



PREFEITURA DE
**MARECHAL
DEODORO**

**PROGRAMA INTEGRADO DE GESTÃO
TERRITORIAL**
Marechal Deodoro – Alagoas

LOG

Estratégia, Desenvolvimento e Gestão

PROGRAMA INTEGRADO DE GESTÃO TERRITORIAL

Marechal Deodoro – Alagoas

RELATÓRIO PRODUTO 06

**Definição e Pactuação das Diretrizes e Proposições para a
elaboração do PIGT**

André Luiz Barros da Silva
Prefeito

Neilson Costa da Silva
Vice-Prefeito

EQUIPE DE GOVERNO:

Magda Cristina Lima de Omena
Secretaria Municipal de Governo

Larissa Correia
Controladoria Geral do Município

Antônio Carlos Souto
Secretaria Municipal de Governança e Comunicação Social

Alessandro Peixoto
Procuradoria Geral do Município

Victor de Medeiros Almeida
Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Desenvolvimento Urbano

Cláudia Pessôa
Secretaria Municipal de Turismo

Denison Toledo Cavalcante
Secretaria Municipal de Agricultura

Paula Ramos
Secretaria Municipal de Assistência Social

Lívia Alana Lopes
Secretaria Municipal de Cultura e Preservação do Patrimônio Histórico

Jefferson Silva de Alcântara
Fundação Municipal de Ação Cultural

Karoline Flora Barros Crisóstomo Oliveira
Secretaria Municipal de Educação

Roseane Silva Teixeira Barbosa
Secretaria Municipal de Finanças

Arykoerne Lima Barbosa
Secretaria Municipal de Administração

Antônio José
Secretaria Municipal de Saúde

Dagoberto Omena
Secretaria Municipal de Meio Ambiente

Thélio Barreto
Secretaria Municipal de Iluminação e Serviços Públicos

Gilvano Silva Santos
Superintendência Municipal de Transporte e Trânsito

Jadson Luiz de Gouveia Leite Júnior
Secretaria Municipal de Segurança Pública

José Leiva Rocha
Secretaria Municipal de Esportes, Lazer e Juventude

Manoel Rocha da Silva
Guarda Civil Municipal

EQUIPE DE COORDENAÇÃO:

Luiz Otavio Gomes
Coordenação de Estratégia

Luis Albuquerque
Coordenação Executiva

Dra. Melissa Mota Alcides
Coordenação Geral

Pablo Peixoto de Lima
Coordenação Técnica de Urbanismo

EQUIPE TÉCNICA:

Ma. Karina Mendonça Tenório de Magalhães Oliveira
Especialista em Urbanismo

Ma. Kadja Monaysa Mendonça de Paula
Especialista em Gestão Ambiental e Conservação

Mayara Santana Marinho
Especialista em Geoprocessamento

Ma. Ana Célia Prado
Especialista em Socioeconomia

Luiz Henrique Correia de Brito
Especialista em Ações Jurídicas

Luciane Araújo Bezerra
Especialista em Auditoria e Finanças

Yasmin Firmino Ferreira
Administradora

CONSULTORES:

Dra. Manuela Grace de Almeida Rocha Kasparly
Especialista em Turismo

Nabucodonozor Aquino Barbosa
Especialista em Mobilidade Urbana

LISTA DE SIGLAS

AIACI. Área de Interesse Ambiental do Condomínio Industrial

AIAR. Área de Interesse Ambiental para Recuperação

AIAS. Área de Interesse Ambiental do Sumaúma

AIHVP. Área de Interesse Histórico da Vila dos Pescadores

AIPC. Área de Interesse Patrimonial do Centro

AIPL. Área de Interesse Patrimonial do Leprosário

AIPST. Áreas de Interesse Patrimonial dos Sítios Tombados

AITP. Áreas de Interesse Turístico e Paisagístico

APA. Área de Proteção Ambiental

APL. Arranjos Produtivos Locais

APP. Área de Preservação Permanente

ASV. Autorização de Supressão Vegetal

ATHIS. Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social

CAB. Coeficiente de Aproveitamento Básico

CAM. Coeficiente de Aproveitamento Máximo

CAmin. Coeficiente de Aproveitamento Mínimo

CDRU. Concessão de Direito Real de Uso

CEPAC. Certificado de Potencial Adicional de Construção

CEPRAM. Conselho Estadual de Proteção Ambiental

CMUP. Conselho Municipal do Patrimônio

CONAMA. Conselho Nacional do Meio Ambiente

CPIP. Comitê Permanente Intersecretarial do Patrimônio

CUEM. Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia

DOTS. Desenvolvimento Orientado ao Transporte Sustentável

DTI. Destino Turístico Inteligente

EDU. Eixos de Dinamização Urbana

EIA. Estudo de Impacto Ambiental

EIV. Estudo de Impacto de Vizinhança

FMPP. Fundo Municipal de Proteção ao Patrimônio

GEE. Gases de Efeito Estufa

HIS. Habitação de Interesse Social

IPTU. Imposto Predial e Territorial Urbano

ISSQN. Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza

ITBI. Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis

NAU. Nova Agenda Urbana

ODS. Objetivos de Desenvolvimento Sustentável

OMT. Organização Mundial do Turismo

ONU. Organização das Nações Unidas

OOAU. Outorga Onerosa de Alteração do Uso

OODC. Outorga Onerosa do Direito de Construir

OUC. Operação Urbana Consorciada

PADTS. Plano Auxiliar de Desenvolvimento Turístico Sustentável

PAEMU. Plano Auxiliar Estratégico de Mobilidade Urbana

PBZPA. Plano Básico de Zona de Proteção de Aeródromo

PDUI. Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado

PEEU. Projetos Específicos de Expansão Urbana

PEUC. Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios

PIGT. Programa Integrado de Gestão Territorial

PLHIS. Plano Local de Habitação de Interesse Social

PMDSE. Plano Municipal de Desenvolvimento Socioeconômico

PMSA. Plano Municipal de Saneamento Ambiental

PRAD. Plano de Recuperação de Área Degradada

RESEC. Reserva Ecológica

RIMA. Relatório de Impacto Ambiental

RIV. Relatório de Impacto de Vizinhança

RMM. Região Metropolitana de Maceió

SBN. Soluções Baseadas na Natureza

SET. Sistema de Estruturação Territorial

SEUC. Sistema Estadual de Unidades de Conservação

SIG. Sistema de Informação Geográfica

SPU. Secretaria do Patrimônio da União

TDC. Transferência do Direito de Construir

TPC. Transporte Público Coletivo

- ZDS-R.** Zona de Desenvolvimento Sustentável Rural
- ZEI.** Zona Especial Industrial
- ZEIA.** Zona Especial de Interesse Ambiental
- ZEIAP.** Zona Especial de Interesse Ambiental e Paisagístico
- ZEIP.** Zona Especial de Interesse Patrimonial
- ZEIS.** Zona Especial de Interesse Social
- ZIT.** Zona de Interesse Turístico
- ZOC.** Zona de Ocupação Controlada
- ZOP.** Zona de Ocupação Preferencial
- ZPA.** Zona de Preservação Ambiental
- ZPUS.** Zona de Planejamento Urbano Sustentável
- ZRAR.** Zona de Restrição Ambiental Rural
- ZTUR.** Zona de Transição Urbano-Rural
- ZUE.** Zona de Uso Especial

SUMÁRIO

Apresentação.....	11
1. Diretrizes para o estabelecimento de uma política de desenvolvimento urbano e municipal	14
2. Diretrizes para o estabelecimento de uma sistemática permanente de planejamento territorial	16
3. Dos instrumentos urbanísticos	17
3.1. Da Carta Geotécnica de Aptidão à Urbanização	17
3.2. Da Concessão de Direito Real de Uso	17
3.3. Da Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia	18
3.4. Do Consórcio Imobiliário.....	19
3.5. Do Direito de Preempção.....	20
3.6. Dos Estudos Prévios para Avaliação de Impactos Ambientais	22
3.7. Do Estudo de Impacto de Vizinhança	22
3.8. Da Operação Urbana Consorciada.....	25
3.9. Da Outorga Onerosa de Alteração do Uso.....	27
3.10. Da Outorga Onerosa do Direito de Construir.....	29
3.11. Do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios	31
3.12. Do IPTU Progressivo no Tempo	33
3.13. Da Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública.....	34
3.14. Dos Projetos Específicos de Expansão Urbana	34
3.15. Dos Sistemas de Estruturação Territorial.....	35
3.16. Da Usucapião Especial de Imóvel Urbano.....	37
3.17. Da Transferência do Direito de Construir	38
3.18. Do Zoneamento Especial.....	40
3.19. Da regulamentação dos instrumentos	41
4. Propostas, instrumentos e mecanismos	42
4.1. Da racionalização da ocupação do espaço urbano, de expansão urbana e rural.....	42
I. Do Ordenamento da Expansão Urbana	43
II. Do Perímetro Urbano	44
III. Do Macrozoneamento.....	45
IV. Do Zoneamento Rural.....	50
V. Do Zoneamento Ambiental.....	53
VI. Da Zona de Transição Urbano-Rural.....	60
VII. Do Zoneamento Urbano.....	61
4.2. Da distribuição equitativa dos usos, atividades, infraestrutura social e urbana e densidades construtivas e demográficas	78

I.	Do Uso e Ocupação do Solo Urbano	79
II.	Da Dinâmica Imobiliária.....	85
III.	Dos Empreendimentos de Impacto.....	91
IV.	Do Desenvolvimento Econômico Sustentável.....	92
V.	Dos Equipamentos Públicos.....	96
VI.	Da Segurança	97
4.3.	Da estruturação e articulação dos sistemas de mobilidade urbana.....	98
4.4.	Do controle do meio ambiente, valorização e ampliação de arborização pública, de áreas livres de uso público, de praças e parques.....	100
I.	Do Saneamento Ambiental.....	105
II.	Das Mudanças Climáticas	107
4.5.	Do controle, ordenamento e proteção ao patrimônio natural, paisagístico, histórico, artístico, cultural, arqueológico e demais elementos que caracterizam a identidade do município	108
I.	Do Patrimônio Histórico, Artístico, Cultural e Arqueológico.....	109
II.	Do Patrimônio Natural	113
III.	Do Conselho Municipal do Patrimônio.....	115
IV.	Do Fundo Municipal de Proteção ao Patrimônio.....	116
V.	Do Comitê Permanente Intersecretarial do Patrimônio.....	116
4.6.	Da qualificação do espaço urbano, considerando o fomento às edificações e infraestrutura urbanas sustentáveis	117
4.7.	Do parcelamento do solo urbano.....	120
4.8.	Da compatibilização e regulamentação da relação entre a edificação, as atividades nela desenvolvidas e os impactos provocados	122
4.9.	Da regularização fundiária	123
4.10.	Da atualização permanente dos instrumentos de política e planejamento territorial e para a institucionalização e o funcionamento de mecanismos de gestão democrática	126
I.	Do Sistema de Acompanhamento, Gestão Democrática e Participação Popular	126

Apresentação

O presente documento refere-se ao Produto 06 de uma série de 09 produtos que constituem o processo de construção do Programa Integrado de Gestão Territorial – PIGT de Marechal Deodoro. O PIGT é fruto do processo licitatório por inexigibilidade nº. 0022/2024, inicialmente celebrado por meio do contrato 1504.002/2024, entre a Prefeitura Municipal de Marechal Deodoro e a empresa LOG Estratégia, Desenvolvimento e Gestão; o qual foi publicado no Diário Oficial dos Municípios do Estado de Alagoas, em 18 de abril de 2024.

A responsabilidade do município pela elaboração do Plano Diretor está prevista na Constituição Federal de 1988, especificamente no Artigo 182, que trata da Política Urbana:

Art. 182 - Política Urbana

A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público Municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

Conforme disposto na Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), o Plano Diretor é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, sendo sua elaboração uma responsabilidade do Poder Executivo Municipal e sua aprovação uma competência da Câmara Municipal. Para atender às necessidades técnicas e administrativas, o poder público pode subcontratar a elaboração do Plano Diretor, garantindo que o processo seja conduzido com suporte especializado.

Cabe ressaltar que, nesta etapa do desenvolvimento do Plano Diretor de Marechal Deodoro, houve uma participação mais ativa da Prefeitura Municipal, que, além de considerar as diretrizes previamente estabelecidas pela equipe técnica responsável pela execução do plano, também apontou mudanças e formulou novas diretrizes para a composição do escopo deste documento.

Portanto, o documento que segue considera as questões pontuadas pela equipe técnica responsável pelo trabalho, com base no diagnóstico do município, na legislação vigente e nas demandas levantadas pela sociedade durante oficinas, seminários e audiências públicas. Além disso, inclui as formulações do poder público municipal, responsável legal pela execução do plano.

Conforme Termo de Referência, este relatório refere-se ao Produto relativo à Etapa 06 – Definição e Pactuação das Diretrizes e Proposições para a elaboração do PIGT. O presente relatório apresentará as diretrizes e estratégias que nortearão a elaboração dos planos que constituem o PIGT de Marechal Deodoro, a saber:

- I. A minuta de Lei que, posteriormente, tornar-se-á a Lei Municipal que instituirá o novo Plano Diretor Municipal (PDM) de Marechal Deodoro;

- II. O Plano Auxiliar de Desenvolvimento Turístico Sustentável (PADTS) de Marechal Deodoro;
- III. O Plano Auxiliar Estratégico de Mobilidade Urbana (PAEMU) de Marechal Deodoro.

As diretrizes fundamentais, ações prioritárias a serem tomadas, estratégias de desenvolvimento, instrumentos urbanísticos a serem utilizados e áreas do Município onde estes deverão ser aplicados partem das três leituras do Município realizadas previamente no processo de construção do PIGT, conforme discriminadas abaixo:

- I. Produto 03: Relatório contendo as descrições das Oficinas Participativas, Seminários Temáticos e da 1ª Audiência Pública (Leitura Comunitária);
- II. Produto 04: Leitura Técnica;
- III. Produto 05: Leitura com o Governo Municipal.

Para os fins a que se propõe, este documento encontra-se alinhado aos princípios e diretrizes estabelecidos pelos seguintes documentos:

- I. Constituição Federal de 1988;
- II. Lei Orgânica do Município de Marechal Deodoro de 2004;
- III. Lei Federal nº 10.257/2001, intitulada Estatuto da Cidade, e sua alteração (Lei Federal 14.489/2024);
- IV. Resolução nº 34/2005 do Conselho das Cidades;
- V. Lei Federal nº 12.587/2012, intitulada Política Nacional de Mobilidade Urbana;
- VI. Lei Federal nº 13.089/2015, intitulada Estatuto da Metrópole;
- VII. Nova Agenda Urbana (NAU);
- VIII. Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável;
- IX. 17 Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), estabelecidos pela Organização das Nações Unidas – ONU;
- X. Desenvolvimento Orientado ao Transporte Sustentável (DOTS);
- XI. Metodologia Destinos Turísticos Inteligentes (DTI);
- XII. Diretrizes elencadas pela Organização Mundial do Turismo (OMT).

Além disso, os conteúdos aqui apresentados estão baseados no Guia para Elaboração e Revisão de Planos Diretores do antigo Ministério do Desenvolvimento Regional (atual Ministério da Integração e Desenvolvimento Regional), nos documentos cedidos pela Prefeitura Municipal, nos dados disponibilizados por órgãos públicos oficiais das esferas Estadual e Federal relacionados aos temas discutidos, bem como por entidades privadas que atuam como concessionárias dos serviços públicos no Município em questão.

Este documento, portanto, está dividido em 4 capítulos:

- a) O 1º capítulo trará as principais diretrizes para o estabelecimento de uma política de desenvolvimento urbano e municipal, de modo a assegurar o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana;

- b) O 2º capítulo trará as principais diretrizes para o estabelecimento de uma sistemática permanente de planejamento territorial, de modo a assegurar um planejamento territorial integrado, sistêmico e democrático para Marechal Deodoro;
- c) O 3º capítulo trará os principais instrumentos urbanísticos à disposição do Município de Marechal Deodoro para efetivar as diretrizes e ações definidas por este Plano Diretor;
- d) O 4º e último capítulo trará as diretrizes e ações para os grandes temas tratados por este Plano Diretor, distribuídos entre 10 eixos:
 - I. Racionalização da ocupação do espaço urbano, de expansão urbana e rural;
 - II. Distribuição equitativa dos usos, atividades, infraestrutura social e urbana e densidades construtivas e demográficas;
 - III. Estruturação e articulação dos sistemas de mobilidade urbana;
 - IV. Controle do meio ambiente, valorização e ampliação de arborização pública, de áreas livres de uso público, praças e parques;
 - V. Controle, ordenamento e proteção ao patrimônio natural, paisagístico, histórico, artístico, cultural, arqueológico e demais elementos que caracterizam a identidade do Município;
 - VI. Qualificação do espaço urbano, considerando o fomento às edificações e infraestrutura urbana sustentáveis;
 - VII. Parcelamento do solo urbano;
 - VIII. Compatibilização e regulamentação da relação entre a edificação, as atividades desenvolvidas nela e os impactos provocados;
 - IX. Regularização fundiária;
 - X. Atualização permanente dos instrumentos de política e planejamento territorial, e para a institucionalização e o funcionamento dos mecanismos de gestão democrática.

Ao fim, encontram-se anexos referentes aos Mapas territoriais, para uma melhor compreensão do zoneamento do Município, bem como uma série de parâmetros para direcionar e orientar o uso e a ocupação do solo, além dos registros da 2ª audiência pública.

1. Diretrizes para o estabelecimento de uma política de desenvolvimento urbano e municipal

O principal objetivo do Plano Diretor Municipal de Marechal Deodoro consiste na garantia do **cumprimento da função social do território**, assegurando o bem-estar coletivo, a salvaguarda do patrimônio natural, histórico, cultural, arquitetônico, artístico e arqueológico, a identidade local, o equilíbrio ambiental e a segurança a população, considerando as particularidades locais geomorfológicas, urbanas, ambientais, sociais e culturais.

Para o cumprimento das funções sociais do território no Município de Marechal Deodoro, definem-se as seguintes diretrizes:

- I. **Direito à cidade** como princípio fundamental, direito humano e coletivo referente às presentes e futuras gerações, abrangendo o direito a uma cidade sustentável, e base de um desenvolvimento urbano-ambiental que influencie a produção do espaço urbano no sentido de promover a mitigação das desigualdades e opressões socioeconômicas, considerando uma construção popular, democrática, coletiva e em rede;
- II. Promoção do desenvolvimento territorial de Marechal Deodoro norteado pelos princípios de:
 - a. “**cidade compacta**”, direcionando a ocupação e o desenvolvimento urbano de modo a adensar as áreas territoriais onde isso seja possível, sobrepondo usos e otimizando o trabalho da infraestrutura urbana existente e projetada e priorizando deslocamentos feitos por meio da mobilidade ativa e do transporte público coletivo, mitigando as pressões sobre as áreas naturais e evitando o espraiamento da cidade;
 - b. “**idades para pessoas**”, pensando a cidade dentro da escala humana para o uso e o deslocamento, como um espaço público que deve ser de prioridade para o usufruto dos cidadãos, em detrimento dos transportes individuais, independentemente de sua idade, gênero, classe social ou restrições físicas, qualificando o ambiente urbano e promovendo uma cidade mais viva;
 - c. “**idades inteligentes**”, promovendo atuações e planejamentos integrados, inclusivos, colaborativos, em rede e sistêmicos, tendo a diversidade como base estruturante, com letramento digital de sua população, aliando tradição e inovação, de modo a mitigar desigualdades sociais, solucionar problemas urbanos, melhorar a eficiência e a eficácia dos serviços públicos, facilitar a conexão entre poder público e sociedade civil e garantir o uso seguro e responsável de dados e das tecnologias da informação e comunicação, tendo como objetivo a construção de uma cidade ambientalmente e economicamente resiliente;
- III. Alinhamento aos princípios e diretrizes estabelecidos pela nova agenda urbana, à agenda 2030 para o desenvolvimento sustentável e aos 17 objetivos de desenvolvimento sustentável, estabelecidos pela organização das nações unidas – ONU, fortalecendo a inserção de Marechal Deodoro no contexto mundial das discussões urbanas, ambientais e sociais mais urgentes;

- IV. Articulação de ações e estratégias em conjunto com os municípios da Região Metropolitana de Maceió (RMM) para viabilizar o cumprimento das diretrizes e objetivos definidos em planos metropolitanos para a RMM;
- V. Articulação entre as diferentes instâncias governamentais que possam viabilizar o provimento de recursos e expertise, quando estes não forem suficientes na instância municipal, objetivando o cumprimento das diretrizes e ações elencadas neste plano diretor;
- VI. Combate à especulação imobiliária por meio dos diversos instrumentos e estratégias de ordenamento e controle ambiental e aproveitamento eficiente dos vazios urbanos e imóveis subutilizados ou ociosos;
- VII. Consideração da situação socioeconômica para o estabelecimento de normas especiais e urbanização, uso e ocupação do solo que permitam e facilitem os processos de regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda, observando sempre as normas ambientais;
- VIII. Desenvolvimento Orientado ao Transporte Sustentável – DOTS como princípio norteador das políticas de transporte e mobilidade urbana, promovendo uma cidade mais inclusiva e segura, assegurando o direito à livre circulação de pessoas;
- IX. Fomento aos sistemas de gestão popular democrática, de forma a monitorar e avaliar a implementação deste Plano Diretor no Município;
- X. Garantia do uso, ocupação e posse do solo urbano e à moradia qualificados, bem como a todas as áreas públicas municipais, para as parcelas socialmente marginalizadas do Município;
- XI. Incorporação das diretrizes e prioridades elencadas neste Plano Diretor, aos instrumentos orçamentários municipais (plano plurianual, lei de diretrizes orçamentárias e lei orçamentária anual);
- XII. Inserção da agenda das mudanças climáticas como elemento de caráter transversal para o estabelecimento de diretrizes de desenvolvimento urbano;
- XIII. Integração entre as atividades urbanas e rurais, sob a égide da conservação dos ativos ambientais e da diversificação e a estruturação do desenvolvimento socioeconômico territorial;
- XIV. Preservação, conservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico.

2. Diretrizes para o estabelecimento de uma sistemática permanente de planejamento territorial

Para uma efetiva implementação das diretrizes, objetivos e ações da política de desenvolvimento urbano e municipal definidas neste Plano Diretor, deve ser estabelecida uma sistemática permanente de planejamento do território urbano e rural de Marechal Deodoro.

Essa sistemática deve garantir a eficiência no monitoramento da implementação do Plano Diretor e dos Planos Setoriais, a identificação dos vetores de movimentos da dinâmica urbana, a participação popular nesses processos de planejamento e a atuação integrada, e em rede, não apenas entre os órgãos e instituições oficiais do Poder Público, mas também entre o Poder Público e a sociedade civil.

Para o estabelecimento de uma sistemática permanente de planejamento urbano, definem-se as seguintes diretrizes:

- I. Criação de Comitês temáticos integrando as atuações do Poder Público e da sociedade civil, para um melhor gerenciamento e monitoramento das políticas públicas definidas no Plano Diretor;
- II. Estabelecimento de pastas e órgãos institucionais intersecretariais, de modo a gerenciar as questões relativas às temáticas urbanas de maneira integrada e sistêmica entre as diferentes secretarias municipais;
- III. Gestão democrática, estabelecida através da participação popular e de associações representativas dos diversos segmentos da comunidade para a elaboração, implementação e monitoramento de planos, projetos e programas voltados para o desenvolvimento urbano;
- IV. Gestão integrada entre as instâncias municipal, metropolitana e estadual, naquilo onde couber a participação das instâncias supramunicipais para a implementação dos objetivos, diretrizes e ações do Plano Diretor;
- V. Monitoramento e avaliação periódicos da implementação das diretrizes e ações elencadas neste Plano Diretor, bem como dos diversos Planos Setoriais previstos, sempre observando a necessidade de ajustes e revisões, quando necessários, de modo a se adaptarem às novas realidades;
- VI. Utilização de ferramentas de Sistemas de Informação Geográfica – SIG para mapeamento do uso do solo, de equipamentos públicos, de infraestrutura urbana, de mobilidade, entre outros, de modo a manter um contínuo monitoramento da dinâmica urbana do Município;
- VII. Utilização de ferramentas digitais para aproximar a população do Poder Público, criando novos e eficientes canais de comunicação e proposição de ideias e projetos urbanos e sociais, além de plataformas online que permitam o acompanhamento da população a respeito dos indicadores municipais e o monitoramento da dinâmica urbana de Marechal Deodoro;

3. Dos instrumentos urbanísticos

3.1. Da Carta Geotécnica de Aptidão à Urbanização

A Carta Geotécnica de Aptidão à Urbanização, ou Mapa de Aptidão à Urbanização, é uma ferramenta de orientação aos processos de urbanização de um município, indicando quais porções do território municipal estão aptas a serem urbanizadas – suportando seus usos e práticas – e quais apresentam restrições em maior ou menor grau.

A elaboração de cartas geotécnicas de aptidão urbana atende à obrigatoriedade definida pelo inciso V do art. 22 e pelo parágrafo 2º do art. 27 da Lei Federal 12.608, de 10 de abril de 2012, para todos os municípios que apresentam riscos de deslizamentos, inundações e processos geológicos e hidrológicos correlatos.

A avaliação da aptidão urbana considera as diversas variáveis territoriais que podem interferir nos processos de urbanização, integrando-as e analisando-as por meio do software de geoprocessamento, permitindo uma interpolação detalhada dos dados para subsidiar uma avaliação técnica sintetizada. As variáveis analisadas são:

- Topografia (geomorfologia, hipsometria, lineamentos e declividade);
- pedologia (tipos de solo);
- hidrologia (rede de drenagens);
- geologia (tipos de rochas);
- vegetação;
- riscos de inundação e movimentação de massa;
- Áreas de Preservação Permanente.

A aptidão à urbanização de Marechal Deodoro está definida no Mapa 10 do **Anexo I: Mapas Territoriais**.

3.2. Da Concessão de Direito Real de Uso

A Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) é um instrumento de regularização fundiária aplicado em áreas públicas ou particulares onde se estabelecem condições de uso sem que haja a transferência de propriedade, por meio de contrato administrativo ou particular de caráter discricionário.

Todo contrato relativo à CDRU, estabelecido entre o Poder Público e o ente particular, deverá ser precedido de processo licitatório na modalidade concorrência, devendo ser escolhida a melhor oferta, condição dispensada caso a finalidade da CDRU seja a regularização fundiária de interesse social.

A CDRU poderá ser concedida por tempo certo ou indeterminado, de forma individual ou coletiva quando não for possível individualizar os lotes; também poderá ser outorgada de maneira gratuita à população de baixa renda e de maneira remunerada à população de

média e alta rendas, devendo ser aplicada para as seguintes finalidades, conforme art. 7º do Decreto-Lei n.º 271 de 28 de fevereiro de 1967:

- Regularização fundiária de interesse social;
- urbanização;
- industrialização;
- edificação;
- cultivo da terra;
- aproveitamento sustentável das várzeas;
- preservação das comunidades tradicionais e seus meios de subsistência.

Qualquer destinação diferente destas especificadas, ou descumprimento de qualquer cláusula contratual, resultará em rescisão do contrato relativo à CDRU antes do período estipulado. A CDRU também poderá ser cedida ou doada, ou ainda deixada por herança, por ocasião de falecimento.

3.3. Da Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia

A Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia (CUEM) é um instrumento de regularização fundiária aplicado a imóveis públicos em área urbana, utilizados para moradia de beneficiário ou de sua família. Para que o título seja concedido, deverão ser observadas os seguintes critérios:

- A área máxima a ser regularizada deve ser de 250 metros quadrados;
- O imóvel em questão deverá ter sido ocupado por cinco anos ininterruptos e sem oposição, contados até 22 de dezembro de 2016, conforme a Lei Federal 13.465/2017;
- O beneficiário não pode ser proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural;
- O direito será concedido, gratuitamente, ao homem ou à mulher, ou a ambos, uma única vez, ao mesmo concessionário.

A concessão do título poderá ser realizada por via administrativa ou judicial, e poderá ser requisitada de maneira individual ou coletiva; no caso de emissão de certidão de forma coletiva, a área total deverá ser dividida pelo número de possuidores, de modo que cada um deles receba uma fração não superior a 250 metros quadrados.

Em determinadas situações, a CUEM poderá ser exercida em local diferente daquele que gerou o direito à concessão, observados os seguintes critérios:

- O imóvel está localizado em áreas que promovam risco à vida e à saúde dos ocupantes;
- O imóvel é de uso comum do povo;

- A área situa-se em imóvel destinado a projeto de urbanização, de interesse da defesa nacional, dedicado à preservação ambiental e de ecossistemas, reservado à construção de represas, ou situado em via de comunicação.

Nestes casos, a CUEM deverá ser exercida em local próximo ao imóvel que deu origem ao direito em questão.

Qualquer que seja o caso de concessão, o Poder Público deverá promover obras de urbanização nas áreas de concessão do título, bem como respeitar as atividades econômicas locais que sejam de interesse da comunidade, promovidas pelo morador e vinculadas à moradia, como: atividades agrícolas, pequenos comércios, indústria doméstica, artesanato, oficinas de serviços, entre outros; respeitadas as demais legislações em vigor.

Em caso de extinção da concessão, o domínio do imóvel retornará integralmente ao domínio do Poder Público Municipal.

3.4. Do Consórcio Imobiliário

O Consórcio Imobiliário é um instrumento utilizado para viabilizar planos de urbanização ou edificação de interesse público, através de uma parceria entre o Poder Público Municipal e a iniciativa privada.

Através deste instrumento, o proprietário transfere seu imóvel ao Poder Público Municipal, que se responsabiliza pela realização das obras a que se propôs e, após a realização destas, o proprietário recebe, como pagamento, unidades imobiliárias em valor proporcional ao da terra antes das obras de urbanização (conforme o § 2º do art. 46 da Lei Federal 10.257/2001 - Estatuto da Cidade), ficando os demais lotes em posse do Poder Público.

Este instrumento pode ser vinculado ao instrumento do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC), em caso de impossibilidade de o proprietário do imóvel proceder às obrigações decorrentes deste instrumento, ou ser utilizado em áreas privadas demarcadas para a produção de moradia ou regularização fundiária.

Assim, o Consórcio Imobiliário tem como objetivos:

- Urbanizar áreas com carência de infraestrutura e serviços urbanos e com imóveis subutilizados e não utilizados;
- Induzir a ocupação de áreas já dotadas de infraestrutura, equipamentos e serviços, promovendo uma urbanização mais compacta e mitigando a expansão horizontal da cidade, em direção a áreas carentes de infraestrutura;
- Atender à demanda habitacional através do aumento da oferta de terra e, assim, permitir que a população possa morar nas áreas centrais da cidade, evitando seu deslocamento para áreas distantes e sem infraestrutura.

Para aplicação do instrumento, deverão ser observados os seguintes critérios:

- Análise dos mapeamentos e demarcações, relacionados às políticas fundiária e habitacional, para a identificação de áreas de interesse;

- Observância da planta de valores, por m² de terreno, através da planta genérica de valores devidamente atualizada, garantindo, assim, a proximidade com o valor de mercado;
- Aprovação de lei específica municipal, baseada no Plano Diretor, que venha a estabelecer os procedimentos e o detalhando o uso do instrumento, incluindo: fluxos, responsáveis administrativos e critérios para a elaboração de contratos entre o Poder Público Municipal e o proprietário da área;
- Vinculação obrigatória do instrumento para fins de empreendimentos de habitação de interesse social (HIS) e intervenções urbanísticas de interesse público;
- Ser objeto de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV), quando se enquadrar nas condições que implicam o uso do EIV.

3.5. Do Direito de Preempção

O Direito de Preempção é um instrumento que, conforme o Estatuto da Cidade, garante ao Poder Público Municipal a preferência para a compra de imóvel urbano colocado à venda pelo proprietário.

Este instrumento serve para facilitar a aquisição de imóveis pelo Poder Público com valor de mercado, evitando gastos maiores com desapropriações, bem como serve para sistematizar as informações sobre vendas de imóveis no perímetro urbano, que estejam vinculadas ao interesse público e social; também serve para constituir um banco de áreas públicas e para que seja uma ferramenta de monitoramento que venha a coibir a especulação imobiliária, incidindo no controle dos preços dos terrenos.

O Poder Público deve delimitar a(s) área(s) onde este instrumento deverá ser aplicado, através de lei específica municipal, desde que esteja, **obrigatoriamente**, direcionado aos seguintes objetivos e projetos de interesse público:

- Regularização fundiária;
- reserva fundiária;
- programas e projetos de Habitação de Interesse Social (HIS);
- ordenamento e direcionamento da expansão urbana, alinhados com as diretrizes estabelecidas neste Plano Diretor;
- implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- criação e/ou proteção de áreas de interesse ambiental;
- proteção de áreas de interesse cultural, histórico ou paisagístico.

Para aplicação do instrumento de Direito de Preempção, deverão ser observados os seguintes critérios:

- Identificação das áreas de interesse, por meio de análise cuidadosa do mapeamento e demarcação dos instrumentos relacionados aos objetivos do Direito de Preempção;
- Aprovação de lei específica municipal para regulamentar o direito de preempção e detalhar seu uso nas demais condições, além das apresentadas neste plano diretor;
- Prazo máximo de cinco anos para o exercício do Direito de Preempção sobre o imóvel urbano de interesse.

Para a aplicação do instrumento Direito de Preempção, as Zonas Urbanas estão delimitadas no Mapa 06 do **Anexo I: Mapas Territoriais**.

