



PREFEITURA DE MARACANAÚ

LEI Nº 1.945, DE 28 DE DEZEMBRO DE 2012.

**INSTITUI O PLANO DIRETOR
PARTICIPATIVO DE MARACANAÚ
E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

ROBERTO SOARES PESSOA, Prefeito de Maracanaú:

Faço saber que a Câmara Municipal de Maracanaú, aprovou e eu, Prefeito de Maracanaú, sanciono a seguinte Lei:

**CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º. O Plano Diretor Participativo de Maracanaú, aprovado nos termos desta Lei, atende ao exposto nas disposições dos artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988, na Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade e na Lei Orgânica do Município.

Art. 2º. O Plano Diretor Participativo de Maracanaú abrange todo o território municipal e é o instrumento básico pelo qual se orientará a política de desenvolvimento urbano sustentável, considerando as aspirações da coletividade e a necessidade de orientar o Poder Público e a iniciativa privada na produção e gestão do espaço urbano.

Parágrafo Único. A Política Municipal para o desenvolvimento urbano sustentável terá como base o meio ambiente equilibrado, essencial à qualidade de vida, preservando e restaurando os processos ambientais, de forma a promover o manejo ecológico das espécies e ecossistemas, protegendo-o de técnicas, métodos e substâncias que comportem riscos à vida, à qualidade de vida e ao meio ambiente.

**CAPÍTULO II
DOS PRINCÍPIOS E DIRETRIZES DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
SUSTENTÁVEL**

**Seção I
DOS PRINCÍPIOS E OBJETIVOS GERAIS**

Art. 3º. São princípios gerais do Plano Diretor Participativo de Maracanaú:

- I - a justiça social e a redução das desigualdades sociais e regionais;
- II - a gestão democrática, participativa e descentralizada, ou seja, com a participação de diversos setores da sociedade civil e do governo;
- III - o direito universal à cidade, ampliado à terra urbana, à moradia digna, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer;
- IV - a preservação e recuperação do ambiente natural e construído;
- V - o enriquecimento cultural da cidade pela diversificação, atratividade e competitividade;
- VI - o incentivo às atividades econômicas, inclusive turísticas, no Município;
- VII - o fortalecimento da regulação pública sobre o solo urbano mediante a utilização de instrumentos redistributivos da renda urbana e da terra e controle sobre o uso e ocupação do espaço da cidade;



PREFEITURA DE MARACANAÚ

VIII - a integração horizontal entre os órgãos da administração municipal direta e entes da administração indireta, promovendo a atuação coordenada no desenvolvimento e aplicação das estratégias e metas do Plano, consubstanciadas em suas políticas, programas e projetos.

Art. 4º. O objetivo principal do Plano Diretor Participativo de Maracanaú consiste em disciplinar o desenvolvimento municipal, garantindo qualidade de vida à população, preservando e conservando os recursos históricos e naturais locais.

Art. 5º. Constituem Objetivos Específicos do Plano Diretor Participativo de Maracanaú:

I – definir as diretrizes para a estruturação territorial do Município através do macrozoneamento, utilizando da aplicação dos instrumentos urbanísticos a serem empregados em cada área;

II – disciplinar diretrizes para a abertura de novos parcelamentos;

III – promover a estruturação de um sistema municipal de planejamento e gestão urbana democratizado, descentralizado e integrado;

IV – ampliar e possibilitar formas de participação da iniciativa privada e dos cidadãos em empreendimentos de interesse público, bem como do cidadão, no processo de construção da cidade;

V – adequar os instrumentos de política econômica, tributária, financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento municipal, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar social geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;

VI – disciplinar áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;

VII – promover a equilibrada e justa distribuição espacial da infra-estrutura urbana e dos serviços públicos essenciais, inclusive aqueles voltados ao saneamento ambiental;

VIII – promover o desenvolvimento social, com vistas à inclusão de toda a população;

IX – propiciar a participação da população na discussão e gestão da cidade e na criação de instrumentos legais de decisão colegiada, considerando essa participação como produto cultural do povo.

Seção II

DA FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE E DA PROPRIEDADE

Art. 6º. A função social da cidade compreende o acesso e o pleno exercício de toda população às políticas públicas e serviços indispensáveis ao bem estar de seus habitantes, incluindo: o direito a terra, às oportunidades para garantir emprego e renda, à moradia, à infraestrutura urbana, à saúde, à educação, ao lazer, à segurança, à circulação, à comunicação, à produção e comercialização de bens, à prestação de serviços, ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, ao saneamento, ao transporte público, à informação e aos demais direitos assegurados pela legislação vigente.

Art. 7º. A função social do Município de Maracanaú compreende além dos requisitos dispostos no artigo anterior, a efetivação das diretrizes definidas no Macrozoneamento Urbano e Macrozoneamento Ambiental.



PREFEITURA DE MARACANAÚ

Art. 8º. A função social da cidade será garantida pela:

- I – observância das diretrizes de desenvolvimento do Município de Maracanaú e sua articulação com o seu contexto regional;
- II – promoção da qualidade de vida e do ambiente;
- III – gestão democrática participativa e descentralizada;
- IV – integração de ações públicas e privadas;
- V – cooperação, diversificação e atratividade, visando o enriquecimento cultural da cidade;
- VI – utilização de instrumentos redistributivos da renda e da terra e controle público sobre o uso e ocupação do espaço público;
- VII – priorização na elaboração e execução de programas, planos e projetos para grupos de pessoas que se encontrem em situações de risco, vulneráveis e/ou desfavorecidas.

Art. 9º. A propriedade urbana cumpre a sua função social quando o exercício dos direitos a ela inerentes se submeterem ao interesse coletivo e às diretrizes expressas nesta lei, tais como:

- I – da oportunidade e garantia na geração de emprego e renda;
- II – da promoção da qualidade de vida urbana, rural e ambiental;
- III – acesso a moradia adequada e qualidade de vida a todos;
- IV – da justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;
- V – do controle público sobre o uso e ocupação do espaço urbano, atendidos os parâmetros estabelecidos nesta lei no macrozoneamento;
- VI – suprimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social, ao acesso universal aos direitos sociais e ao desenvolvimento econômico;
- VII – o aproveitamento justo e racional do solo;
- VIII – compatibilidade do uso da propriedade com a infraestrutura, equipamentos e os serviços públicos disponíveis;
- IX – compatibilidade do uso da propriedade com a conservação dos recursos naturais, assegurando o desenvolvimento econômico e social sustentável do município;
- X – à preservação, proteção e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico e paisagístico;
- XI – compatibilidade do uso da propriedade com a segurança, o bem estar e a saúde de seus usuários e vizinhos;
- XII – da integração das políticas públicas de desenvolvimento urbano e rural;
- XIII – do incentivo à cooperação, diversificação e atratividade, visando o enriquecimento cultural do município e sua integração na região;
- XIV – a adequada distribuição de atividades, proporcionando uma melhor densificação urbana da ocupação da cidade, de forma equilibrada com relação ao meio ambiente, à infraestrutura disponível e ao sistema de circulação, de modo a evitar a ociosidade ou a sobrecarga dos investimentos aplicados na urbanização;
- XV – do cumprimento das obrigações tributárias e trabalhistas;
- XVI – da recuperação, para coletividade, da valorização imobiliária decorrente da ação do Poder Público;
- XVII – utilização compatível com as funções sociais da cidade.



PREFEITURA DE MARACANAÚ

Art. 10. Para efetivação da Política Urbana constituem-se em instrumentos específicos e complementares a este Plano:

- I – a Lei que institui o Perímetro Urbano;
- II – a Lei que institui o Código de Obras e Posturas;
- III – a Lei que institui o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;
- IV – a Lei que institui o Sistema Viário;
- V – as Leis específicas mencionadas neste Plano Diretor.

Art. 11. No atendimento ao cumprimento da função da propriedade rural o Poder Público priorizará suas ações e investimentos nas propriedades rurais, objetivando o fortalecimento e a reestruturação de comunidades locais, cooperativas e propriedades de produção agrofamiliar.

CAPÍTULO III DA GESTÃO DEMOCRÁTICA DA CIDADE

Seção I DA GESTÃO DEMOCRÁTICA E DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO DO PLANO DIRETOR

Art. 12. Entende-se por gestão democrática a participação dos cidadãos nos processos de planejamento, tomada de decisões e controle de ações públicas por meio de espaços institucionalizados onde a população do Município exercerá, diretamente ou em coparticipação com o Poder Público, a gestão da cidade.

