual das intervenções propostas, por meio de mapas, desenhos e outras representações gráficas, incluindo, quando couber, a simulação de cenários temporários e experimentais por meio de intervenções de urbanismo tático;
- III - os parâmetros urbanísticos propostos para a área de intervenção, por meio de quadros, mapas, desenhos ou outras formas de representação visual;
- IV - as intervenções físicas para garantir melhorias na infraestrutura, saneamento ambiental, mobilidade e transporte coletivo, equipamentos e serviços urbanos e sociais, podendo ser precedidas ou complementadas por ações de urbanismo tático para teste e validação das soluções propostas;
- V - as propostas de adequação das densidades populacionais e construtivas aos padrões de uso e ocupação do solo da área de intervenção;
- VI - as soluções para a redução dos riscos socioambientais e integração da região ao tecido urbano da cidade;
- VII - os estudos sobre a viabilidade econômica das intervenções propostas na modelagem urbanística, com estimativas de custo, previsão das dificuldades de execução e avaliação dos impactos positivos e negativos decorrentes das intervenções propostas sobre a economia local, incluindo a avaliação de intervenções táticas como etapa preliminar de baixo custo;
- VIII - as estratégias de financiamento das intervenções previstas na modelagem urbanística, com identificação de fontes de recursos passíveis de serem utilizadas e, se for o caso, de parcerias com outras esferas do Poder Público e com o setor privado para a implantação das propostas;
- IX - o planejamento em etapas e fases de implementação da intervenção, podendo incluir fases experimentais por meio de urbanismo tático, seguidas de consolidação permanente;
- X - a aplicação de instrumentos urbanísticos para a democratização da gestão com mecanismos de participação e controle social;
- XI - a aplicação de instrumentos urbanísticos para o monitoramento e avaliação dos impactos da intervenção local, incluindo indicadores territoriais e de percepção da população, como o Índice de Felicidade Urbana – IFU, quando aplicável.

Art. 555. O Município poderá estabelecer requisitos adicionais para o Ocupe, a depender das características e escala de cada intervenção proposta, incluindo diretrizes específicas para intervenções de urbanismo tático quanto à temporalidade, reversibilidade e adaptabilidade.



Art. 556. O Ocupe poderá ser implementado por meio de quaisquer instrumentos de política urbana e de gestão ambiental, além de outros deles decorrentes, referidos neste Plano Diretor Participativo, incluindo intervenções de urbanismo tático como mecanismo de implementação ágil e adaptativa.

Art. 557. O Poder Executivo Municipal estabelecerá, mediante decreto, a regulamentação dos procedimentos técnicos para implementação do Ocupe, incluindo rito simplificado para aprovação e execução de intervenções de urbanismo tático, com prazos reduzidos e exigências proporcionais ao seu caráter temporário e experimental.

Seção II DA GENTILEZA URBANA

Subseção I Do Marco Conceitual

Art. 558. O Município poderá conceder incentivos urbanísticos, fiscais, tributários e administrativos, em conformidade com os instrumentos previstos neste Plano Diretor Participativo, ao requerente que manifestar interesse em realizar boas práticas de Gentileza Urbana.

§ 1º. Consideram-se boas práticas de Gentileza Urbana:

- I - requalificação de calçadas e vias públicas;
- II - implantação de mobiliário urbano;
- III - implantação, ampliação ou manutenção de áreas verdes de lazer;
- IV - implantação, ampliação ou manutenção de equipamentos comunitários;
- V - conservação de áreas de interesse ambiental e paisagístico, destinadas ao uso público.

§ 2º. Os incentivos urbanísticos, fiscais, tributários e administrativos, somente serão concedidos mediante autorização do órgão municipal de planejamento territorial, ouvida a Fazenda Municipal, e após a devida comprovação de realização das práticas, conforme procedimento regulamentar estabelecido por Decreto do Poder Executivo Municipal.

§ 3º. O órgão municipal de planejamento territorial poderá indicar, por meio de editais, áreas preferenciais para a realização de ações de gentileza urbana.

Subseção II Da Regulamentação

Art. 559. A Gentileza Urbana será regulamentada por Decreto do Poder Executivo Municipal, o qual deverá dispor, no mínimo, sobre:

- I - as fórmulas e procedimentos para o cálculo e a concessão dos benefícios decorrentes da implementação de boas práticas de Gentileza Urbana;



- II - a forma de integração das boas práticas de Gentileza Urbana com os instrumentos da política urbana previstos neste Plano Diretor Participativo, incluindo sua aplicação como contrapartida, incentivo ou medida de adequação;
- III - os mecanismos de acompanhamento, fiscalização e manutenção das intervenções realizadas, com a definição das responsabilidades dos beneficiários e dos órgãos competentes;
- IV - as diretrizes para definição das áreas prioritárias para a implementação das intervenções pelo órgão municipal de planejamento territorial;
- V - a inclusão de novas práticas de Gentileza Urbana, respeitando os objetivos e princípios deste Plano Diretor Participativo.

Subseção III Da Aplicação

Art. 560. A aplicação dos benefícios não isenta o requerente de outras medidas mitigadoras e compensatórias que possam ser exigidas em casos de impacto urbano ou ambiental.

Art. 561. As áreas objeto de aplicação da Gentileza Urbana serão sistematicamente monitoradas para avaliação dos impactos causados pela aplicação do instrumento sobre o território.

Seção III DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

Subseção I Do Marco Conceitual

Art. 562. Para fins deste Plano, Operação Urbana Consorciada é o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Município, com a participação de proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas, melhorias sociais e valorização ambiental em uma determinada área urbana.

§ 1º. Poderão ser previstas na Operação Urbana Consorciada, entre outras medidas:

- I - a modificação de índices e características de ocupação, parcelamento e uso do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerando o impacto ambiental delas decorrente;
- II - a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente;
- III - a concessão de incentivos a operações urbanas que utilizem tecnologias voltadas à redução de impactos ambientais e à economia de recursos naturais, especificadas as modalidades de projeto e de obras a serem contempladas.

§ 2º. Nos perímetros de abrangência delimitados pelas leis específicas de criação da Operação Urbana Consorciada, a outorga onerosa do potencial construtivo adicional será regida, exclusivamente, pelas disposições de suas leis específicas.

Subseção II

Da Instituição Da Operação Urbana Consorciada

Art. 563. Cada Operação Urbana Consorciada será criada por lei municipal específica, contemplando, no mínimo:

- I - a delimitação do seu perímetro de abrangência;
- II - a delimitação do perímetro expandido no qual serão realizados investimentos, com recursos da própria Operação Urbana Consorciada, que atendam às necessidades habitacionais da população de baixa renda e melhorem as condições dos sistemas ambientais, de drenagem, de saneamento e de mobilidade, entre outros;
- III - a finalidade da Operação Urbana Consorciada;
- IV - o Plano Urbanístico;
- V - Urbana Consorciada e com o seu plano urbanístico;
- VI - os Estudos de Impacto Ambiental – EIA e Estudos de Impacto de Vizinhança – EIV, quando aplicáveis;
- VII - o programa de atendimento econômico, social e habitacional para a população diretamente afetada pela Operação;
- VIII - a previsão de glebas e terrenos para a produção habitacional de interesse social, dentro de seu perímetro de abrangência ou do perímetro expandido;
- IX - a regulamentação das condições específicas de aplicação do parcelamento, da edificação e da utilização compulsórios para as glebas, lotes e imóveis nas categorias edificado-subutilizado, não utilizado ou não edificado;
- X - os mecanismos de garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor histórico, cultural, arquitetônico, paisagístico e ambiental, protegidos por tombamento ou leis;
- XI - os instrumentos urbanísticos complementares e de gestão ambiental a serem utilizados na implantação da Operação Urbana Consorciada;
- XII - as contrapartidas a serem exigidas dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios recebidos;
- XIII - a natureza dos incentivos a serem concedidos aos proprietários, usuários permanentes e investidores privados, uma vez atendidas as finalidades da operação;
- XIV - os estoques de potencial construtivo adicional;
- XV - a forma de controle e gestão da Operação Urbana Consorciada, com a previsão de um conselho gestor paritário, formado por representantes do Poder Público e da sociedade civil;
- XVI - o fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos;
- XVII - as regras de transição do regime jurídico da Operação Urbana Consorciada para o regime jurídico ordinário do Plano Diretor Participativo, aplicáveis ao final de cada Operação Urbana Consorciada.

Subseção III Das Finalidades

Art. 564. A Operação Urbana Consorciada terá pelo menos três das seguintes finalidades:

- I - promoção de Habitação de Interesse Social – HIS;
- II - regularização de favelas e comunidades urbanas;
- III - implantação de equipamentos urbanos e comunitários estratégicos para o desenvolvimento urbano;
- IV - ampliação e melhoria da rede ferroviária, hidroviária ou das vias estruturais do sistema viário urbano;
- V - recuperação e preservação de áreas de interesse ambiental, paisagístico e cultural;
- VI - implantação de centros de comércio e serviços para valorização e dinamização de áreas, visando à geração de trabalho e renda;
- VII - recuperação de áreas degradadas por meio de requalificação urbana.

Subseção IV Da Localização Espacial

Art. 565. A implementação da Operação Urbana Consorciada dar-se-á preferencialmente nas regiões determinadas como centralidades, constantes no Mapa 7.5 – Instrumento da Política Urbana VI do Anexo III deste Plano Diretor Participativo.

Art. 566. Novas áreas para aplicação da Operação Urbana Consorciada poderão ser instituídas por lei municipal específica, atendendo aos critérios definidos neste Plano Diretor Participativo.

Subseção V Da Aplicação dos Recursos

Art. 567. Os recursos obtidos pelo Município na forma do inciso XVI do art. 563 deste Plano Diretor Participativo serão aplicados exclusivamente na implementação das intervenções previstas na lei de criação da Operação Urbana Consorciada.