O Município deverá notificar o proprietário do imóvel de interesse para o exercício deste instrumento, dentro do prazo de 30 dias a partir da sanção da lei municipal específica; o proprietário, por sua vez, deverá declarar sua intenção de alienar o imóvel para que o Município, no prazo máximo de 30 dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

A declaração de alienação deverá ser apresentada acompanhada dos seguintes documentos:

- Proposta de compra apresentada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade;
- Endereço do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações;
- Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo cartório de registro de imóveis da circunscrição imobiliária competente;
- Declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou executória.

Recebida a declaração de alienação, o Poder Público Municipal poderá manifestar, por escrito, dentro do prazo de 30 dias, o interesse em exercer a preferência para aquisição de imóvel; um edital de aviso da declaração recebida, e do interesse de aquisição do imóvel, deverá ser publicado em portal oficial da Prefeitura e em, pelo menos, um jornal local ou regional de grande circulação.

Após o fim do prazo de 30 dias, sem que haja a manifestação expressa do Poder Público Municipal, é facultado ao proprietário alienar onerosamente o seu imóvel, ao proponente interessado, nas condições da proposta apresentada, sem prejuízo do direito de o Poder Público Municipal exercer a preferência, em face de outras propostas de aquisições onerosas futuras, dentro do prazo legal de vigência do Direito de Preempção.

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

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

podendo adquirir o imóvel pelo valor base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

3.6. Dos Estudos Prévios para Avaliação de Impactos Ambientais

Os estudos ambientais se caracterizam pela determinação dos aspectos ambientais de uma atividade ou empreendimento, e entre estes aspectos estão: localização, características físicas, socioeconômicas, bióticas e a identificação dos possíveis impactos ambientais.

A indicação do tipo de estudo adequado a cada atividade ou empreendimento, é direcionada por legislações específicas e pelo órgão ambiental competente (esferas federal, estadual e municipal). Algumas dessas legislações são: Resolução CONAMA nº 237/1997; Lei Federal nº 6.938/1981; Resolução CONAMA nº 01/1986; Lei Estadual nº 7.625/2014; e Resolução CEPAM nº 01/2024 e suas alterações.

Quanto à avaliação dos impactos ambientais, esta só é possível mediante a adoção de métodos apropriados, dentre os mais usuais estão: os métodos espontâneos (*Ad hoc*), as listas de controle (*check-list*), os modelos de simulação e as matrizes de interação.

A avaliação dos impactos ambientais inerentes à determinada atividade ou empreendimento, independentemente de sua significância, abrangência e magnitude, permite a avaliação das consequências de sua instalação quanto ao seu potencial poluidor ou degradador.

Desse modo, os Estudos Prévios para Avaliação de Impactos Ambientais têm como objetivos:

- Caracterizar, sob a luz dos aspectos ambientais, as áreas de instalação de atividades ou empreendimentos;
- Avaliar, previamente a sua instalação, os possíveis impactos oriundos de determinada atividade ou empreendimento e a sua viabilidade ambiental;
- Propor medidas mitigadoras ou compensatórias, acerca dos possíveis impactos, oriundos da instalação de determinada atividade ou empreendimento;
- Subsidiar a elaboração dos projetos de engenharia, e a análise por parte dos órgãos competentes, no processo de licenciamento ambiental.

Para aplicação do instrumento, deverão ser observados os seguintes critérios:

- Promover a avaliação de especificidades municipais, em relação a regulações federais, estaduais e municipais vigentes;
- Promover a observância das exigências legais federais, estaduais e municipais pertinentes.

3.7. Do Estudo de Impacto de Vizinhança

O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é um instrumento que permite a avaliação das consequências da instalação de um empreendimento ou atividade, público ou privado, de impacto significativo sobre determinada área, analisando sua influência sobre a vizinhança

e permitindo elencar uma série de medidas para minimizar ou anular seus impactos negativos e maximizar seus impactos positivos.

O EIV e seu respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) devem ser elaborados antes da aprovação, autorização de construção ou do licenciamento do empreendimento ou atividade, de modo a fornecer subsídios e elementos que permitam ao Poder Público decidir sobre a concessão da licença ao empreendimento ou atividade, e, em caso positivo, quais as condições que devem ser atendidas.

No caso do empreendimento, ou da atividade, ser objeto de licenciamento ambiental, as dimensões avaliadas pelo EIV devem ser incorporadas ao Estudo de Impacto Ambiental.

Deste modo, o EIV tem como objetivos:

- Avaliar previamente as repercussões da instalação de empreendimentos e atividades de significativo impacto;
- Informar previamente ao Poder Público Municipal a respeito dos impactos da instalação do empreendimento ou atividade;
- Evitar desequilíbrios no crescimento das cidades;
- Zelar pela garantia de condições mínimas de qualidade urbana, pela ordem urbanística e pelo uso equilibrado e justo dos espaços públicos em âmbito social e ambiental.

Para a aplicação do instrumento, deverão ser observados os seguintes critérios:

- O EIV deverá ser publicizado, em linguagem acessível.
- O Poder Público deverá observar a sua capacidade institucional para a implementação do EIV, considerando os recursos materiais e humanos disponíveis dentro da gestão municipal, capacitando-os, se for necessário.
- O EIV deverá conter, no mínimo:
 - I. Dados do empreendimento, do empreendedor e da empresa ou profissional responsável pelo EIV;
 - II. Caracterização do empreendimento ou atividade, incluindo:
 - a) Localização macro do empreendimento ou atividade (em que parte, bairro ou região da cidade ele se encontra);
 - b) Localização micro do empreendimento ou atividade (em que área do bairro ele se encontra, informando a infraestrutura disponível, usos e ocupação do solo);
 - c) Justificativa da localização;
 - d) Dados de dominialidade do terreno, com informações do número de registro em cartório, nomes dos proprietários e seus confrontantes.
 - III. Condicionantes ambientais do local (em caso de inexistência de Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto Ambiental – EIA/RIMA), inclusive aquelas relacionadas ao conforto ambiental;

- IV. Infraestrutura associada, contemplando:
 - a) Redes e serviços de infraestrutura existente;
 - b) Previsão de adensamento populacional;
 - c) Geração de tráfego.
- V. Área de influência do empreendimento:
 - a) Imediata: influência dentro de um raio de 400 metros a partir do empreendimento;
 - b) Mediata: influência dentro de um raio entre 400 metros e 800 metros a partir do empreendimento.
- VI. Análise dos dados elencados previamente;
- VII. Caracterização das medidas mitigadoras, equipamentos e procedimentos.
 - Em caso de aprovação do empreendimento, o Poder Público deverá estabelecer as sanções adequadas para o não cumprimento das medidas mitigadoras e compensatórias.

Os empreendimentos e atividades sujeitos à elaboração de um EIV são:

- I. Aterros sanitários e usinas de reciclagem de resíduos sólidos;
- II. Bares, academias esportivas e similares com música;
- III. Cemitérios e necrotérios;
- IV. Depósito de gás liquefeito de petróleo;
- V. Empreendimentos de Impacto;
- VI. Estabelecimentos de ensino;
- VII. Estações de rádio base de telefonia celular;
- VIII. Estações de tratamento de água e esgoto;
- IX. Ginásios esportivos;
- X. Gráficas.
- XI. Hospitais e casas de saúde;
- XII. Instalações das forças armadas;
- XIII. Matadouros e abatedouros de animais;
- XIV. Postos de serviços e venda de combustíveis;
- XV. Presídios, quartéis e corpo de bombeiros;
- XVI. Serrarias, serralharias, oficinas mecânicas, elétricas e semelhantes;
- XVII. Terminais rodoviários, portuários e aeroportuários;
- XVIII. Usinas termoelétricas e hidroelétricas;

3.8. Da Operação Urbana Consorciada

A Operação Urbana Consorciada (OUC) é um instrumento que delimita um conjunto de intervenções urbanas planejadas, em áreas específicas do território urbano, de modo consorciado, ou seja, através da combinação dos interesses dos diferentes agentes – Poder Público, investidores privados e sociedade civil. As articulações dessas intervenções acontecem sob a coordenação do Poder Executivo Municipal.

Este instrumento deve ser utilizado **somente quando as normas regulares de parcelamento, uso e ocupação do solo não conseguem atingir os objetivos definidos no Plano Diretor, ou quando outros instrumentos não trazem os resultados esperados.**

Para esses fins, este instrumento pode prever:

- A modificação dos índices urbanísticos de uma determinada área, bem como as normas de uso e ocupação do solo e do parcelamento do solo urbano, **desde que sejam observados os impactos ambientais consequentes;**
- Regularização, reformas ou ampliações de imóveis em conflito com a legislação municipal;
- Incentivos a tecnologias que reduzam impactos ambientais e reduzam a pressão sobre os recursos naturais nas operações urbanas, comprovada a utilização dessas tecnologias nas edificações urbanas, conforme o inciso III, § 2º, art. 32 do Estatuto da Cidade.

Ao mesmo tempo em que é um instrumento que implica em custos para atender às intervenções urbanas dentro de seus parâmetros, a OUC também promove valorização dos imóveis devido às melhorias urbanas realizadas na área de intervenção.

Esta valorização, por sua vez, deve ser utilizada como fonte de recursos para a implementação da OUC, que devem ser aplicados **exclusivamente** no programa de intervenções definido pelo instrumento, não podendo ser direcionada para outros fins.

Deste modo, constituem-se como objetivos da OUC:

- Viabilizar grandes intervenções urbanas em áreas definidas, em regime consorciado entre o Poder Público Municipal e os diversos setores da iniciativa privada e da sociedade civil, por meio de:
 - i. Estruturação, ampliação e melhoria da rede de transporte público coletivo e da infraestrutura do sistema viário;
 - ii. Implementação de equipamentos públicos urbanos estratégicos para o desenvolvimento urbano;
 - iii. Implementação de programas de HIS;
 - iv. Promoção de ações coordenadas de regularização fundiária e urbanística;
 - v. Valorização e proteção do patrimônio paisagístico, histórico, artístico, cultural e arquitetônico;
 - vi. Viabilização da implementação de novas centralidades, com o objetivo de dinamização urbana da área e geração de emprego e renda.

- Promover concomitantemente, através destas intervenções urbanas, transformações urbanísticas e socioambientais, melhorando a qualidade de vida da população da área escolhida;

No caso de programas de HIS, estes deverão ser implementado no perímetro de abrangência da OUC, onde pelo menos 30% dos recursos arrecadados com a Operação Urbana deverão ser aplicados para esse fim, preferencialmente na aquisição de glebas e lotes.

Para aplicação do instrumento, deverão ser observados os seguintes critérios:

- Identificação e delimitação do perímetro que receberá as intervenções da OUC;
- Identificação das transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental que serão auferidas com as intervenções;
- Caracterização básica do mercado imobiliário local;
- Estabelecimento de Lei Específica Municipal para cada OUC a ser criada, baseada neste Plano Diretor e **alinhada às suas diretrizes gerais de ordenamento territorial**, especificando:
 - I. Definição do perímetro da área em questão;
 - II. Programa básico de ocupação, conforme orientações da instrução normativa (IN) nº. 33/2014 do Ministério das Cidades;
 - III. Programa de atendimento econômico e social à população diretamente afetada, **obrigatoriamente priorizando a população mais vulnerável**, conforme instruções da IN nº. 33/2014 do Ministério das Cidades;
 - IV. Estabelecimento de programas habitacionais para atendimento das famílias de baixa renda afetadas pela OUC, de modo a garantir a permanência destas na área de intervenção da OUC – ou na vizinhança, em caso de necessidade de remoção – com ampla participação desta população na definição das soluções habitacionais;
 - V. Finalidades da operação;
 - VI. Estudos prévios de Impacto de Vizinhança (EIV) e de Impacto Ambiental (EIA);
 - VII. Garantia de preservação de imóveis e sítios urbanos de valor histórico-cultural e ambiental, protegidos por tombamento ou Lei;
 - VIII. Contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados, em função dos benefícios previstos;
 - IX. Formas de controle da operação, com representação obrigatória da sociedade civil;
 - X. Definição dos incentivos aos proprietários, usuários permanentes e investidores privados, conforme o inciso III, § 2º, art. 32 do Estatuto da Cidade, devendo eles serem especificados no plano da OUC.

O estoque de potencial construtivo adicional, a ser definido para as áreas de Operação Urbana, deverá ter seus critérios e limites definidos na Lei Municipal específica que criar e regulamentar a OUC, podendo o coeficiente de aproveitamento ser no máximo 2,0.

Os imóveis localizados no interior dos perímetros das OUC não são passíveis de receber o potencial construtivo transferido de imóveis não inseridos no seu perímetro.

Esses potenciais construtivos adicionais poderão ser obtidos pelos investidores por meio de Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC; na possibilidade de sua utilização, os CEPAC devem ser previstos pela Lei Municipal específica da OUC.

Os CEPAC serão alienados em leilão, ou utilizados diretamente no pagamento das obras, para desapropriações necessárias à própria Operação, para aquisição de terrenos para a construção de HIS na área de abrangência da Operação, visando o barateamento do custo da unidade para o usuário final e como garantia para obtenção de financiamentos para a sua implementação.

A Lei Municipal específica da OUC deverá estabelecer no que diz respeito aos CEPAC:

- A quantidade de CEPAC a ser emitida, devendo ser obrigatoriamente proporcional ao estoque de potencial construtivo adicional previsto para a OUC;
- Valor mínimo do CEPAC;
- As formas de cálculo das contrapartidas;
- As formas de conversão e equivalência dos CEPAC em metros quadrados de potencial construtivo adicional;
- Limite do valor de subsídio para aquisição de terreno para construção de HIS.

A utilização de CEPAC deverá observar os seguintes critérios:

- Podem ser livremente negociados, mas convertidos em direito de construir unicamente na área objeto da OUC;
- A vinculação dos CEPAC poderá ser realizada no ato da aprovação de projeto de edificação específico para o terreno;
- Os CEPAC poderão ser vinculados ao terreno por intermédio de declaração da municipalidade, os quais deverão ser objetos de certidão.

A Outorga Onerosa do Direito de Construir das áreas compreendidas no interior dos perímetros das OUC, se regerá, exclusivamente, pelas disposições de suas leis específicas, sendo respeitados os coeficientes de aproveitamento máximo para as OUC.

3.9. Da Outorga Onerosa de Alteração do Uso

A Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU) é um instrumento que define uma contrapartida a ser cobrada sobre a alteração de uso do solo permitido (de um uso menos rentável para outro mais rentável) ou sobre a urbanização de solo rural. Trata-se de um instrumento de recuperação da valorização da terra, gerando retornos para a coletividade.

Constituem-se como objetivos da OOAU:

- Atuar no planejamento das áreas de transição urbano-rural, expansão urbana e ocupação controlada, especialmente em associação com Projetos Específicos de Expansão Urbana e com o Macrozoneamento, com vistas à recuperação da valorização imobiliária decorrente da urbanização do solo rural;
- Complementar o financiamento urbano para implantação e adequação de infraestrutura e equipamentos urbanos;
- Recuperar a valorização imobiliária decorrente da atuação do poder público, distribuindo de maneira justa os ônus e bônus decorrente de tal processo;
- Regular o mercado através dos índices urbanísticos, reduzindo a oportunidade de especulação fundiária.

Para aplicação do instrumento, deverão ser observados os seguintes critérios:

- Avaliação do Perímetro Urbano, discriminando as áreas passíveis de urbanização, incluindo aquelas voltadas para a expansão urbana, se necessário;
- Avaliação do Macrozoneamento;
- Observância da planta de valores por m² de terreno através da Planta Genérica de Valores devidamente atualizada, garantindo, assim, a proximidade com o valor de mercado, a fim de que possam ser usados nos cálculos das contrapartidas da OOAU;
- Estabelecimento de uma Lei Específica Municipal, baseada no Plano Diretor, que detalhe o uso da OOAU, especificando:
 - I. Delimitação das áreas de incidência do instrumento, indicando as áreas urbanas, áreas de transição e áreas rurais;
 - II. Definição das finalidades atendidas pelos recursos financeiros;
 - III. Utilização do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (criado pela Lei Municipal nº. 1.249/2018) para receber os recursos financeiros advindos da OOAU;
 - IV. Definição das situações passíveis de isenção da aplicação da OOAU;
 - V. Definição de uma fórmula de cálculo para a cobrança da contrapartida financeira, que seja de fácil aplicação;
 - VI. Definição da natureza das contrapartidas;
 - VII. Diretrizes para o cronograma de pagamento das contrapartidas.

Para o gerenciamento dos recursos auferidos com a OOAU, deverão ser estabelecidos mecanismos de monitoramento e controle social, envolvendo o poder público e a sociedade civil, de modo a pactuar os direcionamentos e prioridades de investimentos e materializar os objetivos do instrumento.

Para os empreendimentos licenciados (ambiental e edílico) no período de vigência da Lei nº 1.320, de 07 de janeiro de 2020, até a aprovação deste plano diretor, a contrapartida devida pela Outorga Onerosa Ambiental será calculada pela seguinte fórmula:

$$CFAMB = Amb \times Vm \times Ip$$

Onde:

- **CFAMB** - Contrapartida Financeira Ambiental
- **Amb** – Diferença percentual entre a área total menos área a ser preservada, excetuando-se áreas públicas (ruas, calçadas, áreas de equipamento urbano, comunitários, área verde)
- **Vm** - Valor Venal do metro quadrado do terreno
- **Ip** - Índice de Planejamento, sendo 0,01 para quaisquer tipos de edificação

3.10. Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

A Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) é um instrumento que permite ao empreendedor imobiliário construir acima dos parâmetros básicos de construção e aproveitamento do terreno urbano – normalmente, o Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) – até o seu limite máximo permitido – normalmente, o Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM) – mediante contrapartida financeira oferecida ao Poder Público Municipal.

Trata-se, portanto, de um instrumento de recolhimento de parte dos ganhos obtidos pelo empreendedor imobiliário ao exercer o aproveitamento máximo da terra urbana valorizada pelo investimento público, podendo ser utilizado para induzir o desenvolvimento urbano e incentivar o adensamento de determinadas áreas cuja infraestrutura possa ser melhor aproveitada, em detrimento de outras onde a infraestrutura seria incapaz de suportar esse desenvolvimento; além disso, também possibilita que a valorização imobiliária possa gerar retornos para a coletividade.

Constituem-se como objetivos da OODC:

- Recuperar a valorização imobiliária decorrente da atuação do poder público, distribuindo de maneira justa os ônus e bônus decorrente de tal processo;
- Complementar o financiamento urbano para implantação e adequação de infraestrutura e equipamentos urbanos;
- Regular o mercado através dos índices urbanísticos, reduzindo a oportunidade de especulação fundiária.

O uso da OODC está condicionado à permissão para o exercício do direito de construir acima do CAB até o limite do CAM, sempre vinculado à capacidade de suporte da infraestrutura urbana local, mediante:

- Acatamento pela Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Desenvolvimento Urbano;
- Parecer de viabilidade da capacidade de suporte da infraestrutura urbana de água e esgoto;
- Contrapartida financeira, conforme o índice de planejamento previsto nesta lei

As Zonas Urbanas onde se aplica a OODC estão delimitadas no Mapa 07 do **Anexo I: Mapas Territoriais**.

Para aplicação do instrumento, deverão ser observados os seguintes critérios:

- Avaliação do Macrozoneamento;
- Observância da planta de valores por m² de terreno através da Planta Genérica de Valores devidamente atualizada, garantindo, assim, a proximidade com o valor de mercado a fim de que possam ser usados nos cálculos das contrapartidas da OODC;
- Estabelecimento de Lei Específica Municipal, baseada no Plano Diretor, que detalhe o uso da OODC, especificando:
 - I. Delimitação das áreas de incidência do instrumento;
 - II. Critérios para o estabelecimento dos limites máximos de aproveitamento dos terrenos;
 - III. Definição das finalidades atendidas pelos recursos financeiros;
 - IV. Utilização do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (criado pela Lei Municipal nº. 1.249/2018) para receber os recursos financeiros advindos da OODC;
 - V. Definição das situações passíveis de isenção da aplicação da OODC;

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

$$CF = AT \times Vm \times Cp \times Ip$$

Onde:

- **CF** - Contrapartida Financeira
- **AT** - Área do Terreno
- **Vm** - Valor Venal do metro quadrado do terreno
- **Cp** - Diferença entre o Coeficiente de Aproveitamento Pretendido e o Coeficiente de Aproveitamento Básico permitido
- **Ip** - Índice de Planejamento, sendo:
 - a. 0,3 para edificações unifamiliares;
 - b. 0,5 para edificações multifamiliares, loteamentos, condomínios, e demais usos não residenciais.

No caso da Produção de HIS e Moradia Popular, a utilização do coeficiente de aproveitamento máximo poderá ser concedida sem contrapartida financeira, de acordo com a aprovação do executivo, observando, porém, o cumprimento das demais obrigações dispostas neste Plano Diretor e legislações municipais correlatas.

Em caso de constatação de efeitos adversos sobre a dinâmica urbana e a qualidade ambiental do Município, o Poder Executivo Municipal poderá suspender temporariamente a concessão da OODC em todo o Município ou parte dele.

Os recursos obtidos com a OODC, e recolhidos ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, devem, obrigatoriamente, ser utilizados para as seguintes finalidades:

- Regularização fundiária;
- execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- constituição de reserva fundiária;
- ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- criação de unidades de conservação, ou proteção de outras áreas de interesse ambiental.

O licenciamento edilício de empreendimentos contemplados com a OODC só será liberado mediante assinatura de Termo de Compromisso pelo empreendedor, visando a quitação da contrapartida financeira em até 12 meses após a expedição do alvará.

A não quitação da contrapartida no prazo estabelecido resultará em embargo da obra.

Para o gerenciamento dos recursos auferidos com a OODC, deverão ser estabelecidos mecanismos de monitoramento e controle social, envolvendo o poder público e a sociedade civil, de modo a pactuar os direcionamentos e prioridades de investimentos e materializar os objetivos do instrumento.

A critério do poder executivo, e em conformidade com o interesse público, os valores correspondentes à contrapartida da OODC poderão ser direcionados a execução de obra pública a ser realizada pelo empreendedor.

A permissão para a obra deverá ser formalizada por meio de Termo de Acordo, o qual deverá ser tornado público, detalhando o projeto, o cronograma e o orçamento, cujos valores deverão ser, no mínimo, equivalentes ao montante decorrente da OODC.

Deverão ser priorizadas obras de infraestrutura e equipamentos públicos que beneficiem diretamente a área de influência do empreendimento.

3.11. Do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios

Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC) consiste no primeiro de um grupo articulado de três instrumentos urbanísticos (ver itens 3.11. e 3.12), aplicados sequencialmente e dedicados a imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados – propriedades urbanas **que não cumprem sua função social** definida constitucionalmente.

Considera-se imóvel não edificado ou subutilizado, os terrenos e glebas com área igual ou superior a 360 m², quando o coeficiente de aproveitamento não atingir o mínimo definido

para a zona onde se situam, conforme Quadro 1 do **Anexo II: Parâmetros de Ocupação**, ressalvados os casos de restrições jurídicas.

Por sua vez, define-se como imóvel não utilizado todo imóvel sem uso comprovado por, pelo menos 2 anos, ressalvados os casos decorrentes de restrições jurídicas.

As zonas urbanas onde se aplica o PEUC são as seguintes:

- Zonas de Ocupação Preferencial 1 e 2;
- ZIT 1.

Trata-se de um instrumento vinculado **ao imóvel** (e não ao proprietário), ou seja, uma vez que o proprietário seja notificado, a obrigação de aplicação do instrumento está atrelada ao imóvel, sem que haja interrupção dos prazos relacionados em caso de transferência da propriedade.

O PEUC tem como objetivos:

- Induzir a ocupação de áreas já dotadas de infraestrutura, equipamentos e serviços, promovendo uma urbanização compacta e mitigando a expansão horizontal da cidade em direção a áreas carentes de infraestrutura;
- Atender à demanda habitacional através do aumento da oferta de terra e, assim, permitir que a população possa morar nas áreas centrais da cidade, evitando seu deslocamento para áreas distantes e sem infraestrutura;
- Combater a especulação imobiliária.

Para a aplicação do instrumento, deverão ser observados os seguintes critérios:

- Levantamento, identificação e caracterização dos imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados no Município;
- Identificação dos imóveis passíveis de isenção, ou seja, aqueles imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, mas que cumprem sua função social e, portanto, não estão sujeitos ao PEUC;
- Vistoria dos imóveis levantados;
- Identificação dos vazios aptos e prioritários à utilização, ou seja, aqueles que se encontram em áreas bem localizadas e dotadas de infraestrutura, sem restrições à urbanização;
- Lei Municipal específica determinando as condições para o PEUC, conforme o caso, e a notificação dos proprietários, em até 6 meses após a sanção deste Plano Diretor.

A notificação deverá ser feita:

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

Os proprietários notificados deverão observar os seguintes prazos máximos para as obrigações decorrentes do PEUC, conforme o art. 5º, § 4º do Estatuto da Cidade:

- I. Apresentação de projeto, a partir da notificação: um ano;
- II. Início das obras, a partir da aprovação do projeto: dois anos;
- III. Ocupação de imóvel não utilizado, a partir da notificação: um ano.

Em caso de descumprimento das obrigações decorrentes do PEUC, o Município poderá proceder à aplicação do **IPTU Progressivo no Tempo**.

Estão isentos da obrigação do PEUC:

- Imóveis utilizados para instalação de atividades econômicas que não necessitem de edificações para exercer suas finalidades nos Eixos de Dinamização Urbana;
- Imóveis exercendo função ambiental essencial;
- Imóveis de interesse do patrimônio cultural ou ambiental;
- Imóveis onde haja incidência de restrições jurídicas, alheias à vontade do proprietário, que inviabilizem atingir o coeficiente de aproveitamento mínimo;
- Imóveis que estejam desocupados em virtude de litígio judicial, desde que comprovada a impossibilidade de utilização dele.

3.12. Do IPTU Progressivo no Tempo

O IPTU Progressivo no Tempo consiste no segundo, de um grupo articulado de três instrumentos urbanísticos que podem ser aplicados sequencialmente, e dedicados às propriedades urbanas **que não cumprem sua função social** definida constitucionalmente.

Trata-se de um instrumento que pode ser aplicável em sequência ao PEUC, quando este é descumprido pelo proprietário do imóvel, a partir da notificação pelo Poder Público Municipal.

Na eventual de opção por aplicação do instrumento, deverão ser observados os seguintes critérios:

- Majoração anual da alíquota do IPTU do imóvel notificado, ao longo de cinco anos consecutivos, respeitando o limite máximo de 15%, até o cumprimento das obrigações do PEUC pelo proprietário do imóvel;
- Determinação de lei municipal para o estabelecimento da progressividade das alíquotas;
- Proceder à desapropriação do imóvel e o pagamento em títulos da dívida pública, em caso de descumprimento das obrigações referentes ao IPTU Progressivo no Tempo;
- Manutenção da alíquota máxima do IPTU, em caso de impossibilidade de proceder à desapropriação do imóvel, até o cumprimento das obrigações do PEUC pelo proprietário do imóvel ou que a desapropriação seja possível.

3.13. Da Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública

A Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública consiste no terceiro de um grupo articulado de três instrumentos urbanísticos que podem ser aplicados sequencialmente e dedicados às propriedades urbanas **que não cumprem sua função social** definida constitucionalmente.

Trata-se de um instrumento que pode ser aplicável em sequência ao IPTU Progressivo no Tempo, quando as obrigações referentes a este instrumento são descumpridas.

Na eventualidade de opção por aplicação do instrumento, deverão ser observados os seguintes critérios:

- Desapropriação do imóvel e indenização ao proprietário, paga em títulos da dívida pública, resgatáveis em 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;
- Os títulos não terão poder liberatório para pagamento de tributos;
- Prazo máximo de cinco anos para o aproveitamento adequado do imóvel pelo Município, a partir de sua incorporação ao patrimônio público;
- Obrigatoriedade de aproveitamento dos imóveis desapropriados para projetos de HIS ou equipamentos de uso coletivo, com possibilidade de concessão a terceiros, mediante licitação prévia;
- Manutenção das mesmas obrigações decorrentes do PEUC ao adquirente do imóvel.

O valor real da indenização ao proprietário refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde ele se localiza, após a notificação ao proprietário para proceder com o PEUC; esse valor também não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

3.14. Dos Projetos Específicos de Expansão Urbana

Projetos Específicos de Expansão Urbana (PEEU) consistem em uma série de diretrizes para a elaboração de projetos específicos relacionados à **ampliação do perímetro urbano**, incorporadas pelo Estatuto da Cidade em seu artigo 42-B através da Política Nacional de Proteção e Defesa Civil (Lei Federal nº 12.608, de 2012).

Deste modo, os PEEU têm como objetivos:

- Evitar a inclusão de áreas dispersas, longe dos centros urbanos, e sem infraestrutura, no perímetro urbano, sob o risco de ocasionar elevação de custos municipais para a manutenção dos serviços urbanos nessas áreas, bem como impactos sobre a população, em relação ao atendimento de serviços de saúde, educação, assistência social, entre outros, devido às grandes distâncias a serem percorridas;

- Implantar a gestão social da valorização da terra, decorrente do processo de urbanização, através da articulação de instrumentos como a Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU) e ferramentas como o IPTU e o ITBI com as áreas planejadas para a expansão do perímetro urbano.
- Planejar a urbanização das áreas necessárias para a expansão urbana, a partir da implantação da infraestrutura necessária para tal, da definição de parâmetros e diretrizes adequados, observando a diversidade de usos, geração de emprego e renda, dentre outros, apontados como relevantes pelo Plano Diretor;
- Restringir a urbanização de áreas inadequadas à ocupação urbana, como áreas de preservação ambiental e áreas de risco, bem como estabelecer critérios diferenciados para as áreas de valor histórico e cultural.

Para a aplicação do instrumento, deverão ser observados os seguintes critérios, em alinhamento ao artigo 42-B do Estatuto da Cidade:

- Análise dos mapeamentos e instrumentos que abordam as áreas de transição urbano-rural;
- Aprovação de Lei Específica Municipal para demarcação do novo perímetro urbano;
- Avaliação dos procedimentos ligados à aprovação de projeto de urbanização de áreas não ocupadas;
- Definição de Diretrizes e áreas para infraestrutura, sistema viário, equipamentos e instalações públicas, urbanas e sociais, com garantias da observância do uso misto do solo;
- Definição de mecanismos para a recuperação e gestão social da valorização da terra, a fim de garantir a justa distribuição dos ônus e bônus decorrentes da urbanização da área e seu atendimento à coletividade;
- Definição dos instrumentos para proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural;
- Delimitação de trechos com restrições à urbanização e sujeitos a controle especial;
- Parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo;
- Previsão de áreas para HIS.

3.15. Dos Sistemas de Estruturação Territorial

Os Sistemas de Estruturação Territorial (SET) compreendem um conjunto de áreas e elementos – existentes e propostos – organizadores do uso, ocupação e desenvolvimento do território municipal.

Os SET podem ser compostos por **dados físicos, cadastrais, quantitativos, qualitativos e mapas**, os quais podem contar com o auxílio de ferramentas como os Sistemas de Informação Geográfica (SIG) para sua sistematização.

São sistemas que necessariamente atuam de maneira integrada e sobreposta, influenciando-se mutuamente e devendo ser compreendidos de maneira holística para o direcionamento de políticas e ações públicas para o desenvolvimento urbano-ambiental sustentável.

No município de Marechal Deodoro, devem ser adotados os seguintes sistemas:

- I. **Sistema Municipal de Áreas Verdes:** conjunto de áreas, elementos e informações integrados a respeito das áreas verdes públicas e privadas municipais – massas arbóreas, arborização urbana, praças, parques, corredores ecológicos, brejos, áreas alagáveis, áreas de proteção ambiental, áreas de preservação ambiental e permanentes – sistematizando suas características, porte, função ambiental, categorias e grau de fragilidade; abrange igualmente áreas urbanas e rurais, com uma atenção especial às zonas de transição entre estas duas áreas;
- II. **Sistema Municipal de Centralidades:** conjunto de áreas, elementos e informações integrados a respeito das áreas de atração de pessoas em virtude da localização de determinados usos – comerciais e serviços, empreendimentos coletivos privados e/ou com impacto de vizinhança, distritos e ocupações de características urbanas em áreas rurais – ou oferta de empregos – formais e informais – sistematizando: tipos, portes e quantificação de estabelecimentos e empreendimentos; tamanho da área, bairro ou região; quantificação de empregos formais e informais; área de influência da centralidade.
- III. **Sistema Municipal de Equipamentos Públicos:** conjunto de áreas, elementos e informações integrados a respeito dos equipamentos públicos municipais – equipamentos de saúde, educação, assistência social, esporte, lazer e cultura – sistematizando suas características, público, demandas, objetivos, edificações, alcances e déficits de atendimento; em virtude da concentração de demanda, tem enfoque na área urbana, mas não deve negligenciar os equipamentos das áreas rurais, ou os equipamentos das áreas urbanas voltados às populações das áreas rurais;
- IV. **Sistema Municipal de Mobilidade:** conjunto de áreas, elementos e informações integrados a respeito dos deslocamentos no Município, sistematizando suas características, público, demandas, objetivos, estruturas associadas de suporte e modos de transporte, com enfoque na área urbana, mas sem negligenciar os deslocamentos entre áreas urbanas e rurais, ou intermunicipais;
- V. **Sistema Municipal de Saneamento Ambiental:** conjunto de áreas, elementos e informações integrados a respeito das redes e estruturas físicas associadas ao saneamento ambiental – abastecimento de água, esgotamento sanitário, manejo de águas pluviais e de resíduos sólidos, e controle ambiental do uso e ocupação do solo – sistematizando suas características, demandas, alcances e déficits de atendimento; em virtude da concentração populacional e das estruturas de saneamento, tem enfoque na área urbana, mas não deve negligenciar as áreas rurais e suas características próprias;

Definem-se como objetivos dos Sistemas de Estruturação Territorial:

- Articular os diferentes sistemas em prol de uma melhor qualidade de vida das populações urbanas e rurais, promovendo o desenvolvimento econômico e socioambiental sustentável municipal;
- Avaliar a capacidade de suporte, a distribuição espacial, o atendimento – atual e futuro – de infraestruturas, equipamentos e serviços públicos para planejar soluções concretas de forma a garantir os direitos à infraestrutura urbana, aos serviços públicos, ao saneamento ambiental e ao lazer;
- Avaliar, de forma cruzada, a adequação das áreas urbanizadas e não urbanizadas quanto à capacidade de atendimento à demanda e distribuição de infraestrutura, equipamentos e serviços públicos;
- Organizar, especialmente, as diretrizes do Plano Diretor, de forma a realizar a articulação de seus instrumentos com o território municipal, que devem ser coerentes com as definições e os objetivos propostos no macrozoneamento.
- Territorializar critérios para questões estratégicas de desenvolvimento municipal, promovendo uma articulação entre leituras do território, objetivos e instrumentos do Plano Diretor, e prioridades, recursos e políticas setoriais municipais.