Art. 13. As entidades da sociedade civil organizada deverão ser convidadas à participar das discussões e instâncias de deliberação em todas as políticas públicas, programas, projetos, planos, diretrizes e prioridades contidas no Plano Diretor Participativo, de modo a garantir o controle do direito das atividades e o pleno exercício da cidadania.

Art. 14. Para garantir a gestão democrática fica criado o Sistema Municipal de Planejamento e Gestão do Plano Diretor que, de forma transparente e contínua, tem como objetivos:

- I – proporcionar a gestão democrática no Município de Maracanaú;
- II – promover a implantação do Plano Diretor;
- III – instituir um processo permanente e sistematizado de atualização do Plano Diretor;
- IV – implementar e avaliar periodicamente os instrumentos de planejamento urbano.

Art. 15. O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão do Plano Diretor é composto por:

- I – conselho das cidades;
- II – órgãos do Poder Público Municipal responsáveis pelo controle urbano, habitação, planejamento urbano, meio ambiente, turismo, cultura e patrimônio histórico, finanças, mobilidade urbana, infraestrutura, limpeza e gabinete do prefeito;
- III – fundo municipal de desenvolvimento urbano - FMDU
- IV – Instrumentos de participação direta



PREFEITURA DE MARACANAÚ

Art. 16. A participação da população em todo processo de planejamento e gestão do Município deverá basear-se na plena informação disponibilizada pelo Poder Executivo Municipal com antecedência e ampla divulgação em meios de comunicação de massa, para o acesso irrestrito de toda população às informações necessárias.

Art. 17. A divulgação será realizada conforme determinação do § 4º do art. 40 do Estatuto da Cidade, e deverá conter os seguintes requisitos:

I – ampla comunicação pública, em linguagem acessível, através dos meios de comunicação social de massa disponíveis;

II – antecedência de pelo menos 15 dias para divulgação do cronograma, dos locais das reuniões e da apresentação dos estudos e propostas sobre o tema que será discutido;

III – publicação e divulgação dos resultados dos debates e das propostas definidas nas diversas etapas dos processos de discussão.

Art. 18. A organização dos processos participativos deverá garantir a diversidade, nos seguintes termos:

I – realização dos debates por segmentos sociais, por temas e por divisões territoriais, que terão referência as unidades de planejamento, constantes em lei específica;

II – garantia da alternância dos locais de discussão.

Art. 19. Compete aos órgãos públicos municipais pertencentes ao Sistema Municipal de Planejamento e Gestão do Plano Diretor:

I – coordenar e gerir o planejamento urbano municipal;

II – aprovar projetos e intervenções relacionadas ao planejamento urbano;

III – ceder informações aos demais órgãos competentes objetivando a atualização constante do cadastro técnico imobiliário;

IV – manter atualizada a base cartográfica do Município;

V – implantar um cadastro multifinalitário e manter a base de dados atualizada;

VI – prestar apoio técnico e administrativo ao Conselho das Cidades.

Seção II DO CONSELHO DA CIDADE

Art. 20. Fica instituído o Conselho da Cidade de caráter permanente e deliberativo, com as seguintes atribuições:

I – examinar, emitir parecer, sugerir propostas relacionadas a planos, projetos e programas setoriais a serem desenvolvidos pelo Poder Executivo Municipal;

II – examinar, emitir parecer, sugerir propostas relacionadas à legislação urbanística;

III – opinar e sugerir propostas relativas aos Planos Plurianuais de Investimentos e Lei de Diretrizes Orçamentárias;

IV – analisar e emitir pareceres sobre Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV;

V – atuar como auxiliar do Poder Executivo e Legislativo Municipal na fiscalização da implementação do Plano Diretor e legislação decorrente;

VI – opinar e fiscalizar sobre a aplicação dos recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento urbano - FMDU;

VII – elaborar seu Regimento Interno;



PREFEITURA DE MARACANAÚ

- VIII – aprovar alteração nos índices permitidos e máximos de aproveitamento;
 - IX – aprovar toda e qualquer definição sobre a gestão da cidade;
 - X – solicitar, de forma fundamentada, a realização de consultas públicas e audiências públicas em matérias relacionadas ao planejamento urbano;
 - XI – aprovar a aplicação dos recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- Parágrafo Único.** O Conselho da Cidade será vinculado ao órgão municipal responsável pelo planejamento territorial e urbano.

Art. 21. O Conselho da Cidade será constituído por 26 conselheiros titulares com seus respectivos suplentes, que serão eleitos para um mandato de 03 (três) anos, atendidas as disposições do inciso II e parágrafo único do artigo 34 desta Lei, composto por seguimentos do poder público e sociedade civil, na forma do seu Regimento Interno.

I – órgãos ou entidades do Poder Público Municipal responsáveis pelo planejamento urbano, habitação, meio ambiente, turismo, cultura e patrimônio histórico, finanças, mobilidade urbana e Gabinete do Prefeito.

II – poder legislativo municipal;

III – organizações da sociedade civil, garantida a representação dos seguintes segmentos:

- a) associações de bairros;
- b) movimento de mulheres;
- c) comunidade indígena;
- d) movimento da pessoa com deficiência;
- e) movimento LGBTQTT;
- f) movimento da juventude;
- g) associação comercial e industrial do Município;
- h) organizações não governamentais;
- i) entidades de ensino e pesquisa;
- j) entidade representativa do trabalhadores rurais;

IV – concessionárias prestadoras de serviços públicos;

Parágrafo Único. A não indicação de representante por algum dos setores acima não impedirá a implantação e atuação do Conselho da Cidade, observando-se o mínimo de 70% (setenta por cento) de sua composição efetivamente nomeada.

Art. 22. O quórum mínimo de instalação das reuniões do Conselho da Cidade é de cinquenta por cento mais um dos conselheiros com direito a voto.

Parágrafo Único. As deliberações do Conselho da Cidade serão válidas quando aceitas por, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos conselheiros com direito a voto presente na reunião.

Art. 23. O Conselho da Cidade terá seu funcionamento regido pelas seguintes diretrizes:

- I – o órgão de deliberação máxima é a plenária;
- II – o exercício da função de Conselheiro não será remunerada;
- III – para a realização das sessões será necessária a presença da maioria simples dos membros do Conselho;
- IV – cada membro do Conselho terá direito a um único voto em sessão plenária;
- V – as decisões do Conselho serão anotadas detalhadamente em ata, da qual se dará conhecimento público;



PREFEITURA DE MARACANAÚ

VI – o Conselho será dirigido por um presidente, eleito, em votação, entre seus membros;
VII – as sessões do Conselho serão públicas e ocorrerão mediante divulgação prévia de 05 (cinco) dias úteis.

Art. 24. O Conselho da Cidade poderá instituir câmaras técnicas e grupos de trabalho específicos a critério de suas deliberações internas.

Parágrafo Único. O regimento interno deverá regulamentar o processo de criação, funcionamento e extinção das câmaras técnicas e grupos de trabalho.

Art. 25. O Poder Executivo Municipal promoverá a efetiva instalação e regulamentação do Conselho da Cidade no prazo máximo de 06 (seis) meses após a promulgação desta lei.

Art. 26. O Conselho da Cidade reunir-se-á ordinariamente a cada 30 (trinta) dias e extraordinariamente sempre que convocados pelo presidente ou por 2/3 (dois terços) de seus membros efetivamente nomeados.

Seção III

DO FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Art. 27. Fica instituído o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU, com o objetivo de dar suporte financeiro às ações previstas no Plano Diretor.

Art. 28. Constituirá o ativo do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano:

I – recursos financeiros advindos por força da aplicação do Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo e da Outorga Onerosa do Direito de construir;

II – dotações orçamentárias alocadas pelo Poder Executivo;

III – doações e contribuições de pessoas físicas e jurídicas;

IV – recursos transferidos de instituições federais e estaduais;

V – produto da aplicação de recursos disponíveis;

VI – 50% (cinquenta por cento) do total dos recursos provenientes da cobrança pelo Poder Executivo Municipal, da contribuição de melhoria apurada no ano de exercício fiscal anterior;

Parágrafo Único. Os recursos do FMDU serão depositados em conta especial vinculada e identificada, aberta e mantida em agência bancária oficial do Município.