Parágrafo único. O percentual mínimo de 20% (vinte por cento) dos recursos arrecadados deverá ser aplicado em Habitação de Interesse Social – HIS no perímetro de abrangência ou no perímetro expandido da Operação Urbana Consorciada.

Art. 568. 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 – CEPACs, bem como sua regulamentação, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras e nas desapropriações necessárias à implantação do programa de intervenções, bem como oferecidos em garantia para obtenção de financiamentos para a implementação da operação.

§ 1º. Os CEPACs serão livremente negociados, mas convertidos em direito de construir unicamente



na área objeto da Operação Urbana Consorciada.

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

§ 3º. A pedido do interessado, os CEPACs poderão ser vinculados diretamente ao terreno no perímetro da área da Operação Urbana, de modo desvinculado da aprovação da edificação, o que deverá ser objeto de certidão.

§ 4º. Apresentado pedido de licença para construir ou para modificação de uso, os CEPACs serão utilizados no pagamento da contrapartida correspondente aos benefícios urbanísticos concedidos, respeitados os limites estabelecidos nas Leis de cada operação urbana consorciada.

Art. 569. A lei a que se refere o art. 563 deverá estabelecer:

- I - a quantidade de CEPACs a ser emitida, obrigatoriamente proporcional ao estoque de potencial construtivo adicional previsto para a Operação Urbana Consorciada e de acordo com seus critérios de flexibilização de parâmetros e regularizações;
- II - o valor mínimo do CEPAC;
- III - as formas de cálculo das contrapartidas;
- IV - as formas de conversão e equivalência dos CEPACs em metros quadrados de potencial construtivo adicional e de metros quadrados de terreno, no caso de alteração de uso;
- V - o limite mínimo dos recursos destinados para implantação de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social – EHIS.

Seção III DO PLANO DE BAIRRO

Subseção I Do Marco Conceitual

Art. 570. O Plano de Bairro é o instrumento de desenvolvimento territorial local, com foco na participação ativa da população por meio da inserção dos cidadãos no sistema de planejamento e gestão da cidade, dando-lhes ferramentas para contribuir com a construção das políticas urbanas.

Parágrafo único. O Plano de Bairro deverá ser implementado prioritariamente em territórios com maior vulnerabilidade socioeconômica.

Subseção II Dos Objetivos

Art. 571. O Plano de Bairro tem como objetivos:

- I - reduzir as desigualdades socioterritoriais existentes;
- II - fortalecer as centralidades locais por meio da rede de conexão com as demais centralidades estabelecidas neste Plano Diretor Participativo;



- III - articular as questões locais com as questões estruturais da cidade;
- IV - fortalecer a economia local e estimular as oportunidades de trabalho;
- V - levantar as necessidades locais por equipamentos públicos, sociais e de lazer;
- VI - compatibilizar os planos setoriais no que se refere às questões físico-territoriais;
- VII - identificar as manifestações artísticas e culturais, a fim de fomentar a preservação da memória dos territórios, as identidades culturais e geográficas, bem como apoiar a preservação do patrimônio imaterial;
- VIII - identificar o patrimônio ambiental e cultural local, propondo estratégias para sua conservação;
- IX - promover intervenções urbanísticas, ambientais, paisagísticas e habitacionais na escala local, visando à melhoria da qualidade de vida nos bairros.

Subseção III **Da Instituição do Plano de Bairro**

Art. 572. A Administração Municipal coordenará e fomentará a elaboração do Plano de Bairro, a fim de fortalecer o planejamento e o controle social em parceria com as associações e moradores locais.

§ 1º. O Município fomentará a elaboração do Plano de Bairro por meio das oficinas bienais previstas no inciso V do art. 573 e no art. 621 deste Plano Diretor Participativo.

§ 2º. A área de abrangência do Plano de Bairro será definida a partir das dinâmicas socioeconômicas, culturais e territoriais semelhantes reconhecidas por seus moradores e usuários, e não se restringe à definição do limite administrativo do bairro.

§ 3º. A elaboração do Plano de Bairro dar-se-á sob coordenação do órgão municipal de planejamento territorial, assegurada a participação das entidades associativas de representação dos moradores e a participação direta destes.

§ 4º. O desenvolvimento do Plano de Bairro poderá ser realizado por entidades associativas de representação dos moradores em parceria com instituições que promovam atividades de ensino, pesquisa ou extensão.

Art. 573. O conteúdo do Plano de Bairro será elaborado a partir das seguintes diretrizes:

- I - a definição do recorte de território a ser trabalhado;
- II - identificação de diferentes demandas urbanas, sociais e ambientais a partir de:
 - a) pesquisas de campo realizadas junto aos moradores dos bairros;
 - b) análises de dados secundários produzidos por diferentes órgãos de pesquisa;
 - c) análises de estudos existentes.
- III - utilização de metodologias participativas nas diferentes etapas de elaboração;
- IV - utilização de abordagens interdisciplinares;
- V - oficinas bienais previstas neste Plano Diretor Participativo;
- VI - a visão de futuro, objetivos, propostas e projetos a serem implementados.



§ 1º. O Plano de Bairro deve conter, no mínimo, propostas para melhorar:

- I - a infraestrutura de microdrenagem e de iluminação pública;
- II - a oferta e o funcionamento de equipamentos comunitários de saúde, educação, cultura, esporte, lazer e assistência social, entre outros, adequados às necessidades dos moradores de cada bairro;
- III - a acessibilidade aos equipamentos públicos urbanos e sociais;
- IV - os passeios públicos, o mobiliário urbano e as condições de circulação de pedestres, ciclistas e de pessoas com deficiência;
- V - o sistema viário local e o controle de tráfego;
- VI - os espaços livres de uso público, considerando as necessidades e características físicas, sociais e de aprendizagem de bebês, crianças e pessoas que cuidam;
- VII - a conectividade entre as áreas verdes de lazer, como praças e parques;
- VIII - a limpeza, a arborização e a jardinagem de passeios, espaços e praças públicas;
- IX - o manejo de resíduos sólidos, principalmente no tocante à coleta seletiva e compostagem local de resíduos orgânicos;
- X - as condições de segurança pública, em especial no entorno dos equipamentos educacionais;
- XI - a proteção, a recuperação, a valorização e o uso adequado do patrimônio histórico, cultural e ambiental existentes;
- XII - as condições para o desenvolvimento de atividades econômicas compatíveis com a vocação da área;
- XIII - as medidas para tornar o sistema viário o mais propício e seguro possível para a circulação de transporte não motorizado, articulado com o sistema de transporte coletivo;
- XIV - a garantia do deslocamento seguro e saudável à escola para todas as crianças.

§ 2º. O Plano de Bairro subsidiará os projetos de intervenção local definidos neste Plano Diretor Participativo.

Art. 574. O Plano de Bairro será apreciado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial Sustentável – CMDTS e encaminhado ao Poder Executivo para sua aprovação.

§ 1º. O Plano de Bairro terá vigência mínima de 2 (dois) anos.

§ 2º. Após a aprovação do Plano de Bairro, as matérias que dependem de aprovação legislativa nele contidas, tais como uso e ocupação do solo, alinhamento viário, criação de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, Zonas de Interesse Ambiental e Paisagístico – ZIAPs, dentre outras, deverão ser objeto de lei específica, podendo as demais propostas serem implementadas pelo Município, com o acompanhamento do CMDTS.

§ 3º. O Plano de Bairro deverá ser considerado na revisão e avaliação deste Plano Diretor Participativo.



DO MASTERPLAN

Subseção I

Do Marco Conceitual

Art. 575. O *Masterplan* é uma modalidade de macroplanejamento físico-territorial, de iniciativa pública ou privada, baseada nas diretrizes de ocupação, parcelamento e uso do solo, que possibilita incorporar diversas modalidades de produtos e atividades, sujeito à aprovação dos órgãos municipais competentes, de modo a possibilitar o desenvolvimento de determinado território, incluindo a definição das áreas públicas estratégicas a ele vinculadas.

Subseção II

Da Instituição do *Masterplan*

Art. 576. A análise e a aprovação de *Masterplan* serão realizadas em conjunto pelos órgãos de licenciamento territorial e de planejamento territorial do Município.

Parágrafo único. O projeto do *Masterplan* poderá ser implantado por fases estratégicas, ocorrendo a transferência de áreas ao domínio público municipal concomitante e proporcionalmente aos estágios de sua implantação, de acordo com as regras de parcelamento do solo.

Art. 577. O Poder Executivo Municipal estabelecerá, mediante decreto, a regulamentação dos procedimentos técnicos de análise e aprovação de *Masterplan*.

TÍTULO XI

DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO TERRITORIAL

CAPÍTULO I

DO CONCEITO, DOS OBJETIVOS E DAS DIRETRIZES

Art. 578. O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Territorial é o conjunto de instituições, normas, instrumentos e meios que organizam institucionalmente as ações voltadas para o desenvolvimento territorial sustentável de Maceió, integrando as políticas, os programas, as ações e os projetos setoriais afins, mediante:

- I - a convergência das atividades dos órgãos componentes da gestão municipal;
- II - a elaboração e o aperfeiçoamento da legislação;
- III - o controle do processo de crescimento e desenvolvimento territorial;
- IV - a participação social na fiscalização e avaliação das ações administrativas;
- V - a utilização dos seus dados e informações para a elaboração, a revisão e o monitoramento e a avaliação do Plano Diretor Participativo, dos planos e projetos setoriais.

§ 1º. Além do Plano Diretor Participativo, são normas que integram o Sistema Municipal de



Planejamento e Gestão Territorial:

- I - o Plano Plurianual – PPA;
- II - a Lei de Diretrizes Orçamentárias – LDO;
- III - a Lei Orçamentária Anual – LOA;
- IV - os planos setoriais;
- V - os planos de bairros;
- VI - as codificações de posturas e meio ambiente.

§ 2º. O organograma de funcionamento do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Territorial, bem como o cronograma de avaliação e monitoramento deste Plano Diretor Participativo constam no Quadro 9 – Programas e Projetos Estruturantes e Quadro 10 – Metas e Indicadores do Plano Diretor Participativo no Anexo IV deste Plano Diretor Participativo.