3.16. Da Usucapião Especial de Imóvel Urbano

A Usucapião Especial de Imóvel Urbano Privado é um instrumento de regularização fundiária, aplicado a imóveis privados localizados em área urbana e utilizados para a moradia de beneficiário ou de sua família. Para que o título de propriedade seja concedido, deverão ser observados os seguintes critérios:

- O imóvel em questão deverá ter sido ocupado por cinco anos ininterruptos e sem oposição;
- O beneficiário não pode ser proprietário de outro imóvel urbano ou rural;
- O direito será concedido, gratuitamente, ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil, uma única vez ao mesmo possuidor.
- Os direitos adquiridos com a Usucapião Especial de Imóvel Urbano Privado permanecem com o herdeiro legítimo, desde que ele já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.

A usucapião poderá ser utilizada de maneira coletiva, em áreas urbanas com mais de 250 metros quadrados, ocupadas por famílias de baixa renda para fins de moradia, durante cinco anos ininterruptos e sem oposição, quando não for possível identificar os terrenos ocupados por cada beneficiário, desde que não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

Nestas áreas usucapidas coletivamente, o Poder Público Municipal deverá, obrigatoriamente, convocar a participação dos moradores das áreas para a promoção de planos de urbanização, com fins de qualificação do espaço urbano da área, melhoria das habitações e das condições de saneamento ambiental, conforme as disposições do Estatuto da Cidade.

3.17. Da Transferência do Direito de Construir

A Transferência do Direito de Construir (TDC) é um instrumento que permite que o direito de construir (ainda não utilizado) de proprietário de um imóvel, público ou privado, seja transferido para outra área passível de receber o potencial construtivo, ou seja vendido.

O uso desse instrumento ocorre quando o imóvel em questão está situado em áreas onde foram definidas, em prol do interesse público, limitações ao direito de construir, como áreas de proteção ambiental ou de interesse histórico, paisagístico, cultural e social.

A TDC também pode ser utilizada quando houver a necessidade de uso do imóvel em questão, para a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, para programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e programas de HIS.

Definem-se como objetivos da TDC:

- Preservar imóveis ou áreas de valor histórico, ambiental, paisagístico e cultural;
- Viabilizar programas de regularização fundiária, de HIS e urbanização de áreas ocupadas, resolvendo pendências e conflitos fundiários urbanos;
- Viabilizar a implantação de equipamentos de uso público.

O proprietário poderá alienar o potencial construtivo não utilizado no próprio imóvel, total ou parcialmente, quando se tratar de imóvel:

- I. Tombado ou protegido, de interesse de preservação ambiental e cultural (em até 100% do coeficiente de aproveitamento básico não utilizado);
- II. Lindeiro ou defrontante a unidades de conservação instituídas (em até 50% do coeficiente de aproveitamento básico não utilizado);
- III. Exercendo função ambiental essencial (em até 100% do coeficiente de aproveitamento básico não utilizado);
- IV. Servindo a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e HIS (em até 100% do coeficiente de aproveitamento básico não utilizado).

No caso de imóveis servindo a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e HIS, a transferência de potencial construtivo só será concedida ao proprietário que doar ao Município seu imóvel, para estes mesmos fins.

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

Além disso, para estes mesmos imóveis, à aplicação do instrumento estará vinculada à conservação do bem pelo receptor do potencial construtivo, mediante parecer dos órgãos responsáveis.

Para aplicação do instrumento, deverão ser observados os seguintes critérios:

- Definição de lei específica municipal, baseada neste Plano Diretor, alinhada com os parâmetros de controle de uso e ocupação do solo e observando a regulamentação estabelecida para a OODC – para fins de compatibilização entre ambos os instrumentos – detalhando o uso da TDC, incluindo:
 - I. Definição da **função social da propriedade**;
 - II. Observância da planta de valores por m² de terreno através da Planta Genérica de Valores devidamente atualizada, garantindo assim, a proximidade com o valor de mercado;
 - III. Identificação dos imóveis, planos ou zonas para preservação histórica, cultural ou ambiental, bem como daqueles voltados para a regularização imobiliária;
 - IV. Definição da forma de aplicação da TDC;
 - V. Previsão da TDC com doação de imóvel para o patrimônio público;
 - VI. Fórmulas de cálculo para concessão da TDC e de equivalência entre terrenos transmissor e receptor;
 - VII. Definição do procedimento administrativo;
 - VIII. Procedimento decisório para aprovações relativas a projetos urbanos com TDC;
 - IX. Tipologias de planos, programas e projetos de preservação e/ou regularização;
 - X. Trâmites para solicitação e concessão da TDC;
 - XI. Determinação de prazos;
 - XII. Procedimentos para a emissão e utilização de certidões de TDC;
 - XIII. Mecanismos de controle e gestão da TDC;
 - XIV. Normas para a aprovação de projetos e licenciamento de obras com a utilização de TDC;

São condições para a TDC:

- Os imóveis receptores devem se situar em zonas onde haja previsão de coeficiente de aproveitamento máximo;
- Estes mesmos imóveis devem ser providos de infraestrutura urbana adequada, evitando a concentração de área construída acima da capacidade da infraestrutura local, inclusive no sistema viário, e impactos negativos no meio ambiente e na qualidade de vida da população local.

O Poder Executivo Municipal deverá, obrigatoriamente, estabelecer monitoramento permanente do impacto da concessão de potencial construtivo, em adição ao da TDC, publicizando os relatórios de monitoramento.

3.18. Do Zoneamento Especial

O Zoneamento Especial é um tipo de zoneamento voltado para áreas do Município dotadas de especificidades e singularidades que demandam uma atenção diferenciada em relação às outras áreas do território municipal.

Essas áreas podem ser caracterizadas por parâmetros diferenciados em relação ao seu entorno, perímetros dispersos ou relativamente pequenos em relação às zonas comuns, ou por critérios especiais para fins de proteção a usos e edificações, populações ou o meio natural.

O artigo 5º da resolução n. 34 do Conselho das Cidades determina que o Zoneamento Especial deve:

- Prever áreas para assentamentos e empreendimentos, nas áreas urbanas e rurais, voltadas ao interesse social;
- Realizar a demarcação das terras ocupadas por comunidades tradicionais (indígenas, quilombolas, ribeirinhas e extrativistas), como forma de garantir a proteção de seus direitos;
- Realizar a demarcação de áreas que apresentem risco à vida ou à saúde da população (aquelas sujeitas a inundações e deslizamentos, dentre outras);
- Realizar a demarcação de assentamentos irregulares ocupados por população de baixa renda, para a implementação da política de regularização fundiária;
- Definir normas específicas de uso, ocupação e edificação adequadas à regularização fundiária, à titulação e reivindicação de assentamentos informais de baixa renda e, quando for o caso, à produção de Habitação de Interesse Social;
- Definir as ferramentas e instrumentos voltados à regularização fundiária, à produção de habitação de interesse social e de participação comunitária na gestão das áreas;
- Realizar a demarcação das áreas de proteção, preservação e recuperação do ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico.

Definem-se como objetivos do Zoneamento Especial:

- Estabelecer relações entre a morfologia (ocupação) e as atividades (usos) internamente aos limites dos lotes, através de índices urbanísticos específicos para cada área;
- Estimular o adensamento ou a requalificação de áreas específicas, conforme as suas características, e sempre observando as áreas com maior capacidade de infraestrutura instalada;
- Definir, a partir das características de cada área, os usos permitidos, proibidos e incentivados, promovendo ou incentivando usos específicos;
- Promover o desenvolvimento urbano e socioambiental através do uso e ocupação sustentáveis;

- Conservar a biodiversidade, os cursos d'água e os mananciais, com fins de manutenção de qualidade e disponibilidade hídrica;
- Manter as diversidades regionais e de ocupação humana tradicional nas áreas rurais.

Para aplicação do Zoneamento Especial, deverão ser observados os seguintes critérios:

- Levantamento das legislações que incidem no uso e na ocupação do solo municipal;
- Análise das morfologias no território;
- Análise dos condicionantes ambientais;
- Análise do macrozoneamento;
- Análise dos sistemas de estruturação urbana;
- Análise do perfil das áreas rurais;
- Leitura social dos conflitos e dos desejos relacionados ao uso e à ocupação do solo;

3.19. Da regulamentação dos instrumentos

Estes instrumentos da política urbana, aqui elencados, deverão ser regulamentados por meio de Ato Legal do Poder Executivo no prazo máximo de 08 anos, posterior à sanção deste Plano Diretor.

4. Propostas, instrumentos e mecanismos

4.1. Da racionalização da ocupação do espaço urbano, de expansão urbana e rural

A racionalização da ocupação do espaço urbano, da expansão urbana e rural visa um planejamento adequado do território municipal, definindo seus usos prioritários, bem como a relação entre esses usos e a melhor distribuição das atividades humanas, todos convergindo para um aproveitamento mais eficiente e sustentável do território, minimização das pressões antrópicas sobre os recursos naturais e uma melhoria da qualidade de vida dos cidadãos das áreas urbanas e rurais.

São diretrizes para a racionalização da ocupação do espaço urbano e rural, e da expansão urbana:

- Controle do avanço da ocupação urbana, considerando as áreas ambientalmente degradadas e a capacidade de suporte da infraestrutura instalada, respeitando o zoneamento definido neste Plano Diretor;
- Direcionamento da produção imobiliária para áreas adequadas ao desenvolvimento urbano dotadas de infraestrutura, democratizando o acesso ao solo urbano e à cidade;
- Garantir a preservação de áreas ambientalmente frágeis e a mitigação de impactos sobre elas, na implementação de novos empreendimentos;
- Preservação e conservação das áreas ambientalmente frágeis;
- Preservação dos imóveis, usos ou conjuntos urbanos de interesse cultural e histórico;
- Restrições à expansão indiscriminada do perímetro urbano para conter o espraiamento, de forma a incentivar uma cidade mais compacta.

São instrumentos urbanísticos para a racionalização da ocupação do espaço urbano, da expansão urbana e rural em Marechal Deodoro:

- Debates, audiências, consultas públicas e conferências sobre assuntos de interesse urbano;
- Carta Geotécnica de Aptidão à Urbanização
- Macrozoneamento Municipal;
- Planos de Desenvolvimento Urbano Integrado da Região Metropolitana;
- Projetos Específicos de Expansão Urbana (PEEU);
- Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS);
- Zoneamento Ambiental;

- Zoneamento Rural;
- Zoneamento Urbano;
- Zoneamentos Especiais.

I. Do Ordenamento da Expansão Urbana

O ordenamento da expansão urbana trata das estratégias de gestão do território que assegurem um crescimento urbano sustentável, atendendo aos princípios de uma cidade compacta, de modo a conter seu espraiamento e garantir a otimização e a eficiência da infraestrutura urbana no atendimento às necessidades urbanas dos cidadãos.

São diretrizes para o ordenamento da expansão urbana:

- Adensamento de áreas urbanas com infraestrutura, considerando os aspectos ambientais e com vistas à promoção de uma melhor qualidade de vida, proporcionando um uso mais racional e eficiente da infraestrutura urbana e dos equipamentos públicos;
- Asseguramento da continuidade viária, garantido a mobilidade e acessibilidade no território;
- Constituição de um banco de terras públicas, articulado ao desenvolvimento urbano, de forma a economizar recursos públicos com desapropriações que devem ser evitadas para a implementação de equipamentos públicos e infraestrutura urbana;
- Controle da expansão urbana sobre as áreas ambientalmente degradadas, visando a sua recuperação, direcionando-a para as áreas com infraestrutura já instalada ou prevista;
- Controle do avanço da ocupação urbana, determinando os eixos de expansão e de adensamento da cidade;
- Demarcação de áreas para a ocupação com convivência de atividades rurais e urbanas de baixa densidade;
- Demarcação de áreas para a produção rural, garantindo reserva para o cultivo destinado à agricultura familiar, agroecológico e sustentável; articulada com as cadeias produtivas municipais, evitando o espraiamento da mancha urbana;
- Ocupação de vazios urbanos e terrenos subutilizados em áreas bem servidas de infraestrutura, de forma articulada às demandas urbanas do Município;
- Preservação e conservação das áreas ambientalmente frágeis e dos serviços ecossistêmicos prestados por elas;
- Promoção da transformação e/ou ocupação de áreas urbanas aptas que estejam vazias, subutilizadas ou degradadas, em parceria com a iniciativa privada, diante da indisponibilidade orçamentária municipal, considerando as especificidades de cada área e o caráter obrigatoriamente público e participativo do processo;

- Promoção de processos de regularização e relocação necessárias ao melhor desempenho da infraestrutura instalada.

Nesse sentido, constituem-se como ações prioritárias para o ordenamento da expansão urbana em Marechal Deodoro:

- a) Avaliar a demanda por moradia no Município, por faixas de renda, delineando-se o quadro de déficit habitacional;
- b) Desocupar e controlar as faixas de domínio das rodovias, com relocação da população de baixa renda para áreas dotadas de infraestrutura e fácil acesso a serviços urbanos qualificados, buscando preservar as atividades exercidas por essa população e suas relações sociais;
- c) Mapear os vazios urbanos e imóveis subutilizados;
- d) Mapear e produzir dados a respeito de:
 - Estrutura das propriedades rurais com atividades agropecuárias e extrativistas, bem como o transporte e a destinação dos produtos oriundos dessas atividades;
 - Loteamentos não regularizados;
- e) Mapear e traçar o perfil das áreas ambientalmente frágeis do Município;
- f) Mapear os lançamentos imobiliários;
- g) Mapear os serviços ecossistêmicos prestados pelas áreas ambientais do Município;
- h) Mapear os usos do solo no Município, indicando, pelo menos:
 - Áreas de rede hídrica contaminadas;
 - áreas de risco
 - áreas propícias ao desenvolvimento da agricultura familiar;
 - assentamentos precários;
 - atividades industriais e extrativistas;
 - usos rurais e urbanos;
- i) Verificar a demanda por equipamentos públicos, por meio das secretarias municipais, dos planos setoriais e da população local.

II. Do Perímetro Urbano

A demarcação do perímetro urbano define os limites até onde se estende a zona urbana de Marechal Deodoro, desempenhando um papel crucial no desenvolvimento urbano sustentável, promovendo a ordenação do território, o controle do uso do solo, a preservação ambiental e a oferta de infraestrutura e serviços essenciais para a população.

Trata-se de uma ferramenta que possibilita a gerência e a segurança jurídica para atuar sobre o território municipal, auxiliando, inclusive, na arrecadação tributária, em alinhamento com a Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade).

O perímetro urbano de Marechal Deodoro teve sua base atualizada e está delimitado no Mapa 01 do **Anexo I: Mapas Territoriais**.

III. Do Macrozoneamento

O Macrozoneamento atua como um orientador para as ações do Poder Público referentes ao desenvolvimento urbano e rural, estabelecendo um referencial espacial para o uso e ocupação do solo urbano em concordância com as estratégias de política urbana.

Dessa forma, definem-se as seguintes macrozonas no território municipal de Marechal Deodoro, delineadas a partir da homogeneidade de características ambientais e/ou compartilhamento de elementos ambientais que as caracterizem como uma unidade territorial, bem como o grau de urbanização:

- a) Macrozona Sumaúma
- b) Macrozona Polo Industrial
- c) Macrozona Urbana Centro
- d) Macrozona Urbana Francês
- e) Macrozona Especial APA de Santa Rita

O Macrozoneamento Municipal de Marechal Deodoro está definido no Mapa 02 do **Anexo I: Mapas Territoriais**.

São objetivos do Macrozoneamento Municipal:

- I. Atender às demandas presentes para a redução das desigualdades sociais e inclusão territorial;
- II. Delimitar, de forma estratégica, os perímetros urbano e rural, considerando a predisposição das áreas passíveis de urbanização, preservação ambiental e patrimonial, e produção agrícola;
- III. Determinar critérios de prioridades para ações de desenvolvimento territorial;
- IV. Estabelecer diretrizes gerais para o cumprimento da função social da propriedade no Município, considerando as especificidades desses territórios;
- V. Superar passivos ambientais e urbanos que caracterizam a diferenciação do uso e ocupação do solo, decorrentes dos processos de urbanização;
- VI. Territorializar as diretrizes gerais deste Plano Diretor Municipal, de forma a implementar os instrumentos urbanísticos, programas, projetos e intervenções estratégicas da política de desenvolvimento territorial;
- VII. Valorizar as potencialidades e as oportunidades que o território oferece para a concretização do desenvolvimento socioeconômico.

Todos os procedimentos de licenciamento e aprovação de projetos, independentemente da escala do empreendimento, devem ser coerentes com as diretrizes previstas no

Macrozoneamento, além de estarem amparados pelas legislações correlatas específicas, a depender da natureza do empreendimento.

A garantia de dotação de infraestrutura eficiente nas parcelas do território destinadas aos usos urbanos é fator primordial para o cumprimento dos objetivos definidos para o Macrozoneamento Municipal. Do mesmo modo, todas as ações, programas e recursos destinados para as regiões e políticas municipais deverão estar alinhados conforme estratégias dispostas no Macrozoneamento, de acordo com a Macrozona a qual se refere.

Quanto a definição de orlas, nas macrozonas onde existam orlas marítimas, estas correspondem a uma faixa de 30 metros, medidos a partir da linha de preamar média (LPM) atual.

Nas macrozonas onde existam orlas lagunares, estas correspondem a uma faixa de 30 metros, onde deverão ser respeitados os recuos previstos na Lei 12.651/2012 (Código Florestal) destinadas às Áreas de Preservação Permanente (APP) e aquelas regulamentadas por este Plano Diretor.

Macrozona Sumaúma

A Macrozona Sumaúma toma como referência territorial a bacia hidrográfica do Rio Sumaúma, e corresponde a todas as porções rurais territoriais ao norte, leste e sudoeste do perímetro urbano de Marechal Deodoro, bem como a porções da laguna Manguaba, limitadas a nordeste pela Macrozona Polo Industrial e a leste pela APA de Santa Rita.

São diretrizes da Macrozona Sumaúma:

- I. Fortalecimento de uma Política de Desenvolvimento Rural Integrado do Município;
- II. Garantia do acesso físico, gratuito, dos espaços livres de uso público e a vivência na orla lagunar;
- III. Integração entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do município;
- IV. Otimização do sistema viário existente;
- V. Promoção da proteção ambiental, notadamente das matas de encosta e demais remanescentes florestais da Mata Atlântica, dos recursos hídricos e das nascentes;
- VI. Promoção do desenvolvimento de atividades produtivas rurais sustentáveis, de forma a evitar os impactos negativos, sobretudo para a conservação ambiental de recursos hídricos, remanescentes de vegetação nativa, solos agricultáveis, dentre outros recursos naturais;
- VII. Promoção do desenvolvimento do agroturismo ou turismo ecológico;
- VIII. Proteção do patrimônio cultural e histórico;
- IX. Restrição a parcelamentos (exceto nas Zonas de Transição Urbano Rural) e novas ocupações.

Macrozona Polo Industrial

A Macrozona Polo Industrial toma como referência territorial o Polo Multifábrica Industrial José Aprígio Vilela, e corresponde a todas as porções territoriais na margem nordeste da Laguna Manguaba até os limites da APA de Santa Rita, e os limites municipais ao norte.

São diretrizes da Macrozona Polo Industrial:

- I. Apoio à instalação de atividades industriais no Polo Multifábrica Industrial José Aprígio Vilela, bem como atividades econômicas diversas na Zona Especial Industrial 2 contígua ao Polo, para promover a empregabilidade da população local;
- II. Fortalecimento de Políticas de Desenvolvimento Rural Integrado e de Desenvolvimento Industrial do Município;
- III. Garantia do acesso físico, gratuito, dos espaços livres de uso público e a vivência na orla lagunar;
- IV. Otimização do sistema viário existente;
- V. Promoção da proteção ambiental, notadamente das matas de encosta e demais remanescentes florestais da Mata Atlântica, dos recursos hídricos e das nascentes;
- VI. Promoção do desenvolvimento de atividades produtivas rurais sustentáveis, de forma a evitar os impactos negativos, sobretudo para a conservação ambiental de recursos hídricos, remanescentes de vegetação nativa, solos agricultáveis, dentre outros recursos naturais;
- VII. Restrição a parcelamentos e novas ocupações.

Macrozona Especial APA de Santa Rita

A Macrozona Especial APA de Santa Rita compreende todas as porções territoriais de Marechal Deodoro, urbanas e rurais, inseridas no perímetro da APA de Santa Rita.

São diretrizes Macrozona Especial APA de Santa Rita:

- I. Compatibilização dos usos e intensidade de ocupação definidos neste Plano Diretor com a proteção da APA de Santa Rita, observando as diretrizes definidas no seu Plano de Manejo;
- II. Controle da ocupação em áreas de fragilidade ambiental;
- III. Estímulo às atividades de geração de emprego e renda para a população local;
- IV. Garantia do acesso físico e gratuito aos espaços livres de uso público e a vivência na orla lagunar;
- V. Permissão do uso comercial como suporte às atividades residenciais e de turismo;
- VI. Promoção da melhoria da infraestrutura urbana nas áreas urbanizadas;
- VII. Promoção da proteção ambiental, notadamente das matas de encosta e demais remanescentes florestais da Mata Atlântica, dos recursos hídricos e das nascentes;
- VIII. Restrição a parcelamentos e novas ocupações nas áreas rurais;

Macrozona Urbana Centro

A Macrozona Urbana Centro toma como referência territorial o Centro Histórico de Marechal Deodoro, e compreende todas as porções territoriais urbanas desde a localidade Cabreiras até a localidade Tuquanduba, com exceção daquelas localizadas na APA de Santa Rita (incluídas na Macrozona homônima).

São diretrizes da Macrozona Urbana Centro:

- I. Adequação e integração dos espaços urbanos das centralidades, visando à melhoria do desempenho de suas funções, à racionalização e à utilização plena da infraestrutura existente, a criação de oportunidades para a localização de atividades econômicas, residenciais e institucionais, com a garantia da qualidade da mobilidade e da acessibilidade, do conforto ambiental e da segurança pública;
- II. Ampliação e requalificação dos equipamentos públicos existentes, por meio de intervenções urbanísticas que promovam a sua articulação espacial aos padrões adequados de mobilidade e acessibilidade, amplificando a integração com os espaços abertos públicos;
- III. Controle da expansão territorial, com o intuito de evitar um crescimento urbano desordenado e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente e a paisagem local;
- IV. Estímulo ao adensamento populacional nos locais onde for possível dar melhor aproveitamento à infraestrutura existente, de forma conciliada com a manutenção da qualidade ambiental urbana e com a rede viária e de transporte;
- V. Estruturação de áreas precárias, promovendo o acesso à moradia digna e a equipamentos comunitários, assim como a implementação e melhoria nos sistemas de infraestrutura;
- VI. Fortalecimento do Centro Histórico de Marechal Deodoro como território estratégico para o desenvolvimento municipal, através da recuperação e valorização da sua qualidade ambiental e urbanística; da preservação do patrimônio natural, histórico e cultural; da manutenção e ampliação dos usos institucionais públicos e privados; do incentivo à diversificação de usos e da implantação de ações estratégicas na área da cultura, da economia criativa e do turismo;
- VII. Incentivo à ocupação das áreas próximas aos núcleos urbanos consolidados, promovendo a melhoria das condições de habitação e infraestrutura nas áreas identificadas como de interesse social;
- VIII. Incentivo à ocupação dos vazios urbanos;
- IX. Integração dos assentamentos precários à cidade, no âmbito da mobilidade, infraestrutura e acesso aos diversos serviços e bens urbanos, por meio de ações de regularização urbanística e fundiária que contemplem as demandas básicas da população residente;
- X. Promoção da regularização fundiária dos assentamentos precários e irregulares, ocupados por população de baixa renda, com a provisão adequada de serviços,

equipamentos e infraestruturas urbanas, e estímulo à implantação de atividades não residenciais capazes de gerar emprego e renda;

- XI. Promoção da requalificação da malha viária e das conexões intra-bairros;
- XII. Promoção de incentivos para a restauração das edificações de valor histórico e arquitetônico, requalificando-as para usos diversificados, inclusive residenciais, compatíveis com a natureza de bens preservados;
- XIII. Promoção do desenvolvimento turístico sustentável e compatível com a conservação ambiental e a preservação do patrimônio cultural do Município;
- XIV. Qualificação da oferta de um sistema de transporte coletivo, articulando-o aos modos não motorizados de transporte, como forma de promover melhorias na qualidade urbana e ambiental;
- XV. Requalificação dos espaços degradados ou em processo de degradação, mediante transformações urbanísticas estruturais, de forma conciliada com a legislação ambiental e de proteção do patrimônio histórico e cultural, e por meio de projetos estruturadores;
- XVI. Requalificação dos núcleos urbanos consolidados com a ampliação da oferta de equipamentos públicos, serviços urbanos e sistema de áreas verdes.

Macrozona Urbana Francês

A Macrozona Urbana Francês compreende todas as porções territoriais da localidade Francês, com exceção daquelas localizadas na APA de Santa Rita (incluídas na Macrozona homônima), desde o loteamento Novo Francês até o limite com a Barra de São Miguel, incluindo as dunas do Cavallo Russo.

São diretrizes da Macrozona Urbana Francês:

- I. Adequação e integração dos espaços urbanos visando à melhoria do desempenho de suas funções; a racionalização e a utilização plena da infraestrutura existente; a criação de oportunidades para a localização de atividades econômicas, residenciais e institucionais, com a garantia da qualidade da mobilidade e da acessibilidade, do conforto ambiental e da segurança pública;
- II. Ampliação e requalificação dos equipamentos públicos existentes, por meio de intervenções urbanísticas que promovam a sua articulação espacial aos padrões adequados de mobilidade e acessibilidade, amplificando a integração com os espaços abertos públicos;
- III. Incentivo à ocupação dos vazios urbanos;
- IV. Permissão do uso comercial como suporte às atividades residenciais e de turismo;
- V. Promoção do desenvolvimento turístico sustentável e compatível com a conservação ambiental e a preservação do patrimônio histórico e cultural do Município;

- VI. Qualificação da oferta de um sistema de transporte coletivo, articulando-o aos modos não motorizados de transporte e promovendo melhorias na qualidade urbana e ambiental;

IV. Do Zoneamento Rural

Zona de Preservação Ambiental (ZPA)

A Zona de Preservação Ambiental (ZPA) compreende o conjunto de todas as Áreas de Preservação Permanente (APPs) mapeadas, correspondentes a: entorno de nascentes e cursos d'água; porções territoriais com declividade igual ou superior a 45°; áreas de mangue e bordas de tabuleiros, com a presença de vegetação nativa ou não.

São classificadas pelo elevado valor ecológico dos seus ecossistemas, estando intimamente associadas à preservação dos recursos hídricos, da paisagem, da estabilidade geológica e da biodiversidade, além de facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas. Engloba áreas de alta fragilidade ambiental, onde a presença humana deverá ser inibida, minimizada ou adequada a ações conservacionistas e em alguns casos, até preservacionistas.

A Zona de Preservação Ambiental só poderá ser ocupada em casos de:

i. Utilidade Pública:

- a. As atividades de segurança nacional e proteção sanitária;
- b. As 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, energia, telecomunicações, radiodifusão, bem como mineração, exceto, neste último caso, a extração de areia, argila, saibro e cascalho;
- c. Atividades e obras de defesa civil;
- d. Atividades que comprovadamente proporcionem melhorias na proteção das funções ambientais;
- e. Outras atividades similares, devidamente caracterizadas e motivadas em procedimento administrativo próprio, quando inexistir alternativa técnica e locacional ao empreendimento proposto, definidas em ato do chefe do Poder Executivo Federal.

ii. Interesse Social:

- a. Atividades imprescindíveis à proteção da integridade da vegetação nativa, tais como prevenção, combate e controle do fogo, controle da erosão, erradicação de espécies invasoras e proteção de plantios com espécies nativas;
- b. 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;

- c. Implantação de infraestrutura pública destinada a esportes, lazer e atividades educacionais e culturais ao ar livre, em áreas urbanas e rurais consolidadas, observadas as condições estabelecidas na Lei 12.651/2012;
- d. Regularização fundiária de assentamentos humanos ocupados predominantemente por população de baixa renda, em áreas urbanas consolidadas, observadas as condições estabelecidas na Lei nº11.977/2009;
- e. 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;
- f. Atividades de pesquisa e extração de areia, argila, saibro e cascalho, outorgadas pela autoridade competente;
- g. Outras atividades similares, devidamente caracterizadas e motivadas em procedimento administrativo próprio, quando inexistir alternativa técnica e locacional à atividade proposta, definidas em ato do chefe do Poder Executivo Federal.

iii. Atividades eventuais ou de baixo impacto ambiental:

- a. 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;
- b. 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;
- c. Implantação de trilhas para o desenvolvimento do ecoturismo;
- d. Construção de rampas de lançamento de barcos e pequenos ancoradouros;
- e. Construção de moradias destinadas a 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;
- f. Construção e manutenção de cercas na propriedade;
- g. Pesquisa científica relativa a recursos ambientais, respeitados outros requisitos previstos na legislação aplicável;
- h. 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;
- i. Plantio de espécies nativas produtoras de frutos, sementes, castanhas e outros produtos vegetais, desde que não implique na supressão da vegetação existente nem prejudique a função ambiental da área;
- j. 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;

- k. Outras ações ou atividades similares, reconhecidas como eventuais e de baixo impacto ambiental em ato do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA ou dos conselhos estaduais de meio ambiente.

As Áreas de Preservação Permanente de corpo d'água deverão ser medidas a partir da sua calha regular. Os limites poderão ser revistos mediante comprovação com levantamento topográfico que demonstre que a calha regular do corpo d'água ou curso d'água estão em desconformidade com o zoneamento definido neste Plano Diretor.

As Áreas de Preservação Permanente mapeadas neste instrumento poderão ser revistas mediante contestação técnica que contemple estudos e/ou laudos técnicos comprovando a inexistência das características delimitadas nos artigos 4º, 5º e 6º da Lei Federal nº 12.651/2012 (Código Florestal).

Zona de Desenvolvimento Sustentável Rural (ZDS - R)

A Zona de Desenvolvimento Sustentável Rural (ZDS-R) tem o objetivo de equilibrar o uso e ocupação do solo já existentes com a sustentabilidade ambiental, econômica e social local, por meio de diretrizes que mitiguem os efeitos desses usos e ocupações.

Compreende as áreas rurais onde são desenvolvidas atividades residenciais, agropecuárias e de serviços e que necessitam de direcionamentos visando, principalmente, a manutenção das áreas de Reserva Legal e a regularização ambiental, em conformidade com a Lei Federal nº 12.651/2012.

São diretrizes de ocupação da Zona de Desenvolvimento Sustentável Rural:

- i. Conservação da biodiversidade, incentivando atividades de interesse público relacionadas ao ecoturismo, turismo cultural, educação ambiental e pesquisa;
- ii. Estímulo à manutenção e/ou recuperação das Áreas de Preservação Permanente – APPs;
- iii. Estímulo à regularização ambiental de propriedades que não possuem o percentual mínimo de 20% de Reserva Legal;
- iv. Implantação de infraestrutura de saneamento ambiental e de energia elétrica;
- v. Incentivo a estudos ambientais, hidrológicos e hidrogeológicos, detalhados, para determinar normas de restrição, controle e orientação das atividades, usos e ocupações nestas áreas;
- vi. Incentivo à produção sustentável de alimentos e energia, com a adoção de produção limpa, onde sejam desenvolvidas atividades produtivas com baixo impacto no uso dos recursos naturais e que se utilizem de mecanismos e métodos sustentáveis;
- vii. Mitigação dos impactos ambientais negativos oriundos das ocupações e das atividades existentes, minimizando os danos ao patrimônio natural e paisagístico;

- viii. Os ambientes com presença de remanescentes de vegetação nativa de Mata Atlântica, quando permitido uso e ocupação, poderão ser ocupados, desde que seja obtida a Autorização de Supressão Vegetal (ASV) junto ao órgão ambiental competente;
- ix. Permissão de usos e alternativas sustentáveis com a garantia do não-esgotamento do solo e sem colocar em risco a produção de alimentos;
- x. Preservação dos sítios arqueológicos localizados nas áreas rurais;
- xi. Promoção da articulação e da integração do desenvolvimento rural sustentável e solidário, regionalmente e entre diversos setores e esferas de governo, por meio de agendas comuns nos territórios;
- xii. Promoção de programas de identificação e recuperação de nascentes e revitalização de corpos hídricos e suas margens.