Art. 29. O FMDU será administrado pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, consultado o Conselho da Cidade.

Art. 30. Os recursos do FMDU destinam-se prioritariamente:

I – a execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, incluindo a regularização fundiária e a aquisição de imóveis para constituição de reserva fundiária;

II – ao ordenamento e direcionamento da expansão urbana, incluindo infraestrutura e saneamento ambiental, priorizando a população de baixa renda;

III – a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, espaços públicos de lazer e áreas verdes, priorizando as áreas de interesse social;

IV – a promoção de capacitações, seminários, simpósios que fortaleçam a participação da população no debate da política urbana;



PREFEITURA DE MARACANAÚ

Art. 31. Os bens e direitos adquiridos com recursos provenientes do FMDU serão considerados bens públicos e incorporados ao Patrimônio do Município de Maracanaú.

Seção IV DOS INSTRUMENTOS DE PARTICIPAÇÃO DIRETA

Art. 32. Fica assegurada a participação da população em todas as fases do processo de gestão democrática das políticas municipais, mediante as seguintes instâncias de participação:

- I – conferência da Cidade de Maracanaú;
- II – assembléias territoriais;
- III – audiências públicas;
- IV – plebiscito e referendo popular;
- V – iniciativa popular de projetos de lei, de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;
- VI – orçamento participativo;
- VII – conselhos de políticas públicas setoriais.

§1º Os instrumentos referidos nos incisos II e III também serão utilizados no processo de elaboração e votação do Plano Plurianual, Lei de Diretrizes Orçamentárias e Lei do Orçamento Anual.

§2º Os instrumentos citados nos incisos IV e V deverão ser utilizados conforme prescritos na Constituição Federal e Lei Federal 9.709, de 18 de novembro de 1998 e demais legislações correlatas.

§3º Para a alteração de qualquer tema referente ao Macrozoneamento definido no capítulo V desta Lei, deverá ser feita consulta à população através da realização de Assembléias Municipais e de Audiência Municipal, nos termos dos dispositivos constantes neste Título, sob a fiscalização do Conselho da Cidade.

Subseção I DA CONFERÊNCIA DA CIDADE

Art. 33. As Conferências da Cidade ocorrerão ordinariamente sempre que convocadas pelo Conselho Nacional das Cidades, e extraordinariamente, quando convocadas pelo Conselho da Cidade.

§1º As Conferências da Cidade deverão ocorrer, obrigatoriamente, a cada três anos.

§2º As Conferências serão abertas à participação de todos os cidadãos e cidadãs.

Art. 34. A Conferência da Cidade terá, dentre outras atribuições:

- I – avaliar a política urbana;
- II – eleger conselheiros do Conselho da Cidade;
- III – eleger os delegados da Conferência Estadual e Nacional da Cidade, conforme legislação pertinente;
- IV – apreciar as diretrizes de desenvolvimento da política urbana do Município;
- V – sugerir ao Poder Executivo Municipal adequações nas ações estratégicas destinadas a implementação dos objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos;



PREFEITURA DE MARACANAÚ

VI – deliberar sobre plano de trabalho para o triênio seguinte;

VII – sugerir propostas de alteração da Lei do Plano Diretor, a serem consideradas no momento de sua modificação ou revisão;

VIII – discutir e aprovar o Plano de Ação.

Parágrafo Único. Na Conferência das Cidades serão eleitos os representantes da Sociedade Civil que comporão o Conselho da Cidade.

Art. 35. As deliberações transcritas no Relatório Final da Conferência da Cidade deverão fundamentar a definição das diretrizes orçamentárias expressas no Plano Plurianual a ser elaborado no primeiro ano de cada mandato.

Subseção II

DAS ASSEMBLÉIAS MUNICIPAIS E AUDIÊNCIAS PÚBLICAS

Art. 36. As Assembléias Municipais serão preparatórias à realização da Conferência da Cidade de Maracanaú.

Parágrafo Único. Todo e qualquer cidadão poderá participar das Assembléias Municipais e a organização dos debates será feita na forma do Art. 40 desta Lei e da Resolução nº 25 emitida pelo Conselho Nacional das Cidades e demais legislações federais ou estaduais que regulem a matéria.

Art. 37. O órgão municipal responsável pelo planejamento urbano deverá realizar Assembléias Municipais nas diferentes áreas de desenvolvimento local, para a realização da atividade de planejamento global do Município.

Art. 38. As Assembléias Municipais devem:

I – ser realizadas nas diferentes áreas de desenvolvimento local;

II – ter sua pauta decidida pelo Conselho da Cidade;

III – ser organizadas pelo Poder Público em parceria com entidades da sociedade civil.

Art. 39. As audiências públicas têm por finalidade informar, colher subsídios, debater, rever e avaliar o conteúdo do Plano Diretor, e deverão ocorrer nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades, públicos ou privados, com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto e/ou a segurança da população.

Art. 40. As audiências deverão atender aos seguintes requisitos:

I – serem convocadas por edital, anunciadas pela imprensa local ou, na sua falta, pelos meios de comunicação de massa ao alcance da população local;

II – ocorrer em locais e horários acessíveis à maioria da população;

III – serem dirigidas pelo Poder Público Municipal, que após a exposição de todo o conteúdo, abrirá as discussões aos presentes;

IV – garantir a presença de todos os cidadãos que assinarão lista de presença;

V – serem gravadas e, ao final de cada uma, lavrada a respectiva ata, cujo conteúdo deverá ser apensado ao Projeto de Lei, compondo memorial do processo, inclusive na sua tramitação legislativa;



PREFEITURA DE MARACANAÚ

VI – todos os documentos relativos ao tema da audiência pública, tais como estudos, plantas, planilhas, projetos, entre outros, serão colocados à disposição de qualquer interessado para exame e extração de cópias, inclusive por meio eletrônico, com antecedência mínima de 04 (quatro) dias da realização da respectiva audiência pública.

Art. 41. As audiências públicas poderão ser convocadas pela própria sociedade civil, quando solicitadas por, no mínimo, 1% (um por cento) dos eleitores do Município.

Art. 42. As intervenções realizadas em audiência pública serão registradas por escrito e gravadas para acesso e divulgação públicos, e deverão constar nos processos referentes aos licenciamentos e/ou processos legislativos que lhe dão causa, conforme disposto nesta Lei.

Art. 43. A realização de toda Audiência Pública no Município deve respeitar os dispositivos que constam nesta Subseção e demais disposições da Resolução nº 25 emitida pelo Conselho Nacional das Cidades e legislações federais ou estaduais que regulem a matéria.

Seção III

DA GESTÃO ORÇAMENTÁRIA PARTICIPATIVA

Art. 44. Para a execução da gestão orçamentária participativa faz-se obrigatória a execução do Programa Orçamento Participativo a ser implantado no Município sob a coordenação do Poder Executivo.

Art. 45. O Município deverá fixar porcentagem do orçamento para aplicar no programa, de forma a não comprometer o planejamento orçamentário geral de cada ano.

Art. 46. O Programa de Orçamento Participativo será instituído através de lei específica, garantida a participação de todos os segmentos sociais e a realização de audiências e consultas públicas com a finalidade de debater sobre as propostas do plano plurianual, lei de diretrizes orçamentárias e do orçamento anual.

CAPÍTULO IV

DAS ESTRATÉGIAS

Seção I

DA POLÍTICA DE MEIO AMBIENTE

Art. 47. A Política de Meio Ambiente no Município terá por base as seguintes diretrizes:

- I – proteção dos ecossistemas naturais e da biodiversidade;
- II – observância do estabelecido na Política Nacional do Meio Ambiente e demais normas e leis pertinentes ao meio ambiente em âmbito federal, estadual e municipal;
- III – estabelecimento da bacia hidrográfica local e regional como unidade de planejamento;
- IV – estabelecimento gradual dos instrumentos de controle ambiental, dentre eles, o zoneamento econômico-ecológico nos termos do Decreto Federal 4297/2002, Planos de Recuperação das Áreas Degradadas e Planos de Manejo, bem como a ampliação dos investimentos em infraestrutura para o licenciamento e a fiscalização ambiental;
- V – controle ambiental dos empreendimentos e/ou atividades potencialmente poluidoras;



PREFEITURA DE MARACANAÚ

VI – desenvolvimento de cooperação entre setor público, privado e acadêmico na execução da Política de Meio Ambiente;

VII – fomento a modernização da gestão ambiental pública com a ampliação dos investimentos em infraestrutura humana especializada e tecnológica nas Secretarias Municipais;

VIII – implementação de um Sistema de Informações para o Planejamento e Gestão Municipal, com responsáveis pela atualização das informações cadastrais físicas, socioeconômicas, jurídicas e ambientais, objetivando a criação do cadastro técnico multifinalitário;

IX – contenção da ocupação em terrenos alagadiços e nas Planícies de inundação cobertas por vegetação de carnaúba;

X – mapeamento das fontes de poluição hídrica, atmosférica, do solo e subsolo, bem como das áreas de risco socioambientais no Município.