Art. 579. O objetivo geral do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Territorial é garantir a instrumentalização das ações administrativas da gestão municipal para a efetivação da participação direta da sociedade nas políticas de desenvolvimento territorial sustentável.

§ 1º. São objetivos específicos do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Territorial:

- I - ampliar a eficiência e a eficácia da ação governamental com a estruturação do quadro de pessoal por meio de concurso público;
- II - promover a participação da sociedade nas políticas de desenvolvimento territorial sustentável;
- III - garantir a utilização de mecanismos permanentes para a implementação, monitoramento, avaliação e revisão do Plano Diretor Participativo;
- IV - articular o oferecimento de dados e informações para o processo de elaboração e execução do orçamento municipal.

§ 2º. Para a consecução dos objetivos referidos no § 1º deste artigo, são estabelecidas as seguintes diretrizes:

- I - a integração entre os órgãos e as entidades municipais afins ao desenvolvimento territorial sustentável;
- II - a cooperação com os governos federal, estadual e com os municípios da Região Metropolitana de Maceió – RMM, no processo de planejamento e gestão das funções públicas de interesse comum, por meio do fortalecimento dos canais de comunicação intersetorial e intergovernamental;
- III - a viabilização de parcerias com a iniciativa privada e instituições de ensino e pesquisa no processo de urbanização, mediante o uso de instrumentos da política urbana compatíveis com a garantia da função social da cidade, para a execução de programas e projetos de interesse da política territorial;
- IV - a instituição de processo de elaboração, implementação e acompanhamento dos programas, planos e projetos urbanos, assim como sua permanente revisão e atualização;
- V - a execução de atividades para fomento do exercício da cidadania e a interação com lideranças comunitárias e movimentos sociais;



- VI - o aperfeiçoamento da legislação municipal destinada à melhoria das atividades de planejamento, fiscalização e monitoramento pelo Poder Público;
- VII - a adequação da política tributária para torná-la instrumento de ordenação do espaço conforme disposições deste Plano Diretor Participativo;
- VIII - a adequação qualitativa e quantitativa do quadro de servidores efetivos da Administração Municipal voltados à atuação no planejamento e gestão do desenvolvimento territorial;
- IX - o aprimoramento constante dos servidores responsáveis pelo planejamento e gestão do desenvolvimento territorial, com ênfase na atualização do conhecimento dos conteúdos relativos à gestão urbana e à perspectiva de abordagem integrada do ambiente urbano;
- X - a sistematização da informação para favorecer o planejamento e a gestão do desenvolvimento territorial.
- XI - o fortalecimento do órgão municipal responsável pelo licenciamento e fiscalização, com corpo técnico capacitado e integrado ao planejamento territorial;
- XII - incentivar iniciativas de concursos públicos de projetos de arquitetura e urbanismo;
- XIII - promover ações de mobilização social para estimular discussões urbanísticas e a participação social.

CAPÍTULO II

DA GESTÃO INSTITUCIONAL

Art. 580. Integram a gestão institucional do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Territorial os seguintes representantes, por área de atuação, dos órgãos da Administração Direta e das entidades da Administração Indireta do Município, envolvidos na elaboração de estratégias e políticas de desenvolvimento territorial, responsáveis por:

- I - planejamento territorial;
- II - ações estratégicas e integração metropolitana;
- III - proteção do meio ambiente;
- IV - licenciamento urbanístico e edílico;
- V - habitação;
- VI - transporte e trânsito;
- VII - infraestrutura urbana;
- VIII - finanças municipais;
- IX - desenvolvimento econômico;
- X - turismo;
- XI - cultura;
- XII - limpeza urbana;
- XIII - iluminação pública.

§ 1º. Os representantes dos órgãos da Administração Municipal referidos nos incisos do *caput* este artigo:

- I - constituirão um grupo de trabalho responsável pela gestão institucional do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Territorial;
- II - terão assento obrigatório como representantes desses órgãos no Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial Sustentável – CMDTS.



§ 2º. O grupo de trabalho referido no § 1º deste artigo será constituído em suas funções por ato do chefe do poder executivo, publicado no Diário Oficial do Município, que designará também representante da Procuradoria Geral do Município para assessoramento jurídico do grupo.

- III - Aos órgãos de Administração Direta e entidades da Administração Indireta, integrantes do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Territorial, compete:
 - I - promover o apoio técnico, em caráter interdisciplinar, para a realização de estudos ou pareceres destinados a dar suporte ao planejamento e à gestão territorial;
 - II - executar o levantamento de dados e o fornecimento de informações técnicas relacionadas às áreas de atuação específica, destinadas a alimentar o Sistema Municipal de Informações para Gestão Territorial;
 - III - disponibilizar servidores da área técnica para a constituição de grupos de trabalho responsáveis pela elaboração e implementação de programas, planos e projetos de desenvolvimento territorial.

Art. 581. A gestão institucional do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Territorial tem como atribuições:

- I - coordenar as atividades do planejamento e do desenvolvimento territorial do Município de Maceió;
- II - coordenar a implementação do Plano Diretor Participativo e os processos de seu monitoramento, avaliação, atualização e revisão;
- III - elaborar e coordenar a execução integrada de programas, planos e projetos necessários à implementação do Plano Diretor Participativo, articulando-os com o processo de elaboração e execução do orçamento municipal;
- IV - controlar, monitorar e avaliar a aplicação dos instrumentos da política urbana previstos na legislação;
- V - promover o aperfeiçoamento da qualidade técnica dos projetos, obras e intervenções promovidas pelo Poder Público Municipal;
- VI - implantar procedimentos eficientes para o controle e a fiscalização do cumprimento das legislações urbanística, edilícia e ambiental;
- VII - encaminhar as demandas e informações decorrentes das instâncias de participação social, para exame dos seus aspectos técnicos, urbanísticos e ambientais.

Art. 582. A coordenação da gestão institucional do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Territorial fica sob encargo do órgão municipal de planejamento territorial, competindo-lhe:

- I - comandar o processo de avaliação e atualização da política urbana, incluindo a revisão do Plano Diretor Participativo e da legislação urbanística, quando necessário;
- II - monitorar e avaliar os efeitos das medidas e ações efetivadas;
- III - formular estudos, pesquisas, planos locais e projetos urbanos, visando instrumentalizar as ações a serem executadas pelo sistema de planejamento e gestão territorial;
- IV - captar recursos financeiros, materiais e humanos para o planejamento e a implementação da política de desenvolvimento territorial;



- V - convocar, quando necessário, as instâncias de articulação do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Territorial;
- VI - propor a celebração de convênios ou consórcios para a viabilização de programas, planos e projetos para o desenvolvimento territorial;
- VII - divulgar as decisões do Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial Sustentável – CMDTS e de outras instâncias do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Territorial de forma democrática para toda a população do Município;
- VIII - examinar e apresentar justificativas técnicas sobre a aplicação dos instrumentos da política urbana definidos no Plano Diretor Participativo e legislação correlata, bem como sobre outras matérias relativas ao desenvolvimento territorial;
- IX - integrar a elaboração de programas, planos e projetos previstos neste Plano Diretor Participativo ou decorrentes dos seus regulamentos;
- X - informar e divulgar aos membros do CMDTS qualquer alteração na legislação territorial, obras e planos.

Art. 583. O Poder Executivo Municipal promoverá as adequações da sua estrutura administrativa, quando necessário, para incorporação dos objetivos e diretrizes previstos neste Plano Diretor Participativo, mediante a redistribuição das competências dos seus órgãos da Administração Municipal.

CAPÍTULO III

DO SISTEMA MUNICIPAL DE INFORMAÇÕES PARA GESTÃO TERRITORIAL

Art. 584. O órgão municipal de planejamento territorial implantará o Sistema Municipal de Informações para Gestão Territorial, caracterizado como um banco de dados de natureza territorial, multifinalitário e único, envolvendo o conjunto de informações consolidadas de âmbito social, cultural, econômico, financeiro, de cadastramento fiscal e patrimonial, administrativo, físico-territorial, geológico, ambiental, imobiliário e de usos, georreferenciado em meio digital, incluindo a produção, sistematização e monitoramento de indicadores de bem-estar urbano, em especial o Índice de Felicidade Urbana – IFU.

Art. 585. O Sistema Municipal de Informações para Gestão Territorial tem como objetivos:

- I - a permitir o mapeamento de investimentos, projetos e programas públicos dos órgãos e entidades municipais;
- II - cadastrar e mapear o licenciamento de projetos, programas, usos e empreendimentos públicos e privados;
- III - mapear o uso e a ocupação do solo e a distribuição espacial dos parâmetros urbanísticos;
- IV - monitorar séries históricas de dados socioeconômicos;
- V - acompanhar e avaliar o cumprimento de termos de compromisso urbanístico, edilício, ambiental e termos de ajustamento de conduta decorrentes de processos de licenciamento e fiscalização urbanística, ambiental e de controle e convívio urbano;
- VI - absorver informações do Cadastro Multifinalitário, adequadas às finalidades do sistema;



- VII - produzir, monitorar e avaliar o Índice de Felicidade Urbana – IFU, com base em indicadores objetivos e subjetivos de qualidade de vida e bem-estar da população;
- VIII - subsidiar a formulação, priorização e avaliação de políticas públicas e intervenções urbanísticas a partir dos resultados do IFU.