Zona de Restrição Ambiental Rural (ZRAR)

A Zona de Restrição Ambiental Rural (ZRAR) contempla áreas localizadas na zona rural do Município, que apresentam condições ambientais especiais. Compreende as unidades de conservação, as encostas vegetadas que não se enquadram em APP e remanescentes vegetais.

São diretrizes de ocupação da Zona de Restrição Ambiental Rural:

- i. Nas áreas que contemplem unidades de conservação, obedecer aos seus respectivos objetivos de criação e planos de manejo, com seus devidos zoneamentos;
- ii. Os ambientes com presença de remanescentes de vegetação nativa de mata atlântica, quando permitido uso e ocupação, deverão obter a Autorização de Supressão Vegetal (ASV) junto ao órgão ambiental competente;
- iii. As áreas que contemplem vegetação em estágio avançado de regeneração, só poderão ser suprimidas em caso de utilidade pública; e aquelas que se encontrarem em estágio médio de regeneração, só poderão ser suprimidas em caso de utilidade pública e de interesse social;
- iv. Caso seja constatada degradação ambiental na área correspondente à ZRAR, dever-se-á realizar um Plano de Recuperação de Área Degradada (PRAD), o qual deverá ser apresentado junto ao órgão ambiental competente.

V. Do Zoneamento Ambiental

O Zoneamento Ambiental trata da integração espacial dos elementos físico-naturais, biológicos, socioculturais e econômicos.

Os principais objetivos do Zoneamento Ambiental são:

- Auxiliar no apoio e/ou tomada de decisões para a intervenção no território;

- Auxiliar no estabelecimento de normas para o uso e ocupação racional do solo;
- Auxiliar no disciplinamento do uso e ocupação do solo;
- Auxiliar na adequação da proteção dos recursos naturais e das atividades ambientais.

O Zoneamento Ambiental está delimitado no Mapa 03 do Anexo I: Mapas Territoriais deste Plano Diretor.

São Zonas Ambientais deste Plano Diretor:

- I. Zona de Preservação Ambiental (ZPA);
- II. Zona de Uso Especial (ZUE);
 - a) APA de Santa Rita
 - b) Saco da Pedra
- III. Zona de Especial Interesse Ambiental da Várzea do Francês (ZEIA-VF)

Zona de Preservação Ambiental (ZPA)

A Zona de Preservação Ambiental (ZPA) compreende o conjunto de todas as Áreas de Preservação Permanente (APPs) mapeadas, correspondentes a: entorno de nascentes e cursos d'água; porções territoriais com declividade igual ou superior a 45°; áreas de mangue e bordas de tabuleiros, com a presença de vegetação nativa ou não; bem como as áreas já delimitadas como APPs municipais, a serem instituídas por este instrumento legal.

A área a ser categorizada como APP municipal compreende uma área localizada entre o Francês e o limite com o município da Barra de São Miguel, englobando áreas das dunas do Cavalo Russo e seu entorno.

São classificadas pelo elevado valor ecológico dos seus ecossistemas, estando intimamente associadas à preservação dos recursos hídricos, da paisagem, da estabilidade geológica e da biodiversidade, além de facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas. Engloba áreas de alta fragilidade ambiental, onde a presença humana deverá ser inibida, minimizada ou adequada a ações conservacionistas e em alguns casos, até preservacionistas.

A Zona de Preservação Ambiental só poderá ser ocupada em casos de:

iv. Utilidade Pública:

- f. As atividades de segurança nacional e proteção sanitária;
- g. As 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, energia, telecomunicações, radiodifusão, bem como mineração, exceto, neste último caso, a extração de areia, argila, saibro e cascalho;
- h. Atividades e obras de defesa civil;

- i. Atividades que comprovadamente proporcionem melhorias na proteção das funções ambientais;
 - j. Outras atividades similares, devidamente caracterizadas e motivadas em procedimento administrativo próprio, quando inexistir alternativa técnica e locacional ao empreendimento proposto, definidas em ato do chefe do Poder Executivo Federal.
- v. Interesse Social:**
- h. Atividades imprescindíveis à proteção da integridade da vegetação nativa, tais como prevenção, combate e controle do fogo, controle da erosão, erradicação de espécies invasoras e proteção de plantios com espécies nativas;
 - i. 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;
 - j. Implantação de infraestrutura pública destinada a esportes, lazer e atividades educacionais e culturais ao ar livre, em áreas urbanas e rurais consolidadas, observadas as condições estabelecidas na Lei 12.651/2012;
 - k. Regularização fundiária de assentamentos humanos ocupados predominantemente por população de baixa renda, em áreas urbanas consolidadas, observadas as condições estabelecidas na Lei nº11.977/2009;
 - l. 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;
 - m. Atividades de pesquisa e extração de areia, argila, saibro e cascalho, outorgadas pela autoridade competente;
 - n. Outras atividades similares, devidamente caracterizadas e motivadas em procedimento administrativo próprio, quando inexistir alternativa técnica e locacional à atividade proposta, definidas em ato do chefe do Poder Executivo Federal.
- vi. Atividades eventuais ou de baixo impacto ambiental:**
- l. 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;
 - m. 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;
 - n. Implantação de trilhas para o desenvolvimento do ecoturismo;
 - o. Construção de rampas de lançamento de barcos e pequenos ancoradouros;

- p. Construção de moradias destinadas a 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;
- q. Construção e manutenção de cercas na propriedade;
- r. Pesquisa científica relativa a recursos ambientais, respeitados outros requisitos previstos na legislação aplicável;
- s. 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;
- t. Plantio de espécies nativas produtoras de frutos, sementes, castanhas e outros produtos vegetais, desde que não implique na supressão da vegetação existente nem prejudique a função ambiental da área;
- u. 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;
- v. Outras ações ou atividades similares, reconhecidas como eventuais e de baixo impacto ambiental em ato do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA ou dos conselhos estaduais de meio ambiente.

Conforme decisão nº 1010/2021 do Supremo Tribunal de Justiça (STJ), as ocupações em Área de Preservação Permanente anteriores à Lei Federal nº 12.651/2012 (Código Florestal) estão passíveis de regularização. As benfeitorias inseridas nessas áreas também poderão ser alvo de reformas para manutenção e requalificação.

As Áreas de Preservação Permanente de corpo d'água deverão ser medidas a partir da sua calha regular. Os limites poderão ser revistos mediante comprovação com levantamento topográfico que demonstre que a calha regular do corpo d'água ou curso d'água estão em desconformidade com o zoneamento definido neste Plano Diretor.

As Áreas de Preservação Permanente mapeadas neste instrumento poderão ser revistas mediante contestação técnica que contemple estudos e/ou laudos técnicos comprovando a inexistência das características delimitadas nos artigos 4º, 5º e 6º da Lei Federal nº 12.651/2012 (Código Florestal)

São diretrizes da Área de Preservação Permanente Municipal - APP Municipal:

- i. Deverão ser observadas as diretrizes de ocupação das APPs instituídas pela Lei Federal nº 12.651/2012, até a implantação de uma unidade de conservação municipal, condizente com as características locais e com o objetivo que se der a esta área;
- ii. A abertura de vias para acesso às propriedades do entorno poderá ser autorizada, desde que comprovada, por meio de estudos e/ou projetos específicos, a mitigação dos impactos ambientais e a manutenção do fluxo hídrico local.

- iii. As atividades já existentes e que se encontram devidamente regularizadas, poderão ser mantidas

Zona de Especial Interesse Ambiental da Várzea do Francês (ZEIA - VF)

A Zona de Especial Interesse Ambiental da Várzea do Francês (ZEIA - VF) compreende uma área a partir da região brejosa localizada no Francês, limítrofe com a rua Sargaço, onde seus limites são ampliados na proximidade com as margens da AL-101 Sul, passando pela rua Tom Jobim (que dá acesso ao Loteamento Novo Francês) e seguindo em direção ao limite com a RESEC do Saco da Pedra, na Praia do Saco.

A delimitação da área com restrição total de uso deverá ser definida e regulamentada pelo Poder Público Executivo, com base na cota máxima histórica de inundação. Os terrenos localizados abaixo dessa cota serão destinados à preservação ambiental, sendo caracterizados como Área de Preservação Permanente (APP). As áreas situadas acima da cota máxima de inundação deverão obedecer ao regime de uso e ocupação conforme a zona contígua a que pertencem.

Até que essa regulamentação específica seja implementada, tais áreas permanecerão com status de preservação permanente.

O objetivo principal da Zona de Preservação, estabelecida pela presente lei, é garantir a manutenção dos aspectos naturais presentes nas áreas com topografia mais baixa, que constituem ecossistemas com considerável biodiversidade e funcionam como corredores naturais para as águas pluviais das bacias de drenagem do Francês e da região da Praia do Saco.

A proteção dessa zona é fundamental para a conservação da biodiversidade local e para a regulação do ciclo hidrológico, prevenindo os riscos de inundações. A gestão e fiscalização das atividades na Zona de Preservação serão realizadas pelo Poder Público, em parceria com a comunidade local, a fim de garantir a preservação dos recursos naturais e o uso sustentável do território.

A Zona de Especial Interesse Ambiental da Várzea do Francês só poderá ser ocupada em casos de:

- i. **Utilidade Pública:**
 - a. As atividades de segurança nacional e proteção sanitária;
 - b. As 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, energia, telecomunicações, radiodifusão, bem como mineração, exceto, neste último caso, a extração de areia, argila, saibro e cascalho;
 - c. Atividades e obras de defesa civil;
 - d. Atividades que comprovadamente proporcionem melhorias na proteção das funções ambientais;

- e. Outras atividades similares, devidamente caracterizadas e motivadas em procedimento administrativo próprio, quando inexistir alternativa técnica e locacional ao empreendimento proposto, definidas em ato do chefe do Poder Executivo Federal.

ii. Interesse Social:

- a. Atividades imprescindíveis à proteção da integridade da vegetação nativa, tais como prevenção, combate e controle do fogo, controle da erosão, erradicação de espécies invasoras e proteção de plantios com espécies nativas;
- b. 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;
- c. Implantação de infraestrutura pública destinada a esportes, lazer e atividades educacionais e culturais ao ar livre, em áreas urbanas e rurais consolidadas, observadas as condições estabelecidas na Lei 12.651/2012;
- d. Regularização fundiária de assentamentos humanos ocupados predominantemente por população de baixa renda, em áreas urbanas consolidadas, observadas as condições estabelecidas na Lei nº11.977/2009;
- e. 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;
- f. Atividades de pesquisa e extração de areia, argila, saibro e cascalho, outorgadas pela autoridade competente;
- g. Outras atividades similares, devidamente caracterizadas e motivadas em procedimento administrativo próprio, quando inexistir alternativa técnica e locacional à atividade proposta, definidas em ato do chefe do Poder Executivo Federal.

iii. Atividades eventuais ou de baixo impacto ambiental:

- a. 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;
- b. 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;
- c. Implantação de trilhas para o desenvolvimento do ecoturismo;
- d. Construção de rampas de lançamento de barcos e pequenos ancoradouros;
- e. Construção de moradias destinadas a 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;

- f. Construção e manutenção de cercas na propriedade;
- g. Pesquisa científica relativa a recursos ambientais, respeitados outros requisitos previstos na legislação aplicável;
- h. 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;
- i. Plantio de espécies nativas produtoras de frutos, sementes, castanhas e outros produtos vegetais, desde que não implique na supressão da vegetação existente nem prejudique a função ambiental da área;
- j. 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;
- k. Outras ações ou atividades similares, reconhecidas como eventuais e de baixo impacto ambiental em ato do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA ou dos conselhos estaduais de meio ambiente.

São diretrizes da Zona de Especial Interesse Ambiental da Várzea do Francês (ZEIA - VF):

- i. Deverão ser observadas as diretrizes de ocupação das APPs instituídas pela Lei Federal nº 12.651/2012, até a implantação de uma unidade de conservação municipal, condizente com as características locais e com o objetivo que se der a esta área;
- ii. A abertura de vias para acesso às propriedades do entorno poderá ser autorizada, desde que comprovada, por meio de estudos e/ou projetos específicos, a mitigação dos impactos ambientais e a manutenção do fluxo hídrico local.

Zona de Uso Especial da APA de Santa Rita (ZUE - APASR)

A Zona de Uso Especial da Santa Rita (ZUE - APASR) compreende áreas adjacentes as APPs, que contemplam ambientes naturais de relevante interesse ecológico e paisagístico, com nenhuma ou pequena intervenção humana, contendo fragmentos florestais que se encontram em estágio sucessional médio e avançado de regeneração.

Nestas áreas deverão ser adotadas ações de manejo e ordenamento da expansão urbana de modo a manter as características ecológicas e paisagísticas da região.

São diretrizes de ocupação da Zona de Uso Especial da APA de Santa Rita:

- i. Limitação dos usos diretos já existentes, quando não for identificado dano/crime/degradação ambiental e quando a atividade for compatível com os parâmetros de uso e ocupação;
- ii. Caso constatado degradação na área correspondente à ZUE-APASR deverá ser realizado um Plano de Recuperação de Área Degradada (PRAD) ao qual deverá ser apresentado junto ao órgão ambiental competente;

- iii. Os terrenos de marinha, mesmo com a anuência/cessão de uso pela SPU, deverão seguir as diretrizes de uso e ocupação da ZUE-APASR;
- iv. Devem ser observadas as diretrizes presentes no zoneamento da APA de Santa Rita.
- v. As áreas que contemplem vegetação em estágio avançado de regeneração, só poderão ser suprimidas em caso de utilidade pública e, em estágio médio de regeneração, em caso de utilidade pública e interesse social.

Zona de Uso Especial do Saco da Pedra (ZUE - SP)

A Zona de Uso Especial do Saco da Pedra (ZUE - SP) compreende a área da Reserva Ecológica do Saco da Pedra, unidade de conservação instituída pelo Decreto Estadual nº 6.274/85 e que apresenta necessidade de recategorização para seu devido enquadramento junto ao Sistema Nacional de Unidades de Conservação – SNUC (Lei Federal nº 9.985/2000) e Sistema Estadual de Unidades de Conservação – SEUC (Lei Estadual nº 7.776/2016).

Contempla área de alta dinâmica fluviomarinha, englobando parte do cordão arenoso da restinga sul da “Boca da Barra”, manguezal e faixa de praia.

Por ocasião da recategorização da RESEC do Saco da Pedra, os usos das edificações ali existentes deverão ser analisados, a respeito da sua pertinência para a área, caso a caso, em virtude de eventuais conflitos entre o(s) uso(s) existente(s) e a nova categoria da unidade de proteção integral.

Na hipótese de implantação de empreendimentos unifamiliar, multifamiliar e hoteleiro devidamente aprovados pelo órgão gestor da Unidade de Conservação (IMA/AL), os parâmetros e diretrizes deverão seguir a Zona de Interesse Turístico mais próxima (ZIT2)

Nesta área, deverá ser priorizada a ação de recategorização da RESEC do Saco da Pedra por parte do seu órgão gestor, o Instituto do Meio Ambiente do estado de Alagoas. As ações de manejo e ordenamento da expansão urbana deverá considerar essa particularidade.

São diretrizes de ocupação da ZUE-SP:

- i. Promover a manutenção das características da área, até que o órgão gestor da unidade de conservação realize sua recategorização;
- ii. Caso seja constatada degradação ambiental na área correspondente à ZUE-SP deverá ser realizado um Plano de Recuperação de Área Degradada (PRAD), o qual deverá ser apresentado junto ao órgão ambiental competente;
- iii. Devem ser observadas as diretrizes presentes no zoneamento da APA de Santa Rita.

Em caso de recategorização da Unidade de Conservação RESEC do Saco da Pedra, as diretrizes e parâmetros de ocupação deverão ser revisados, considerando a categoria de Unidade de Conservação estabelecida pelo órgão gestor.

VI. Da Zona de Transição Urbano-Rural

A Zona de Transição Urbano-Rural (ZTUR) compreende porções do território municipal situado entre a Zona Urbana e a Zona Rural, destacada pela baixíssima intensidade de

ocupação, presença de atividades relacionadas ao setor primário e existência de significativo patrimônio ambiental, podendo configurar-se como futura faixa de expansão do perímetro urbano, **desde que atestada tecnicamente e discutida publicamente a saturação das atuais áreas urbanas em termos de uso e ocupação do solo.**

São diretrizes da Zona de Transição Urbano-Rural:

- i. Conservação da biodiversidade, incentivando atividades de interesse público relacionadas ao ecoturismo, turismo cultural, educação ambiental e pesquisa;
- ii. Controle e ordenamento do uso e ocupação do solo com características urbanas em áreas ainda não urbanizadas;
- iii. Estudos prioritários dos fragmentos florestais contíguos às ZTUR, com foco especial nos fragmentos marginais à laguna Manguaba ao norte, inseridos no polígono de área prioritária para a conservação da biodiversidade da mata atlântica definida pelo Ministério do Meio Ambiente, visando sua preservação e recuperação;
- iv. Incentivo à agricultura familiar;
- v. Manutenção das características naturais da paisagem e dos recursos ambientais existentes;
- vi. Manutenção dos usos diretos já existentes, quando não for identificado dano/crime/degradação ambiental e quando a atividade for compatível com os parâmetros de uso e ocupação;
- vii. Mitigação dos impactos ambientais negativos oriundos das ocupações e atividades existentes, minimizando os danos ao patrimônio natural e paisagístico;
- viii. Promoção de programas de identificação e recuperação de nascentes e revitalização de corpos hídricos e suas margens;
- ix. Reserva de áreas para chácaras e sítios de recreio;

VII. Do Zoneamento Urbano

O Zoneamento Urbano delimita um conjunto de zonas distintas dentro do Perímetro Urbano, agrupadas conforme as similaridades de processos de urbanização e as relações tipológicas e morfológicas de cada área, estabelecendo-se parâmetros e diretrizes distintos entre si, a respeito do uso e ocupação do solo e parcelamento urbano, no sentido de conduzir a cidade para um desenvolvimento urbano-ambiental sustentável, de forma a garantir a função social da propriedade urbana e uma melhor qualidade de vida para os cidadãos residentes no ambiente urbano.

O Zoneamento urbano de Marechal Deodoro está subdividido em 4 Zonas Urbanas, 4 Zonas Especiais e 9 Áreas Especiais de Interesse, além dos Eixos de Dinamização Urbana:

- i. **Zonas Urbanas**
 - a. Zona de Ocupação Preferencial – ZOP;
 - b. Zona de Ocupação Controlada – ZOC;

- c. Zona de Interesse Turístico – ZIT;
- d. Zona de Planejamento Urbano Sustentável – ZPUS.
- ii. **Zonas Especiais**
 - a. Zona Especial de Interesse Ambiental e Paisagístico – ZEIAP;
 - b. Zona Especial de Interesse Social – ZEIS;
 - c. Zona Especial de Interesse Patrimonial – ZEIP;
 - d. Zona Especial Industrial – ZEI.
- iii. **Áreas Urbanas de Especial Interesse**
 - a. Área de Interesse Ambiental de Tuquanduba – AIAT;
 - b. Área de Interesse Ambiental do Condomínio Industrial – AIACI;
 - c. Área de Interesse Ambiental para Recuperação – AIAR;
 - d. Área de Interesse Patrimonial do Leprosário – AIPL;
 - e. Área de Interesse Histórico da Vila dos Pescadores – AIHVP;
 - f. Área de Interesse Patrimonial do Centro – AIPC;
 - g. Áreas de Interesse Patrimonial do Tombamento – AIPT;
 - h. Áreas de Interesse Turístico e Paisagístico – AITP;
 - i. Área de Restrição Ambiental Judicial – ARAJ.
- iv. **Eixos de Dinamização Urbana**

As **Zonas Urbanas e Zonas Especiais** são porções do território municipal, que contêm diretrizes distintas entre si para a regulação do parcelamento, uso e ocupação do solo. Essas regras determinam as atividades permitidas, como comércio, indústria ou moradia, e estabelecem critérios para a disposição das edificações, visando uma melhor integração com o entorno. Além disso, orientam a gestão municipal na emissão de alvarás e licenças para novas construções e atividades.

As **Áreas Urbanas de Especial Interesse**, por sua vez, são porções do território urbano que apresentam particularidades em relação ao seu entorno, que demandam regras mais específicas de uso e ocupação do solo. Essas particularidades podem se referir a uma diferenciação de feições urbanísticas e paisagísticas em relação ao seu entorno. Podem ou não estar sobrepostas às **Zonas Urbanas e Zonas Especiais**.

Em caso de sobreposição de Zoneamentos no território de Marechal Deodoro, deverão prevalecer as diretrizes normativas daquela que for mais restritiva, conforme a seguinte hierarquia (da mais restritiva para a menos restritiva):

- Zoneamento Ambiental;
- Zoneamento Rural;
- Zona de Transição Urbano-Rural;

- Zoneamento Urbano.

De maneira similar, em caso de sobreposição entre as Áreas de Especial Interesse e as Zonas Urbanas definidas neste Plano Diretor, prevalecerão, dentro do perímetro da Área de Especial Interesse, as regras de uso e ocupação do solo desta área.

As Zonas Urbanas e Zonas Especiais estão delimitadas no Mapa 04 do **Erro! Fonte de referência não encontrada.** As Áreas Especiais de Interesse estão delimitadas no Mapa 05 do **Erro! Fonte de referência não encontrada.**

Os Eixos de Dinamização Urbana estão definidos no Quadro 3 do **Anexo IV: Atividades Permitidas por Eixo de Dinamização Urbana.**

Quando os limites entre as zonas forem vias de circulação, este limite será definido pelo eixo da via para efeito de aplicação dos parâmetros de ocupação; quando não forem vias de circulação, estes poderão ser ajustados, conforme laudo técnico que comprove a necessidade de tal procedimento com a finalidade de melhor precisão e adequação ao sítio onde se propuser a alteração, nas seguintes situações:

- a) Ocorrência de elementos naturais e outros fatores biofísicos condicionantes, principalmente as microbacias hidrográficas;
- b) Adequação às divisas dos imóveis;
- c) Adequação ao sistema viário.

Estes ajustes de limites serão efetuados por ato do Poder Executivo Municipal, devendo ser ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU.

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

Independente da Zona Urbana que o imóvel se encontre, fica vedada a edificação de galpão comercial às margens da AL-101 Sul, em uma faixa de 50 metros de largura, em toda sua extensão.

Os usos e edificações situadas no raio de influência das Zonas de Proteção definidas pelo Plano Básico de Zona de Proteção de Aeródromo – PBZPA do aeródromo Divaldo Suruagy deverão observar as determinações da Portaria nº 957/GC3, de 9 de julho de 2015 (e sua alteração, Portaria nº 1.168/GC3, de 7 de agosto de 2018) e demais normativas e legislações correlatas; também deverão evitar usos e intervenções urbanas que possam afetar a segurança das operações aéreas do aeródromo.

As Zonas sob influência do aeródromo Divaldo Suruagy estão delimitadas no Mapa 09 do **Erro! Fonte de referência não encontrada.**

Zonas de Ocupação Preferencial (ZOP)

As Zonas de Ocupação Preferencial compreendem as áreas de ocupação urbana consolidada, predominantemente residenciais ou situados ao longo de eixos viários

consolidados de comércio e serviços, que são passíveis de processos de adensamento controlado ou de ocupação de média densidade, mediante condições favoráveis de topografia, infraestrutura existente ou potencial, usos, tipologias e condições ambientais adequadas, distribuindo racionalmente a densidade construtiva, ocupando vazios urbanos e evitando sobrecarga da infraestrutura urbana.

As diretrizes para as ZOPs são:

- i. Combate à especulação imobiliária, utilizando-se de todos os instrumentos urbanísticos cabíveis à disposição;
- ii. Estímulo à mobilidade ativa, ampliando e qualificando as estruturas já existentes e implantando novas estruturas dedicadas;
- iii. Estímulo ao parcelamento e à ocupação do solo, com adensamento e verticalização de baixa e média altura controlados, obrigatoriamente vinculados à implantação de infraestrutura compatível com os novos usos, bem como adequação da infraestrutura existente, e equipamentos urbanos e sociais;
- iv. Estímulo ao uso permanente de serviços de hospedagem em detrimento dos usos ocasionais;
- v. Incentivo ao uso misto associado ao conceito de fachada ativa nas edificações verticais multifamiliares, promovendo a conexão entre espaços públicos e privados no andar térreo das edificações;
- vi. Incentivo ao uso misto do solo, com atividades compatíveis com o uso residencial, garantindo o equilíbrio entre oferta de emprego e moradia, qualificando o espaço urbano em termos de segurança e mobilidade;
- vii. Manutenção, qualificação e ampliação da infraestrutura instalada;
- viii. Priorização da ocupação dos vazios urbanos, ou subutilizados, onde seja possível aproveitar a infraestrutura existente;
- ix. Promoção da integração da malha viária urbana;
- x. Promoção da requalificação de áreas urbanas por meio de contrapartidas oriundas de empreendimentos de iniciativa privada;
- xi. Qualificação dos equipamentos públicos existentes e implantação de novos equipamentos públicos e comunitários;
- xii. Quando da Elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS, deverão ser previstas, demarcadas e regulamentadas, obrigatoriamente, áreas voltadas para Habitação de Interesse Social – HIS nas ZOPs, em consonância com as diretrizes estabelecidas neste Plano Diretor e com a Política Nacional, formalizada através da Lei nº. 11.124 de 2002, que estabelece o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), com objetivo de implementar políticas e programas que promovam o acesso à moradia digna para a população de baixa renda;
- xiii. Recuperação dos recursos investidos pelo poder público em melhorias urbanas junto aos beneficiados pela valorização imobiliária, garantindo princípios de isonomia e

equidade, para a construção de uma política de recuperação de recursos socialmente justa;

- xiv. Respeito às áreas de preservação e de restrição ambiental inseridas dentro desta Zona.

A Zona de Ocupação Preferencial subdivide-se em:

- a. **ZOP 1:** Engloba áreas das localidades Cabreiras, Pedras e Porto Grande, além de parte do Francês. Constituída por áreas com grande quantitativo de vazios urbanos e áreas de ocupação consolidada, com indução ao parcelamento e a ocupação dos vazios urbanos, cujo coeficiente de aproveitamento do terreno deve compatibilizar-se a um adensamento controlado, permitindo a média verticalização, obrigatoriamente vinculada à dotação de infraestrutura compatível;
- b. **ZOP 2:** Engloba áreas do Francês, próximas à região turística consolidada e à esquerda da av. Caravelas (sentido orla) e glebas lindeiras à AL-101 na localidade, bem como a área entre a AL-215 e a Rua das Pedras, até a Rua Lucila Toledo, com indução ao parcelamento e a ocupação dos vazios urbanos, cujo coeficiente de aproveitamento do terreno deve compatibilizar-se a um adensamento controlado, permitindo a média verticalização, embora mais restrita que a ZOP 1, obrigatoriamente vinculada à dotação de infraestrutura compatível;
- c. **ZOP 3:** Áreas no entorno de Taperaguá e do Gislene Matheus, bem como áreas de Cajueiro e dos Loteamentos Mirante dos Marechais, Nova Marechal e José Dias, cujo coeficiente de aproveitamento do terreno deve compatibilizar-se com o controle do adensamento populacional e a preservação da paisagem, e a verticalização será limitada especialmente no entorno de Taperaguá; adensamentos e verticalização obrigatoriamente vinculados à dotação de infraestrutura compatível;
- d. **ZOP 4:** Áreas da Massagueira, Mucuri, Carmo e Poeira, cujo coeficiente de aproveitamento do terreno deve compatibilizar-se com o controle do adensamento populacionais, às condicionantes ambientais da área, à preservação da paisagem e verticalização limitada, obrigatoriamente vinculada à dotação de infraestrutura compatível.

Zonas de Ocupação Controlada (ZOC)

As Zonas de Ocupação Controlada (ZOC) compreendem áreas do território de menor densidade construtiva, antropizadas ou com ocupação predominantemente residencial, incluindo a presença de sítios, onde se verificam restrições ambientais ou fortes restrições de infraestrutura urbana, devendo apresentar taxas de permeabilidade do terreno mais elevadas em relação às ZOPs;

As diretrizes para as ZOCs são:

- i. Conservação das características ambientais e paisagísticas e integração entre os empreendimentos e a paisagem local, de forma a promover a harmonização do ambiente natural com o ambiente construído;
- ii. Garantia da reserva de áreas para o lazer urbano;

- iii. Incentivo à instalação de atividades complementares ao uso residencial;
- iv. Incentivo à ocupação controlada e sustentável, compatível com a conservação da área, com limitação à verticalização;
- v. Limitação do parcelamento urbano;
- vi. Promoção da implantação de infraestrutura básica de equipamentos urbanos, com foco especial na drenagem;
- vii. Restrição à expansão urbana nas áreas ambientalmente protegidas, em especial nas áreas de preservação permanente e de remanescentes florestais, de acordo com legislação ambiental vigente;
- viii. Garantia da preservação de áreas ambientalmente frágeis e a mitigação de impactos sobre elas;
- ix. Garantia dos acessos e usos públicos da laguna Manguaba;
- x. Manutenção dos usos diretos já existentes, quando não for identificado dano/crime/degradação ambiental e quando a atividade for compatível com os parâmetros de uso e ocupação;
- xi. Ocupação condicionada ao tratamento prioritário da drenagem urbana;

A Zona de Ocupação Controlada subdivide-se em:

- a. **ZOC 1:** compreende a localidade Tuquanduba; deve ser mantida uma ocupação de baixa densidade, visando à garantia da qualidade e da preservação ambiental, dotação de infraestrutura e de equipamentos urbanos e sociais, e garantia da horizontalidade das edificações;
- b. **ZOC 2:** compreende as áreas da Barra Nova e Santa Rita, a área do Condomínio Laguna, porções territoriais do Francês no entorno da rua do Corote e áreas localizadas à margem esquerda (sentido Francês-Centro) da AL-215, incluindo também parte da localidade Cabreiras, porções do território com questões pungentes de drenagem urbana e risco de inundação, onde a ocupação deve considerar que haja a implantação prioritária de infraestrutura adequada, principalmente voltada à drenagem urbana;
- c. **ZOC 3:** compreende áreas antropizadas da Massagueira, por trás da área residencial já consolidada; áreas antropizadas do Mucuri; áreas da Massagueira de Baixo lindeiras à AL-101 Sul, no entorno do residencial Ilha da Lagoa e próximas a RESEC Saco da Pedra; ocupação residencial de baixa densidade, parcelamento com lotes de maior dimensão, visando à garantia da qualidade e da preservação ambiental, e restrição ao avanço da ocupação urbana frente à Zona Rural e à APP Municipal proposta neste Plano Diretor.
- d. **ZOC 4:** compreende a faixa urbanizada às margens da laguna Manguaba, desde o trecho inicial da AL-215 até as proximidades da foz do rio Sumaúma, seguindo pela Rua das Pedras em direção a Taperaçuá, com manutenção da ocupação de baixa

densidade, visando à garantia da qualidade e da preservação ambiental, garantia das visadas e dos acessos à laguna Manguaba.

- e. **ZOC 5:** compreende as áreas ocupadas do Sítio Jiboia que margeiam a Rodovia AL-101 Sul, logo após a passagem da ponte Divaldo Suruagy, com ocupação de imóveis com ausência de regularização legal, onde poderá haver a manutenção da ocupação de baixa densidade, a restrição ao avanço da ocupação urbana e a regularização fundiária.

Zona de Planejamento Urbano Sustentável – ZPUS

A Zona de Planejamento Urbano Sustentável (ZPUS) compreende uma área territorial entre o Condomínio Laguna e a Barra Nova, que considera, na concepção construtiva de seus empreendimentos, a integração da redução dos impactos ambientais, a mobilidade, as características paisagísticas e culturais locais e a qualidade de vida das pessoas.

São diretrizes de ocupação da ZPUS:

- i. Construção dos passeios dos logradouros, em toda a extensão das testadas dos terrenos edificados ou não, devendo ser feitas de forma a promover e preservar a permeabilidade do solo e garantir a acessibilidade;
- ii. Adoção de parâmetros urbanísticos que garantam a integração dos empreendimentos com seu entorno, com a cidade e a paisagem local;
- iii. Adoção de práticas construtivas sustentáveis, como: elaboração de projetos eco eficientes, que considerem a relação construção-meio ambiente, durante e após a fase de instalação; utilização de tecnologias de carbono neutro, sistemas de reuso de água e energia limpa;
- iv. Baixa impermeabilização do terreno;
- v. Implementação de redes de distribuição e transmissão de energia elétrica, de telefonia, de comunicação de dados via fibra óptica, de televisão a cabo e de outros cabeamentos em logradouros públicos com infraestrutura exclusivamente subterrânea;
- vi. Incentivo à mobilidade sustentável, com acessibilidade universal, facilitando o deslocamento através de uma rede integrada de vias, de estrutura cicloviária e ruas preferenciais ou exclusivas de pedestres, com segurança, autonomia e conforto;
- vii. Integração entre os empreendimentos e a paisagem local, de forma a promover a harmonização do ambiente natural com o ambiente construído;
- viii. Promoção do desenvolvimento de áreas planejadas alinhadas com o conceito de sustentabilidade, que se tornem referência de uso e ocupação do solo;
- ix. Promoção do uso e ocupação de solo de forma a minimizar os impactos visual e ambiental;
- x. Reserva obrigatória no interior do lote, independentemente da destinação da edificação, de abrigo ou depósito para guarda provisória de resíduos sólidos, com

capacidade adequada e suficiente para acomodar os diferentes recipientes dos resíduos, em local desimpedido e de fácil acesso à coleta, obedecendo às normas estabelecidas pelos órgãos competentes;

- xi. Todas as edificações ou atividades que gerem efluentes sanitários deverão possuir tratamento adequado às suas características específicas, em atendimento à legislação ambiental. Em áreas não atendidas por rede de coleta de esgoto, deverá ser adotada como alternativa, a estação de tratamento compacta com posterior reaproveitamento das águas residuais, sempre que for possível;
- xii. Quando da análise dos projetos no âmbito do licenciamento ambiental prévio e dos alvarás, deverá ser observado se o empreendimento atende as diretrizes citadas.