Art. 48. Objetivando assegurar a implementação da Política de Meio Ambiente serão observadas e executadas as seguintes ações:

I – elaboração e implementação do Plano Municipal de Educação Ambiental;

II – elaboração e implementação do Plano Municipal de Saneamento Básico;

III – elaboração do Plano de Manejo e respectivo zoneamento da área rural do Município;

IV – instituição de áreas protegidas e regulamentação da Lei municipal nº 1.428, de 25 de junho de 2009, que cria cinco unidades de conservação no Município;

V – elaboração de um Plano de Metas de despoluição hídrica e atmosférica no Município;

VI – elaboração e implementação do cadastro técnico multifinalitário.

Parágrafo Único. Os planos descritos neste artigo deverão ser elaborados no prazo de até dois anos a partir da aprovação desta Lei.

Seção II

DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 49. A política de habitação de interesse social visa ampliar a oferta de habitação de interesse social através de produção habitacional integrada aos elementos estruturadores do território, garantindo a infraestrutura adequada, à qualificação ambiental e a dotação dos serviços necessários para a promoção da qualidade de vida nos assentamentos.

Art. 50. A Política Municipal de Habitação terá por base as seguintes diretrizes:

I – adotar tratamento diferenciado para as diversas situações habitacionais, inclusive para as diferentes formas de risco das moradias;

II – promover intervenções habitacionais integradas a outros programas sociais, ambientais e de geração de trabalho e renda;

III – resgatar áreas institucionais para o uso público de interesse coletivo;

IV – ampliar e melhorar a infraestrutura básica dos loteamentos ocupados, especialmente quanto ao esgotamento sanitário e drenagem pluvial;

V – melhorar o conforto ambiental das construções habitacionais populares;

VI – estimular as inovações tecnológicas e a pesquisa de materiais regionais;

VII – incentivar a formação e capacitação de mão-de-obra para a construção civil;

VIII – concentrar as áreas institucionais nos loteamentos, de forma a melhor servir a comunidade;



PREFEITURA DE MARACANAÚ

IX – incentivar e apoiar a formação de cooperativas e demais formas de associativismo para construção de empreendimentos habitacionais de interesse social;

X – apoiar outras formas não convencionais de produção da moradia, como autoconstrução e mutirão;

XI – reproduzir experiências bem-sucedidas de regularização fundiária e de indução da ocupação de vazios urbanos para fins habitacionais e as “boas práticas” premiadas;

XII – preservar a identidade social e cultural da população nas soluções habitacionais;

XIII – dar prioridade ao atendimento de idosos, portadores de deficiência e famílias chefiadas por mulheres, dentre o grupo de menor renda, nos programas e nas ações habitacionais;

XIV – estimular e criar canais de participação popular no processo de planejamento e gestão de projetos e ações habitacionais;

XV – reestruturar o setor habitacional do município;

XVI – fortalecer o Conselho Municipal de Habitação através de capacitações periódicas dos conselheiros;

XVII – estabelecer processos transparentes na promoção e gestão dos projetos habitacionais;

XVIII – integrar o sistema de cadastro de beneficiários de programas habitacionais nos três níveis de governo;

XIX – implantar sistema de fiscalização descentralizado para controle da ocupação urbana e preservação municipal;

XX – integrar os projetos habitacionais a programas de geração de trabalho e renda;

XXI – buscar a sustentabilidade ambiental das ações habitacionais.

XXII – atuar nas áreas de risco e preservação ambientais ocupadas por habitações;

XXIII – promover a regularização fundiária e urbanística de loteamentos e conjuntos habitacionais;

XXIV – conter o processo de ocupação irregular;

XXV – ocupar vazios urbanos em áreas onde haja melhor infraestrutura;

XXVI – incentivar estudos e projetos para redução do custo da produção habitacional;

Art. 51. Objetivando assegurar a implementação da política de habitação de interesse social e regularizações fundiárias serão observadas e executadas as seguintes ações:

I – elaboração e implementação do Plano Local de Habitação de Interesse Social –PLHIS, no prazo de até 12 meses;

II – promoção de medidas para legalização e titulação da área, em benefício dos ocupantes;

III – promoção de condições adequadas para a urbanização e melhoria das condições de saneamento ambiental nos locais de conflitos;

IV – elaboração de projetos para a produção regular de habitações de interesse social em áreas aptas e passíveis de urbanização;

V – aplicação de mecanismos e instrumentos que viabilizem parcerias público-privadas e sociedade civil organizada para promover habitações de interesse social;

VI – aplicação de instrumentos redistributivos da renda urbana e do solo da cidade;

VII – adequação dos padrões urbanísticos e simplificação dos procedimentos de aprovação de projetos de interesse social mediante instituição de zonas especiais.

VIII – implantação de infraestrutura urbana, equipamentos e serviços necessários.



PREFEITURA DE MARACANAÚ

Art. 52. A política de regularização fundiária e urbanização de áreas irregulares deve buscar realizar a reforma urbana em áreas conflitantes onde o direito de propriedade não é reconhecido legalmente, devendo ser aplicada em áreas que não comprometam a segurança da população residente e onde seja permitida a melhoria das condições de infraestrutura dos assentamentos e das características ambientais locais.

Seção III

DA POLÍTICA DE PROTEÇÃO AO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL

Art. 53. São diretrizes da Política de Proteção ao Patrimônio Histórico e Cultural:

I – realização de estudos através da execução do Plano Municipal de Cultura para a identificação das áreas de valor histórico-cultural para fins de tombamento;

II – garantir a preservação e a identidade cultural dos bairros, valorizando as características de sua história, sociedade e cultura;

III – resgatar, proteger e divulgar a história, cultura e bens materiais e imateriais de Maracanaú;

IV – potencializar as ações do Centro Cultural Dorian Sampaio e descentralização destas;

V – garantir a publicidade das informações sobre o patrimônio histórico-cultural à população;

VI – sensibilização da sociedade civil sobre a importância e a necessidade de preservação do patrimônio histórico cultural de Maracanaú;

VII – reestruturação da política de incentivo aos produtores de artesanato e cultura do Município;

VIII – disponibilizar espaços físicos para difusão e comercialização do artesanato local;

IX – elaborar e implementar o Plano de Reabilitação e Conservação de áreas degradadas, em especial a área do Centro Histórico de Maracanaú e seu entorno;

X – garantir a preservação e a identidade dos bairros, valorizando as características de sua história política, a partir da elaboração de material audiovisual, a partir da publicação de um compêndio a ser disponibilizado nos acervos das bibliotecas das escolas municipais;

XI – fortalecimento dos festivais de manifestação cultural popular;

XII – construção de museus históricos retratando a identidade do Povo Pitaguary, bem como a história da Colônia Antônio Justa;

XIII – construção do museu da cajuína, com memorial de Rodolfo Teófilo;

Art. 54. Para implementação da Política de Proteção ao Patrimônio Histórico e Cultural em Maracanaú deverão ser executadas as seguintes ações:

I – elaboração e implementação do Plano Municipal de Cultura, no prazo de 02 (dois) anos a partir da aprovação desta Lei;

II – elaboração de inventário do patrimônio histórico de Maracanaú;

III – implementação das Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Cultural de interesse artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico em áreas onde existam imóveis, conjuntos edificados ou paisagens de interesse de preservação, já descritas nesta Lei;

IV – desenvolver planos, programas e projetos de intervenções nas Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Cultural de interesse artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico, a fim de atender o objetivo pelo qual foram criadas.