Art. 586. São diretrizes para a implementação do Sistema Municipal de Informações para Gestão Territorial:

- I - a integração das bases cadastrais municipais e a compatibilização com os cadastros de órgãos e entidades de outras esferas governamentais e entidades privadas de prestação de serviços à população;
- II - a cooperação intermunicipal para possível compartilhamento de cadastros e de informações regionais;
- III - a prioridade à qualidade da informação através da obtenção de dados consistentes, adequação da modelação do sistema e integração dos sistemas disponíveis;
- IV - a incorporação de tecnologias apropriadas e disponíveis para a melhoria da produtividade das atividades relativas ao u;
- V - a montagem de uma base de dados consistente, a partir do levantamento do estado atual da informação, recadastramento e atualização permanente do mapeamento da cidade e de outras informações indispensáveis à gestão do território;
- VI - a constituição de equipe de profissionais qualificados a realizar adequações nos sistemas informatizados do Poder Executivo;
- VII - a criação de um banco de projetos estratégicos para o Município, de orientação às propostas a serem implementadas pelo Poder Executivo Municipal;
- VIII - a implementação de uma plataforma de monitoramento e avaliação do Plano Diretor Participativo;
- IX - a incorporação de metodologias de mensuração do bem-estar urbano, incluindo indicadores de percepção da população, para composição do Índice de Felicidade Urbana – IFU;
- X - a garantia de transparência, publicidade e acesso aos dados e resultados do IFU, assegurada a participação social em sua construção e revisão.

Art. 587. Para fins de operacionalização, o Sistema Municipal de Informações para Gestão Territorial:

- I - será implantado gradualmente no âmbito do órgão municipal de planejamento territorial, a ser instituído por Decreto do Poder Executivo;
- II - adotará métodos, indicadores e índices de acompanhamento, incluindo o Índice de Felicidade Urbana – IFU para monitorar e avaliar a implementação de legislações e políticas públicas;
- III - deverá adotar, para fins de monitoramento e consolidação dos dados, divisões territoriais do Município, como macrozonas, zonas, bairros, setores censitários ou regiões administrativas, dentre outras;
- IV - deverá permitir a análise territorializada do IFU, possibilitando a identificação de desigualdades intraurbanas e a orientação de políticas públicas por recortes espaciais.



Art. 588. São elementos obrigatórios mínimos que integrarão o Sistema Municipal de Informações para Gestão Territorial:

- I - a base cartográfica georreferenciada digital do Município e suas constantes atualizações;
- II - o banco de dados fiscal imobiliário do órgão fazendário do Município;
- III - o banco de dados de licenças e autorizações de natureza urbanística, edilícia e ambiental;
- IV - o banco de dados do Cadastro Municipal de Contribuintes;
- V - o banco de dados do Cadastro Multifinalitário;
- VI - informações censitárias obtidas do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE;
- VII - o banco de dados de Terras e Imóveis Públicos;
- VIII - a base de indicadores multidimensionais necessários ao cálculo e monitoramento do Índice de Felicidade Urbana – IFU.

§ 1º O Município atualizará sua base cartográfica no máximo a cada 4 (quatro) anos.

§ 2º O Sistema Municipal de Informações para Gestão Territorial deverá seguir as diretrizes da Lei Geral de Proteção de Dados – LGPD, assegurando, no tratamento dos dados utilizados para o cálculo do IFU, a anonimização das informações pessoais e a proteção da privacidade dos cidadãos.

CAPÍTULO IV

DAS INSTÂNCIAS DE PARTICIPAÇÃO SOCIAL

Seção I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 589. O Município garantirá o envolvimento dos atores sociais distintos no Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Territorial, com o objetivo de proporcionar à sociedade avaliar, monitorar e discutir a aplicação dos instrumentos deste Plano Diretor Participativo.

Art. 590. São instâncias de participação da sociedade:

- I - o Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial Sustentável – CMDTS, composto do colegiado pleno e assessorado pelas seguintes câmaras, estabelecidas por resolução própria:
 - a) câmara institucional, constituída pelos servidores da administração municipal, indicados pelo titular das pastas relacionadas ao Plano Diretor Participativo;
 - b) câmara colaborativa, constituída por profissionais de arquitetura e urbanismo selecionados por meio de edital para atuarem voluntariamente em suas atividades;
 - c) câmara comunitária, constituída por associações e entidades da sociedade civil selecionadas por meio de edital para atuarem voluntariamente em suas atividades.
- II - os fóruns municipais de avaliação e monitoramento do Plano Diretor Participativo;
- III - as oficinas bienais de avaliação e monitoramento por Regiões Administrativas;
- IV - as audiências públicas.

Seção II DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL SUSTENTÁVEL

Subseção I Das Atribuições

Art. 591. O Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial Sustentável – CMDTS é a instância colegiada integrante da estrutura do órgão municipal de planejamento territorial, tendo por atribuições:

- I - acompanhar e deliberar sobre as políticas de desenvolvimento territorial em consonância com os princípios, diretrizes, instrumentos e projetos estruturantes previstos neste Plano Diretor Participativo;
- II - debater e propor sugestões à iniciativa público-privada, quando diretamente relacionadas à efetividade dos instrumentos previstos neste Plano Diretor Participativo;
- III - acompanhar, monitorar e avaliar a aplicação dos recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial;
- IV - promover articulações entre os conselhos setoriais ligados ao desenvolvimento territorial sustentável;
- V - apreciar as propostas de instituição de planos de bairros e, quando aprovados pelo Poder Executivo Municipal, acompanhar a sua implementação;
- VI - discutir e deliberar previamente sobre a organização dos fóruns municipais de avaliação e monitoramento do Plano Diretor Participativo;
- VII - apresentar o relatório anual das atividades exercidas pelo colegiado.

§ 1º. As atribuições do CMDTS, conforme estabelecido neste Plano Diretor Participativo, têm caráter consultivo e propositivo.

§ 2º. É vedado ao conselho invalidar as decisões de outros conselhos setoriais, podendo haver apreciação e recomendação em casos de projetos já aprovados.

§ 3º. Compete ao conselho elaborar e aprovar o seu Regimento Interno, que será publicado no Diário Oficial de Maceió, tendo por conteúdo mínimo:

- I - os direitos e deveres dos conselheiros;
- II - o disciplinamento administrativo das funções do colegiado e das câmaras de assessoramento;
- III - a periodicidade das reuniões ordinárias;
- IV - o controle da assiduidade e da pontualidade dos conselheiros;
- V - o processo de exclusão e de substituição dos conselheiros;
- VI - o canal de recepção das demandas da sociedade e encaminhamento à câmara técnica pertinente.

Art. 592. O CMDTS apresentará anualmente, ao Poder Executivo, no mês de novembro, relatório analítico expondo os trabalhos realizados, as matérias discutidas com suas respectivas



conclusões.

Art. 593. Todas as reuniões do CMDTS serão consignadas em atas, com a publicação dos seus extratos de resumo no Diário Oficial de Maceió.

Subseção II **Da Composição**

Art. 594. O Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial Sustentável – CMDTS será composto por 35 (trinta e cinco) membros titulares, com seus respectivos suplentes, escolhidos da seguinte forma:

I - treze membros do Poder Executivo Municipal, sendo:

- a) um representante do órgão de planejamento territorial;
- b) um representante do órgão de ações estratégicas;
- c) um representante do órgão de proteção do meio ambiente;
- d) um representante do órgão de licenciamento territorial ;
- e) um representante do órgão de habitação;
- f) um representante do órgão de transporte e trânsito;
- g) um representante do órgão de infraestrutura;
- h) um representante do órgão de finanças;
- i) um representante do órgão de desenvolvimento econômico;
- j) um representante do órgão de turismo;
- k) um representante do órgão de limpeza urbana;
- l) um representante do órgão de cultura;
- m) um representante do órgão de iluminação pública.

II - dois membros do Poder Legislativo, escolhidos dentre os vereadores e indicados pela Mesa Diretora da Câmara de Vereadores;

III - dezesseis membros de organizações sociais relacionadas ao desenvolvimento territorial sustentável, divididos sem:

- a) três representantes sindicais;
- b) quatro entidades representativas de associações e movimentos populares;
- c) três entidades de classe de profissionais ligados ao desenvolvimento territorial;
- d) três entidades civis de profissionais ligados ao desenvolvimento territorial (institutos ou organizações não governamentais);
- e) três entidades do setor produtivo, entre os segmentos da Indústria, Comércio e Serviço.

IV - quatro membros de instituições de ensino superior e pesquisa relacionadas ao desenvolvimento territorial urbano.

§ 1º. O titular do órgão municipal de planejamento territorial exercerá a presidência do CMDTS.

§ 2º. As representações referidas nos incisos do *caput* deste artigo pertencem às respectivas entidades, que designarão seus membros titulares e suplentes, por meio de comunicação oficial, podendo substituí-los a seu livre critério, sem repercussão sobre a permanência da entidade no



Conselho.

§ 3º. A substituição de membros titulares ou suplentes designados para representação das entidades exigirá comunicação formal de sua direção à Presidência do Conselho, que solicitará ao Gabinete do Prefeito a publicação de nova portaria com a composição integral atualizada do colegiado.

Subseção III Da Escolha Dos Conselheiros

Art. 595. Os membros do Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial Sustentável – CMDTS serão escolhidos:

- I - quando vinculados ao Poder Executivo, por indicação do titular da respectiva pasta;
- II - quando vinculados ao Poder Legislativo, por eleição entre seus pares;
- III - por eleição, para aqueles referidos nos incisos III e IV do art. 594 deste Plano Diretor Participativo.

Art. 596. A escolha dos membros do Conselho, com seus respectivos suplentes, para preenchimento das vagas previstas nos incisos III e IV do art. 594, dar-se-á por eleição entre seus pares, cujas regras serão definidas em edital a ser publicado pela presidência do conselho, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias, para a realização do processo seletivo, com designação de data, horário e local para a eleição para preenchimento das vagas.

Subseção IV Das Reuniões

Art. 597. O Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial Sustentável – CMDTS reunir-se-á:

- I - ordinariamente, segundo o calendário que for deliberado na sua primeira sessão;
- II - extraordinariamente, mediante convocação prévia da presidência e com antecedência mínima de 3 (três) dias, para discussão de matérias urgentes.

Art. 598. O quórum para instalação das reuniões ordinárias e extraordinárias será da maioria absoluta dos seus membros, em primeira chamada, e, após 15 (quinze) minutos, com um terço de seus membros.