Zonas de Interesse Turístico (ZIT)

As Zonas de Interesse Turístico (ZIT) compreendem áreas do território de Marechal Deodoro com atividades turísticas consolidadas ou com potencial de desenvolvimento turístico com forte caráter ambiental.

São diretrizes para as ZITs:

- i. Compatibilização do uso e a ocupação do solo urbano com a proteção do patrimônio natural, histórico e cultural;
- ii. Condicionamento de padrões de uso e atividades de baixa densidade, garantindo espaços de lazer e de turismo;
- iii. Conservação da biodiversidade e dos recursos ambientais existentes, incentivando atividades de **interesse público** relacionadas ao ecoturismo, turismo cultural, lazer urbano público, educação ambiental e pesquisa;
- iv. Incentivo à instalação de atividades complementares ao turismo em suas várias modalidades;
- v. Mitigação dos impactos ambientais negativos oriundos das ocupações e atividades existentes, minimizando os danos ao patrimônio natural e paisagístico;
- vi. Promoção de ações de educação ambiental voltadas à população local, proprietários e possuidores de áreas de interesse ambiental.
- vii. Respeito às áreas de preservação ambiental e de restrição ambiental inseridas dentro destas áreas;

A Zona de Interesse Turístico subdivide-se em:

- a. **ZIT 1:** núcleo turístico consolidado do Francês, com ocupação de média densidade, com incentivo à ocupação com atividade hoteleira;
- b. **ZIT 2:** Trecho não urbanizado entre o Francês e o Saco da Pedra, com incentivo à ocupação com atividades voltadas ao turismo, com a proteção das áreas ambientalmente sensíveis.

Tendo em vista a necessidade de direcionar o uso e ocupação de forma sustentável na região, aplicam-se para a ZIT 2, além das diretrizes previstas para as ZITs, as diretrizes previstas para a ZPUS.

Zonas Especiais de Interesse Ambiental e Paisagístico – ZEIAP:

As Zonas Especiais de Interesse Ambiental e Paisagístico (ZEIAP) compreendem porções territoriais de Marechal Deodoro, onde se verificam áreas urbanas e/ou urbanizadas de baixa ou baixíssima densidade, com forte componente ambiental e paisagístico associado às características naturais.

São diretrizes para a ocupação das ZEIAP:

- i. Condicionamento de padrões de uso e atividades de baixa densidade, garantindo espaços de lazer e de turismo;
- ii. Conservação das características ambientais e paisagísticas, da biodiversidade e dos recursos ambientais existentes;
- iii. Garantia da preservação de áreas ambientalmente frágeis e a mitigação de impactos sobre elas;
- iv. Implementação de sistemas alternativos de tratamento de efluentes e matéria orgânica, com soluções ecológicas, socialmente aceitáveis, tecnicamente apropriadas e economicamente viáveis, de modo a mitigar efeitos adversos da falta de saneamento básico;
- v. Integração entre os empreendimentos e a paisagem local, de forma a promover a harmonização do ambiente natural com o ambiente construído;
- vi. Manutenção dos usos diretos já existentes, quando não for identificado dano/crime/degradação ambiental e quando a atividade for compatível com os parâmetros de uso e ocupação;
- vii. Restrição ao avanço da ocupação urbana.

A Zona Especial de Interesse Ambiental e Paisagístico subdivide-se em:

- a. **ZEIAP 1:** porções territoriais de Marechal Deodoro contíguas às calhas dos rios Sumaúma e Estiva; devem ser incentivados usos e eventuais edificações **de apoio voltados a serviços públicos de atividades de lazer, científicas, culturais, educação ambiental e ecoturismo**
- b. **ZEIAP 2:** sítios de coqueiros presentes nas áreas contíguas à ZPA das localidades Massagueira e Mucuri. Além dos usos previstos para a ZEIAP 1, serão admitidos também usos residenciais e agrícolas para esta Zona, quando possível, obedecidos os parâmetros definidos no Quadro 01 do **Anexo II: Parâmetros de Ocupação**.

Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)

As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), consistem em uma categoria particular dentro do Zoneamento Urbano, que permite especificidades na aplicação das normas de uso e

ocupação do solo diversas daquelas definidas para o resto da cidade, tornando-as mais flexíveis.

São destinadas à população de baixa renda, consistindo em um instrumento urbanístico útil em processos de regularização fundiária, aliados à recuperação ambiental da área, ou à urbanização qualificada para áreas desprovidas de infraestrutura, incluindo a implantação de programas de HIS.

Assim, trata-se de um instrumento que serve para que se faça cumprir a **função social da propriedade urbana**, estabelecida constitucionalmente, reconhecendo o direito à moradia e a melhoria das condições de vida da população em condição de precariedade habitacional.

São diretrizes para as ZEIS

- i. Ampliação da oferta de terras urbanizadas destinadas às populações de baixa renda, localizadas em áreas providas de infraestrutura e serviços urbanos;
- ii. Aumento do poder de barganha do poder público com proprietários (pessoas físicas ou jurídicas) de terras bem localizadas que são objeto de interesse do mercado imobiliário;
- iii. Criação de uma reserva de mercado para HIS, com garantias de que as terras destinadas para tal fim sejam bem localizadas e providas de infraestrutura;
- iv. Fomento a mecanismos de participação popular direta na definição dos investimentos públicos e seus direcionamentos, com fins de urbanização e consolidação dos assentamentos;
- v. Garantia da segurança das pessoas, contra remoções e expulsões em processos de reintegração de posse de imóveis que não estejam cumprindo a função social da propriedade, permitindo que elas permaneçam em suas moradias;
- vi. Implantação de serviços e infraestrutura urbana em áreas desprovidas desses elementos, com fins de qualificação do espaço e melhoria das condições de vida da população;
- vii. Inclusão de setores marginalizados da população que não puderam incluir-se através da legalidade no exercício do direito ao uso do solo urbano;
- viii. Promoção de programas de habitação com fins de melhoria da habitabilidade da população da área.

Para aplicação da ZEIS, deverão ser observados os seguintes critérios:

- i. Levantamentos (técnicos e sociais) de características da moradia de baixa renda existente, através de mapeamentos das áreas ocupadas por populações de baixa renda e seus parâmetros de habitação;
- ii. Levantamento de áreas com habitações de baixa renda em situação de risco (geotécnico, de inundações, entre outros) para qualificação da segurança;
- iii. Identificação de demanda por HIS;
- iv. Levantamento dos vazios urbanos e identificação daqueles aptos para HIS;
- v. Regulamentação em lei municipal específica a respeito de:

- a. **Função social da propriedade;**
- b. Definição de habitação de interesse social (HIS), bem como diretrizes, objetivos e metas para HIS no município;
- c. Definição dos conceitos de “baixa renda” e “precariedade habitacional”;
- d. Definição dos critérios para a demarcação das tipologias de ZEIS conforme suas especificidades:
 - Em áreas ocupadas com carência de infraestrutura e necessidade de urbanização e/ou regularização – ZEIS do tipo A;
 - Em conjuntos ou edificações ocupados – ZEIS do tipo B;
 - Em áreas vazias, imóveis subutilizados ou não utilizados – ZEIS do tipo C;
 - Em áreas localizadas no perímetro de abrangência de OUC – ZEIS do tipo D.
- e. Demarcação em mapa dos perímetros das ZEIS, limitando-se não somente as que estão aqui elencadas, mas a outras áreas do município onde se constate a necessidade de demarcação de ZEIS;
- f. Demarcação de áreas especiais de interesse social voltadas para HIS nas seguintes zonas urbanas:
 - Zonas de ocupação preferencial 1 e 2;
 - Zona Especial de Interesse Patrimonial, observando a legislação referente ao tombamento dos sítios históricos de Marechal Deodoro.
- g. Definição dos critérios de uso e ocupação do solo nas ZEIS;
- h. Articulação com outros instrumentos para viabilização e financiamento das ações em ZEIS.

As ZEIS dos tipos A, B e C estão demarcadas no Mapa 04 do **Erro! Fonte de referência não encontrada.**, e compreendem:

- a. **ZEIS A:** área ocupada entre o polígono de tombamento de Taperaguá e a margem do Rio Sumaúma;
- b. **ZEIS B:** Áreas da localidade Cajueiro e os Conjuntos Gislene Matheus, Terra da Esperança e José Dias;
- c. **ZEIS C:** áreas de expansão contíguas à localidade Cajueiro e à estrada em direção à Usina Sumaúma, aos Conjuntos Gislene Matheus, Terra da Esperança e José Dias.

Para as ZEIS do tipo C, no mínimo 60% da área deve ser reservada para HIS, com a fração restante podendo ser utilizada para moradia popular, comércios e serviços locais. Já para as ZEIS do tipo D, será exigido que parte da área seja destinada a HIS – observando o percentual mínimo de 30% dos recursos arrecadados com a Operação Urbana aplicados para esse fim – com a fração restante podendo ser utilizada para qualquer uso permitido na Zona onde se encontra.

Zona Especial de Interesse Patrimonial – ZEIP:

A Zona Especial de Interesse Patrimonial (ZEIP) compreende os sítios tombados de Marechal Deodoro e áreas urbanas contíguas nas localidades Centro, Carmo, Poeira, Barro Vermelho e Taperaguá, devido à existência de significativo patrimônio histórico, artístico e paisagístico.

São diretrizes para a ZEIP:

- i. Garantia da preservação e conservação do patrimônio cultural e paisagístico, observando o quadro da sustentabilidade urbana e do resgate e fortalecimento da memória cultural;
- ii. Incentivo a atividades de interesse público relacionadas ao turismo cultural, lazer urbano, educação patrimonial e ambiental e pesquisa;
- iii. Fomento à presença e diversificação de usos compatíveis com a preservação e a dinamização das áreas históricas, bem como a permanência da população de baixa renda, garantindo a integração de tais áreas aos Sistemas de Estruturação Territorial do Município;
- iv. Diversificação e qualificação dos equipamentos públicos;
- v. Implantação e qualificação de infraestrutura de saneamento ambiental, observando a legislação referente ao tombamento dos sítios históricos de Marechal Deodoro;
- vi. Reordenamento e qualificação da mobilidade urbana e acessibilidade locais, compatibilizando-as aos usos da área, ao porte das vias e ao perfil topográfico dos sítios, sempre observando a legislação referente ao tombamento dos sítios históricos de Marechal Deodoro;
- vii. Instituição de Áreas Especiais de Interesse Social dedicadas a qualificar os imóveis aptos à moradia para população de baixa renda, regulamentadas em lei específica, sempre observando a legislação referente ao Tombamento dos sítios históricos de Marechal Deodoro;

Zona Especial Industrial – ZEI:

As Zonas Especiais Industriais (ZEIs) compreendem parcelas do território de Marechal Deodoro de domínio público ou privado destinadas à implantação de atividades econômicas, funcionais ou industriais variados, visando ao fortalecimento econômico do Município nas suas várias especializações, compatíveis com as estratégias estabelecidas para as Macrozonas.

São diretrizes para a ZEI:

- i. Promover novas oportunidades funcionais e geração de trabalho e renda para os municípios;
- ii. Promover a infraestrutura necessária à implantação de incubadoras com atividades produtivas, capazes de gerar emprego e renda da população local;

A Zona Especial Industrial subdivide-se em:

- a. **ZEI 1:** porção do território correspondente ao Polo Multifábrica Industrial José Aprígio Vilela, reservada para a instalação de indústrias de grande porte voltadas para a cadeia produtiva da química, da cerâmica e do plástico, além da implantação de centros de distribuição logística e indústria alimentícia;
- b. **ZEI 2:** porções do território correspondentes ao Condomínio Industrial Eustáquio Toledo, bem como à área contígua à ZEI 1 em direção às encostas vegetadas à oeste, que dividem a planície lagunar e o tabuleiro, incluindo as áreas territoriais ao norte, distribuídas na divisa com o Município de Coqueiro Seco. Serão direcionadas a complexos industriais de menor porte e atividades industriais e produtivas diversas daquelas exploradas na ZEI 1, de menor potencial poluidor.

Áreas Urbanas de Interesse Especial

São Áreas Urbanas de Interesse Especial em Marechal Deodoro

i. Área de Interesse Ambiental de Tuquanduba – AIAT

Compreende porções do território urbano ao norte de Tuquanduba, onde se encontra um fragmento de Mata Atlântica inserido no polígono definido pelo Ministério do Meio Ambiente como uma das Áreas Prioritárias para Conservação, Utilização Sustentável e Repartição dos Benefícios da Biodiversidade Brasileira do Bioma Mata Atlântica, de classificação “muito alta” em termos de importância biológica, conforme sua segunda atualização em 2018.

São diretrizes para a AIAT:

- a. Fiscalização e controle de atividades ilegais;
- b. Mitigação dos impactos ambientais negativos oriundos das ocupações e atividades existentes, minimizando os danos ao patrimônio natural e paisagístico;
- c. Proteção dos recursos ambientais existentes e manutenção da qualidade ambiental urbana;
- d. Respeito às áreas de preservação ambiental e de restrição ambiental inseridas dentro desta área.

ii. Área de Interesse Ambiental do Condomínio Industrial – AIACI;

Compreende as porções do território contíguas à ZEI 2 do Condomínio Industrial Eustáquio Toledo, com relevantes aspectos paisagísticos e restrições ambientais e geomorfológicas de ocupação, que correspondem às encostas vegetadas que formam um cinturão verde ao redor do Complexo Industrial, tendo como diretrizes:

- a. Mitigação dos impactos ambientais negativos oriundos das ocupações e atividades existentes, minimizando os danos ao patrimônio natural e paisagístico;
- b. Proteção dos recursos ambientais existentes e manutenção da qualidade ambiental urbana;
- c. Respeito às áreas de preservação ambiental e de restrição ambiental inseridas dentro desta área.

iii. Área de Interesse Ambiental para Recuperação – AIAR

Compreende a porção do território onde estava localizado o antigo lixão do município, que apresenta restrição para ocupações e necessita de recuperação ambiental, tendo como diretrizes:

- a. Mitigação dos impactos ambientais negativos oriundos da atividade finalizada de armazenamento de lixo, minimizando os danos ao patrimônio natural e paisagístico;
- b. Manutenção da qualidade ambiental urbana na localidade e a jusante;
- c. Proibir o uso e ocupação por atividades que sejam impactadas pelo uso passado da área.

iv. Área de Interesse Patrimonial do Lazareto – AIPL

Compreende a porção do território onde se encontram as ruínas do Lazareto, na praia do Francês, inserida na APP Municipal instituída por este Plano Diretor, dedicada à preservação da memória do Lazareto, com potencial de turismo paisagístico e histórico, tendo como diretrizes:

- a. Valorização das potencialidades paisagísticas e preservação da memória do Lazareto;
- b. Garantia do direito ao uso e à fruição gratuita dos espaços livres de uso público e à vivência da orla marítima;
- c. Preservação, revitalização, recuperação e conservação do patrimônio histórico e cultural do Município, em parceria com os governos federal e estadual;
- d. Utilização de ferramentas digitais e de inteligência artificial para a promoção e o fortalecimento do Patrimônio Histórico, Cultural e Arqueológico, possibilitando o acesso a qualquer pessoa e o reconhecimento do seu valor.

v. Área de Interesse Histórico da Vila dos Pescadores – AIHVP

Compreende a porção do território onde se encontra a ocupação urbana conhecida como Vila dos Pescadores, na praia do Francês, com potencial de turismo paisagístico e histórico, tendo como diretrizes:

- a. Valorização das potencialidades paisagísticas e preservação da memória das origens da praia do Francês;
- b. Fortalecimento da integração da Vila dos Pescadores à política municipal de turismo, com requalificação contínua dos espaços públicos voltados a equipamentos de infraestrutura turística, assegurando a vocação do turismo histórico e cultural
- c. Garantia do direito ao uso e à fruição gratuita dos espaços livres de uso público e a vivência da orla marítima;

- d. Preservação, revitalização, recuperação e conservação do patrimônio histórico e cultural do Município, em parceria com os governos federal e estadual;
- e. Utilização de ferramentas digitais e de inteligência artificial para a promoção do resgate e do fortalecimento do Patrimônio Histórico e Cultural, possibilitando o acesso a qualquer pessoa e o devido reconhecimento do seu valor.

vi. Área de Interesse Patrimonial do Centro – AIPC

Compreende as porções vegetadas do território contíguas aos polígonos de tombamento do Centro e do Carmo, que apresentam importância para a preservação das características paisagísticas do entorno da ZEIP, com potencial de turismo paisagístico e histórico, tendo como diretrizes:

- a. Valorização das potencialidades paisagísticas;
- b. Preservação, revitalização, recuperação e conservação do patrimônio histórico, cultural e paisagístico do Município;
- c. Proteção dos recursos ambientais existentes e manutenção da qualidade ambiental urbana;
- d. Garantia do manejo sustentável da área, promovendo a conservação e a recuperação ambiental;
- e. Promoção de ações de educação ambiental e patrimonial voltadas à população local, proprietários e possuidores de áreas de interesse ambiental.

vii. Áreas de Interesse Patrimonial dos Sítios Tombados – AIPST

Compreende as porções do território incluídas nos polígonos de tombamento do Carmo, do Centro e de Taperaguá, que apresentam importância devido à existência de significativo patrimônio histórico, cultural, arquitetônico, arqueológico e paisagístico, tendo como diretrizes:

- a. Diversificação e qualificação dos equipamentos públicos;
- b. Fomento à presença e diversificação de usos compatíveis com a preservação e a dinamização das áreas históricas;
- c. Garantia da preservação e conservação do patrimônio histórico, cultural, arquitetônico, arqueológico e paisagístico, observando o quadro da sustentabilidade urbana e do resgate e fortalecimento da memória cultural
- d. Incentivo a atividades de interesse público relacionadas ao turismo cultural, ao lazer urbano, à educação patrimonial e à pesquisa;
- e. Observação das normas estabelecidas nos instrumentos legais referentes ao tombamento dos sítios históricos de Marechal Deodoro;
- f. Preservação da tipologia e morfologia da ocupação, com baixa densidade.

viii. Áreas de Interesse Turístico e Paisagístico – AITP

Compreende as porções do território da Massagueira e da Barra Nova, situadas numa faixa de 30 metros lineares continente adentro, contígua às faixas marginais de APP das suas respectivas orlas, com atividades turísticas consolidadas ou em processo de consolidação, que devem ser objeto de intervenções continuadas que fortaleçam a ambiência local, o apoio ao turismo sustentável e a preservação da paisagem, a mobilidade urbana e a acessibilidade aos espaços públicos, resguardando-se o estabelecido na legislação ambiental vigente, tendo como diretrizes:

- a. Aproveitamento adequado das áreas vazias sem prejuízo ao interesse ambiental e paisagístico;
- b. Estruturação de atividades turísticas e de lazer compatíveis com a preservação da paisagem e a infraestrutura local;
- c. Estruturação de instalações de apoio para a navegação de embarcações de pequeno porte;
- d. Estruturação qualificada dos polos gastronômico e de artesanato;
- e. Garantia do acesso físico e visual e a vivência das orlas marítima e lagunar;
- f. Garantia do direito ao uso e à fruição gratuita dos espaços livres de uso público e a vivência das orlas marítima e lagunar;
- g. Integração entre espaços públicos e privados;
- h. Valorização das potencialidades paisagísticas e preservação dos locais de interesse ambiental.

ix. Áreas de Restrição Ambiental Judicial – ARAJ

A Área de Restrição Ambiental Judicial (ARAJ) compreende área de caráter temporário, ou seja, sob a qual recai uma decisão da justiça, com relevante interesse ecológico, científico e paisagístico com intervenções humanas ou não. Consiste na área com decisão judicial de diretrizes de uso, que engloba desde o trecho sul da praia do Francês, onde encontra-se as ruínas do lazareto, até o limite com o município de Barra de São Miguel, ultrapassando a Rodovia AI-101 Sul, em direção oeste para a área conhecida como Dunas do Cavalo Russo até o bairro Cabreiras.

Nestas áreas, deverão ser adotadas ações de manejo de modo a deter a degradação dos recursos naturais, buscando seu ordenamento diante das características locais, das legislações ambientais e das diretrizes estabelecidas em instrumentos norteadores (Decisões Judiciais).

Em caso de sobreposição com zonas ambientais e/ou urbanísticas, os parâmetros presentes nas decisões judiciais deverão ser considerados sempre que forem mais restritivos do que os parâmetros definidos na zona ao qual se sobrepõe.

São diretrizes de ocupação da Área de Restrição Ambiental Judicial:

- a. Por se tratar de áreas com restrições legais para uso e ocupação, deverão ser permitidas apenas as atividades compatíveis com as determinações das respectivas sentenças judiciais, observando as legislações pertinentes, seus instrumentos norteadores e com prévia autorização dos órgãos ambientais competentes;
- b. Os ambientes com presença de remanescentes de vegetação nativa de mata atlântica, quando permitido uso e ocupação, poderão ser ocupados, desde que seja obtida a Autorização de Supressão Vegetal (ASV) junto ao órgão ambiental competente;
- c. Caso constatado degradação na área correspondente à ARAJ deverá ser realizado um Plano de Recuperação de Área Degradada (PRAD) ao qual deverá ser apresentado junto ao órgão ambiental competente;
- d. Em caso de novas decisões judiciais na ARAJ, além das Sentenças nº 00013.000409-0/2014/RACJ/ TIPO "A" e 00013.000405-1/2014/RACV TIPO "A", os parâmetros de ocupação deverão ser revisados, considerando as características de fragilidade e singularidade ambiental da área;
- e. Caso as Sentenças nº 00013.000409-0/2014/RACJ/ TIPO "A" e 00013.000405-1/2014/RACV TIPO "A", sejam canceladas/anuladas, deve prevalecer as diretrizes e parâmetros presentes na zona indicada no zoneamento urbano.

Eixos de Dinamização Urbana

Os Eixos de Dinamização Urbana (EDU) orientam a implantação dos usos não residenciais e mistos nos lotes lindeiros em ambos os lados dos eixos, respeitadas as faixas de domínio e faixas *non aedificandi*, conforme o potencial de impacto urbano que pode ser gerado pela instalação das atividades econômicas.

O enquadramento dos usos e atividades permitidos nos EDU consta no Quadro 3 do **Anexo IV: Atividades Permitidas por Eixo de Dinamização Urbana**.

São diretrizes para o uso e a ocupação dos EDU:

- a. Controle da dinâmica de concentração das atividades econômicas;
- b. Orientação da localização do comércio e prestação de serviços de apoio à dinâmica urbana nos diferentes bairros e localidades;
- c. Redução dos deslocamentos gerados pelas necessidades cotidianas de acesso às atividades de comércio e serviços urbanos.

Os critérios para a instalação das atividades deverão observar a funcionalidade e as diretrizes da mobilidade urbana, definidas neste Plano Diretor e no Plano Auxiliar Estratégico de Mobilidade Urbana.

4.2. Da distribuição equitativa dos usos, atividades, infraestrutura social e urbana e densidades construtivas e demográficas

A distribuição equitativa dos usos, atividades, infraestrutura social e urbana e densidades construtivas e demográficas trata do planejamento e do conjunto de temáticas e estratégias dentro do território que visam um equilíbrio e uma distribuição justa dos recursos e oportunidades, bem como suprir as carências de infraestrutura urbana e social, dos equipamentos públicos, dos acessos aos transportes, das redes de atendimento do saneamento básico (abastecimento de água, esgotamento sanitário, resíduos sólidos e drenagem), tendo como pressuposto fundamental as diretrizes do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001).

São instrumentos urbanísticos para a distribuição equitativa dos usos, atividades, infraestrutura social e urbana e densidades construtivas e demográficas:

- Carta Geotécnica de Aptidão à Urbanização
- Consórcio Imobiliário;
- Direito de Preempção;
- Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV);
- Estudos Prévios para Avaliação de Impactos Ambientais;
- Macrozoneamento Municipal;
- Operações Urbanas Consorciadas (OUC);
- Órgãos colegiados e fundos municipais de política urbana;
- Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC);
- Parcelamento do Solo Urbano;
- Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC);
- IPTU Progressivo no Tempo;
- Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública;
- Projetos Específicos de Expansão Urbana (PEEU);
- Sistema de Áreas Verdes;
- Sistema de Centralidades;
- Sistema de Equipamentos Públicos;
- Sistema de Mobilidade;
- Sistema de Saneamento Ambiental;
- Transferência do Direito de Construir (TDC);
- Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS);
- Zoneamento Ambiental;

- Zoneamento Urbano;
- Zoneamentos Especiais.

I. Do Uso e Ocupação do Solo Urbano

O Uso e a ocupação do solo urbano referem-se ao planejamento e à regulamentação dos modos e diretrizes pelos quais a terra urbana pode cumprir sua função social, estabelecendo como as diferentes áreas da cidade poderão se desenvolver, quais os tipos de usos serão permitidos e de que maneira o solo urbano poderá ser ocupado.

São diretrizes para o uso e ocupação do solo:

- i. Controle na implantação de novos empreendimentos públicos e privados, especialmente os empreendimentos de impacto, viabilizando melhorias e adequações urbanas na sua implementação, observando as condicionantes, recomendações e medidas mitigadoras estabelecidas pelo Estudo de Impacto de Vizinhança e a publicização deste, naquelas hipóteses em que esse Estudo seja legalmente exigido.
- ii. Criação de novas centralidades ou áreas de desenvolvimento econômico, de forma a equilibrar os usos no território;
- iii. Direcionamento da produção imobiliária para áreas adequadas ao desenvolvimento urbano, incluindo as áreas vazias com potencial de adensamento;
- iv. Estímulo ao adensamento populacional nos locais onde for possível dar melhor aproveitamento à infraestrutura existente, de forma conciliada com a manutenção da qualidade ambiental urbana e com a rede viária e de transporte;
- v. Garantia da permanência da população de baixa renda em áreas centrais dotadas de infraestrutura, com garantia de qualificação urbanística e habitacional;
- vi. Garantia da preservação de áreas ambientalmente frágeis e a mitigação de impactos sobre elas, na implementação de novos empreendimentos;
- vii. Preservação e conservação de imóveis, usos ou conjuntos urbanos de interesse cultural e histórico;
- viii. Promoção da regularização fundiária, edilícia e/ou de uso;
- ix. Promoção do uso misto do espaço, de forma a garantir áreas com equilíbrio entre oferta de emprego e moradia, além de maior qualidade do espaço urbano e segurança, com adequação dos parâmetros de incomodidade, garantindo a compatibilidade entre usos residenciais e não residenciais;
- x. Redução do tempo de deslocamento cotidiano entre moradia, emprego, equipamentos públicos e serviços básicos;
- xi. Revisão de parâmetros de uso e ocupação do solo, garantindo a permanência de uso e ocupação real do solo de forma sustentável, abrangendo não apenas parâmetros físico-funcionais, como também parâmetros culturais (ambiências, paisagens, modos de viver);

O uso e a ocupação do solo urbano devem ser regulamentados conforme objetivos e diretrizes expressos neste Plano Diretor para as zonas urbanas, Zonas Especiais de Interesse Social e demais Zonas Especiais. Deste modo, só serão admitidos usos e atividades que estejam em conformidade com as características, objetivos e diretrizes definidas para cada zona.

Sem prejuízo das atuais ocupações, considerando medidas de resiliência ambiental e garantia de fruição pública urbana, as edificações e demais empreendimentos, de usos residenciais ou não, que confrontem o mar, a laguna e os canais lagunares deverão preservar uma faixa de proteção e uso público de, no mínimo, 50 metros, medidos a partir da linha de preamar média nas orlas marítimas ou do limite superior da margem nas orlas lagunares, bem como garantir acessos qualificados a esses cursos d'água, de modo a não impedir ou dificultar o acesso às margens, praias e áreas de recreação e lazer nelas implantadas, ressalvados os casos onde seja comprovada a impossibilidade de aplicação dessa diretriz, em virtude de características geográficas ou de uso do solo já consolidadas;

- a) O uso público destas áreas situadas à frente do empreendimento também deverá ser garantido, por meio da implementação de infraestrutura urbana de lazer e mobilidade, respeitadas as áreas de APP e observando o princípio da **função social da propriedade**; sob hipótese alguma a área deve ser incorporada como privativa da edificação ou do empreendimento;
- b) No caso de projetos de condomínios, loteamentos fechados e empreendimentos de impacto, a infraestrutura urbana de lazer e mobilidade deverá ser prevista no projeto urbanístico do empreendimento, devendo se conectar com as vias existentes e projetadas do Município.
- c) Comprovada a impossibilidade de aplicação dessa diretriz, a faixa de uso público poderá ser revista mediante estudo técnico aprovado pelo órgão municipal competente, devendo ser previstas, caso a caso, medidas compensatórias;
- d) deverão ser definidas normas de convívio para uso público destas áreas no Código de Posturas do Município, de modo a manter uma convivência cidadã e a preservação dos atributos naturais e paisagísticos da área para todos os usuários, condôminos ou não, desde que as normas não incorram em discriminação de idade, sexo, orientação sexual, identidade de gênero, condição física e condição socioeconômica.

Os usos e atividades urbanos em Marechal Deodoro são classificados e analisados conforme o seu potencial de geração de impacto urbano e ambiental, direto e indireto, sobre a dinâmica urbana da sua área de implantação. Nesse sentido, os usos podem ser:

- a) **Residencial** – usos destinados à moradia unifamiliar e multifamiliar
- b) **Não-residencial** – usos destinados a quaisquer uma das seguintes atividades:
 - comercial;
 - prestação de serviços;
 - institucional;

- industrial;
- áreas verdes e de lazer.

c) **Misto** – coexistência de usos residenciais e não-residenciais na mesma edificação

No caso das atividades de uso não-residencial, estas são classificadas conforme o grau de impacto urbano e ambiental, direto e indireto, sobre a dinâmica urbana da sua área de implantação. Nesse sentido, os graus de impacto classificam-se em:

- a) **Grau I:** uso não-residencial compatível com o uso residencial;
- b) **Grau II:** uso não-residencial, cujo impacto permita sua instalação nas proximidades do uso residencial;
- c) **Grau III:** uso não-residencial, cujo impacto impede sua instalação em zonas de uso predominantemente residencial ou condiciona a sua instalação à aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.

As atividades de Grau de Impacto I serão permitidas em todas as Zonas Urbanas, com exceção das Áreas de Interesse Ambiental e outras onde essa questão esteja expressamente definida.

No caso das edificações de uso misto, cada atividade de Grau de Impacto I, que tenha a pretensão de se instalar, deverá ter sua pertinência e impacto sobre as unidades residenciais da edificação, avaliados pela Secretaria Municipal de Obras, Infraestrutura e Desenvolvimento Urbano, ou outra instância municipal correlata, que decidirá sobre a aprovação, ou não, da instalação da atividade na edificação, devendo também indicar quais as providências e recomendações deverão ser adotadas para evitar transtornos aos usos residenciais e outras atividades compartilhadas na mesma edificação.

A classificação das atividades conforme seu grau de impacto consta no Quadro 2 do **Anexo III: Atividades e Graus de Impacto**.

Ocupação do Solo Urbano

A ocupação do solo urbano é regulamentada pelos seguintes parâmetros urbanísticos:

a) **Coeficiente de Aproveitamento do Terreno (CA)**

O Coeficiente de Aproveitamento do Terreno refere-se a um índice que indica o quantitativo de área total (Potencial Construtivo), que pode ser edificado em um determinado terreno. Estes índices, definidos por Zonas Urbanas (Quadro 01 do **Erro! Fonte de referência não encontrada.II: Parâmetros de Ocupação**) podem ser:

- Básico (CAB): refere-se ao potencial construtivo gratuito inerente ao terreno;
- Mínimo (CAmin): refere-se ao menor potencial construtivo possível, abaixo do qual o imóvel será considerado subutilizado;
- Máximo (CAM): refere-se ao maior potencial construtivo possível no terreno.

O Potencial Construtivo, que indica a Área Computável Edificada ou Área Privativa, é definido pela equação $PC = AT \times CA$, sendo:

PC = Potencial Construtivo;

AT = Área do Terreno;

CA = Coeficiente de Aproveitamento

Estão excluídos da Área Computável Edificada:

- Subsolo, quando utilizado como garagem (obedecida a cota máxima de vagas de garagem), centrais elétricas e/ou de ar refrigerado, depósitos, subestação, casa de gerador e reservatório;
- Áreas de recreação e lazer, mesmo que construídas, em prédios de uso residencial ou misto cujo pavimento tipo tenha uso exclusivamente residencial;
- Áreas complementares à atividade principal, correspondentes aos serviços gerais e de apoio à edificação, a saber:
 - i. Estacionamentos, garagens (obedecida a cota máxima de vagas de garagem) e correspondentes circulações nas edificações de uso residencial;
 - ii. Estacionamentos e correspondentes circulações (obedecida a cota máxima de vagas de garagem), nas edificações de uso não residencial, exceto edifícios garagem;
 - iii. Reservatórios, casas de bombas, casa de máquinas de elevadores, área para depósito de lixo, transformadores, geradores, medidores, central de gás e centrais de ar condicionado;
 - iv. Áreas comuns como portarias, circulações, acessos e zeladoria;
 - v. Áreas que constituam dependências de utilização exclusiva de cada unidade autônoma, tais como varandas abertas e edículas.
- Elementos de fachada, tais como faixas com largura inferior a 0,80m; brises; caixas de ar condicionado; jardineiras com largura inferior a 0,50m; outros elementos com largura inferior a 0,50m.