PREFEITURA DE MARACANAÚ

Seção IV DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO SÓCIOECONÔMICO

Art. 55. A Política de Desenvolvimento Socioeconômico de Maracanaú tem como diretrizes:

- I – reduzir as desigualdades sociais e espaciais promovendo a melhoria das condições de vida da população;
- II – garantir o equilíbrio entre os interesses sociais, ambientais, tecnológicos e culturais;
- III – melhorar as condições de funcionamento dos corredores de comércio e serviços;
- IV – viabilizar a implantação do Centro de Eventos e Negócios de Maracanaú;
- V – melhorar as condições de funcionamento e de gestão dos mercados populares, feiras e comércio ambulante;
- VI – estimular a economia popular com abertura de créditos especiais destinado, prioritariamente, aos micro e pequenos empreendedores formais e informais;
- VII – apoiar a criação de cooperativas de produtos locais;
- VIII – promover institucionalmente o agenciamento de empregos;
- IX – instituir políticas de apoio e estímulo à agricultura familiar com garantia de escoamento e comercialização da produção;
- X – implantação de novos núcleos industriais em consonância com os princípios e diretrizes de uso e ocupação do solo;
- XI – estabelecer parcerias com o setor privado objetivando a implementação da política de desenvolvimento econômico;
- XII – fortalecer as ações do Conselho Municipal de Trabalho.

Seção V DA POLÍTICA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Art. 56. São objetivos gerais da Política de Planejamento e Gestão do Município a reestruturação administrativa e a capacidade técnica e financeira do Poder Público em estimular a gestão democrática de forma sustentável.

Art. 57. São diretrizes voltadas para a estratégia de fortalecimento da Política de Planejamento e Gestão Municipal:

- I – promover maior integração e articulação entre os programas e ações desenvolvidas pelos órgãos e entidades municipais, estaduais e federais;
- II – melhorar a integração intersetorial entre os órgãos da administração municipal;
- III – promover a revisão da estrutura administrativa municipal;
- IV – ampliar e fortalecer o sistema de informatização;
- V – promover a capacitação técnica dos servidores municipais;
- VI – elaborar e implementar a utilização de manuais de serviços para as unidades operacionais da administração municipal;
- VII – ampliar a captação de recursos financeiros, junto a organismos nacionais e internacionais;
- VIII – garantir a efetividade e o equilíbrio entre a receita e despesa na execução orçamentário-financeira;



PREFEITURA DE MARACANAÚ

IX – instituir mecanismos permanentes de gestão para implementação, revisão e atualização do Plano Diretor Participativo de Maracanaú, garantindo recursos financeiros para sua efetividade, observado o descrito no art. 59 desta Lei;

Art. 58. São diretrizes voltadas para ampliação da participação social no processo de gestão:

I – assegurar a gestão democrática da cidade, garantindo a efetivação de canais de participação da sociedade no planejamento e gestão do Município de Maracanaú;

II – ampliar e fortalecer os conselhos municipais vinculados à administração direta e indireta nas suas respectivas áreas de atuação, em especial o Conselho da Cidade;

III – capacitar os conselheiros municipais para o exercício democrático;

IV – incentivar a participação da comunidade na elaboração, execução e fiscalização das políticas setoriais.

Art. 59. O Município, quando da revisão da estrutura administrativa, deverá definir um órgão coordenador da gestão do Plano Diretor Participativo, para planejar e monitorar o crescimento da cidade de Maracanaú, disciplinando e controlando a ocupação e o uso do solo no Município, de forma a garantir o seu desenvolvimento sustentável.

CAPÍTULO V DO MACROZONEAMENTO

Art. 60. O Macrozoneamento, delimitado no Anexo 01, integrante desta Lei, tem como finalidade definir objetivos para o ordenamento territorial de Maracanaú, compatibilizando o processo de desenvolvimento com a capacidade de suporte do ambiente natural do município, assegurando o alcance da sustentabilidade.

§1º Define-se por Macrozona as áreas urbanas e rurais do território municipal que, em virtude de suas particularidades, definem prioridades, objetivos e estratégias para as políticas públicas de desenvolvimento sustentável, podendo ter parâmetros reguladores diferenciados de usos e ocupação do solo.

§2º São consideradas Zonas Especiais as áreas do território que exigem tratamento diferenciado na definição de parâmetros reguladores de usos e ocupação do solo.

§3º Entende-se por Setor as áreas do território que exigem definição especial de parâmetros reguladores de parcelamento, usos e ocupação do solo, sobrepondo-se ao Macrozoneamento.

§4º Entende-se por Corredor as faixas das áreas que, inserida na delimitação dessa Macrozona, acompanham vias do sistema viário municipal que exigem tratamento urbanístico especial na definição de parâmetros reguladores de usos e ocupação do solo, sobrepondo-se ao Macrozoneamento.

Art. 61. O Macrozoneamento subdivide o território de Maracanaú em Macrozona Urbana e Macrozona Ambiental, considerando os seguintes aspectos:

I – as características do meio ambiente natural e construído;

II – a capacidade de suporte da infraestrutura;

III – as características de uso e ocupação do território do município;

IV – a implementação de ações de planejamento, consolidadas nesta Lei.



PREFEITURA DE MARACANAÚ

Art. 62. O Macrozoneamento tem como objetivos:

I – em relação ao uso e ocupação do solo e seus parâmetros:

- a) promover o acesso à terra urbana e à infraestrutura básica por diferentes segmentos sociais, através da diversidade do dimensionamento de lotes;
- b) ordenar o uso e a ocupação, considerando a diversidade territorial local, bem como a sua capacidade de suporte;
- c) promover a ocupação voltada para proteção, recuperação e revitalização dos atributos ecológicos e naturais;
- d) conter a expansão da área urbana sobre as zonas de potencial ecológico e paisagístico;
- e) evitar a ocupação em áreas de risco ou locais impróprios para habitação;
- f) incentivar projetos voltados para habitação social atrelados a implantação de áreas públicas atrativas ao convívio social, às praticas esportivas e o lazer contemplativo;
- g) promover a diversidade de tipologia como forma de assegurar condições de ventilação e sombreamento que contribuam para a melhoria do microclima local.
- h) descentralizar e diversificar as atividades ampliando as centralidades para geração de novas oportunidades de emprego e renda;
- i) conter a retenção imobiliária para fins de especulação;
- j) promover a ampliação da atratividade por novos empreendimentos sem comprometer a permanência da população residente tradicional;
- k) preservar o patrimônio natural, histórico, cultural e paisagístico;
- l) regular os parâmetros de ocupação, condicionando-os, nos casos de grandes empreendimentos habitacionais, industriais ou comerciais, ao adequado provimento de infraestrutura, e de equipamentos urbanos e comunitários necessários; como também, de manutenção ou implantação de cobertura vegetal;
- m) regulamentar e disciplinar novos empreendimentos que impliquem no aumento do potencial construtivo, estabelecendo critérios e contrapartida por meio da Outorga onerosa do Direito de Construir;

II – em relação à infraestrutura e suporte ambiental:

- a) racionalizar os investimentos em infraestrutura de forma a acelerar a cobertura das áreas não atendidas;
- b) promover o aumento do potencial construtivo em áreas já consolidadas, impedindo a ocupação desordenada e em desequilíbrio com os recursos naturais;
- c) garantir a adequada utilização de imóveis em relação ao conceito de unidade de vizinhança e qualidade ambiental, impedindo usos incompatíveis, inconvenientes, perigosos ou poluidores junto aos usos residenciais;
- d) incentivar a implantação de tecnologias e alternativas construtivas voltadas para preservação ambiental e minimização dos impactos da urbanização sobre o ambiente natural;
- e) integrar os recursos hídricos e naturais às políticas sociais que objetivam as melhorias voltadas para o lazer, as pratica esportivas e a convivência social;
- f) reavaliar e modernizar a infraestrutura com vistas a garantir a melhoria do acesso aos novos serviços urbanos de telefonia, transmissão de dados e tratamento dos resíduos;

III – em relação aos espaços públicos:

- a) ampliar a implantação e a melhoria dos espaços públicos, reconhecendo que estes são essenciais à qualidade de vida urbana, e que proporcionam benefícios físicos, afetivos e ambientais para toda a população;