Parágrafo único. Convocada regularmente a reunião, a ausência do quórum mínimo para sua instalação deverá ser publicada, por ato do presidente, no Diário Oficial do Município, com indicação expressa dos membros que atenderam à convocação e a relação dos ausentes.

Art. 599. As deliberações do Conselho, incluindo a aprovação e a alteração do seu Regimento Interno, serão tomadas pela maioria dos seus membros.



Subseção V

Da Estrutura Funcional do Conselho

Art. 600. O Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial Sustentável – CMDTS é composto pelo colegiado pleno, que atuará nessa condição em todas as matérias de natureza propositiva e consultiva.

Parágrafo único. O Regimento Interno poderá dispor sobre a constituição de grupos de trabalho para o exame de matérias específicas, assegurando as discussões, proposições e deliberações sempre ao colegiado pleno.

Art. 601. Compete às câmaras, quando instadas:

- I - preparar as discussões temáticas para apreciação e deliberação do plenário;
- II - apresentar relatório conclusivo ao plenário sobre matérias submetidas a estudos, dentro do prazo fixado pela presidência do conselho;
- III - atuar, por determinação da presidência do conselho, no monitoramento e fiscalização da política territorial em sua área de competência.

Art. 602. Os órgãos e entidades convidados permanentes poderão se manifestar nas questões que toquem às suas competências, ou quando disponham de informações relevantes para o auxílio às discussões do colegiado.

Art. 603. O órgão municipal de planejamento territorial fornecerá a estrutura administrativa necessária para o exercício das atribuições do CMDTS, inclusive mediante dotações orçamentárias específicas para suporte das suas atividades.

Art. 604. As funções dos membros do CMDTS, assim como dos seus órgãos de assessoramento e qualquer grupo de trabalho ou comissão por ele instituído não serão remuneradas, mas serão consideradas serviço público relevante.

Seção III

DOS FÓRUNS MUNICIPAIS DE AVALIAÇÃO DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

Art. 605. Os fóruns municipais de avaliação e monitoramento do Plano Diretor Participativo são instâncias de participação social caracterizadas como espaços de discussão e agendas coletivas entre o Poder Público, as representações da sociedade civil e a população, para a análise e avaliação das ações, programas e projetos implementados com base no Plano Diretor Participativo e sua convergência com o Plano Plurianual – PPA, a Lei de Diretrizes Orçamentárias – LDOs e as Leis Orçamentárias Anuais – LOAs.

Parágrafo único. Os fóruns referidos no *caput* deste artigo serão realizados a cada quatro anos, obrigatoriamente no primeiro semestre do primeiro ano de mandato do Prefeito, para instrução do Plano Plurianual – PPA em elaboração para o quadriênio seguinte.



Art. 606. São objetivos dos fóruns municipais de avaliação e monitoramento do Plano Diretor Participativo:

- I - avaliar:
 - a) a efetividade dos objetivos e das macroestratégias e diretrizes do Plano Diretor Participativo e da legislação municipal dele decorrente;
 - b) as informações decorrentes do monitoramento do Plano Diretor Participativo e suas consequências para o processo de desenvolvimento territorial do Município;
 - c) a implementação dos projetos estruturantes previstos no Plano Diretor Participativo e a consonância da sua execução com as diretrizes estabelecidas no PPA, nas LDOs e LOAs dos três anos anteriores;
 - d) o desempenho do Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial Sustentável – CMDTS.
- II - propor ao Poder Executivo Municipal:
 - a) a implementação, o incremento ou o redirecionamento de ações administrativas para maior efetivação das políticas e instrumentos estabelecidos no Plano Diretor Participativo;
 - b) encaminhamentos para a elaboração do PPA segundo as necessidades da população nas políticas de desenvolvimento territorial.
- III - propor ao Poder Legislativo Municipal a discussão acerca do grau de prioridade para a execução dos projetos estruturantes, assim como o aperfeiçoamento da base legal de implementação das políticas de desenvolvimento territorial.

Art. 607. São diretrizes para a realização dos fóruns municipais de avaliação e monitoramento do Plano Diretor Participativo:

- I - a disponibilização, para conhecimento público:
 - a) dos relatórios anuais do Sistema Municipal de Informações para Gestão Territorial;
 - b) das atas das reuniões ordinárias e extraordinárias do CMDTS, com suas deliberações;
 - c) do relatório das oficinas bienais de avaliação e monitoramento por Regiões Administrativas;
 - d) dos documentos contendo exames, avaliações e relatórios decorrentes da implementação dos instrumentos do Plano Diretor Participativo;
 - e) do relatório resumido da aplicação dos recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial Sustentável – FMDTS dos últimos 3 (três) anos;
 - f) outros documentos relativos ao processo de desenvolvimento territorial do Município e suas implicações com as políticas e diretrizes traçadas no Plano Diretor Participativo.
- II - a organização do evento na forma de:
 - a) assembleia plenária;
 - b) formação de grupos de avaliação;
 - c) consolidação das conclusões do fórum em relatório.
- III - a organização de metodologia, estabelecendo:
 - a) a duração do evento compatível com as matérias que serão discutidas e avaliadas;
 - b) a exposição técnica, no âmbito institucional e com participação acadêmica e de representantes de entidades da sociedade civil, das questões relativas ao



desenvolvimento territorial sustentável e suas implicações diretas com a ambiência urbana e a qualidade de vida da população;

- c) a coleta de propostas da população para ampliar o grau de eficiência das ações da Administração Pública Municipal no processo de implementação do Plano Diretor Participativo.

§ 1º. As conclusões do fórum serão consolidadas em relatório analítico produzido pelo órgão municipal de planejamento territorial, que será publicado em seu extrato resumido no Diário Oficial do Município em até 60 (sessenta) dias após o evento.

§ 2º. O relatório conclusivo do fórum será permanentemente disponibilizado para conhecimento público em sítio oficial do Poder Executivo Municipal.

Art. 608. A organização prévia dos fóruns municipais de avaliação e monitoramento do Plano Diretor Participativo será objeto de discussão no CMDTS, com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias da sua realização, devendo estar concluídos os trabalhos de organização com a definição da sua estrutura e metodologia até 60 (sessenta) dias antes da data de sua instalação, para publicação do seu edital de convocação na imprensa oficial e nos meios de comunicação de massa.

§ 1º. O órgão municipal de planejamento territorial proverá todas as ações e medidas administrativas para a realização do fórum, observados os prazos estabelecidos neste Plano Diretor Participativo.

§ 2º. O edital de convocação indicará, no mínimo:

- I - os objetivos da convocação;
- II - os seus destinatários;
- III - o local, a data e os horários de realização do evento;
- IV - resumo da organização e da metodologia.

§ 3º. O edital de convocação será publicado nos 60 (sessenta) dias anteriores à realização do fórum, semanalmente, no Diário Oficial do Município e a cada 30 (trinta) dias em jornais de grande circulação, assim como divulgado em outros veículos de comunicação que assegurem amplo conhecimento da população e das instâncias institucionais das esferas da Administração Pública de todos os entes.

Seção IV

DAS OFICINAS BIENAIIS DE AVALIAÇÃO POR REGIÕES ADMINISTRATIVAS

Art. 609. As oficinas bienais de avaliação por Regiões Administrativas são instâncias de participação social regional, consistindo em reuniões organizadas institucionalmente pelo órgão municipal de planejamento territorial, em cooperação com os demais órgãos de desenvolvimento territorial da Administração Pública Municipal, para discussão das ações administrativas de implementação dos objetivos, diretrizes e macroestratégias do Plano Diretor Participativo nas Regiões Administrativas.



Parágrafo único. As oficinas referidas no *caput* deste artigo serão realizadas a cada dois anos, coincidindo com o primeiro e o terceiro anos de vigência do Plano Plurianual – PPA.

Art. 610. São objetivos das oficinas bienais de avaliação por Regiões Administrativas:

- I - acompanhar o monitoramento e avaliar, nas Regiões Administrativas, a convergência das ações administrativas do Poder Público Municipal com os objetivos das macroestratégias, as diretrizes e os projetos estruturantes do Plano Diretor Participativo;
- II - propor aos órgãos do Poder Executivo Municipal a implementação, o incremento ou o redirecionamento de ações administrativas concretas para a execução das diretrizes estabelecidas no Plano Diretor Participativo e na legislação dele decorrente, para a adequada efetivação dos instrumentos de política urbana;
- III - acompanhar a execução dos projetos estruturantes segundo as prioridades estabelecidas no PPA;
- IV - elaborar planos de bairros.

Art. 611. São diretrizes para a realização das oficinas bienais de avaliação por Regiões Administrativas:

- I - a discussão acerca da implementação dos projetos estruturantes previstos no Plano Diretor Participativo e no PPA para a respectiva Região Administrativa;
- II - a exposição técnica dos projetos estruturantes executados pelos órgãos do Poder Público Municipal na respectiva Região Administrativa, com indicação dos seus cronogramas, metas e índices para satisfação dos interesses da população local e das comunidades atendidas;
- III - a possibilidade de organização do evento em grupos de discussão por área de interesse da população local;
- IV - a coleta de propostas da população local para otimização da eficiência das atividades dos órgãos e entidades da Administração Pública na execução de ações concretas de desenvolvimento territorial urbano da Região Administrativa.

§ 1º. As conclusões das oficinas serão consolidadas em relatórios analíticos, por Região Administrativa, que serão publicados em seus extratos resumidos no Diário Oficial do Município até 60 (sessenta) dias após o evento.

§ 2º. Os relatórios analíticos das oficinas serão permanentemente disponibilizados para conhecimento público em sítio oficial do Poder Executivo Municipal.

§ 3º. Os relatórios analíticos deverão conter o diagnóstico territorial da área para a elaboração dos planos de bairros.

Art. 612. A organização prévia das oficinas bienais de avaliação por Regiões Administrativas será efetivada pelo órgão municipal de planejamento territorial, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias da sua realização, devendo estar concluídos os trabalhos de organização com a definição da sua estrutura e metodologia até 30 (trinta) dias antes da data de sua instalação, para



publicação do seu edital de convocação na imprensa oficial e nos meios de comunicação de massa.