As áreas utilizadas como garagem, para edificações residenciais multifamiliares e estacionamento nas de usos não residenciais só estarão categorizadas como Área Não Computável mediante a vinculação de um número máximo de vagas (incluindo edificações de uso misto).

Para as edificações residenciais multifamiliares, estabelece-se:

- Nas Zonas de Ocupação Preferencial, Zona Especial de Interesse Patrimonial, Zona de Interesse Turístico 1 e nos Eixos de Dinamização Urbana Arteriais: até 1 vaga por unidade residencial;
- Nas demais Zonas Urbanas: até 2 vagas por unidade residencial;
- Apartamentos tipo Studio: 1 vaga a cada 3 unidades.

Para edificações de uso não residencial, as cotas máximas de vagas de garagem estão definidas no Quadro 4 do **Anexo V: Quantidade Máxima de Vagas de Estacionamento para Usos Específicos**. Todas as vagas, quaisquer que sejam os usos das edificações, que

ultrapassarem a cota máxima de vaga de garagem, deverão ser incluídas no cálculo de PC.

Para efeito de cálculo do PC, estão proibidas quaisquer descaracterizações ou alterações de finalidades nas áreas não computáveis através de modificação dos projetos após sua aprovação.

Se as áreas não computáveis excederem 50% da área total do projeto, o excedente será incluído no cálculo da área computável do PC. Excetuam-se dessa diretriz as vagas de garagem e estacionamento, cujo parâmetro será a cota máxima de vagas.

O subsolo deverá ter a altura da laje de sua cobertura limitada até o nível do meio-fio do lote onde estiver situado. Também não poderá exceder sua área, de modo a ocupar as áreas permeáveis do lote.

Quando o subsolo exigir o rebaixamento do lençol freático, deverão ser apresentados, no mínimo os seguintes estudos, em acordo com as Normas Brasileiras pertinentes:

- Sondagens para a constatação do nível do lençol freático, mediante estudo técnico elaborado por profissional habilitado, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica ou documento legalmente similar que defina o(s) responsável(is) técnico(s) pelo serviço;
- Memorial descritivo do processo de rebaixamento do lençol freático;
- Todos os estudos hidrogeológicos pertinentes, a serem definidos e conduzidos por profissional habilitado, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica ou documento legalmente similar que defina o(s) responsável(is) técnico(s) pelo serviço; os estudos também devem prever a influência da operação de rebaixamento do lençol freático no entorno do empreendimento;
- Memorial descritivo apresentando as medidas de proteção das escavações, elaborado por profissional habilitado, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica ou documento similar que defina o(s) responsável(is) técnico(s) pelo serviço.

Caso o rebaixamento do lençol freático se dê nas Zonas Urbanas situadas nas Macrozonas do Francês e Especial APA de Santa Rita, também deverá ser verificado:

- Riscos de salinização do aquífero;
- Análises químicas periódicas e contínuas das águas do lençol freático realizadas antes, durante e após o seu rebaixamento, a fim de verificar possível salinização.

b) Taxa de Ocupação (TO)

A Taxa de Ocupação Máxima do Terreno refere-se à relação percentual entre a área da projeção horizontal da edificação ou das edificações e a área do terreno.

OBS.: Se os limites dos pavimentos superiores da edificação se projetam para fora dos limites do pavimento térreo, estas projeções devem ser incluídas no perímetro da área

de projeção horizontal da edificação para efeitos de cálculo da TO, mesmo que a área construída seja idêntica entre os pavimentos.

Estão excluídos do cálculo da TO:

- Os beirais;
- Os elementos de fachada;
- Pergolados;
- Piscinas;
- Elementos de fachada, tais como faixas com largura inferior a 0,80m; brise; caixas de ar condicionado; jardineiras com largura inferior a 0,50m; outros elementos com largura inferior a 0,50m.

A TO máxima do terreno para cada Zona Urbana está definida no Quadro 1 do **Anexo II: Parâmetros de Ocupação**.

c) Taxa de Permeabilidade do Solo (TP)

A Taxa Mínima de Permeabilidade do Terreno (TP) refere-se à relação percentual as áreas permeáveis descobertas, que permitem a infiltração das águas no solo, e a área do terreno.

São consideradas permeáveis todas as áreas com cobertura vegetal (ajardinadas e arborizadas) e de solo natural, sem edificação subterrânea, além de equipamentos de lazer e esportivos com pisos drenantes, como tanques de areia, campos, quadras de terra batida, circulação em pedriscos e outros pavimentos que permitam a drenagem natural do solo. Devem ser priorizadas, no entanto, as áreas com cobertura vegetal arbórea e/ou arbustiva, para efeitos de mitigação de ilhas de calor.

A TP mínima do terreno para cada Zona Urbana está definida no Quadro 1 do **Anexo II: Parâmetros de Ocupação**.

d) Recuos

Os recuos correspondem às distâncias da edificação em relação aos alinhamentos existentes e/ou projetados e demais divisas do terreno.

Os recuos poderão ser flexibilizados para o pavimento térreo nas edificações verticais de uso misto que adotarem a estratégia da fachada ativa, conforme a regulamentação dessa estratégia, mediante estudos e discussões, obrigatoriamente envolvendo especialistas das áreas de Arquitetura e Planejamento Urbano (do mercado e da academia), de modo a propor novas tipologias arquitetônicas e urbanas que garantam equilíbrio entre as necessidades de insolação e ventilação naturais e o estímulo à caminhabilidade, à diversidade e densidade de usos e serviços, e à continuidade física e/ou visual das fachadas.

Os recuos mínimos estão definidos no Quadro 1 do **Anexo II: Parâmetros de Ocupação**.

e) Gabaritos

O Gabarito de uma edificação corresponde a sua altura, medida a partir do nível do meio-fio. Os gabaritos máximos das edificações permitidos em cada Zona Urbana estão definidos no Quadro 1 do **Anexo II: Parâmetros de Ocupação**.

Para efeitos de gabarito, o pavimento térreo, mesmo quando utilizado como garagem, será computado como pavimento.

Não serão computados para efeitos de gabarito, desde que sua altura não ultrapasse 20% da altura máxima permitida para a Zona Urbana, e sua área não utilize mais de 10% da Taxa de Ocupação máxima permitida para a Zona Urbana:

- Reservatórios;
- Casas de bombas;
- Casas de máquinas para elevadores;
- Áreas para depósito, transformadores, geradores e medidores;
- Centrais de gás e de ar condicionado;
- Áreas de lazer, desde que sua extensão coberta não ultrapasse 50% da projeção da lâmina do pavimento;
- *Rooftop*, desde que sua extensão coberta não ultrapasse 50% da projeção da lâmina do pavimento;

A edificação que não se utilizar da outorga onerosa não poderá usar a altura máxima desta condição como referência para o cálculo do limite de 20% em que os elementos anteriormente citados são excluídos; ela deverá, obrigatoriamente, usar como base para o cálculo a altura máxima permitida pelo coeficiente de aproveitamento básico

II. Da Dinâmica Imobiliária

A Dinâmica Imobiliária trata da produção do espaço urbano por meio da construção de imóveis – casas, apartamentos, edifícios, entre outros – de maneira formal ou informal.

São diretrizes para a regulamentação da dinâmica imobiliária:

- a) Direcionamento da produção imobiliária para áreas adequadas ao desenvolvimento urbano, incluindo as áreas vazias com potencial de adensamento, de forma articulada ao desenvolvimento urbano, democratizando o acesso ao solo urbano e à cidade. Esse adensamento deve obrigatoriamente estar vinculado à implantação de infraestrutura compatível com os novos usos e adequação da infraestrutura existente;
- b) Garantia da permanência da população de baixa renda em áreas centrais dotadas de infraestrutura, com garantia de qualificação urbanística e habitacional;

- c) Garantia da segurança na posse e permanência da população de baixa renda e de comunidades e povos tradicionais ameaçados de expulsão e gentrificação;
- d) Preservação de imóveis, usos ou conjuntos urbanos de interesse cultural e histórico, considerando suas potencialidades de uso conforme as dinâmicas urbanas e sociais atuais;
- e) Promoção da transformação e/ou ocupação de áreas urbanas aptas em parceria com a iniciativa privada, por meio do pagamento de contrapartidas ou investimentos desta última, considerando a realidade e as especificidades locais da área urbana, através de processos necessariamente públicos e participativos;
- f) Promoção do aumento da oferta para unidades habitacionais de padrões variados e/ou para usos não residenciais;
- g) Revisão de parâmetros de uso e ocupação do solo, garantindo a permanência de uso e ocupação real do solo de forma sustentável, abrangendo não apenas parâmetros físico-funcionais, como também parâmetros culturais (ambiências, paisagens, modos de viver).

Da Habitação

A habitação é elemento basilar para que se faça cumprir a função social da propriedade, princípio estruturante do direito à moradia digna e do acesso à terra urbanizada e regularizada, que devem ser assegurados a todos os cidadãos, conforme determinado pela Constituição Federal de 1988.

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

São diretrizes para a habitação no Município de Marechal Deodoro:

- i. Aperfeiçoamento dos mecanismos de participação e gestão da sociedade, de modo a otimizar e fortalecer os processos de formulação e fiscalização da política habitacional e dos recursos públicos a ela destinados;
- ii. Articulação das questões habitacionais com **o cumprimento da função social da terra urbana**, visando a produção de lotes urbanizados e novas habitações em locais adequados, proporcionando a redução progressiva do déficit habitacional;
- iii. Controle do avanço da ocupação urbana, considerando as áreas ambientalmente degradadas e a capacidade de suporte da infraestrutura instalada, respeitando o zoneamento definido neste Plano Diretor.
- iv. Democratização do acesso à terra e à moradia digna, com melhoria das condições de habitabilidade, preservação ambiental e qualificação dos espaços urbanos **priorizando o interesse social e incentivando a mistura de perfis socioeconômicos em uma mesma área** para usos residenciais e não residenciais;
- v. Diversificação das formas de acesso à HIS;

- vi. Garantia da ocupação adequada em situações de risco;
- vii. Garantia de implantação de equipamentos e serviços sociais e urbanos qualificados na produção de novas moradias de interesse social;
- viii. Garantia de parâmetros urbanísticos compatíveis com as tipologias e demanda existente e produzida no território;
- ix. Incentivo ao uso misto do espaço, garantindo áreas com equilíbrio entre ofertas de emprego e moradia e promovendo um espaço mais qualificado urbanisticamente e com mais segurança, incluindo a implementação de fachadas ativas em edificações verticalizadas, condomínios horizontais e loteamentos fechados;
- x. Integração da proposta habitacional com as demais políticas sociais;
- xi. Melhoria da qualidade construtiva, bem como da redução dos custos da produção habitacional, por meio do uso de tecnologias e processos construtivos adequados;
- xii. Monitoramento contínuo da demanda habitacional no Município, garantindo a produção e publicização de dados atualizados;
- xiii. Orientação e fomento de melhorias urbanas por meio de contrapartidas oriundas de empreendimentos da iniciativa privada;
- xiv. Promoção da regularização urbanística e fundiária em áreas ocupadas por moradias de interesse social;
- xv. Promoção da sustentabilidade social, econômica e ambiental na concepção e na implementação dos programas de HIS;
- xvi. Promoção de parcerias entre os setores público e privado, visando à execução de intervenções que promovam melhorias urbanas vinculadas à oferta de HIS;
- xvii. Recuperação de recursos investidos pelo poder público em melhorias urbanas junto aos beneficiados pela valorização imobiliária, garantindo princípios de isonomia e equidade, para investimentos diretos em produção de moradias populares e HIS;
- xviii. A recuperação dos recursos públicos investidos na valorização dos imóveis refere-se apenas à aplicação, nas situações cabíveis, dos instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade que estejam à disposição do poder público municipal que se encontram neste Plano Diretor e que contribuem, direta ou indiretamente, com este fim: Operações Urbanas Consorciadas, Outorga Onerosa de Alteração de Uso e Outorga Onerosa do Direito de Construir;
 - i. Recuperação da valorização fundiária para aplicação de recursos e financiamento para o desenvolvimento urbano, com a priorização de áreas mais precárias, buscando reduzir desigualdades socioterritoriais e melhorar a qualidade urbana em todo o município;
 - ii. Regulamentação dos instrumentos que garantam recursos e investimentos para promoção de melhorias urbanas e produção de moradias populares e HIS.

Nesse sentido, constituem-se como ações prioritárias para a habitação em Marechal Deodoro:

- a) Atualizar a Planta Genérica de Valores para valores próximos aos praticados pelo mercado, de forma a induzir a justa recuperação da valorização imobiliária;
- b) Revisar e atualizar o Código de Edificações do Município de Marechal Deodoro (Lei Municipal nº 446, de 28 de dezembro de 1983), baseado neste Plano Diretor, no prazo máximo de 18 meses, a partir do início dos trabalhos para elaboração da Lei, que deve ocorrer em até 6 meses a partir da sanção deste Plano Diretor;
- c) Avaliar as habitações e os assentamentos precários existentes e qualificá-los, priorizando a intervenção em habitações e assentamentos para urbanização e/ou qualificação habitacional nas seguintes áreas:
 - Áreas rurais com habitações precárias;
 - Vazios urbanos;
 - Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) identificadas e propostas neste Plano Diretor;
 - ZEIS e Áreas de Interesse Social a serem identificadas e delimitadas posteriormente pelo Município.
- d) Construir um banco de terras públicas;
- e) Construir uma reserva de terras para HIS, induzindo prioritariamente a ocupação de áreas com infraestrutura urbana consolidada, democratizando o acesso ao solo urbano;
- f) Corrigir parâmetros vigentes de uso e ocupação do solo para garantir a permanência de uso e sua ocupação real de forma sustentável;
- g) Criar um banco de dados público para sistematizar as informações sobre habitação no Município;
- h) Revisar e implementar o Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS, em até três anos a partir da sanção deste Plano Diretor;
- i) Identificar e monitorar as condições de moradia no Município, a demanda habitacional e a garantia da permanência da população de baixa renda nas áreas dotadas de infraestrutura urbana qualificada, reconhecendo a necessidade de inserção social e regularização fundiária dos assentamentos informais;
- j) Instituir a Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social (ATHIS), nos termos da Lei Federal nº. 11.888/2008;
- k) Reestruturar e fortalecer o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, instituído pela Lei Municipal nº. 970, de 15 de setembro de 2009;
- l) Regularizar e/ou urbanizar áreas ambientalmente sensíveis **ocupadas com usos sustentáveis**, definidos aqui como a exploração do ambiente de maneira a garantir a perenidade dos recursos ambientais renováveis e dos processos ecológicos,

mantendo a biodiversidade e os demais atributos ecológicos, de forma socialmente justa e economicamente viável.

Ao se implementar empreendimentos de HIS, deverão ser previstos os seguintes critérios para acesso a estabelecimentos de comércio e serviços:

- a) Estabelecimentos de uso cotidiano: pelo menos 2 tipos diferentes de estabelecimento, a uma distância **máxima** de 1 km
 - São estabelecimentos de uso cotidiano aqueles de uso frequente relacionados a alimentação e outras necessidades diárias
- b) Estabelecimentos de uso eventual: pelo menos 2 tipos diferentes de estabelecimento, a uma distância máxima de 1,4 km ou um tempo máximo de deslocamento de 15 min por transporte público coletivo.
 - São estabelecimentos de uso eventual aqueles de usos relacionados a necessidades momentâneas, como supermercados, correios, bancos e outros que se enquadrarem nesta categoria

Dos Condomínios Residenciais e loteamentos fechados

Entende-se por condomínios residenciais, um conjunto composto de unidades autônomas de propriedade exclusiva e de áreas de uso comum dos condôminos, com acesso controlado, voltados para uso residencial unifamiliar ou multifamiliar, com a identificação da respectiva fração ideal relativa à área de uso privativo e à área de uso comum. Podem ser de três tipos básicos:

- a) Condomínios horizontais de lotes: as unidades autônomas são lotes aptos a serem edificados;
- b) Condomínio horizontais de casas: as unidades autônomas são edificações individuais, geralmente com terrenos privativos;
- c) Condomínio verticais de apartamentos: múltiplas unidades autônomas reunidas em uma ou mais edificações de múltiplos andares.

A instalação de condomínios em Marechal Deodoro deve atender às seguintes diretrizes:

- i. O condomínio não pode comprometer os interesses públicos da cidade, especialmente aqueles referentes à preservação ambiental e à manutenção de serviços ecossistêmicos, bem como ao desempenho das funções urbanas;
- ii. O empreendimento deverá comprovar, em laudo técnico, que as soluções apresentadas para a sua infraestrutura não incorrerão em prejuízos às áreas urbanas adjacentes e suas populações;
- iii. Os condomínios devem se integrar ao espaço urbano também por meio da malha viária, através de ciclovias, calçadas e infraestrutura para transporte público coletivo;
- iv. A taxa de ocupação máxima (edificação) dos lotes será de 70% (setenta por cento), bem como o Coeficiente de Aproveitamento será de I (um), independente da zona onde se achar implantado o Condomínio de Lotes, todavia, quando da elaboração da

convenção de condomínio específica de cada um dos empreendimentos, estes limites poderão ser alterados, desde que de forma mais restritiva;

- v. Para os empreendimentos instalados as margens da rodovia AL-101 Sul deverão conter o fornecimento e distribuição de gás canalizado individualizado por casa residências, seja gás natural (GN) ou Gás Liquefeito de Petróleo (GLP). As instalações deverão seguir normas técnicas da ABNT, bem como a NBR-15.526 para residências, garantindo a segurança dos condôminos, especialmente com a realização de teste e a instalação da central em local externo e ventilado.
- vi. O poder público municipal deverá definir, caso a caso, a previsão de servidões de passagem dentro do perímetro de cada condomínio, em benefício do ambiente público, para preservação de conexões da malha viária pública interna aos bairros, existente e projetada, evitando que os deslocamentos entre os bairros sejam impedidos ou dificultados, mediante definição de redesenho da malha viária;
 - a. As servidões de passagem aqui delimitadas deverão ter perfil viário mínimo de 10 metros (considerando também as calçadas), com parâmetros definidos no Plano Auxiliar Estratégico de Mobilidade Urbana de Marechal Deodoro, salvo nas Zonas ZOP 5 e ZPUS que deverão conter 16 metros (considerando também as calçadas) nas vias principais e eixos de dinamização, devendo conter fiação/cabeamento subterrâneo para o fornecimento e energia elétrica, telefonia, internet e etc.
 - b. A via garantida pela servidão de passagem deverá ser classificada como local ou coletora, e o limite de velocidade deve ser de até 30 km/h;
 - c. O poder público deve garantir infraestrutura e dimensionamento qualificados à circulação de pedestres, ciclistas e demais usuários com segurança nas servidões de passagem, bem como garantir espaços de permanência atrativos e seguros.
- vii. O fechamento do perímetro dos condomínios deve, obrigatoriamente, garantir permeabilidade visual, por meio de técnicas e materiais construtivos adequados, permitindo a integração visual direta entre os ambientes público e privado;
- viii. O condomínio pode optar pela vedação por muros em frações do seu perímetro, desde que sejam previstos recuos nestas frações para a implementação de usos comerciais e de serviços variados, com os muros se situando aos fundos, objetivando evitar a formação de extensas fachadas cegas e garantir a fruição pública, tornando estas áreas mais seguras e atrativas.

Esse estímulo aos usos comerciais e de serviços deve se aplicar também às servidões de passagem previstas anteriormente.

Da Fachada Ativa

A fachada ativa refere-se à estratégia de ocupação do pavimento térreo por uso não residencial nas edificações verticais de uso misto, no alinhamento da testada frontal do terreno, ao nível da calçada, com acesso público físico e/ou visual e abertura direta para o logradouro.

A estratégia da fachada ativa deverá ser implantada, preferencialmente, nos Eixos de Dinamização Urbana arteriais, bem como nos demais Eixos de Dinamização Urbana que o Poder Público Municipal julgar pertinentes.

O Município deverá regulamentar o uso da fachada ativa nas edificações em até 10 anos, por meio de Lei específica.

III. Dos Empreendimentos de Impacto

Empreendimentos de impacto são todos aqueles empreendimentos, público ou privados, que possuem potencial de alteração significativa da dinâmica urbana da área ou região onde se instalam, gerando impactos ambientais e sociais relevantes.

São considerados empreendimentos de impacto:

- a) As edificações não-residenciais com área construída igual ou superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados);
- b) Os empreendimentos residenciais com mais de 200 (duzentas) unidades habitacionais ou quando situados em terreno com área igual ou superior a 15.000 m² (quinze mil metros quadrados);
- c) Polos Geradores de Tráfego (PGT), empreendimentos que atraem ou produzem grande número de viagens, causando conflitos na circulação viária, bem como entre pedestres, ciclistas e veículos motorizados

São considerados PGT as seguintes atividades vinculadas a estabelecimentos com área superior a 1000 m²:

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

A instalação de Empreendimentos de Impacto no Município deve, obrigatoriamente, estar vinculada à aprovação de EIV pelo Poder Público Municipal, mediante apreciação prévia pelos técnicos das pastas municipais correlatas às temáticas abordadas no Estudo.

O EIV para os Empreendimentos de Impacto deve observar, além do conteúdo mínimo previsto anteriormente para esse tipo de Estudo:

a) Quanto ao impacto ambiental:

- Poluição sonora: geração de impacto causada pelo uso de máquinas, utensílios ruidosos, aparelhos sonoros ou similares no entorno;
- Poluição atmosférica: lançamento na atmosfera de matéria ou energia provenientes dos processos de produção ou transformação;
- Poluição hídrica: lançamento de efluentes que alterem a qualidade da rede hidrográfica ou a integridade do sistema coletor de esgotos;
- Geração de resíduos sólidos: produção, manipulação ou estocagem de resíduos sólidos, com riscos potenciais ao meio ambiente e à saúde pública;
- Vibração: impacto provocado pelo uso de máquinas ou equipamentos que produzam choques repetitivos ou vibração sensível.

b) Quanto ao impacto na mobilidade urbana:

- Geração de carga e descarga;
- Geração de embarque e desembarque;
- Geração de tráfego de pedestres.

IV. Do Desenvolvimento Econômico Sustentável

O Desenvolvimento econômico sustentável de Marechal Deodoro deverá estruturar-se por meio da potencialização dos ativos naturais e culturais locais, diversificando e dinamizando seus eixos econômicos em âmbito local e regional, observando os princípios de inclusão social e da sustentabilidade ambiental, inserindo a população nas atividades de geração de emprego e renda – com especial atenção para a população jovem – e fortalecendo os elementos que caracterizam a identidade do Município.

Da Diversificação da Economia

São diretrizes para a diversificação da economia em Marechal Deodoro:

- Apoio contínuo a pequenas e médias empresas com potencial de criar oportunidades de trabalho e renda, sobretudo para a população excluída do mercado formal;
- Demarcação e garantia de áreas para produção rural e apoio ao desenvolvimento rural compatibilizando a conservação de recursos naturais com o desenvolvimento do agroturismo;
- Dinamização ou criação de centralidades de bairro de forma articulada ao desenvolvimento econômico e urbano local, fortalecendo comércios e usos populares existentes e promovendo melhor aproveitamento do solo;
- Disciplinamento e controle efetivo das atividades industriais no Município;
- Diversificação, estruturação e fortalecimento dos demais segmentos turísticos além do Sol e Praia;

- Estruturação e fortalecimento da **economia azul**, promovendo um uso sustentável e a salvaguarda dos ambientes marinhos e lagunares como um dos elementos estruturantes para a diversificação da economia em Marechal Deodoro;
- Garantia da implementação e da operação de atividades extrativistas articuladas à política de desenvolvimento urbano e ambiental do município;
- Garantia da permanência e do estímulo contínuo à produção oriunda de povos e comunidades tradicionais;
- Garantia de áreas de produção para agricultura familiar, agroecológica e sustentável;
- Promoção da articulação e da integração do desenvolvimento rural sustentável e solidário, regionalmente e entre diversos setores e esferas de governo, por meio de agendas comuns nos territórios;
- Promoção da formação, do treinamento e da qualificação continuados da mão-de-obra local, com uso adequado de recursos provenientes do orçamento municipal, dos Fundos Federais e convênios com órgãos estaduais e federais;
- Promoção da regularização e do fortalecimento das atividades econômicas existentes de forma articulada ao desenvolvimento econômico e urbano local;
- Recuperação da valorização fundiária para aplicação de recursos e financiamento para o desenvolvimento urbano, priorizando áreas mais precárias e buscando reduzir desigualdades socioterritoriais e melhorar a qualidade urbana em todo o Município;
- Regulamentação das formas de uso do espaço público e da instalação de comércio ambulante, visando maior qualidade ambiental e urbana para o Município.
- Viabilização de investimentos em infraestrutura para que a região possa acolher novas empresas.

Constituem-se como ações prioritárias para a diversificação da economia, ampliando as oportunidades de geração de renda e acesso a emprego, em Marechal Deodoro:

- Criar o **Plano Municipal de Desenvolvimento Socioeconômico (PMDSE)**, em até 10 anos;
- Criar um **Programa de Agricultura Urbana e Periurbana**, com utilização de sistemas agroecológicos, promoção e fortalecimento da agricultura familiar, estruturando áreas nas ZTUR, na ZMUS, e demais Zonas urbanas onde se possa aproveitar vazios urbanos e estruturar uma rede de quintais produtivos, para fins de abastecimento urbano e geração de renda;

A rede de quintais urbanos deve dedicar especial atenção para os quintais nos sítios tombados e seu entorno, incorporando-os também como estratégias de valorização e preservação do patrimônio histórico-cultural;

- Estruturar as atividades relacionadas à maricultura e piscicultura, integradas a programas de educação e conservação ambiental e à implantação de indústrias de beneficiamento;

- Estruturar as cooperativas existentes e fomentar a criação de novas cooperativas produtivas nas comunidades;
- Estruturar e fortalecer a economia solidária, incluindo o estabelecimento de parcerias com o Instituto Federal de Alagoas – IFAL para potencialização do setor;
- Estruturar e fortalecer eventos e feiras culturais no Centro Histórico, integrando-os a uma política de proteção do patrimônio e diversificação dos usos na área;
- Estruturar e qualificar ancoradouros para guarda segura das embarcações de pescadores;
- Estruturar uma rede de distribuição dos alimentos produzidos no Município ou na região para abastecimento da Feira Livre e outros centros de compras no Município;
- Fortalecer as redes de Arranjos Produtivos Locais (APL);
- Promover a estruturação e o fortalecimento da cadeia econômica de própolis vermelha, integrada a programas de preservação e recuperação dos manguezais e de desenvolvimento socioeconômico;
- Promover a estruturação e o fortalecimento da cadeia econômica do artesanato e da gastronomia locais;
- Divulgar a praia do Francês como **primeira Reserva Nacional de Surf do Nordeste**, de modo a fortalecer e dinamizar a economia local através da promoção do ecoturismo, da prática do surf e do incentivo e suporte a eventos relacionados ao esporte, garantindo a sustentabilidade e a preservação dos recursos naturais locais.
- Promover a qualificação profissional da população através de:
 - i. Criação de programa de apoio aos músicos infantis;
 - ii. Incentivo à implantação de indústrias que gerem emprego para a população local, principalmente para os jovens, oportunizando o primeiro emprego;
 - iii. Apoio às escolas e conservatório musical;
 - iv. Treinamento de mão de obra e realização de concursos para artesanato;
 - v. Promoção de oficinas de vários artesanatos diferentes;
 - vi. Incentivo ao grupo de filezeiros masculinos;
 - vii. Ampliação da oferta de cursos profissionalizantes;
 - viii. Criação de pequenos centros formadores nas localidades, conforme suas potencialidades.
- Reestruturar e fortalecer os festivais gastronômicos em Marechal Deodoro;
- Regulamentar e fiscalizar a pesca e a caça submarina, evitando superexploração dos estoques pesqueiros.

Do Turismo Sustentável

O desenvolvimento turístico sustentável é uma evolução qualitativa orientada pela vontade política que, em consonância com a Agenda 2030 da ONU, envolve a participação fundamental da população local. Esse processo adapta tanto o quadro institucional e legal quanto os instrumentos de planejamento e gestão, visando estabelecer um desenvolvimento turístico fundamentado na harmonização entre o crescimento econômico e a preservação cultural e ambiental.

Essa abordagem busca não apenas promover a prosperidade econômica, mas também salvaguardar os recursos naturais, proteger o patrimônio cultural e promover uma distribuição equitativa dos benefícios do desenvolvimento. Ao fazer isso, o desenvolvimento turístico sustentável não apenas impulsiona o crescimento, mas também preserva as características distintivas do local e promove a inclusão social, assegurando um legado positivo para as gerações presentes e futuras.

São diretrizes gerais para o Turismo Sustentável em Marechal Deodoro:

- Estruturação da atividade e da oferta turística em Marechal Deodoro, promovendo competitividade e inovação;
- Estruturação, fomento e promoção de novos segmentos e atrativos turísticos:
 - i. Turismo Cultural;
 - ii. Ecoturismo;
 - iii. Turismo Esportivo;
 - iv. Turismo de Eventos;
 - v. Turismo Náutico;
 - vi. Turismo Arqueológico;
 - vii. Turismo Pedagógico e Científico;
 - viii. Turismo de experiência;
 - ix. Turismo de base comunitária;
- Gestão qualificada do patrimônio ambiental, protegendo os ativos naturais do Município;
- Gestão qualificada do patrimônio cultural e implementação de novos instrumentos e fortalecimento dos instrumentos já existentes:
 - i. Para proteção de bens de valor cultural;
 - ii. Para controle de impactos no patrimônio arqueológico;
 - iii. Para proteção e preservação de práticas culturais locais;
- Institucionalização e promoção de um calendário de eventos e festividades locais;
- Integração institucional e fortalecimento da cadeia produtiva do turismo, promovendo:
 - i. Adequação e ampliação da oferta de qualificação profissional;

- ii. Fomento ao Empreendedorismo e à Inclusão Social no Turismo;
 - iii. Articulação entre demanda e oferta nos programas de capacitação e qualificação;
 - iv. Programas de Educação Patrimonial e Ambiental;
- Observatório do Turismo;
 - Renovação, diversificação e qualificação da oferta turística;
 - Uso da inovação e de tecnologias que possibilitem melhorar a qualidade da experiência do visitante;

As diretrizes específicas e ações prioritárias para o Turismo Sustentável deverão observar aquelas que foram definidas pelo Plano de Desenvolvimento Integrado do Turismo Sustentável – PDITS Caminho das Águas e pelo Plano Auxiliar de Desenvolvimento Turístico Sustentável de Marechal Deodoro – PADTS.

V. Dos Equipamentos Públicos

São diretrizes para os equipamentos públicos em Marechal Deodoro:

- a) Criação de um Sistema Municipal de Equipamentos Públicos;
- b) Estruturação de equipamentos públicos qualificados para a prática do surfe na praia do Francês, de modo a fortalecer e consolidar a localidade como a **primeira Reserva Nacional de Surf do Nordeste**;
- c) Quando da implementação de empreendimentos de HIS, deverá ser prevista a localização adequada dos equipamentos públicos, articulando a escolha da localização à dinâmica de mobilidade, de adensamento e de desenvolvimento urbano prevista, observando os seguintes critérios, conforme às regas do Minha Casa Minha Vida, Portaria do Ministério das Cidades – MCID nº 725/2023:
 - Acesso viário: devem seguir as especificações mínimas de Projeto Minha Casa Minha Vida, assegurando a circulação confortável de pedestres e ciclistas e o atendimento a NBR 9050 e outras normas correlatas;
 - Transporte público coletivo:
 - a. Distância **máxima** de 500 metros até um ponto de embarque ou desembarque e 1 km para estações ou terminais de transporte público coletivo, quando possível;
 - b. acesso a pelo menos 1 itinerário de transporte público coletivo;
 - c. itinerário máximo de 20 minutos nos horários de pico para, pelo menos, um dos itinerários e oferta garantida nos horários de entropico, definidos conforme o contrato de concessão de serviço, quando possível;
 - d. informação gratuita e acessível dos itinerários, horários, tarifas e modos de integração (se houver) com outros modais em todos os pontos de embarque e desembarque, estações e terminais, quando possível conforme a Lei Federal 12.587/2012

- equipamentos de lazer, cultura e esporte:
 - a. distância **máxima** de 1,5 km para equipamentos de lazer e cultura
 - b. distância **máxima** de 1,5 km para equipamentos de esporte
 - equipamentos públicos de educação:
 - a. educação infantil: distância máxima de 1,5 km;
 - b. ensino fundamental: distância máxima de 1,5 km ou um tempo máximo de deslocamento de 15 min por transporte público coletivo, quando possível;
 - proteção social básica:
 - a. Não há parâmetros referenciais, mas compromissos podem ser feitos se houver carências de atendimento
 - Saúde básica:
 - a. Não há parâmetros referenciais, mas compromissos podem ser feitos se houver carências de atendimento
- d) Promoção do melhor aproveitamento da terra ocupada, realizando parcerias e integrando o planejamento e a gestão de equipamentos públicos municipais;
- e) Qualificação dos equipamentos públicos existentes e implantação de novos equipamentos públicos e comunitários;
- f) Viabilização da aquisição de imóveis para a construção de equipamentos públicos necessários ao desenvolvimento urbano e social do Município.