PREFEITURA DE MARACANAÚ

- b) qualificar os espaços públicos para o uso do comércio informal, esporte e convivência social;
 - c) articular iniciativas de caráter cultural, captando e apoiando eventos culturais e a criação de novos espaços de cultura e lazer;
 - d) promover o desenvolvimento econômico de forma social e ambientalmente sustentável;
 - e) combater a poluição visual, observada legislação pertinente.
- IV – em relação à mobilidade urbana e infraestrutura viária:
- a) garantir o acesso aos serviços urbanos e equipamentos públicos;
 - b) implantar, integrar e estruturar a malha viária, permitindo o acesso de todos os cidadãos a qualquer ponto do território, por meio da rede viária estruturada para todos os modais e promovendo facilidades, sobretudo, para pedestres, ciclistas e usuários do transporte coletivo.
 - c) Garantir a qualidade e o conforto ambiental das vias no que se refere à arborização, iluminação e elementos de acessibilidade universal.
- V – em relação às políticas públicas:
- a) promover programas de geração de trabalho e renda e o acesso da população a estas oportunidades, por meio do estímulo às atividades compatíveis com as características e potencialidades naturais da região;
 - b) promover políticas de educação ambiental que apresentem as qualidades e particularidades da ambiência da área para a população residente, ressaltando a importância da qualidade do entorno ambiental para a qualidade de vida;
 - c) articular as áreas, distantes das centralidades, à malha urbana formal, ampliando o acesso aos serviços urbanos;

Art. 63. O Poder Público Municipal, através da Lei específica, regulamentará a subdivisão do macrozoneamento da área urbana em zonas, e os parâmetros urbanísticos que incidirão sobre as mesmas, bem como seus limites e respectivas localizações geograficamente delimitados.

Seção I DA MACROZONA URBANA

Art. 64. O Macrozoneamento urbano, delimitado no anexo 02, parte integrante desta Lei, corresponde a área do perímetro urbano, delimitado em lei específica e tem por objetivo identificar áreas que, por suas características ambientais e usos urbanos instalados, devem ser objeto de ações que orientem sua ocupação e qualificação.

Art. 65. A Macrozona Urbana está composta por:

- I – Zona de Amortização Urbana – ZAU;
- II – Zona de Estruturação Urbana Sustentável – ZEUS;
- III – Zona de Estruturação Urbana a Consolidar – ZEUS C;
- IV – Zona de Estruturação Urbana Sustentável Ampliada – ZEUS A;
- V – Zona de Requalificação Urbana – ZRU;
- VI – Zona Industrial;
- VII - Corredor Prioritário de Projetos Ampliados;
- VIII – Corredor Prioritário de Projetos Diversificados;



PREFEITURA DE MARACANAÚ

IX – Setor de Interesse de Lazer.

X – Setor Institucional

Subseção I **DA ZONA DE AMORTIZAÇÃO URBANA – ZAU**

Art. 66. A Zona de Amortização Urbana – ZAU é composta de ocupação rarefeita, não atendida em sua totalidade por infraestrutura básica, nem por equipamentos públicos, com pouca integração à malha viária formal, com vasta área de glebas a ser parcelada e coberta por significativa vegetação de valor paisagístico e ambiental, que está próxima a uma área de importante remanescente florestal e de nascente dos rios.

Art. 67. São objetivos específicos da ZAU:

I – em relação ao uso e ocupação do solo e seus parâmetros:

- a) conter a pressão imobiliária sobre a zona rural do município;
- b) permitir usos voltados para o desenvolvimento local, incentivando o turismo, lazer ecológico e agricultura orgânica familiar.
- c) coibir a verticalização e a excessiva impermeabilização do solo, impedindo edificações com portes que comprometam as características ambientais e paisagísticas da área;
- d) observar, para os parâmetros construtivos, o uso de equipamentos para coleta, armazenamento e reutilização das águas pluviais, de forma a contribuir para o equilíbrio do ciclo hidrológico da área;

II – em relação à infraestrutura e suporte ambiental:

- a) assegurar infraestrutura compatível com as características ambientais;
- b) manter a biodiversidade e o valor paisagístico da área;
- c) estabelecer que os novos parcelamentos garantam o provimento da infraestrutura, incluindo elementos de drenagem sustentável, que comprovem a contribuição, mediante laudos técnicos a serem apresentados pelo parcelador, para o equilíbrio do ciclo hidrológico da área;

III – em relação aos espaços públicos, assegurar que os mesmos atendam às particularidades ambientais e econômicas da área, incentivando eventos relacionados às competições esportivas, promoção e comercialização de produtos dos setores hortifruti e floricultura.

IV – em relação à mobilidade urbana e infraestrutura viária:

- a) estruturar o sistema viário a fim de integrá-lo a malha urbana existente;
- b) estimular as atividades de comércio e serviços de abrangência local que contribuam para minimizar a dependência dos deslocamentos às centralidades do município;
- c) incentivar o plantio de espécies vegetais paisagisticamente atraentes ao longo das estradas e vias, incrementando o potencial dos atributos naturais e assegurando a visibilidade e a qualidade cênica paisagística da área;

Art. 68. Os parcelamentos na ZAU atenderão aos seguintes índices urbanísticos:

I – lote mínimo – 150,00 m²;

II – coeficiente de aproveitamento mínimo – 0,3

III – coeficiente de aproveitamento básico – 1,0

IV – coeficiente de aproveitamento máximo – 1,0



PREFEITURA DE MARACANAÚ

V – taxa de Ocupação – 50%

VI – taxa de Permeabilidade – 40%

VII – dimensão máxima da quadra – 150,00m x 50,00m

Art. 69. Poderão ser aplicados nesta zona os seguintes instrumentos:

I – operação urbana consorciada;

II – estudo de impacto de vizinhança – EIV;

III – consórcio Imobiliário;

IV – direito de preempção;

V – estudos ambientais;

VI – instrumentos de regularização fundiária sustentável.

Subseção II

DA ZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA SUSTENTÁVEL – ZEUS

Art. 70. A Zona de Estruturação Urbana Sustentável é uma área de baixa densidade, em parte loteada, pouco atendida por equipamentos públicos e infraestrutura, com sistema viário pouco estruturado, verificando-se o atendimento deficiente dos serviços de transporte coletivo e coleta de lixo e problemas persistentes relacionados a pouca drenagem.

Art. 71. São objetivos específicos da ZEUS:

I – em relação ao uso e ocupação do solo e seus parâmetros:

a) promover a diversidade dos usos voltados para a promoção de uma centralidade de bairro, permitindo a ampliação das possibilidades de criação de pequenos e médios negócios e novos empregos;

b) definir dimensão de lote que garanta a qualidade das condições de salubridade, ventilação e iluminação natural das edificações e a menor impermeabilização do solo.

II – em relação à infraestrutura e suporte ambiental:

a) assegurar a ampliação da infraestrutura, incluindo elementos de drenagem sustentável que podem influir significativamente na melhoria do armazenamento e escoamento das águas, na perspectiva de contribuir para o equilíbrio entre ocupação e meio natural;

b) definir dimensão de quadra que atenda a um maior número de lotes, otimizando a implantação de infraestrutura básica e que contemplem indicadores de acessibilidade para pedestres;

c) valorizar e recuperar o entorno ambiental, no qual se insere o rio Timbó;

III – em relação aos espaços públicos:

a) atender à demanda da população, já residente, por serviços públicos e equipamentos comunitários;

b) readequar e implantar o projeto estruturante do Lameirão, assegurando a influência positiva de seus impactos sobre a recuperação urbana e social dessa área objetivando a requalificação da região em espaço de qualidade urbana para a população de menor renda;

IV – em relação à mobilidade urbana e infraestrutura viária, implantar condições de acessibilidade os quais minimizem os impactos ocasionados pela rodovia estadual CE-060, a qual dificulta a integração dessa área às demais na perspectiva da mobilidade;



PREFEITURA DE MARACANAÚ

Art. 72. Os parcelamentos na ZEUS atenderão aos seguintes índices urbanísticos:

- I – lote Mínimo – 150,00 m²
- II – coeficiente de aproveitamento mínimo – 0,3
- III – coeficiente de aproveitamento básico – 1,0
- IV – coeficiente de aproveitamento máximo – 1,5
- V – taxa de Ocupação – 60%
- VI – taxa de Permeabilidade – 30%
- VII – dimensão máxima da quadra = 150,00m x 50,00m

Art. 73. Poderão ser aplicados nesta zona os seguintes instrumentos:

- I – outorga Onerosa do Direito de Construir;
- II – outorga Onerosa de Alteração de Uso;
- III – operações Urbanas Consorciadas;
- IV – parcelamento, edificação ou utilização compulsória;
- V – IPTU progressivo no tempo;
- VI – desapropriação com pagamentos em títulos;
- VII – estudo de impacto de vizinhança – EIV;
- VIII – consórcio imobiliário;
- IX – direito de superfície;
- X – instrumentos de regularização fundiária;

Subseção III

DA ZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA SUSTENTÁVEL A CONSOLIDAR – ZEUS C

Art. 74. A Zona de Estruturação Urbana Sustentável a Consolidar é uma área de média densidade populacional, diversificada quanto ao uso e ao porte das edificações, que necessita de incremento na infraestrutura básica e melhoria nas condições de deslocamento da população ao longo dos eixos viários federal e estadual.