§ 1º. O órgão municipal de planejamento territorial proverá todas as ações e medidas administrativas para a realização das oficinas, observados os prazos estabelecidos neste Plano Diretor Participativo.

§ 2º. O edital de convocação indicará, no mínimo:

- I - os objetivos da convocação;
- II - os seus destinatários;
- III - o local, a data e os horários de realização do evento;
- IV - o resumo da organização e da metodologia.

§ 3º. O edital de convocação será publicado nos 30 (trinta) dias anteriores à realização da oficina, pelo menos duas vezes com intervalo de 10 (dez) dias entre cada publicação, no Diário Oficial do Município e em jornais de grande circulação, assim como divulgado em outros veículos de comunicação que assegurem amplo conhecimento da população e das instâncias institucionais das esferas da Administração Pública de todos os entes.

Seção V DAS AUDIÊNCIAS PÚBLICAS

Art. 613. As audiências públicas, previamente convocadas com ampla divulgação e abertas à participação de toda a população, serão compostas para debate de questões pontuais relativas à eficiência dos instrumentos previstos no Plano Diretor Participativo e, ainda:

- I - discussões de interesse setorial em questões de urbanismo e suas implicações com a infraestrutura, a mobilidade urbana, o meio ambiente, o uso e a ocupação do solo e a gestão territorial;
- II - como elementos dos processos de licenciamento de empreendimentos e atividades estabelecidas neste Plano Diretor Participativo, para os quais sejam obrigatórios os Estudos de Impacto Ambiental – EIA e Estudos de Impacto de Vizinhança – EIV, quando couber.

§ 1º. Todos os documentos relativos às audiências públicas serão colocados à disposição dos interessados para exame ou extração de cópias, inclusive por meio eletrônico e em formato aberto.

§ 2º. A audiência pública será reduzida em ata ou registrada em vídeo e disponibilizada ao conhecimento público.

CAPÍTULO V DO MONITORAMENTO, DA AVALIAÇÃO E DA REVISÃO DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

Seção I DO MONITORAMENTO E DA AVALIAÇÃO

Art. 614. A gestão institucional do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Territorial



promoverá o monitoramento e a avaliação das disposições deste Plano Diretor Participativo e da legislação dele decorrente, com os seguintes objetivos:

- I - assegurar o conhecimento dos respectivos conteúdos para a Administração Pública em qualquer de suas esferas e para a sociedade civil;
- II - aferir a implementação dos instrumentos previstos no Plano Diretor Participativo e suas consequências para o processo de desenvolvimento urbano e territorial;
- III - estabelecer parâmetros objetivos para o aperfeiçoamento da legislação municipal de ocupação, parcelamento e uso do solo;
- IV - verificar a amplitude dos resultados da execução de projetos estruturantes e sua consonância com os objetivos esperados;
- V - examinar a compatibilidade das ações executadas para implementação do Plano Diretor Participativo com o Plano Plurianual – PPA, a Lei de Diretrizes Orçamentárias – LDO e a Lei Orçamentária Anual – LOA;
- VI - publicar anualmente indicadores e relatórios de avaliação das ações de implementação do Plano Diretor Participativo;
- VII - fornecer informações contendo diagnósticos e expectativas com orientações técnicas para apreciação dos órgãos do Poder Executivo Municipal e do Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial Sustentável – CMDTS.

Art. 615. Os indicadores de monitoramento e avaliação deverão:

- I - contemplar diferentes dimensões da avaliação de desempenho das políticas públicas apontadas neste Plano Diretor Participativo, abordando sua eficiência, eficácia e efetividade;
- II - apontar, no mínimo:
 - a) os resultados alcançados em relação aos objetivos deste Plano Diretor Participativo;
 - b) os avanços em relação à realização de ações prioritárias e projetos estruturantes no território municipal;
 - c) o desempenho de todos os instrumentos de política urbana e de gestão ambiental definidos neste Plano Diretor Participativo.

Seção II

ATUALIZAÇÃO E REVISÃO DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

Subseção I

Das Disposições Gerais

Art. 616. Para garantir a compatibilização da política de desenvolvimento territorial com os objetivos e expectativas da sociedade, o Plano Diretor Participativo poderá sofrer processos periódicos de atualização e, a cada dez anos, revisão integral dos seus fundamentos.

§ 1º. Considera-se atualização o processo de redefinição dos instrumentos, dos objetivos e das diretrizes estabelecidos neste Plano Diretor Participativo, para readequação dos seus institutos de vetorização do desenvolvimento territorial.



§ 2º. Considera-se revisão o processo de redirecionamento de estratégias de desenvolvimento territorial sustentável, para fins de redefinição dos marcos de regulamentação do Plano Diretor Participativo.

§ 3º Os processos de atualização e de revisão do Plano Diretor Participativo serão coordenados por Grupo Gestor instituído por ato do Prefeito no âmbito dos órgãos da Administração Municipal, sob direção do órgão municipal de planejamento territorial.

Subseção II **Da Atualização do Plano Diretor Participativo**

Art. 617. Dar-se-á a atualização do Plano Diretor Participativo por Projeto de Lei de iniciativa do Poder Executivo Municipal, ouvidos os órgãos municipais integrantes da gestão institucional do Sistema Municipal de Informações para Gestão Territorial e assegurada a prévia e efetiva participação social nas discussões em audiências públicas, oficinas temáticas ou fóruns municipais de avaliação deste Plano Diretor Participativo, sob pena de nulidade.

§ 1º. As atualizações do Plano Diretor Participativo poderão ser pontuais:

- I - nos Anexos e Mapas que o integram;
- II - nas Macroestratégias, seus princípios e diretrizes;
- III - na definição dos Projetos Estruturantes;
- IV - na Divisão Territorial, no Macrozoneamento e no Zoneamento Urbano;
- V - nas matérias de Ordenamento e Parâmetros Urbanísticos;
- VI - na revisão dos Instrumentos da Política Urbana;
- VII - no Sistema Municipal de Planejamento e Gestão.

§ 2º. São expressamente vedadas quaisquer alterações no Plano Diretor Participativo que, a pretexto de sua atualização, confrontem-se com os princípios estabelecidos neste Plano Diretor Participativo e na Lei Federal n. 10.257, de 10 de julho de 2001, tangentes a restringir:

- I - a competência institucional do Poder Executivo Municipal para a gestão do sistema municipal de planejamento e gestão;
- II - a participação social e suas instâncias previstas neste Plano Diretor Participativo.

Art. 618. O Poder Executivo Municipal promoverá a consolidação e publicação deste Plano Diretor Participativo toda vez que forem promovidas suas atualizações.

Subseção III **Da Revisão do Plano Diretor Participativo**

Art. 619. O Plano Diretor Participativo será revisto integralmente, no máximo, a cada 10 (dez) anos.

§ 1º. O processo de revisão integral do Plano Diretor Participativo será obrigatoriamente iniciado até o oitavo ano de sua vigência.



§ 2º. São princípios básicos para a revisão do Plano Diretor Participativo de Maceió aqueles estabelecidos no art. 5º deste Plano Diretor Participativo, sem os quais não será considerada válida qualquer iniciativa de revisão.

Art. 620. A revisão do Plano Diretor Participativo observará o seu conteúdo mínimo na forma das disposições do Estatuto da Cidade (Lei Federal n. 10.257, de 10 de julho de 2001) e sua legislação e atos normativos complementares, devendo:

- I - expressar os anseios da sociedade em relação à utilização do espaço territorial municipal e dispor sobre normas que permitam ao governo municipal atuar em função do interesse público, reunindo as demandas existentes e orientando as ações dos demais agentes sociais, tendo como objetivo geral promover novas estratégias para o ordenamento do uso e da ocupação do solo integrado ao desenvolvimento das potencialidades socioeconômicas, primando pela inclusão social e a proteção ambiental;
- II - extrair dos instrumentos de planejamento elaborados pela Administração Pública Municipal e das manifestações da sociedade civil e entidades de classe os insumos para identificação dos anseios referidos no inciso I, oriundos das instâncias de participação social.

Art. 621. Para garantir o equilíbrio no processo de revisão do Plano Diretor Participativo, o Poder Executivo Municipal deverá:

- I - promover a articulação e a cooperação entre os vários níveis de governo, as organizações do setor privado e demais setores da sociedade civil;
- II - assegurar, dentro do território municipal, a defesa equilibrada dos interesses públicos e privados de forma que o direito à propriedade seja preservado, desde que atendida a sua função social;
- III - garantir a participação social.

Parágrafo único. Na revisão do Plano Diretor Participativo, a participação social será garantida por meio da atuação das instâncias de participação social previstas neste Plano Diretor Participativo.

Art. 622. A revisão do Plano Diretor Participativo observará, no mínimo, as seguintes etapas:

- I - os órgãos do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão apresentarão ao Prefeito as bases para a discussão dos itens e temas da revisão baseados nos relatórios:
 - a) dos fóruns municipais de avaliação e monitoramento do Plano Diretor Participativo;
 - b) oficinas bienais de avaliação por Regiões Administrativas;
 - c) das audiências públicas;
 - d) proposições do Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial Sustentável – CMDTS.
- II - publicação, pelo Prefeito, do edital de convocação para a audiência pública de abertura do processo de revisão, com ampla divulgação nos meios de comunicação e com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias, contendo o edital:
 - a) a designação do local, da data e do horário do evento;
 - b) a apresentação resumida das macroestratégias de revisão;



- c) a descrição sintética da metodologia da audiência e demais atos e instâncias de participação social no processo de revisão;
 - d) a forma de entrega dos documentos informativos, estudos e sugestões a serem apresentados para a execução das atividades de revisão.
- III - a realização das audiências públicas e oficinas temáticas previamente convocadas com antecedência mínima de 15 (quinze) dias para as primeiras e 10 (dez) para as demais, assegurada ampla divulgação nos meios de comunicação e maior amplitude de participação social pelo comparecimento pessoal dos cidadãos, das representações de entidades da sociedade civil, órgãos e entes da Administração Pública em todas as suas esferas e prestadores de serviços públicos.