VI. Da Segurança

São diretrizes para a segurança em Marechal Deodoro:

- a) Alinhamento de melhorias e qualificação da infraestrutura, e do desenho do espaço público, com a prestação de serviços e programas sociais de educação, esporte, cultura e geração de emprego e renda, construindo projetos urbanos integrados e espaços intersetoriais por meio da colaboração entre diferentes setores da cidade e secretarias do Município;
- b) Desenvolvimento de um **Plano Municipal de Segurança e Convivência Cidadã**, em até 10 anos após a sanção deste Plano Diretor Municipal;
- c) Fortalecimento do Conselho Municipal de Segurança Pública de Marechal Deodoro, instituído pela Lei Municipal 1.279, de 15 de maio de 2019;
- d) Implementação de estratégias de **Prevenção ao Crime Através do Desenho Urbano** como ferramenta complementar para a segurança pública;
- e) Melhoria da qualidade do sistema de microacessibilidade, como calçadas, arborização, iluminação, viário e mobilidade ativa, entre outros, sempre considerando as dimensões de gênero e grupos socialmente mais vulneráveis;

- f) Promoção da conexão urbana e social das áreas periféricas com as áreas centrais;
- g) Promoção da ocupação de vazios urbanos de forma articulada ao desenvolvimento urbano;
- h) Promoção do uso misto do espaço, de forma a garantir áreas com equilíbrio entre oferta de emprego e moradia, além de maior qualidade do espaço urbano e segurança;
 - A consideração de usos mistos deverá observar não apenas a diversidade de usos, mas também a **diversidade de horários das atividades**, de modo a evitar a formação de áreas urbanisticamente mortas durante determinados períodos do dia.

4.3. Da estruturação e articulação dos sistemas de mobilidade urbana

Mobilidade urbana refere-se à capacidade das pessoas e dos bens de se deslocarem pela cidade e de acessar diferentes regiões do território, independentemente de sua idade, gênero, sexo, etnia, condição social, física e mental, para usufruir do direito à saúde, à educação, ao lazer, ao emprego, valorizando os modos coletivos e os modos ativos de deslocamento, bem como a integração entre eles.

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

A infraestrutura física do Sistema Municipal de Mobilidade de Marechal Deodoro será constituída pelos sistemas rodoviário, hidroviário, ciclovário e pedonal, incluindo:

- Rodovias federais e estaduais;
- Estradas vicinais;
- Sistema viário urbano;
- Sistema ciclovário urbano;
- Sistema pedonal urbano (calçadas e demais vias de circulação de pedestres);
- Rede hidroviária da laguna Manguaba e seus canais lagunares;
- Terminais rodoviários e hidroviários;
- Terminais intermodais.

São diretrizes para a mobilidade urbana em Marechal Deodoro:

- Atuação nos âmbitos regional e metropolitano para a compatibilização e integração das ações de mobilidade urbana, potencializando a inserção regional e metropolitana de Marechal Deodoro;
- Estruturação de um **Sistema Municipal de Mobilidade;**

- Estruturação de um **Sistema Municipal de Transporte Público Coletivo (TPC)**, atendendo de maneira qualificada às necessidades de deslocamentos da população, priorizando os ônibus nos corredores principais e os micro-ônibus nos percursos circulares intrabairros e demais áreas onde o modelo seja mais adequado ao sistema viário e à dinâmica urbana;
- Estudos dos critérios de subsídios e tarifação para o sistema de TPC, de modo a analisar a redução dos custos de operação do sistema, a promoção de tarifas condizentes com a renda média da população e a oferta de gratuidades;
- Fortalecimento e ampliação de programas, ações e estratégias de educação no trânsito, especialmente no que se refere à convivência cidadã entre veículos motorizados e não motorizados;
- Implementação de infraestruturas cicloviária e pedonal qualificadas, garantindo conforto e segurança para o uso da mobilidade ativa;
- Integração modal dos diversos sistemas de transporte coletivo com os demais sistemas de transporte do Município, especialmente o sistema cicloviário;
- Priorização do transporte coletivo e dos modos ativos de deslocamento, paralelamente ao desestímulo do uso de veículos motorizados particulares;
- Promoção da acessibilidade universal como critério básico de todo o Sistema Municipal de Mobilidade;
- Qualificação do sistema viário existente e implantação de novas ligações e complementações viárias nas Macrozonas e entre os bairros;
- Qualificação paisagística dos principais corredores viários do Município, incluindo os de acesso à cidade, garantindo infraestrutura adequada de circulação e sinalização que promova a segurança dos usuários, especialmente pedestres e ciclistas
- Redução das necessidades de longos deslocamentos;
- Requalificação das áreas lindeiras das principais rodovias;
- **Tarifa zero** como horizonte a ser buscado, afirmando o caráter público do serviço de transporte coletivo em Marechal Deodoro, promovendo discussões públicas periódicas sobre o tema e estudos sobre sua viabilidade;
- Transversalidade na abordagem da mobilidade urbana, promovendo a integração entre as políticas de planejamento e gestão da mobilidade às políticas de desenvolvimento territorial e ambiental de forma sistêmica;

O Plano Auxiliar Estratégico de Mobilidade Urbana de Marechal Deodoro (PAEMU) será o instrumento básico de implementação do Sistema Municipal de Mobilidade, em articulação com este Plano Diretor.

O PAEMU trará diretrizes específicas e ações para:

- Sistema viário (e respectivos mapas);
- Planejamento integrado do uso do solo e da mobilidade;

- Mobilidade ativa;
- Transporte público coletivo;
- Transporte público individual;
- Acessibilidade universal;
- Estacionamentos;
- Tráfego de veículos pesados;
- Sistema de acompanhamento e gestão popular

São instrumentos urbanísticos para a estruturação e articulação dos sistemas de mobilidade urbana em Marechal Deodoro:

- I. Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV);
- II. Estudos Prévios para Avaliação de Impactos Ambientais;
- III. Macrozoneamento Municipal;
- IV. Plano Auxiliar Estratégico de Mobilidade Urbana;
- V. Sistema de Áreas Verdes;
- VI. Sistema de Centralidades;
- VII. Sistema de Mobilidade;
- VIII. Zoneamento no Perímetro Urbano.

4.4. Do controle do meio ambiente, valorização e ampliação de arborização pública, de áreas livres de uso público, de praças e parques

O meio ambiente em Marechal Deodoro deverá ser observado como base comum a todas as políticas setoriais no Município, bem como a sua política urbana e integração metropolitana, de modo a assegurar o equilíbrio ambiental e a justiça social, conservando e preservando áreas ambientais e serviços ecossistêmicos relevantes, promovendo a recuperação de áreas degradadas e mitigando passivos ambientais, estruturando um sistema de arborização pública, democratizando o acesso às áreas livres de uso público e delineando diretrizes de uso sustentável, quando couber ou for permitido por lei.

Também deverão ser considerados os impactos potenciais decorrentes das mudanças climáticas nos aspectos ambientais, sociais e econômicos, trazendo Marechal Deodoro para o contexto de adaptação ao novo cenário global e inserindo o Município na agenda dos 17 ODS da ONU.

São diretrizes para o meio ambiente em Marechal Deodoro:

- Adoção de medidas e ações para a drenagem urbana – incluindo estratégias de SBN – com o intuito de reduzir os impactos ambientais dos alagamentos, enchentes e

inundações, de forma a ampliar a capacidade de retenção, absorção e infiltração de águas pluviais;

- Adoção de medidas que enfrentem os impactos gerados pelas mudanças climáticas, por meio da promoção de políticas de baixo carbono, do estímulo à permeabilização do solo, à arborização, à ampliação de calçadas e ciclofaixas para o estímulo à mobilidade ativa;
- Adoção do **modelo florestal** como paradigma de arborização urbana em Marechal Deodoro.

Entende-se por modelo florestal aquele em que a arborização se estrutura em 3 níveis, com o intuito de aumentar a eficiência dos serviços ecossistêmicos ofertados pela arborização: uma biomassa arbórea superior, uma camada de serrapilheira constante no solo, e uma rizosfera que permita o desenvolvimento de microrganismos essenciais ao desenvolvimento arbóreo no sistema de raízes da árvore.

- Alinhamento do desenvolvimento do Município de forma a garantir o uso sustentável do território, considerando os preceitos da NAU e dos 17 ODS estabelecidos pela ONU;
- Articulação das áreas verdes municipais às áreas de relevância regional ou metropolitana;
- Articulação e integração da rede hídrica às áreas verdes municipais, considerando a dimensão regional das áreas de preservação, de forma a garantir a segurança hídrica do Município;
- Articulação territorial das áreas verdes públicas, integrando-as ao Sistema Municipal de Áreas Verdes, garantindo o fortalecimento das áreas ambientais do Município;
- Controle dos impactos ambientais e urbanos oriundos da atividade rural ou extrativista, utilizando-se dos instrumentos adequados para sua regulação, com a cobrança de contrapartidas, se necessário;
- Controle e mitigação dos impactos ambientais e urbanos decorrentes da instalação de atividades de impacto, condicionando a implementação do projeto ao atendimento das demandas social, ambiental, urbana e econômica identificadas;
- Direcionamento do crescimento urbano para áreas que não apresentem restrições ambientais ou que venham a promover riscos ao meio ambiente e à vida humana, compatibilizando a expansão urbana com a proteção ambiental, considerando a capacidade de suporte da infraestrutura instalada ou prevista;
- Fortalecimento do Conselho Municipal de Meio Ambiente;
- Garantia da preservação de áreas ambientalmente frágeis e a mitigação de impactos sobre elas, na implementação de novos empreendimentos, incluindo loteamentos e condomínios;
- Garantia da segurança hídrica de forma articulada à produção rural sustentável, integrando a rede hídrica municipal às áreas verdes;

- Incentivo à ampliação da coleta seletiva, como forma de destinação ecoeficiente dos resíduos sólidos gerados no município;
- Incentivo à conservação, proteção e manutenção das orlas marítima e lagunar, das encostas, ilhas, rios, demais recursos hídricos do Município;
- Incentivo à preservação por parte de proprietários de áreas privadas com importância ambiental;
- Indicação de áreas que apresentem relevante valor ecológico ou funções de relevância ambiental ou urbanística, destinadas à preservação, conservação, recuperação ambiental;
- Monitoramento contínuo dos impactos antrópicos sobre os cordões recifais decorrentes do trânsito de banhistas e de embarcações;
- Monitoramento contínuo e avaliações periódicas do desempenho da política municipal de meio ambiente por meio de indicadores e demais instrumentos de monitoramento;
- Observação das diretrizes elencadas no Plano de Manejo da APA de Santa Rita para o uso e a ocupação do solo das áreas urbanas e rurais incluídas no perímetro da APA;
- Preservação das áreas de desova de tartarugas marinhas no litoral de Marechal Deodoro e fortalecimento de uma fiscalização rigorosa, especialmente em relação ao trânsito de veículos;
- Promoção da educação ambiental de forma permanente, contribuindo para a construção de valores sociais, conhecimentos, habilidades, atitudes e competências voltadas à conservação e recuperação do patrimônio natural, não apenas entre a comunidade escolar, mas entre todos os cidadãos de Marechal Deodoro e turistas;
- Viabilização da aquisição de imóveis estratégicos para conversão em áreas verdes públicas; contribuindo para os aspectos de lazer e contemplação, regulação do clima local, garantia da segurança hídrica e preservação da biodiversidade no Município;

São ações prioritárias para o Meio Ambiente em Marechal Deodoro

- Adotar critérios e parâmetros de uso e ocupação do solo que garantam a preservação e/ou conservação dos bens naturais e paisagísticos do município, bem como a não intervenção ou intervenção direcionada em áreas que apresentem restrições ambientais à ocupação urbana.
- Avaliar a demanda por água pelas atividades rurais, considerando a capacidade da produção municipal de água;
- Avaliar a disponibilidade de áreas verdes ao longo da rede hídrica, bem como a integração entre estas;

- Desassorear a laguna Manguaba e seus canais, promovendo ações articuladas com municípios da Região Metropolitana de Maceió e com instâncias estaduais e federais, levantando recursos junto aos governos Estadual e Federal;
- Desenvolver um programa de combate à poluição visual no Município;
- Elaborar e implementar o **Plano Municipal de Arborização**, em até 10 anos após a sanção deste Plano Diretor, observando os seguintes parâmetros mínimos:
 - I. Priorização do uso de espécies da flora nativa ou frutíferas já adaptadas à região;
 - II. Priorização de árvores com copa geradora de sombra, de forma a garantir conforto térmico, a melhoria da qualidade do ar, visual e sonora;
 - III. Atender às recomendações instituídas pela Organização Mundial de Saúde (OMS).
- Elaborar e implementar o **Plano Municipal de Manejo Sustentável do Solo**, em até 10 anos a partir da aprovação deste Plano Diretor;
- Estabelecer ações e programas de recuperação e conservação das bacias hidrográficas dos Rios Sumaúma, Estiva e Remédios, construindo parcerias intermunicipais, com os governos estadual e federal, organizações não governamentais e parcerias público-privadas, quando necessário, para a execução das ações e dos programas;
- Identificar e preservar as áreas-pontos de pouso de aves migratórias;
- Implementar estratégias de proteção costeira qualificadas nas áreas atingidas pela erosão costeira na Barra Nova, buscando induzir a recomposição da berma, da vegetação de restinga e de outros elementos necessários à reconstrução e preservação da faixa de praia para proteção das áreas já ocupadas;
- Implementar um plano de monitoramento e conservação dos cordões recifais de Marechal Deodoro, promovendo estudos de capacidade de carga, ordenamento do trânsito e da ancoragem de embarcações, capacitação dos prestadores de serviços locais e acompanhamento de profissionais técnicos com conhecimento da biota local;
- Implementar o Sistema Municipal de Áreas Verdes;
- Incorporar ao planejamento do território de Marechal Deodoro a agenda ambiental dos ecossistemas locais inseridos no bioma da Mata Atlântica, sendo eles:
 - I. floresta ombrófila;
 - II. manguezais e estuários;
 - III. restingas e dunas;
 - IV. laguna Manguaba e seus canais lagunares;
 - V. praias;
 - VI. recifes.

- Inventariar o passivo ambiental do Município como forma de atender a justa distribuição dos ônus e benefícios gerados pela urbanização, permitindo a recuperação de APPs ocupadas indevidamente ou promovendo a compensação social e comunitária pela permanência da ocupação, quando consideradas juridicamente irreversíveis, e evitando-se novas ocupações;
- Mapear as áreas verdes do Município, identificando:
 - I. presença ou ausência de regimentos de proteção;
 - II. titularidade da área;
 - III. uso, ou ausência de uso;
 - IV. existência de equipamentos públicos;
 - V. riscos geotécnicos e de contaminação;
 - VI. existência de povos tradicionais;
 - VII. padrões fundiários.
- Mapear e traçar o perfil das áreas ambientalmente frágeis – com especial atenção para nascentes e remanescentes e fragmentos florestais – e áreas ambientalmente degradadas do Município, considerando:
 - I. Danos decorrentes da construção de empreendimentos alheios a legislação ambiental;
 - II. Contrapartidas e regras para a construção, quando possível, de novos empreendimentos nessas áreas ou áreas de influência.
- Mapear as condições ambientais e os serviços ecossistêmicos prestados pelas áreas ambientais do Município, identificando também as áreas de conflito para expansão urbana, conflitos e ameaças nas atividades produtivas rurais, e as áreas relevantes para a regulação climática;
- Preservar as áreas de bermas marinhas, dentro da qual não serão permitidas intervenções que modifiquem o seu perfil ou removam sua vegetação fixadora;
- Promover a integração das áreas de APPs com as áreas verdes municipais, criando corredores ecológicos com a finalidade de garantir a oferta e qualidade hídrica, bem como a conservação da biodiversidade;
- Promover a integração entre o instrumento de gestão territorial municipal – Plano Diretor e demais instrumentos de gestão ambiental presente no território municipal – Planos de Manejo e Planos de Bacias Hidrográficas;
- Promover estudos de avaliação do estado de conservação dos fragmentos florestais marginais à laguna Manguaba ao norte, contíguos a ZTUR, inseridos no polígono de área prioritária para a conservação da biodiversidade da Mata Atlântica definida pelo Ministério do Meio Ambiente, visando sua preservação e recuperação;
- Monitorar e fiscalizar as áreas que detenham significativa função ecológica e/ou urbanística;

- Regular o IPTU verde de modo a incentivar o uso de cobertura vegetal arbórea nos imóveis e a adoção de práticas construtivas sustentáveis, bem como a preservação dos quintais dos imóveis nos sítios tombados e seu entorno, incorporando-os também como estratégias de valorização e preservação do patrimônio histórico-cultural;
- Verificar e localizar as atividades na zona rural que gerem impactos negativos aos mananciais e às fontes produtoras de água potável no Município;

São instrumentos urbanísticos para o controle do meio ambiente, valorização e ampliação de arborização pública, de áreas livres de uso público, de praças e parques:

- I. Carta Geotécnica de Aptidão à Urbanização
- II. Consórcio Imobiliário;
- III. Direito de Preempção;
- IV. Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV);
- V. Estudos Prévios para Avaliação de Impactos Ambientais;
- VI. Macrozoneamento Municipal;
- VII. Outorga Onerosa de Alteração do Uso (OOAU);
- VIII. Parcelamento do Solo Urbano;
- IX. Planos de Desenvolvimento Urbano Integrado (PDUI);
- X. Projetos Específicos de Expansão Urbana (PEEU);
- XI. Sistema de Áreas Verdes;
- XII. Sistema de Mobilidade;
- XIII. Sistema de Saneamento Ambiental;
- XIV. Transferência do Direito de Construir (TDC);
- XV. Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS);
- XVI. Zoneamento no Perímetro Rural;
- XVII. Zoneamento no Perímetro Urbano.

I. Do Saneamento Ambiental

O saneamento ambiental deve se estruturar em torno de um conjunto de ações socioambientais e econômicas, instalações, serviços e infraestrutura; com o intuito de promover o saneamento básico (abastecimento de água potável; esgotamento sanitário; limpeza urbana e manejo de resíduos sólidos; drenagem e manejo das águas pluviais urbanas) junto a aspectos da qualidade do solo, poluição do ar, poluição sonora, controle de vetores e pragas e proteção dos mananciais.

São diretrizes para o Saneamento Ambiental em Marechal Deodoro:

- Articulação do planejamento de novas áreas de ocupação urbana à capacidade de drenagem existente e prevista no município;
- Controle da expansão urbana considerando a capacidade de suporte da infraestrutura de saneamento instalada e prevista;
- Integração das políticas, programas e projetos de abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem pluvial, coleta e disposição final de resíduos sólidos;
- Implementação de estratégias de SBN para o saneamento ambiental;
- Integração das diretrizes das políticas de uso do solo com a capacidade de suporte da infraestrutura de saneamento implantada e prevista para o Município, por meio da articulação entre as secretarias responsáveis pelo planejamento urbano e a concessionária de água e esgoto;
- Ampliação e fortalecimento da coleta seletiva e da reciclagem de resíduos sólidos domésticos e industriais em Marechal Deodoro;
- Proteção da rede hídrica e das águas subterrâneas, incluindo a preservação das áreas de recarga dos aquíferos;
- Gestão ambiental qualificada, de modo a garantir a preservação, proteção, conservação e recuperação dos recursos naturais:
 - I. dos corpos d'água;
 - II. dos lagos, lagoas e lagoas;
 - III. das matas ciliares;
 - IV. da vegetação nativa;
 - V. das Áreas de Preservação Permanente - APP;
 - VI. das Unidades de Conservação Ambiental

São ações prioritárias para o Saneamento Ambiental:

- i. Elaborar o **Plano Diretor de Drenagem Urbana**, em até 10 anos a partir da aprovação deste Plano Diretor;
- ii. Elaborar um **Plano Municipal de Saneamento Ambiental (PMSA)**, em até 10 anos a partir da aprovação deste Plano Diretor, complementando o Plano Municipal de Saneamento Básico (Lei Municipal 1.210, de 22 de agosto de 2017);
- iii. Estruturar uma política local de gestão de resíduos sólidos, observando as diretrizes do Plano Intermunicipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos da Região Metropolitana, vinculada à política de desenvolvimento urbano e com articulação para a gestão dos diversos equipamentos que compõem o sistema de coleta e tratamento de resíduos sólidos;

- iv. Estruturar uma política pública de proteção dos mananciais, com fins de manutenção de qualidade e disponibilidade hídrica;
- v. Fiscalizar a atuação da concessionária de água e esgoto no Município no fornecimento dos serviços e nas intervenções realizadas durante obras de implantação e reforma da infraestrutura de abastecimento de água e esgotamento sanitário;
- vi. Fortalecer e estruturar os programas de coleta seletiva de lixo;
- vii. Implantar banheiros públicos nas orlas marinha e lagunar;
- viii. Melhorar as condições de drenagem do município, priorizando as áreas com ocorrências de alagamentos, inundação ou outros problemas de drenagem, considerando o uso e a ocupação do solo;
- ix. Normatizar o uso de infraestrutura verde, ou Soluções Baseadas na Natureza (SBN);
- x. Promover o saneamento ambiental de favelas e comunidades urbanas;
- xi. Proteger as nascentes da Bica da Pedra, cabendo ao poder público monitorar e fiscalizar;
- xii. Readequar o sistema de drenagem urbana do Município, ampliando e recuperando as galerias pluviais existentes.

II. Das Mudanças Climáticas

O panorama das mudanças climáticas deve ser tratado em Marechal Deodoro como um dos elementos estruturantes para as políticas urbanas, ambientais e sociais do Município, alinhado com a Lei Federal nº. 12.187, de 29 de dezembro de 2009 (Política Nacional sobre Mudanças Climáticas), com o Decreto nº. 9.578, de 22 de novembro de 2018, e reconhecendo a emergência climática como um dos desafios urbanos fundamentais da atualidade.

As mudanças climáticas deverão ser tratadas sob os princípios de:

- a) **Justiça climática:** instituição de políticas públicas baseadas na participação popular e democrática, com empoderamento das comunidades mais vulneráveis, sob uma abordagem preventiva e integradora;
- b) **Economia verde:** economia que promova desenvolvimento socioeconômico para o Município, especialmente para os segmentos sociais mais vulneráveis, ao mesmo tempo em que reduz os riscos ambientais e garante a preservação de seus ativos;
- c) **Salvaguarda do Patrimônio:** proteção dos bens imóveis, usos ou conjuntos urbanos de interesse público, cultural e histórico, bem como das comunidades e povos tradicionais mais vulneráveis detentoras de saberes;
- d) **Soluções Baseadas na Natureza e Adaptação Baseada em Ecossistemas:** manejo e promoção de estruturas e serviços ecossistêmicos como elementos de suma importância na infraestrutura urbana para adaptação das cidades às mudanças climáticas.

O Município deverá elaborar, em até 10 anos, um Plano Local de Ação Climática, elencando:

- a) Objetivos e diretrizes do Plano;
- b) Diagnóstico contendo, pelo menos:
 - i. Análise das emissões de GEE;
 - ii. Riscos e vulnerabilidades do Município de Marechal Deodoro;
- c) Plano de ações e metas de curto, médio e longo prazo para, pelo menos, os seguintes eixos temáticos:
 - i. infraestrutura urbana e costeira;
 - ii. vulnerabilidades econômicas e sociais;
 - iii. patrimônio;
 - iv. agricultura;
 - v. turismo;
 - vi. transporte e mobilidade urbana;
 - vii. governança e institucionalidade.

4.5. Do controle, ordenamento e proteção ao patrimônio natural, paisagístico, histórico, artístico, cultural, arqueológico e demais elementos que caracterizam a identidade do município

São instrumentos urbanísticos para o controle, ordenamento e proteção ao patrimônio natural, paisagístico, histórico, artístico, cultural, arqueológico e demais elementos que caracterizam a identidade do município:

- I. Carta Geotécnica de Aptidão à Urbanização
- II. Consórcio Imobiliário;
- III. Direito de Preempção;
- IV. Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV);
- V. Macrozoneamento Municipal;
- VI. Operação Urbana Consorciada (OUC);
- VII. Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC);
- VIII. Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC);
- IX. IPTU Progressivo no Tempo;
- X. Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública;
- XI. Sistema de Centralidades;
- XII. Sistema de Equipamentos Públicos;

- XIII. Transferência do Direito de Construir (TDC);
- XIV. Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS);
- XV. Zoneamento Especial;
- XVI. Zoneamento no Perímetro Rural;
- XVII. Zoneamento no Perímetro Urbano.

I. Do Patrimônio Histórico, Artístico, Cultural e Arqueológico

O Patrimônio Histórico, Artístico, Cultural e Arqueológico de Marechal Deodoro é um de seus principais ativos, constituindo-se de elementos materiais e imateriais do território – sítios, espaços, edificações, atividades, manifestações e saberes – significativos para a identidade geográfica e cultural e para a memória da cidade, sendo fonte indutora do desenvolvimento municipal, fortalecimento cultural e formação cidadã.

A valorização do patrimônio histórico, artístico, cultural e arqueológico deverá se realizar por meio da potencialização de seus ativos estratégicos materiais e imateriais e das ações e intervenções necessárias à preservação deles, integrando-os à política de desenvolvimento territorial e formação cidadã.

São diretrizes para o Patrimônio Histórico, Artístico, Cultural e Arqueológico de Marechal Deodoro:

- Abordagem da proteção ao Patrimônio Histórico, Artístico, Cultural e Arqueológico de Marechal Deodoro sob o contexto das Mudanças Climáticas;
- Disciplinamento da realização de grandes eventos no Largo de Taperaguá, sob risco de danos ao patrimônio edificado;
- Descentralização dos espaços culturais, estimulando sua implantação em diversos bairros, a fim de ampliar a abrangência da política cultural de Marechal Deodoro, inserindo-a no convívio da população das diversas áreas do Município;
- Gestão democrática e participativa do Patrimônio, incluindo o controle e a execução de obras relativas ao patrimônio cultural edificado;
- Estímulo às parcerias entre os setores público e privado para o financiamento de intervenções destinadas à conservação dos bens de interesse cultural;
- Fortalecimento das ações de educação patrimonial voltadas à população local, proprietários e possuidores de bens de valor cultural;
- Fortalecimento dos mecanismos tributários para propiciar a preservação da arquitetura civil a partir de critérios de conservação dos imóveis;
- Garantia da permanência da população de baixa renda no Centro Histórico, qualificando as moradias;
- Garantia da presença de usos compatíveis com a preservação, conservação e dinamização das áreas históricas;

- Garantia da preservação e conservação do conjunto arquitetônico, urbanístico e paisagístico de Marechal Deodoro, respeitando as diretrizes legais de Tombamento nas esferas federal (2009, Livro do Tombo Histórico Nº inscr.: 578; Vol. 2; F. 096-097; Livro do Tombo Arqueológico, Etnográfico e Paisagístico, Nº inscr.: 145; Vol. 2; F. 053-055), estadual (Lei nº. 4.458/1983) e municipal (Lei nº. 438/1983), em alinhamento com o art. 80 da Lei Orgânica do Município de Marechal Deodoro;
- Garantia da preservação e da permanência das populações residentes em territórios tradicionais e culturais.
- Garantia do usufruto dos equipamentos, espaços e estruturas vinculadas ao Patrimônio Cultural pela população do Município de forma equânime, segura e inclusiva;
- Implementação de estruturas administrativas e de gestão de dados no governo municipal que permitam um trabalho integrado entre secretarias municipais diversas ao tratar do Patrimônio no Município, com capacitação adequada dos gestores e técnicos a respeito do tema, além de um alinhamento de objetivos e metas entre as diversas secretarias;
- Observação das diretrizes e ações elencadas no Plano Auxiliar Estratégico de Mobilidade Urbana para o trânsito e o impacto nas edificações dos Sítios Históricos e seu entorno;
- Preservação e conservação de imóveis, usos ou conjuntos urbanos de interesse público, cultural e histórico que não estejam ainda sob proteção legal, seja por estarem vinculados a fatos históricos memoráveis, seja por apresentarem excepcional valor etnográfico, arqueológico, artístico ou bibliográfico, em parceria com os governos federal e estadual;
- Resgate e fortalecimento do patrimônio imaterial do Município, valorizando suas celebrações, manifestações artísticas, festas, ofícios, gastronomia, religiosidade, artesanatos, narrativas, tradições, modos de vida e modos de fazer;
- Utilização de ferramentas digitais e de inteligência artificial para a promoção do resgate e do fortalecimento do Patrimônio Histórico, Artístico, Cultural e Arqueológico, possibilitando o acesso a qualquer pessoa e, assim, poder reconhecer seu valor;
- Valorização da identidade e da memória da cidade, em âmbitos local, regional e metropolitano;
- Valorização do Patrimônio Histórico, Artístico, Cultural e Arqueológico como elemento de fruição urbana;

São ações para o Patrimônio Histórico, Artístico, Cultural e Arqueológico de Marechal Deodoro:

- i. Articular ações institucionais e intermunicipais para viabilizar o registro de **Indicação Geográfica para a Renda Singeleza**, contribuindo para a sua proteção enquanto

- patrimônio imaterial e sua inserção qualificada na dinâmica econômica do Município;
- ii. Classificar os bens situados fora do polígono do tombamento a serem protegidos e indicar seus respectivos instrumentos de proteção, seja:
 - Tombamento;
 - Preservação;
 - Tutela.
 - iii. Criar novos espaços para oficinas culturais e fortalecer aqueles já existentes no Município;
 - iv. Criar o **Comitê Permanente Intersecretarial do Patrimônio** de Marechal Deodoro;
 - v. Criar o **Fundo Municipal de Proteção ao Patrimônio** de Marechal Deodoro, de modo a garantir a preservação e conservação de imóveis, usos ou conjuntos urbanos de interesse público, cultural e histórico do Município;
 - vi. Criar um calendário de eventos como estratégia de valorização das manifestações culturais de Marechal Deodoro, integrando-as ao cotidiano da comunidade e ao circuito turístico;
 - vii. Elaborar o **Plano de Gestão e Requalificação da Paisagem dos Sítios Históricos Tombados** em até 10 anos a partir da sanção deste Plano Diretor, para garantir a proteção, de forma consciente e responsável, do patrimônio histórico-cultural e ambiental existente;
 - viii. inventariar os bens materiais e imateriais de interesse cultural do Município, protegidos ou a serem incorporados ao Patrimônio Histórico, Artístico, Cultural e Arqueológico de Marechal Deodoro;
 - ix. Preservar e conservar imóveis, usos ou conjuntos urbanos de interesse público, cultural e histórico fora dos polígonos de tombamento, seja por estarem vinculados a fatos históricos e personalidades memoráveis, seja por apresentarem excepcional valor etnográfico, arqueológico, artístico ou bibliográfico, devendo ser considerados como **Unidades Especiais de Preservação Cultural**. São eles:
 - Área verde do antigo SAAE;
 - Casa do músico Nelson da Rabeca;
 - Conjunto Arbóreo da Rua 18 do Forte de Copacabana e do Trevo Nelson da Rabeca;
 - Cruzeiro da Poeira;
 - Engenho Cumbre;
 - Engenho Gurganema;
 - Engenho Hortelã;
 - Engenho Oitizeiro;

- Escadaria Fortaleza;
 - Igreja de Santa Rita;
 - Igreja Nossa Senhora da Divina Pastora;
 - Mirante da Fortaleza;
 - Mirante do Trepá-gato;
 - Polo Gastronômico da Massagueira;
 - Ruínas do Leprosário;
 - Sítio Arqueológico Saco da Pedra;
 - Sítio Caboclo;
 - Sítio Porto do Francês;
 - Templo dos Orixás Casa de Xangô;
 - Várzea da Vila;
 - Vila dos Pescadores.
- x. Fortalecer o patrimônio imaterial do município, valorizando suas celebrações, manifestações artísticas, festas, ofícios, gastronomia, religiosidade, artesanatos, narrativas, tradições, modos de vida e modos de fazer para a identidade do município. Dentre eles:
- Manifestações artísticas:
 - a. Pastoril;
 - b. Filarmônica Santa Cecília;
 - c. Filarmônica Manoel Alves de França;
 - d. Sociedade Musical Carlos Gomes;
 - e. Sociedade Musical Aconchego;
 - f. Sociedade Musical Santa Rita dos Impossíveis;
 - g. Bandas de Pífanos Esquentá-Muíé e Manoel da Hora;
 - h. Boi Pérola;
 - i. Bloco Burrinha.
 - Ofícios e artesanatos:
 - a. Saber-fazer das Cocadas da Massagueira;
 - b. Bordado Filé;
 - c. Bordado Labirinto;
 - d. Renda Singeleza;
 - e. Pesca artesanal

- Festas e celebrações:
 - a. Procissão da Padroeira;
 - b. Procissão do Senhor do Bonfim;
 - c. Procissão de Corpus Christi;
 - d. Procissão de São José;
 - e. Procissão Lagunar de São Pedro;
 - f. Procissões da Semana Santa (Fogaréu, Procissão do Encontro, Procissão do Senhor Morto, Procissão do Enterro);
 - g. Festa e Procissão de São João;
 - h. Procissão de Santa Luzia;
 - i. Festa e Procissão da Divina Pastora;
 - j. Celebração em Homenagem a Cosme e Damião;
 - k. Reza do Terço do Padre Cícero;
 - l. celebrações no Templo dos Orixás Casa de Xangô (Festa de Xangô, Jurema Sagrada, Festa de Iemanjá e Preto-Velho, Festa de Cosme e Damião e Xangô);
 - m. Retretas de bandas;
 - n. Festa Literária de Marechal Deodoro - FLIMAR
- Modos de vida:
 - a. Comunidades de pescadores e ribeirinhos

II. Do Patrimônio Natural

O Patrimônio Natural de Marechal Deodoro é um de seus principais ativos, especialmente em associação ao patrimônio arquitetônico e urbano, constituindo-se de elementos de valor ecológico, científico, cultural, paisagístico e recreativo, significativos para a identidade geográfica e cultural e para a memória da cidade, sendo fonte indutora do desenvolvimento municipal, fortalecimento cultural e formação cidadã.