Art. 75. São objetivos específicos da ZEUS C:

- I – em relação ao uso e ocupação do solo e seus parâmetros:
 - a) promover a verticalização de forma a aumentar o potencial construtivo a favor de uma menor impermeabilização dos terrenos, maior diversificação da tipologia construtiva e da paisagem urbana;
 - b) contemplar a dinâmica imobiliária permitindo a implantação de residências multifamiliares de um a dois pavimentos;
 - c) Definir dimensão de quadra que reduza o impacto da repetição linear causado pelas residências multifamiliares de um a dois pavimentos e contribuir para a melhoria das condições de ventilação urbana e qualidade dos deslocamentos de pedestres,
 - d) incentivar a verticalização e implantação dos usos mistos ao longo dos principais corredores, incluindo a rodovia estadual CE 251 que tem a denominação, em seu trecho municipal, de Av. Padre José Holanda do Vale;
 - e) incentivar a ocupação habitacional verticalizada;
- II – em relação à infraestrutura e suporte ambiental, assegurar a melhoria e ampliação da infraestrutura básica, de forma a contribuir para o equilíbrio entre ocupação e meio natural, sobretudo nas áreas lindeiras ao rio Maranguapinho, lagoas e Fazenda Raposa;



PREFEITURA DE MARACANAÚ

III – em relação aos espaços públicos:

a) incentivar a atratividade dos equipamentos ao longo do rio Maranguapinho através de políticas voltadas para promoção de eventos relacionados às práticas esportivas, artísticas, culturais e de lazer;

b) reconverter usos e espaços para uma melhor dinâmica social e urbana, incluindo as áreas próximas ao pátio de manobra da RFFSA que atualmente se configura como uma barreira à integração entre as comunidades do Alto Alegre II e Conjunto Industrial;

IV – em relação à mobilidade urbana e infraestrutura viária, implantar condições de acessibilidade que minimizem os impactos negativos nas condições de mobilidade ocasionados pelo 4º Anel Viário, o qual dificulta a integração de bairros dessa área com as demais regiões do município;

Art. 76. Os parcelamentos nesta zona atenderão aos seguintes índices urbanísticos:

I – lote Mínimo – 200,00 m²

II – coeficiente de aproveitamento mínimo – 0,3

III – coeficiente de aproveitamento básico – 1

IV – coeficiente de aproveitamento máximo – 1,5

V – taxa de ocupação – 60%

VI – taxa de permeabilidade – 30%

VII – dimensão máxima da quadra = 100,00m x 50,00m

Art. 77. Poderão ser aplicados nesta zona os seguintes instrumentos:

I – outorga onerosa do direito de construir;

II – outorga onerosa de alteração de uso;

III – operações urbanas consorciadas;

IV – parcelamento, edificação ou utilização compulsória;

V – IPTU progressivo no tempo;

VI – desapropriação com pagamentos em títulos;

VII – estudo de impacto de vizinhança – EIV;

VIII – consórcio imobiliário;

IX – direito de superfície;

X – instrumentos de regularização fundiária;

XI – área receptora de potencial construtivo.

Subseção IV

DA ZONA DE ESTRUTURAÇÃO URBANA SUSTENTÁVEL AMPLIADA – ZEUS A

Art. 78. A Zona de Estruturação Urbana Sustentável Ampliada é uma área de média a alta densidade populacional, com uso diversificado e apresenta capacidade para ampliação dos negócios e do potencial construtivo que, atualmente, tem como padrão as residências multifamiliares de um a dois pavimentos, subutilizando a capacidade do sistema viário e do sistema de circulação inserido nesta área.



PREFEITURA DE MARACANAÚ

Art. 79. São objetivos específicos da ZEUS A:

I – em relação ao uso e ocupação do solo e seus parâmetros:

- a) integrar o Distrito Industrial através do incentivo à diversificação de usos em torno de seu perímetro;
- b) Definir dimensão de quadra que reduza o impacto da repetição linear causado pelas residências multifamiliares de um a dois pavimentos e contribuir para a melhoria das condições de ventilação urbana e qualidade dos deslocamentos de pedestres,
- c) estabelecer parcerias com outras esferas do poder público para requalificar os usos e espaços localizados no entorno do Central de Abastecimentos do Ceará – CEASA;
- d) assegurar que os novos empreendimentos consolidem a integração entre a ocupação, o meio natural e a infraestrutura.

II – em relação à infraestrutura e suporte ambiental, definir percentual de permeabilidade de cobertura das edificações como compensação para a possibilidade de diminuição do percentual de permeabilidade do solo, evitando a sobrecarga da rede de drenagem e ampliando as possibilidades de implantação de empreendimentos de maior porte;

III – em relação aos espaços públicos, requalificar a infraestrutura ecológica presente nesta área, através de parcerias com a iniciativa privada, revitalizando os recursos hídricos canalizados e poluídos e integrando-os como espaços de convivência social e revitalização ambiental;

IV – em relação à mobilidade urbana e infraestrutura viária:

1. implantar equipamentos que possibilitem a integração viária intermodal, através de melhorias para pedestres, ciclistas e usuários do transporte coletivo;
2. garantir que o METROFOR seja um elemento de renovação e requalificação das áreas próximas ao seu entorno;
3. garantir a implantação de travessias, ao longo do METROFOR, em uma distância máxima de até 500 metros, que atendam a integração intermodal consolidando o espaço do entorno das estações em áreas públicas de convivência e adequadas à acessibilidade universal.
4. requalificar os acessos e estacionamentos dos empreendimentos comerciais e de serviços localizados ao longos dos eixos viários estadual e federal.

Art. 80. Os parcelamentos nesta zona atenderão aos seguintes índices urbanísticos:

I – lote mínimo – 200,00 m²

II – coeficiente de aproveitamento mínimo – 0,3

III – coeficiente de aproveitamento básico – 1,0

IV – coeficiente de aproveitamento máximo – 1,5

V – taxa de ocupação – 60%

VI – taxa de permeabilidade – 30%

VII – dimensão máxima da quadra = 100,00m x 50,00m

Art. 81. Poderão ser aplicados nesta zona os seguintes instrumentos:

I – outorga onerosa do direito de construir;

II – outorga onerosa de alteração de uso;

III – operações urbanas consorciadas;

IV – parcelamento, edificação ou utilização compulsória;

V – IPTU progressivo no tempo;

VI – desapropriação com pagamentos em títulos;

VII – estudo de impacto de vizinhança – EIV;



PREFEITURA DE MARACANAÚ

- VIII – consórcio imobiliário;
- IX – direito de superfície;
- X – instrumentos de regularização fundiária;
- XI – área receptora de potencial construtivo.

Subseção V **DA ZONA DE REQUALIFICAÇÃO URBANA – ZRU**

Art. 82. A Zona de Requalificação Urbana é composta por alta densidade populacional, com diversificação quanto ao uso e ao porte das edificações, constituindo-se em uma forte centralidade urbana que demanda soluções de desenho urbano de curto prazo voltadas para a ordenação, revitalização e modernização do espaço urbano.