§ 1º. Serão realizadas pelo menos 3 (três) audiências públicas para a discussão de sugestões e avaliação de macroestratégias, sendo a última para validação de propostas.

§ 2º. Em cada ato de convocação de audiência pública do processo de revisão do Plano Diretor Participativo será estabelecida a respectiva metodologia de execução dos trabalhos.

§ 3º. O grupo de trabalho responsável pela gestão institucional do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Territorial coordenará as atividades, apresentações, estudos, debates e deliberações para fins de estabelecimento das diretrizes de revisão do Plano Diretor Participativo.

§ 4º. Entre as audiências públicas, quando necessário, serão realizadas oficinas temáticas para aprofundamento técnico das matérias que integram a revisão.

§ 5º. Todos os documentos produzidos no processo de revisão do Plano Diretor Participativo terão sua publicidade garantida por disponibilização em meio físico para consultas, ou em formato digital e aberto em sítio oficial do Poder Executivo Municipal.

§ 6º. Serão registrados em atas, ou por meios sonoros ou visuais, as apresentações, consultas, debates e deliberações sobre as propostas de revisão do Plano Diretor Participativo, assim como arquivados todos os documentos apresentados relativamente às atividades realizadas.

§ 7º. Ao Poder Legislativo Municipal, por intermédio de seus vereadores, comissões ou grupos de trabalho especialmente designados pelo presidente da Câmara de Vereadores, será garantida participação em todas as discussões, audiências públicas, deliberações técnicas e procedimentos para a construção das diretrizes de revisão do Plano Diretor Participativo.

§ 8º. A consolidação dos resultados das audiências públicas dar-se-á em relatórios ou cadernos técnicos, instruídos com os estudos, propostas, laudos e outros documentos que dão base técnica, científica, acadêmica e de legitimação social, para validação final e subsequente criação do Projeto de Lei de revisão do Plano Diretor Participativo.

§ 9º. A consolidação dos resultados referidos no § 7º deste artigo constituirá a base para a revisão do Plano Diretor Participativo, não sendo passível de modificação senão com obediência aos

mesmos procedimentos adotados para a sua elaboração.

§ 10. Em todas as etapas de atualização e revisão do Plano Diretor Participativo, até o envio para sanção, serão asseguradas a participação social e a escuta técnica nas diferentes fases do processo.

CAPÍTULO VI DAS UNIDADES DE PLANEJAMENTO E GESTÃO URBANA

Art. 623. Para fins de planejamento, controle, avaliação, fiscalização e monitoramento do desenvolvimento territorial, ficam estabelecidas as seguintes Regiões Administrativas:

- I - a Região Administrativa 1, compreendendo os bairros Poço, Ponta Verde, Jaraguá, Jatiúca, Ponta da Terra, Mangabeiras e Pajuçara;
- II - a Região Administrativa 2, compreendendo os bairros Centro, Vergel do Lago, Pontal da Barra, Ponta Grossa, Trapiche da Barra, Levada e Prado;
- III - a Região Administrativa 3, compreendendo os bairros Farol, Pitanguinha, Pinheiro, Gruta de Lourdes, Canaã, Santo Amaro, Jardim Petrópolis e Ouro Preto;
- IV - a Região Administrativa 4, compreendendo os bairros Mutange, Bebedouro, Petrópolis, Santa Amélia, Bom Parto, Chã de Bebedouro, Fernão Velho, Rio Novo e Chã da Jaqueira;
- V - Região Administrativa 5, compreendendo os bairros Jacintinho, Barro Duro, Serraria, São Jorge e Feitosa;
- VI - a Região Administrativa 6, compreendendo os bairros Benedito Bentes e Antares;
- VII - a Região Administrativa 7, compreendendo os bairros Santos Dumont, Cidade Universitária, Santa Lúcia, Clima Bom e Tabuleiro do Martins;
- VIII - a Região Administrativa 8, compreendendo os bairros de Cruz das Almas, Jacarecica, Guaxuma, Garça Torta, Riacho Doce, Pescaria e Ipioca.

§ 1º. A divisão territorial estabelecida neste artigo poderá ser atualizada pelo Poder Executivo Municipal, mediante decreto, desde que garantida ampla participação social.

§ 2º. A divisão territorial referida neste artigo servirá também para o planejamento orçamentário.

Art. 624. A delimitação das Regiões Administrativas está representada graficamente no Mapa 8 – Regiões Administrativas do Anexo III deste Plano Diretor Participativo.

CAPÍTULO VII DOS FATORES DE GESTÃO TERRITORIAL

Art. 625. Os Fatores de Gestão Territorial são constituídos de índices para monitoramento, controle e regulação do território, a fim de assegurar a equidade e direcionamento estratégico nas ações do Município.

Art. 626. Os Fatores de Gestão Territorial podem ser aplicados de forma aditiva ou redutiva,



conforme a finalidade e os critérios estabelecidos para a regulação das práticas construtivas, organizados da seguinte forma:

- I - Fator de Localização – FL;
- II - Fator de Planejamento – FP;
- III - Fator de Controle – FC.

Art. 627. O Fator de Localização estabelece valores, de acordo com o zoneamento territorial e o bairro, para direcionar a ocupação e o adensamento, considerando o desenvolvimento territorial estratégico.

Art. 628. O Fator de Planejamento estabelece valores, de acordo com coeficientes construtivos, sociais e ambientais, associados à melhoria da qualidade do território e à promoção de boas práticas construtivas.

Art. 629. O Fator de Controle estabelece valores, de acordo com o coeficiente de desestímulo, que regulamenta práticas construtivas consideradas inadequadas ou que geram impactos negativos no território.

Art. 630. Os instrumentos da política urbana previstos neste Plano Diretor Participativo poderão ter suas regulamentações complementadas com base nos Fatores de Gestão Territorial estabelecidos neste capítulo, mediante regulamentação por Decreto do Poder Executivo Municipal.

CAPÍTULO VIII

DO FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL SUSTENTÁVEL

Art. 631. Fica instituído o Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial Sustentável – FMDTS, destinado a financiar programas, projetos e ações de desenvolvimento territorial sustentável no Município.

Art. 632. O FMDTS, vinculado ao órgão municipal de planejamento territorial, é constituído por:

- I - dotações orçamentárias e créditos adicionais suplementares a ele destinados no Orçamento Geral do Município;
- II - repasses ou dotações de origem orçamentária da União ou do Estado de Alagoas, a ele destinados;
- III - empréstimos de operações de financiamento, internas ou externas;
- IV - contribuições ou doações de pessoas físicas ou jurídicas;
- V - contribuições ou doações de entidades internacionais;
- VI - acordos, contratos, consórcios e convênios;
- VII - rendimentos obtidos com aplicações do seu próprio patrimônio;
- VIII - receitas provenientes de contrapartidas decorrentes da aplicação de instrumentos da política urbana;
- IX - contribuições de melhoria decorrentes de obras públicas;



- X - percentual destinado pelo órgão municipal de licenciamento territorial e ambiental das receitas das taxas administrativas recolhidas no processo de licenciamento e fiscalização territorial e ambiental;
- XI - outras receitas eventuais.

Art. 633. Os recursos do FMDTS serão depositados em conta corrente especial mantida em instituição financeira, especialmente aberta para esta finalidade.

Art. 634. Os recursos do FMDTS somente poderão ser utilizados para:

- I - a execução, total ou parcial, de projetos estruturantes previstos neste Plano Diretor Participativo;
- II - o ordenamento e o direcionamento da estruturação urbana, incluindo infraestrutura, drenagem, saneamento, investimentos destinados à realização de melhorias em Eixos Estruturantes e a requalificação de Centralidades;
- III - a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, e espaços livres de uso público;
- IV - programas de Habitação de Interesse Social;
- V - sistema de transporte coletivo, cicloviário e circulação de pedestres;
- VI - a proteção, recuperação e valorização de bens e áreas de valor histórico, cultural, ambiental e paisagístico;
- VII - ações de manutenção corretiva e preventiva de áreas de risco, apontadas pelo órgão responsável pela defesa civil municipal.

§ 1º. Na execução de despesas com recursos do FMDTS:

- I - é vedada a utilização de seus recursos em despesas de custeio e aquisição de equipamentos permanentes;
- II - os custos com a contratação de projetos e consultorias ficam limitados, no máximo, ao valor de 3% (três por cento) do montante destinado pelo fundo a cada obra;
- III - os custos com o gerenciamento de obras ficam limitados no máximo ao valor de 10% (dez por cento) do montante destinado pelo fundo a cada obra.

§ 2º. A utilização dos recursos para fins do disposto no inciso I do *caput* deste artigo não implica a vinculação da execução dos programas e projetos estruturantes exclusivamente com os recursos do FMDTS.

§ 3º. A utilização dos recursos para a realização das despesas previstas nos incisos I a VII do *caput* deste artigo poderá ocorrer em sede de contrapartida pelo Município, em face de recursos captados de outros entes para a execução de obras.

§ 4º. Os recursos arrecadados pelo FMDTS serão utilizados, anualmente, até os seguintes limites:

- I - ao menos 15% (quinze por cento) destinados à implementação dos programas de ordenamento territorial vinculados à Macroestratégia de Adensamento e Reabilitação;
- II - ao menos 15% (quinze por cento) destinados à implementação dos programas de ordenamento territorial vinculados à Macroestratégia de Paisagem e Meio Ambiente;
- III - ao menos 15% (quinze por cento) destinados à implementação dos programas de



ordenamento territorial vinculados à Macroestratégia de Centralidade e Mobilidade.

Art. 635. A gestão do FMDTS é de responsabilidade do titular do órgão municipal de planejamento territorial, que ordenará a execução das suas despesas segundo as disposições deste Plano Diretor Participativo, ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial Sustentável – CMDTS.