Conservar esses ativos naturais é fundamental para a qualidade de vida dos munícipes, a manutenção e o fortalecimento de atividades econômicas em ascensão e a promoção de um desenvolvimento social e econômico sustentável, estabelecendo regramentos de uso do território, da conscientização do papel do cidadão como agente fundamental na transformação do Município, da implantação de uma política de educação, proteção e fiscalização ambiental e da integração da política ambiental ao planejamento urbano.

São diretrizes para o patrimônio natural de Marechal Deodoro:

- Abordagem da proteção ao Patrimônio Natural de Marechal Deodoro sob o contexto das Mudanças Climáticas;

- Fortalecimento dos vínculos com o bioma Mata Atlântica e seus ecossistemas integrantes, de modo a valorizar a identidade local com os sítios naturais e substanciar ações de preservação e conservação do bioma;
- Integração das áreas ambientais e suas potencialidades ao desenvolvimento urbano e econômico do Município, viabilizando sua preservação e conservação;
- Integração de normas e parâmetros para facilitar os processos de aprovação e fiscalização relacionados aos bens de interesse de preservação, inserindo-os em um contexto mais abrangente de desenvolvimento urbano;
- Preservação, conservação e recuperação do patrimônio natural, garantindo o direito do cidadão, das gerações presentes e futuras, a um meio ambiente equilibrado, incluindo a criação de áreas que detenham regime especial de proteção;
- Requalificação urbana e valorização dos mirantes Dona Terezinha, Fortaleza e Trepagato;
- Utilização de ferramentas digitais e de inteligência artificial para a promoção do resgate e do fortalecimento do patrimônio natural, possibilitando o acesso a qualquer pessoa e, assim, poder reconhecer seu valor;
- Valorização da identidade e da memória da cidade, em âmbitos local, regional e metropolitano;
- Valorização do patrimônio natural como elemento de fruição urbana.

São ações prioritárias para o Patrimônio Natural:

- i. Intensificar a fiscalização nos sítios e paisagens de notável feição ou significado, com que foram dotados pela natureza, ou agenciados pela atividade humana, sob o prisma da sua importância turística e de lazer, além da promoção da qualidade de vida da população. São eles:
 - Antigo Ecoparque (área verde do antigo SAAE);
 - Conjunto arbóreo do Trevo Nelson da Rabeca e da Rua Dezoito do Forte de Copacabana, entre Taperaguá e Barro Vermelho;
 - Dunas do Cavalo Russo;
 - Orlas Lagunares;
 - Parque da Gruta (área verde por trás do Antigo Palácio Provincial, atual sede da Prefeitura Municipal);
 - Rio Sumaúma;
 - Prainha da Barra Nova.

III. Do Conselho Municipal do Patrimônio

O Conselho Municipal do Patrimônio de Marechal Deodoro – CMUP consistirá em um órgão colegiado paritário permanente, de caráter consultivo, deliberativo e fiscalizador, com a atribuição de apoiar e orientar o planejamento e a execução das políticas públicas referentes à proteção, divulgação e integração à dinâmica urbana do Patrimônio Natural, Histórico, Artístico, Cultural e Arqueológico de Marechal Deodoro, alinhadas com as políticas e diretrizes de proteção ao patrimônio, definidas por órgãos e instâncias superiores.

A composição do CMUP deverá ser composta, paritariamente, por:

- 1/3 de representantes do poder executivo municipal;
- 1/3 de representantes da sociedade civil, entidades acadêmicas e de classe;
- 1/3 de representantes dos segmentos culturais de Marechal Deodoro.

O CMUP terá como atribuições:

- i. Acompanhar e fiscalizar os atos do poder público municipal referentes à implementação das diretrizes e ações definidas para o patrimônio no Plano Diretor Municipal de Marechal Deodoro;
- ii. Analisar e deliberar sobre políticas de proteção ao patrimônio;
- iii. Analisar parecer dos Estudos de Impacto de vizinhança – EIV relacionados aos aspectos de proteção do patrimônio;
- iv. Fixar diretrizes de preservação do patrimônio, relacionando-as ao interesse público;
- v. Monitorar a aplicação dos instrumentos da política urbana relativos ao patrimônio, quando regulamentados;
- vi. Observar prioridades para a utilização dos recursos do Fundo Municipal de Proteção ao Patrimônio e acompanhar a sua aplicação;
- vii. Permitir o acesso a qualquer interessado aos documentos relativos aos processos de tombamento e de EIV;
- viii. Receber e examinar propostas de proteção a bens patrimoniais encaminhadas por representantes da sociedade civil;
- ix. Solicitar a realização de audiências públicas;
- x. Articular-se com o CMDU e o Comitê Permanente Intersecretarial do Patrimônio de Marechal Deodoro, na apreciação de planos e projetos que envolvam a questão do Patrimônio.

A normatização de funcionamento do CMUP deverá ser regulada por regimento interno.

O CMUP deverá ser criado por ato do poder executivo municipal em até 1 ano após a sanção deste Plano Diretor.

IV. Do Fundo Municipal de Proteção ao Patrimônio

O Fundo Municipal de Proteção ao Patrimônio – FMPP de Marechal Deodoro consiste em um instrumento de captação e aplicação de recursos que tem por objetivo o de propiciar apoio e meios financeiros para a proteção do Patrimônio Natural, Histórico, Artístico, Cultural e Arqueológico de Marechal Deodoro.

O FMPP deve ser instituído e regulamentado por lei específica municipal, em até 1 (um) ano após a sanção deste Plano Diretor Municipal, dispondo, no mínimo, sobre:

- As fontes de receita e a aplicação destas;
- O detalhamento da destinação dos recursos;
- A definição do órgão executor;
- A definição dos mecanismos de controle e de gestão democrática e popular;
- A destinação do saldo ao final do exercício financeiro;
- A prestação de contas.

Os recursos do FMPP deverão ser aplicados única e exclusivamente à finalidade delimitada para o Fundo e os objetivos e diretrizes regulamentados na lei, não podendo ser utilizados para outras finalidades.

V. Do Comitê Permanente Intersecretarial do Patrimônio

O Comitê Permanente Intersecretarial do Patrimônio de Marechal Deodoro – CPIP consistirá em um órgão colegiado de caráter permanente que visa coordenar as diversas ações para a proteção do patrimônio natural, histórico, artístico, cultural e arqueológico de Marechal Deodoro, estabelecendo uma mútua cooperação entre as diversas secretarias municipais, para tratar do patrimônio deodorense de maneira sistêmica, integrando-o, de forma qualificada, às políticas de desenvolvimento urbano do Município.

O Comitê deverá englobar representantes dos seguintes órgãos e secretarias:

- Cultura e Preservação do Patrimônio Histórico;
- Fundação Municipal de Ação Cultural;
- Meio Ambiente;
- Turismo;
- Obras, Infraestrutura e Desenvolvimento Urbano;
- Educação;
- Superintendência Municipal de Transporte e Trânsito;
- Secretaria Municipal de Governo,

O CPIP deverá ser instituído e regulamentado por ato do Poder Executivo Municipal, em até 1 (um) ano após a sanção deste Plano Diretor Municipal.

4.6. Da qualificação do espaço urbano, considerando o fomento às edificações e infraestrutura urbanas sustentáveis

A qualificação do espaço urbano se dará através da melhoria dos espaços públicos, através da intervenção no desenho do espaço em si, da requalificação de sua infraestrutura e minimização de sua sobrecarga, da dotação de equipamentos públicos, da melhoria das condições de acessibilidade, da integração dos elementos bióticos à dinâmica urbana e da valorização da paisagem urbana.

São diretrizes para a qualificação do espaço urbano:

- Articulação das áreas verdes públicas, integrando-as ao Sistema Municipal de Áreas Verdes, garantindo o fortalecimento das áreas ambientais do Município e a prestação de importantes serviços ecossistêmicos;
- Descentralização dos espaços públicos de lazer, a partir da instalação ou recuperação das áreas de convívio urbano nos bairros, priorizando as áreas com população de baixa renda;
- Diversificação da oferta de atividades turísticas, minimizando a sobrecarga da infraestrutura urbana e dos espaços públicos em virtude da sazonalidade do turismo de sol e praia;
- Estabelecimento de parcerias entre a iniciativa privada e o poder público para implementação de projetos específicos, vinculando a parceria ao atendimento do interesse público, principalmente no sentido da redução das desigualdades sociais e na garantia de permanência das populações locais mais vulneráveis nas áreas de intervenção, que também deverão ser contempladas pelos projetos;
- Estímulo à criação de pomares e hortas comunitárias, utilizando espaços públicos requalificados e aproveitando vazios urbanos, integrados a um Programa de Agricultura Urbana e Periurbana;
- Fomento à requalificação urbana, de maneira coerente com a política de desenvolvimento urbano delineada neste Plano Diretor, democratizando o acesso à terra urbanizada e regularizada a todos os cidadãos e fortalecendo a capacidade de gestão do Município;
- Garantia da convivência pacífica e cidadã entre diferentes grupos sociais e étnicos nos espaços públicos de Marechal Deodoro;
- Identificação oficial das diferentes áreas e regiões de Marechal Deodoro, tomando como base suas características urbanas comuns, seus laços sociais e seus referenciais básicos de identificação;
- Incentivo à participação popular na concepção, produção, manutenção e fiscalização dos espaços públicos, buscando meios e estratégias de criação e fortalecimento de vínculos entre estes espaços e as pessoas;
- Integração das áreas de preservação e suas potencialidades a estratégias de desenvolvimento econômico sustentável, de maneira a contribuir para a preservação e conservação dessas áreas;

- Melhoria das condições de drenagem do Município considerando o uso e a ocupação do solo, evitando a excessiva impermeabilização do solo e promovendo a democratização das áreas verdes permeáveis, públicas e privadas;
- Mitigação e resolução das situações de risco, alagamentos e enchentes recorrentes no Município;
- Normatização do uso de infraestrutura verde, ou Soluções Baseadas na Natureza (SBN) para os espaços públicos e privados, bem como a recuperação de ecossistemas urbanos que possam atuar como elementos de infraestrutura urbana;
- Ordenamento das atividades exercidas nos espaços públicos, de modo que todos tenham direito ao usufruto do espaço com segurança, independentemente de condição socioeconômica, idade, sexo, gênero, etnia, condição física e mental;
- Priorização das áreas mais precárias do Município para a aplicação dos recursos e do financiamento provenientes da valorização fundiária e dos investimentos privados, buscando reduzir desigualdades socioterritoriais e melhorar a qualidade urbana em todo o Município.

São ações para garantir a qualificação urbana:

- I. Tratamento urbanístico dos logradouros da cidade, observando a qualificação das praças e demais áreas livres, construção de quadras e ginásios poliesportivos, criação de parques recreativos, projeto de arborização de logradouros, parque ecológico com trilhas, dentre outros;
- II. Descentralizar os órgãos institucionais da prefeitura, aproximando-os territorialmente das populações de áreas mais afastadas do Centro e do Francês;
- III. Fiscalizar e ordenar rigorosamente as atividades exercidas com veículos automotores, terrestres e aquáticos, nas faixas de praia frequentadas por banhistas;
- IV. Instituir, em até 8 (oito) anos após a sanção deste Plano Diretor, o abairramento oficial de Marechal Deodoro, incentivando a participação popular, com audiência públicas no prazo de até 4 (quatro) anos, para definição dos limites, marcos e nomenclaturas oficiais de bairros e ruas;
 - Além dos aspectos históricos e culturais, a divisão oficial dos bairros deverá compatibilizar-se com os setores censitários do IBGE, vias de circulação e elementos naturais como forma de facilitar o planejamento em geral e a infraestrutura de serviços básicos de saneamento.
- V. Ordenar as atividades desenvolvidas na orla marítima e lagunar do Município e a instalação de equipamentos de lazer, eco-esportes e instalações para guarda vidas, bem como de serviços de apoio ao turista e ao pescador;
- VI. Instituir o conceito de ruas completas no planejamento urbano de Marechal Deodoro;
- VII. Promover Concurso Público de Projeto para a requalificação da orla lagunar do Centro e da Praça da Juventude;

- VIII. Criar o novo Código de Urbanismo e Edificações de Marechal Deodoro, baseado neste Plano Diretor, em substituição ao atual Código de Edificações de Marechal Deodoro (Lei Municipal nº. 446/1983 e suas alterações posteriores), com início do processo em até 6 meses a partir da sanção deste Plano Diretor e prazo máximo de 18 meses para a conclusão a partir do início dos trabalhos;
- IX. Criar um Código de Posturas para regular o uso do espaço urbano, adequando-o aos objetivos e diretrizes determinados por este Plano Diretor e ao novo Código de Urbanismo e Edificações;
- X. Cumprir a Lei nº. 1.158 de 12 de julho de 2016, que institui o Plano Municipal de Gerenciamento Costeiro de Marechal Deodoro, especialmente os instrumentos de planejamento e de gestão previstos nas seções IV, V e VI;
- XI. Promover o fortalecimento do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano de Marechal Deodoro, instituído pela Lei Municipal nº. 1.249, de 27 de junho de 2018;

São instrumentos urbanísticos para a qualificação do espaço urbano, considerando o fomento às edificações e infraestrutura urbanas sustentáveis:

- Carta Geotécnica de Aptidão à Urbanização
- Consórcio Imobiliário;
- Direito de Preempção;
- Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV);
- Operação Urbana Consorciada (OUC);
- Órgãos colegiados e fundos municipais de política urbana;
- Outorga Onerosa de Alteração do Uso (OOAU);
- Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC);
- Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC);
- IPTU Progressivo no Tempo;
- Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública;
- Sistema de Áreas Verdes;
- Sistema de Centralidades;
- Sistema de Equipamentos Públicos;
- Sistema de Saneamento Ambiental;
- Transferência do Direito de Construir (TDC);
- Zoneamento Especial;
- Zoneamento no Perímetro Rural;

- Zoneamento no Perímetro Urbano.

4.7. Do parcelamento do solo urbano

O Parcelamento do Solo Urbano aborda uma série de critérios e índices a respeito de onde o solo urbano pode ser parcelado em unidades jurídicas individuais e distintas e onde esta operação é restrita ou proibida, observando as diferenças existentes entre cada zona urbana do Município.

Deste modo, o Parcelamento do Solo Urbano tem como objetivos:

- Disciplinar a subdivisão de grandes glebas em lotes (desmembramento), ou reunificação de lotes (remembramento) que atendam aos critérios legais de dimensionamento (mínimos e máximos) e oferta de infraestrutura, observando o Zoneamento definido no Plano Diretor;
- Estabelecer parâmetros mínimos a respeito das operações de urbanização de áreas de expansão urbana e voltadas à regularização fundiária;
- Restringir a urbanização de áreas inadequadas à ocupação urbana, como áreas de preservação ambiental e áreas de risco, bem como estabelecer critérios diferenciados para as áreas de valor histórico e cultural.

Este parcelamento deverá ser realizado em consonância com as leis federais, estaduais e municipais aplicáveis, além da legislação urbanística e ambiental, desde que sejam priorizados o interesse público sobre o privado, e que seja assegurada a função social da propriedade.

O parcelamento do solo urbano será vedado nas seguintes situações:

- Em glebas ou terrenos alagadiços e sujeitos à inundação, salvo aqueles nos quais tenham sido asseguradas a efetividade das soluçoes adotadas para o escoamento das águas – inclusive sob condi oes de ocorr encia de eventos climáticos extremos – e para assegurar que as soluçoes adotadas não incorram em prejuízos às áreas urbanas adjacentes e   popula o.
 - i. As soluçoes adotadas deverão estar acompanhadas de laudo técnico atestando a eficácia das soluçoes adotadas;
 - ii. A aprova o deste parcelamento deverá ter anuência do órgão ambiental competente.
- Nas faixas marginais dos recursos hídricos permanentes ou temporárias constituídos como áreas de preserva o permanente (APP) segundo Código Florestal, Lei Federal n . 12.651, de 25 de maio de 2012, e suas altera oes posteriores;
- Em glebas ou terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo   saúde humana, sem que tenham sido previamente saneados;
- Em glebas ou terrenos que contenham áreas aterradas, salvos os casos em que sejam adotadas, pelo empreendedor, soluçoes técnicas que garantam soluço de corre o quanto aos aspectos de salubridade e de estabilidade para edifica o, e

que as soluções adotadas não incorram em prejuízos às áreas urbanas adjacentes e à população;

- i. As soluções adotadas deverão estar acompanhadas de laudo técnico atestando as condições favoráveis à urbanização;
 - ii. A aprovação deste parcelamento deverá ter anuência do órgão ambiental competente.
- Em áreas cujo regime de proteção ambiental impeça o uso e a ocupação para fins urbanos que não estejam previstos nas diretrizes do regime protetivo;
 - Em glebas ou terrenos onde a declividade for superior ou igual a 30% (trinta por cento), salvos os casos em que sejam adotadas, pelo empreendedor, soluções técnicas que garantam a segurança contra deslizamentos de terra e erosão, e que as soluções adotadas não incorram em prejuízos para as áreas urbanas adjacentes e para a população;
 - i. As soluções deverão preservar as características da área relativas ao relevo e à vegetação, observada a legislação ambiental aplicável;
 - ii. As soluções adotadas deverão estar acompanhadas de laudo técnico atestando a eficácia das soluções adotadas;
 - iii. A aprovação deste parcelamento deverá ter anuência do órgão ambiental competente.
 - Em glebas ou terrenos onde tecnicamente for comprovado que as condições geológicas não aconselham as edificações;
 - Nas faixas de domínio, servidão ou proteção.

Todas as soluções apresentadas pelo empreendedor, voltadas para a implantação de infraestrutura urbana e viária do loteamento, bem como o próprio empreendimento em si, deverão se integrar ao meio urbano adjacente, de modo a não apenas atender adequadamente o empreendimento, mas também melhorar as deficiências existentes ou potenciais do meio urbano contíguo, e não as agravar ou criá-las.

Ordinariamente, as quadras deverão ter comprimento de até 150 m. A possibilidade de dimensionamentos maiores deverá estar obrigatoriamente vinculada à previsão de servidões de passagem para pedestres e ciclistas em seu interior, e as quadras assim dimensionadas deverão respeitar uma extensão máxima de 250 m, sendo admitidas as exceções previstas no art. 29 da Lei Municipal nº. 1.231, de 21 de dezembro de 2017.

Para loteamentos fechados, a previsão de servidão de passagem é facultativa, mesmo com a adoção de quadras com comprimento de 250 m. Porém, em caso de adoção, deverão seguir o perfil viário mínimo definido neste Plano Diretor, com parâmetros definidos no Plano Auxiliar Estratégico de Mobilidade Urbana de Marechal Deodoro.

As servidões de passagem aqui previstas deverão conectar logradouros públicos paralelos, ou conectar um logradouro público a outros pontos estratégicos do entorno da quadra. Deverão contar com infraestrutura adequada à circulação de pedestres e ciclistas com

segurança e evitar fachadas cegas, bem como garantir espaços de permanência atrativos e seguros; para essas servidões, pode ser incentivado o uso de fachadas ativas.

Na impossibilidade de conexão, atestada tecnicamente, a servidão de passagem poderá ser dispensada, ou poderá ser convertida como um espaço público ativo de meio da quadra, dispondo de mobiliário urbano, paisagismo e iluminação adequados, e evitar fachadas cegas, podendo também ser incentivado o uso de fachadas ativas.

As servidões de passagem aqui delimitadas deverão ter perfil viário mínimo de 10 (dez) metros, considerando também as calçadas, com parâmetros definidos no Plano Auxiliar Estratégico de Mobilidade Urbana de Marechal Deodoro.

A Lei Municipal nº. 1.231, de 21 de dezembro de 2017, e sua alteração (Lei Municipal nº. 1.318/2020), deverá ser revisada para se adequar a estas novas diretrizes.

São instrumentos urbanísticos para o parcelamento do solo urbano:

- Carta Geotécnica de Aptidão à Urbanização;
- Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC);
- Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS);
- Zoneamento no Perímetro Urbano.

4.8. Da compatibilização e regulamentação da relação entre a edificação, as atividades nela desenvolvidas e os impactos provocados

A compatibilização da edificação, e das atividades que nela se desenvolvem com o meio urbano, refere-se à busca de uma relação equilibrada entre a edificação e seus impactos sobre os usuários, o meio ambiente, a infraestrutura urbana e as relações sociais, de modo a minimizar seus impactos negativos e maximizar seus impactos positivos.

A compatibilização se dará por meio de:

- Atendimento às diretrizes de uso e ocupação do solo urbano;
- Atendimento do projeto arquitetônico, das edificações públicas e privadas de uso coletivo, aos requisitos da Norma de Desempenho das Edificações (NBR 15.575);
- Adequação dos parâmetros de incomodidade, eventualmente gerados pelas atividades do edifício, garantindo a compatibilidade entre usos residenciais e não residenciais;
- Aplicação dos instrumentos de avaliação (EIV e EIA/RIMA), sobre os impactos resultantes da implantação de empreendimentos sujeitos aos estudos de impacto;
- Viabilização de melhorias e adequações urbanas na implementação dos empreendimentos de impacto, garantindo a participação da vizinhança na avaliação e na implementação;
- A mitigação dos transtornos urbanos temporários gerados pela construção da edificação, evitando prejuízos para a mobilidade urbana, a fruição pública, e demais serviços urbanos.

A compatibilização da edificação e das atividades que nela se desenvolvem com o meio urbano será regulamentada por este Plano Diretor, pelo novo Código de Urbanismo e Edificações do Município de Marechal Deodoro e pelo novo Código de Posturas. Até a sanção destes dois últimos, permanecerão válidas, no que couber, as diretrizes e normatizações da Lei Municipal nº 446, de 28 de dezembro de 1983.

São instrumentos urbanísticos para a compatibilização e regulamentação da relação entre a edificação, as atividades desenvolvidas nela e os impactos provocados:

- Carta Geotécnica de Aptidão à Urbanização;
- Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV);
- Estudos Prévios para Avaliação de Impactos Ambientais;
- Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU);
- Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI);
- Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN);
- Macrozoneamento Municipal;
- Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC);
- IPTU Progressivo no Tempo;
- Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública;
- Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado (PDUI);
- Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS);
- Sistema de Centralidades;
- Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS);
- Zoneamento no Perímetro Rural;
- Zoneamento no Perímetro Urbano.

4.9. Da regularização fundiária

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

A regularização fundiária poderá ser:

- De interesse social – quando a área alvo do processo estiver ocupada por população de baixa renda, onde são aplicáveis instrumentos urbanísticos específicos e requisitos técnicos diferenciados;

- De interesse específico – quando a área alvo do processo não se enquadra como de interesse social, não podendo, portanto, se utilizar das condições específicas para aquele tipo de regularização.

O Município deverá proceder, mediante previsão orçamentária específica, à regularização de ocupações de famílias de baixa renda, ou a realocação dos moradores nos casos em que ficar caracterizado o interesse público.

São diretrizes para a regularização fundiária de áreas ocupadas irregularmente:

- Articulação das questões habitacionais e fundiárias para o cumprimento da função social da terra urbana de forma a produzir lotes urbanizados e habitações novas em locais adequados, proporcionando a redução progressiva do déficit habitacional;
- Democratização do acesso à terra e à moradia digna, com melhoria das condições de habitabilidade, preservação ambiental e qualificação dos espaços urbanos priorizando o interesse social;
- Fortalecimento e melhoria dos programas atuais de regularização fundiária no Município;
- Garantia da segurança na posse e permanência da população de baixa renda e de comunidades e povos tradicionais;
- i. No caso de os assentamentos ocuparem áreas de risco que comprometam a segurança dos moradores, ou áreas de preservação ambiental onde se constate a impossibilidade de compatibilização do uso habitacional com a proteção ambiental, os moradores deverão ser realocados para outra área, buscando manter, sempre que possível, a proximidade geográfica com a área original quando as populações dependerem dela para sua subsistência e/ou coesão de seus laços sociais.
- Garantia de compensações sociais e comunitárias pela permanência da ocupação de APPs, quando consideradas juridicamente irreversíveis, evitando-se novas ocupações;
- Garantia de prestação da Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social (ATHIS), em conformidade com a Lei Federal nº. 11.888/2008, e assistência jurídica gratuita, para a regularização fundiária das moradias de populações de baixa renda;
- Garantia do direito à moradia para a população de baixa renda;
- Garantia do estabelecimento de condições qualificadas de habitabilidade;
- Participação da população beneficiada em todas as etapas do processo de regularização fundiária;
- Qualificação da ocupação habitacional existente, identificando e monitorando as condições de moradia, a demanda habitacional e a garantia da permanência da população de baixa renda, reconhecendo a necessidade de inserção social, inclusive de áreas ambientalmente sensíveis **ocupadas com usos sustentáveis**, definidos aqui como a exploração do ambiente de maneira a garantir a perenidade dos recursos

ambientais renováveis e dos processos ecológicos, mantendo a biodiversidade e os demais atributos ecológicos, de forma socialmente justa e economicamente viável;

O poder público deverá avaliar a situação fundiária atual do Município, identificando as condições de moradia e a regularidade fundiária, estruturando um banco público de dados a respeito da questão.

A qualificação da ocupação habitacional existente deverá observar, no mínimo, os requisitos previstos no Projeto Moradia Legal VII do TJ/AL, instituído pelo Ato Normativo Conjunto nº 03 de 13 de março de 2025.

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

As áreas ocupadas de maneira irregular por população de média e alta renda poderão sofrer processos de regularização jurídica, mediante contrapartida em favor da cidade, conforme a Lei Municipal nº. 1.306, de 12 de novembro de 2019, desde que sua regularização não implique em ônus para a população em geral e o meio urbano adjacente.

Com o intuito de equacionar e agilizar o processo de regularização, o Poder Executivo Municipal poderá se articular com os diversos agentes envolvidos no processo de regularização, tais como:

- Ministério Público;
- Poder Judiciário;
- Cartório de Registro de Imóveis;
- Governos Estadual e Federal;
- Grupos sociais e autarquias relacionadas.

São instrumentos urbanísticos para a regularização fundiária das áreas ocupadas irregularmente, identificação de áreas para relocação, e identificação de diretrizes de uso e ocupação dessas áreas após a desocupação:

- Assistência técnica, jurídica e social gratuita
- Autorização de Uso, nos termos da Medida Provisória 2.220/2001;
- Carta Geotécnica de Aptidão à Urbanização;
- Cessão de Posse para Fins de Moradia, nos termos do artigo 26 da Lei 6.766/79;
- Concessão de Direito Real de Uso;
- Concessão de Uso Especial para fins de Moradia;
- Consórcio Imobiliário;
- Contrato de Compra e Venda de Imóveis;
- Direito de Preempção;

- Doação de imóveis para entidades públicas;
- Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC);
- IPTU Progressivo no Tempo;
- Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública;
- Parcelamento do Solo Urbano;
- Sistema de Equipamentos Públicos;
- Usucapião Especial de Imóvel Urbano;
- Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS);
- Zoneamento Especial;
- Zoneamento no Perímetro Rural;
- Zoneamento no Perímetro Urbano.

4.10. Da atualização permanente dos instrumentos de política e planejamento territorial e para a institucionalização e o funcionamento de mecanismos de gestão democrática

I. Do Sistema de Acompanhamento, Gestão Democrática e Participação Popular

Entende-se o Sistema de Acompanhamento, Gestão Democrática e Participação Popular como a estruturação articulada de diferentes etapas, meios de participação, órgãos e instituições que permita a grupos diretamente afetados pela dinâmica urbanas serem ouvidos em audiências públicas sobre proposta que impactem na alteração das regras de urbanismo definidas no Plano Diretor.

A gestão democrática com participação popular é a principal forma de garantir que aquilo que foi estabelecido e pactuado entre Poder Público e sociedade civil no Plano Diretor Municipal possa, de fato, se materializar na realidade, promovendo as transformações urbanas esperadas e qualificando as dinâmicas urbanas, ambientais, sociais e econômicas, em direção a uma melhor qualidade de vida da população, especialmente dos segmentos mais desfavorecidos socialmente.

O sistema deve possibilitar que grupos sociais sub-representados nas instâncias de poder possam se colocar em pé de igualdade diante daqueles que, historicamente, determinam os rumos da dinâmica urbana.

São diretrizes para o Sistema de Acompanhamento, Gestão Democrática e Participação Popular:

- Acompanhamento e controle da política urbano-ambiental, monitorando e fiscalizando o cumprimento dos objetivos, e implementação das ações delimitadas neste Plano Diretor, de modo que se **cumpra a função social da propriedade**;
- Ampla transparência e publicidade, garantindo que todos os cidadãos tenham acesso às informações territoriais;

- Atuação popular consultiva sobre o destino dos investimentos, com garantia de representatividade popular;
- Democratização da gestão urbana por meio da criação de modelos participativos e populares, colocando o cidadão no centro da questão e valorizando-o como elemento ativo e fundamental do processo;
- Fortalecimento dos segmentos sociais vulneráveis no âmbito do planejamento das cidades, para que consigam disputar, em condições equânimes, os investimentos e o processo de urbanização, de modo que sejam contemplados e beneficiados com as transformações pretendidas;
- Fortalecimento e ampliação das instâncias de participação popular e de seus papéis propositivo e fiscalizador;
- Garantia de um processo permanente de revisão e atualização deste Plano Diretor, precedido de uma avaliação criteriosa da necessidade do processo e sempre assegurando a participação democrática e popular;
- Integração dos planos, programas e projetos necessários à implementação deste Plano Diretor Participativo de **modo articulado à elaboração e execução do orçamento municipal**;
- Interação com lideranças comunitárias;
- Parcerias com associações e entidades, públicas e privadas, em programas e projetos de interesse público relacionados à política urbana;
- Promoção de ações de comunicação, debate e decisão relativos à política urbano-ambiental, bem como das estratégias relacionadas ao financiamento do desenvolvimento territorial;
- Promoção de uma gestão integrada, democrática e participativa, envolvendo as instâncias do Poder Executivo, do Poder Legislativo, do Poder Judiciário e da sociedade civil;
- Reestruturação e fortalecimento dos órgãos colegiados da política urbano-ambiental existentes, garantindo uma gestão democrática e popular contínua;
- Sistematização das informações territoriais e da política urbano-ambiental.

São ações para o Sistema de Acompanhamento e Controle Social do Plano Diretor:

- i. Aperfeiçoar os processos administrativos de gestão democrática e popular, modernizando-os a fim de atingir uma maior eficácia na execução e fiscalização das políticas públicas;
- ii. Criar e/ou ampliar os mecanismos de debate público sobre a política urbano-ambiental para aumentar a mobilização coletiva e capacitar a população, a fim de que esta possa atuar de forma propositiva e com iniciativas próprias;

- iii. Criar instâncias propositivas, consultivas e informativas, estabelecendo diálogos, identificando e resolvendo conflitos e fiscalizando os processos decisórios referentes aos investimentos públicos e privado, com fins de democratização da gestão municipal;
- iv. Criar órgão(s) colegiado(s) da política urbana e ambiental municipal e reestruturar e fortalecer aqueles que já existem no Município, a fim de fomentar a gestão democrática contínua;
- v. Criar pactos entre o Poder Público e a sociedade civil, bem como entre os membros desta última, a fim de estabelecer diálogos e negociações diretas entre os interessados nos processos de transformação urbana;
- vi. Criar um calendário de Debates, Audiências e Assembleias de Bairro para tratar dos assuntos de interesse urbano e desenvolvimento territorial;
- vii. Criar um sistema integrado de gestão democrática municipal que determine o papel e a responsabilidade de cada instância, órgão e etapa de participação popular, bem como as formas de interação entre cada um deles;
- viii. Fortalecer e reestruturar o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- ix. Instituir as Conferências Municipais de Desenvolvimento Urbano.

São instrumentos urbanísticos para a atualização permanente dos instrumentos de política e planejamento territorial e para a institucionalização e o funcionamento de mecanismos de gestão democrática:

- Debates, audiências, consultas públicas e conferências sobre assuntos de interesse urbano;
- Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV);
- Estudos Prévios para a Avaliação de Impactos Ambientais;
- Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano
- Fundos municipais de política urbana

O Sistema de Acompanhamento, Gestão Democrática e Participação Popular, de modo a atingir os objetivos aqui elencados, deve ser pactuado entre o Poder Público e a Sociedade Civil, com a sua implementação inicial concluída em até 1 ano após a sanção deste Plano Diretor, tendo como base a reestruturação e fortalecimento do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Das Conferências Municipais

As Conferências Municipais de Desenvolvimento Urbano terão como objetivo a promoção de espaços de ampla discussão a respeito do desenvolvimento urbano de Marechal Deodoro e da avaliação da implementação do Plano Diretor.

São funções das Conferências Municipais de Desenvolvimento Urbano:

- Promover debates a respeito das políticas territoriais de desenvolvimento urbano-ambiental;
- Sugerir adequações em objetivos, diretrizes, ações, planos, programas e projetos urbanos;
- Sugerir propostas de alterações do Plano Diretor e da legislação urbanística, a serem consideradas quando de sua revisão.

Elas deverão ocorrer:

- i. Ordinariamente a cada 2 (dois) anos;
- ii. Extraordinariamente, quando convocadas.