§ 1º. A secretaria-executiva do FMDTS será exercida por pessoa do órgão municipal de planejamento territorial indicada pelo titular, competindo ao indicado o processamento das demandas para a realização das despesas.

§ 2º. O gestor do Fundo, com o auxílio da Secretaria-Executiva, disponibilizará trimestralmente ao CMDTS, até 5 (cinco) dias antes da sua reunião ordinária, o relatório detalhado dos recursos obtidos pelo fundo e suas respectivas despesas e aplicações realizadas no período.

TÍTULO XII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 636. Até a constituição do Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial Sustentável – CMDTS, nos moldes estabelecidos neste Plano, o Conselho Municipal do Plano Diretor, instituído na forma do art. 183 da Lei Municipal n. 5.486, de 30 de dezembro de 2005 (Plano Diretor de 2005), permanecerá exercendo regularmente suas funções na mesma composição estabelecida no processo de elaboração deste Plano Diretor Participativo.

Parágrafo único. No prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da publicação deste Plano Diretor Participativo, o Poder Executivo adotará as medidas necessárias para a instituição do CMDTS.

Art. 637. A partir da entrada em vigor deste Plano Diretor Participativo, todos os alvarás serão expedidos com os prazos de vigência nele estabelecidos, ainda que solicitados anteriormente à sua publicação, sujeitando-se doravante às novas disposições deste Plano Diretor Participativo.

Parágrafo único. Serão respeitados os prazos de vigência dos alvarás expedidos anteriormente à publicação deste Plano Diretor Participativo, inclusive quanto à perda dos seus efeitos por perempção e à necessidade, nessas hipóteses, de solicitação de novo licenciamento.

Art. 638. As obras ou empreendimentos objeto de licenças urbanísticas e edículas, concedidas na vigência da legislação anterior e atingidas pela caducidade, independentemente das razões que a motivaram, somente poderão ser objeto de novos licenciamentos com base nas disposições deste Plano Diretor Participativo.

Parágrafo único. Ficam ressalvadas do disposto no *caput* as edificações e empreendimentos cujas partes estruturais das obras previamente licenciadas estejam concluídas quando da publicação deste Plano Diretor Participativo.



Art. 639. É de responsabilidade do proprietário, possuidor ou responsável pelo empreendimento manter a edificação ou atividade em conformidade com as normas urbanísticas e com a legislação aplicável, especialmente no que se refere à acessibilidade, ao controle ambiental, ao tratamento acústico e às medidas de mitigação de impacto viário e de geração de tráfego, quando exigíveis em razão da natureza, porte, localização ou funcionamento do uso ou atividade.

§1º A exigência de adequação observará a proporcionalidade, a viabilidade técnica e as características da edificação ou empreendimento, sem prejuízo do atendimento às normas de proteção de direitos fundamentais, de segurança, de mobilidade e de qualidade ambiental.

§ 2º As edificações de uso residencial unifamiliar e os imóveis de reconhecido valor histórico ou cultural poderão receber tratamento específico, na forma da legislação aplicável, consideradas suas particularidades e a necessidade de preservação de suas características essenciais.

Art. 640. O Licenciamento Territorial no Município de Maceió passa a ser regido nos termos do Anexo V - Do Licenciamento Territorial deste Plano Diretor Participativo, que estabelece as diretrizes, procedimentos, exigências e critérios para o parcelamento, ocupação e uso do solo urbano.

Art. 641. A fiscalização das atividades relativas ao uso e ocupação do solo no Município de Maceió passa a ser realizada conforme as disposições do Anexo VI - Da Fiscalização Territorial deste Plano Diretor Participativo, respeitadas as competências dos órgãos municipais responsáveis.

Art. 642. O Poder Executivo Municipal dará ampla publicidade a todos os documentos e informações produzidos no processo de elaboração deste Plano Diretor Participativo e nas subsequentes atualizações e revisões que venha a sofrer futuramente.

Art. 643. Os valores das multas estabelecidas no Anexo VI – Fiscalização Territorial serão atualizados anualmente, em janeiro de cada ano, com base no Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

Parágrafo único. Os novos valores, atualizados anualmente na forma do *caput* deste artigo, serão publicados em Diário Oficial do Município, no mês de janeiro de cada exercício, pelo órgão municipal licenciador.

Art. 644. A partir da publicação deste Plano Diretor Participativo, o Poder Executivo Municipal deverá, no prazo de até 36 (trinta e seis) meses, elaborar os seguintes normativos:

- I - Código Municipal de Meio Ambiente;
- II - Código de Posturas;
- III - Lei de Abairramento e Regiões Administrativas;
- IV - Plano de Desenvolvimento Sustentável da Área Rural;
- V - Plano de Mobilidade Urbana Sustentável;
- VI - Plano de Gestão Integrada da Orla Lagunar;
- VII - Plano Municipal de Recursos Ambientais, abrangendo:



- a) Plano Municipal de Recursos Hídricos;
- b) Plano Especial de Monitoramento, Proteção e Exploração de Recursos Naturais;
- c) Plano de Pagamento e Incentivos por Serviços Ambientais;
- d) Plano Municipal de Gestão de Áreas de Interesse Ambiental;
- e) Plano Diretor Municipal de Drenagem Urbana.

VIII - Plano Municipal de Paisagem Cultural;

IX - Plano de Rotas Acessíveis.

Parágrafo único. No mesmo prazo, o Poder Executivo Municipal adotará as providências necessárias para a instituição do Conselho de Preservação do Patrimônio Paisagístico.

Art. 645. A partir da publicação deste Plano Diretor Participativo, o Poder Executivo Municipal adotará providências no prazo de até 24 (vinte e quatro) meses para elaboração de planos específicos de intervenções nas ZEIS 1, com posterior submissão à aprovação do Conselho Municipal de Habitação e conversão em Decreto.

Art. 646. A partir da publicação deste Plano Diretor Participativo, o Poder Executivo Municipal adotará providências no prazo de até 18 (dezoito) meses para promoção de estudos para:

- I - consolidação dos nomes dos logradouros de Maceió;
- II - instituição da Unidade de Conservação do Meirim-Sapucai.

Art. 647. A partir da publicação deste Plano Diretor Participativo, o Poder Executivo Municipal adotará providências no prazo de até 12 (doze) meses para regulamentar os seguintes temas:

- I - fluxos internos e processos operacionais no âmbito dos órgãos e entidades da Administração Municipal para:
 - a) licenciamento territorial;
 - b) licenciamento, implantação e operação de cemitérios, inclusive verticais, e crematórios;
 - c) ampliação de calçada mediante doação ou transferência de uso de faixa da testada do imóvel por particular;
 - d) análise e licenciamento das instalações especiais;
 - e) procedimentos especiais de licenciamento;
- II - descrição georreferenciada do Macrozoneamento e do Zoneamento Territorial;
- III - elaboração do Zoneamento Ambiental Municipal – ZAM, com seus parâmetros de ocupação;
- IV - sistema de controle e monitoramento da transferência do direito de construir;
- V - requisitos e procedimentos para elaboração de projetos de intervenção local;
- VI - procedimentos técnicos de análise para aprovação de *Masterplans*;
- VII - requisitos mínimos para implantação de atividades classificadas como Polos Geradores de Tráfego – PGTs.

Art. 648. Enquanto não forem aprovados os projetos de lei e não forem editados os Decretos de que tratam os arts. 644 a 647 deste Plano Diretor Participativo, permanecem em vigor os textos normativos atualmente vigentes sobre essas matérias, compatibilizados, no que couber, com as disposições deste Plano Diretor Participativo.



Art. 649. Os Decretos mencionados nos arts. 644 a 647 poderão consolidar, em um ou mais textos normativos, o tratamento de matérias correlatas.

Art. 650. O Poder Executivo poderá instituir e regulamentar, mediante Decreto, os procedimentos eletrônicos de licenciamento urbanístico, edilício ou ambiental, salvaguardados os requisitos técnicos previstos neste Plano Diretor Participativo e nas demais legislações aplicáveis.

Art. 651. O Poder Executivo poderá propor, mediante Lei, as regras e os procedimentos para regularização urbanística de empreendimentos.

Art. 652. Revogam-se os seguintes atos normativos:

- I - Lei n. 356 de 19 de julho de 1954;
- II - Lei n. 2.624 de 09 de outubro de 1979;
- III - Lei n. 5.418, de 22 de dezembro de 2004;
- IV - Lei n. 5.477 de 06 de dezembro de 2005;
- V - Lei n. 5.486 de 30 de dezembro de 2005;
- VI - Lei n. 5.528 de 06 de abril de 2006;
- VII - Lei n. 5.593, de 8 de fevereiro de 2007;
- VIII - Lei n. 5.631 de 05 de setembro de 2007;
- IX - Lei n. 6.513 de 15 de dezembro de 2015;
- X - Lei n. 7.236 de 16 de agosto de 2022;
- XI - Lei n. 7.372 de 11 de maio de 2023;
- XII - Lei n. 7.526 de 21 de março de 2024;
- XIII - Decretos:
 - a) 6.863 de 15 de agosto de 2008;
 - b) 8.062 de 27 de abril de 2015;
 - c) 8.090 de 25 de junho de 2015;
 - d) 8.678 de 9 de janeiro de 2019.

Art. 653. Fica estabelecido o período de transição de 60 (sessenta) dias, contados da data de publicação deste Plano Diretor Participativo, durante o qual os interessados poderão optar, de forma expressa, pela aplicação das normas ora instituídas ou da legislação vigente à época do protocolo do respectivo pedido.

§ 1º. Findo o período de transição, todos os pedidos serão obrigatoriamente analisados conforme as disposições deste Plano Diretor Participativo.

§ 2º. A opção pelo regime jurídico deverá ser formalizada pelo requerente no momento da instrução processual junto aos órgãos competentes e, em caso de ausência de manifestação, será aplicado o novo regime.

Art. 654. Revogam-se as demais disposições normativas em sentido contrário a esta Lei.



Art. 655. Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MACEIÓ, em _____ de _____ de 2026.

JHC

Prefeito de Maceió