Art. 83. São objetivos específicos da ZRU:

I – em relação ao uso e ocupação do solo e seus parâmetros:

- a) promover a verticalização de forma a aumentar o potencial construtivo a favor de uma menor impermeabilização dos terrenos, maior diversificação da tipologia construtiva e da paisagem urbana, como também da minoria da pressão imobiliária por aumento na taxa de ocupação dos lotes;
- b) manter a dimensão das quadras de 200,00m x 50,00m, preservando o traçado original da malha dos bairros, originariamente denominados conjuntos habitacionais quando da implantação do Distrito Industrial;

II – em relação à infraestrutura e suporte ambiental, recuperar, reintegrar e revitalizar os recursos naturais inseridos nessa zona;

III – em relação aos espaços públicos:

- a) promover ações voltadas para a preservação e recuperação de equipamentos e lugares históricos e significativos
- b) organizar, capacitar e integrar o comércio informal de forma a consolidar esse significativo agente da dinâmica urbana, social e econômica do município, sem comprometer a qualidade do espaço público;
- c) promover ações voltadas para a formação de parcerias junto aos empreendedores, visando conscientizar sobre a importância da expansão das dimensões e qualidade das calçadas para o aumento da atratividade e vitalidade do comércio

IV – em relação à mobilidade urbana e infraestrutura viária:

- a) estimular os deslocamentos a pé, incentivando e privilegiando este modal de deslocamento que garante a vitalidade do comércio;
- b) renovar os passeios e as vias de pedestres, adequando-os à legislação de acessibilidade;
- c) reverter o quadro de excessiva impermeabilização do solo, através da implantação da taxa de permeabilidade de outras soluções a serem definidas pelo órgão público responsável, quando da fase de análise prévia de projetos.
- d) locar em pontos estratégicos bolsões de estacionamentos que viabilizem a prioridade dos percursos de pedestres ao longo dos Corredores Prioritários de Projetos Diversificados.



PREFEITURA DE MARACANAÚ

Art. 84. Os parcelamentos na ZRU atenderão aos seguintes índices urbanísticos:

- I – lote mínimo – 200,00m²;
- II – coeficiente de aproveitamento mínimo – 0,3
- III – coeficiente de aproveitamento básico – 1,0
- IV – coeficiente de aproveitamento máximo – 1,5
- V – taxa de ocupação – 60%
- VI – taxa de permeabilidade – 30%
- VII – dimensão máxima da quadra = 200,00m x 50,00m

Art. 85. Poderão ser aplicados nesta zona os seguintes instrumentos:

- I – outorga onerosa do direito de construir;
- II – outorga onerosa de alteração de uso;
- III – operações urbanas consorciadas;
- IV – parcelamento, edificação ou utilização compulsória;
- V – IPTU progressivo no tempo;
- VI – desapropriação com pagamentos em títulos;
- VII – estudo de impacto de vizinhança – EIV;
- VIII – consórcio imobiliário;
- IX – direito de superfície;
- X – instrumentos de regularização fundiária;

Subseção VI DA ZONA INDUSTRIAL

Art. 86. A Zona Industrial corresponde a uma área planejada e com infraestrutura capaz de absorver as atividades industriais, parques tecnológicos e edificações voltadas para abrigar os Centros de Distribuição.

Subseção VII CORREDOR PRIORITÁRIO DE PROJETOS AMPLIADOS

Art. 87. O Corredor Prioritário de Projetos Ampliados corresponde às faixas delimitadas por um raio de 400,00 metros, lindeiras ao quarto anel viário e à rodovia estadual CE-060, e que exige tratamento urbanístico diferenciado, sobrepondo-se ao Macrozoneamento e observada a integração entre os modais e a segurança nas travessias e percursos de pedestres.

Subseção VIII CORREDOR PRIORITÁRIO DE PROJETOS DIVERSIFICADOS

Art. 88. O Corredor Prioritário de Projetos Diversificados corresponde às faixas delimitadas por uma distância de 100,00 metros, de uso comercial e misto, e que se sobrepõe aos parâmetros urbanísticos relativos à ZRU – Zona de Requalificação Urbana – exigindo tratamento urbanístico especial que priorize o percurso dos pedestres.



PREFEITURA DE MARACANAÚ

Subseção IX SETOR DE INTERESSE DE LAZER

Art. 89. O Setor de Interesse de Lazer compreende às áreas localizadas, preferencialmente junto aos recursos hídricos e atende igualmente a função de preservá-los, buscando resolver, dentre outras, questões relativas a drenagem de águas pluviais com eliminação de pontos de alagamento, observados os seguintes objetivos:

- I – criar espaços públicos para democratização do lazer;
- II – garantir a preservação das áreas de proteção permanente;
- III – instituir normas que impeçam a ocupação de áreas alagáveis e de risco, bem como evitem a obstrução dos canais naturais de escoamento das águas, ocupando-as, apenas, com edificações relacionadas à prática de esportes, controlado seu dimensionamento;
- IV – recuperar áreas urbanas degradadas;

Art. 90. Poderão ser aplicados nesta zona, especialmente, os seguintes instrumentos:

- I – direito de preempção;
- II – direito de superfície;
- III – transferência do direito de construir;
- IV – estudo de impacto de vizinhança (EIV);
- V – estudo ambiental (EA).

Subseção X SETOR INSTITUCIONAL

Art. 91. O Setor Institucional compreende as áreas pertencentes aos governos federal, estadual e municipal onde estão instalados os equipamentos comunitários, ou seja, espaços destinados a atividades de saúde, educação, cultura, lazer, esportes, recreação, promoção e assistência social e similares.

Seção II DA MACROZONA AMBIENTAL

Art. 92. O macrozoneamento ambiental do município de Maracanaú, constante no anexo 03 parte integrante desta Lei, objetiva delimitar as áreas de preservação, proteção, recuperação e interesse ambiental, as quais comportam características naturais e atributos ambientais relevantes para a garantia da sustentabilidade socioambiental do município de Maracanaú.

Art. 93. São diretrizes gerais do macrozoneamento ambiental de Maracanaú:

- I – a garantia da preservação dos recursos naturais em todas as zonas;
- II – a recuperação dos recursos naturais degradados;
- III – a realização de estudos técnicos, Planos de Manejo e respectivo Zoneamento para regulamentação das zonas ambientais;



PREFEITURA DE MARACANAÚ

Art. 94. Constituem diretrizes ambientais específicas para as Zonas de Estruturação Urbana, constantes do seção anterior:

- I – regularizar os problemas de escoamento das águas pluviais para evitar os alagamentos;
- II – promover programas de recuperação da mata ciliar das áreas de preservação permanente dos recursos hídricos;
- III – adotar as bacias hidrográficas como unidade de planejamento para a aprovação de novos loteamentos e ocupação do solo;
- IV – promover a gradativa oferta dos serviços de saneamento básico.

Art. 95. O Macrozoneamento ambiental do município é composto pela Zona de Proteção Ambiental – ZPA, Zona de Interesse Ambiental – ZIA, pela Zona de Recuperação Ambiental – ZRA e Da Zona De Uso Sustentável Da Área Rural – ZAR.

Subseção I DA ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL - ZPA

Art. 96. A Zona de Proteção Ambiental objetiva resguardar áreas destinadas à preservação permanente e integral e ao uso sustentável dos recursos naturais, e subdivide-se em Zona de Preservação Permanente, Zona de Proteção Integral e Zona de Uso Sustentável.

Art. 97. Poderão ser aplicados nas Zonas de Proteção Ambiental, especialmente, os seguintes instrumentos:

- I – plano de manejo;
- II – zoneamento ambiental;
- III – estudo de impacto de vizinhança (EIV);
- IV – direito de preempção;
- V – estudos ambientais.

Art. 98. A Zona de Preservação Permanente – ZPP, corresponde a todas as áreas de preservação dos recursos hídricos e dos topos de morros e objetiva a conservação, manutenção e recuperação da mata ciliar e da cobertura vegetal, observados os critérios previstos no Código Florestal Brasileiro.

§1º Na zona que trata o caput não será admitido parcelamento do solo.

§2º As áreas ocupadas por população de baixa renda dentro dos limites desta zona poderão ser objeto de regularização fundiária, salvo nos casos em que não seja comprovado, através de estudos técnicos, as condições de habitabilidade e/ou inexistência de risco à população e observadas as legislações federais, estaduais e municipais pertinentes.

Art. 99. A Zona de Proteção Integral – ZPI, corresponde as unidades de conservação da categoria de proteção integral, previstos na Lei Federal nº 9.985/2000, Sistema Nacional de Unidades de Conservação e na Lei Municipal nº 1.084/2006 e objetiva a preservação da natureza sendo admitido apenas o uso indireto do seus recursos naturais.

§1º Os usos permitidos nesta zona são aqueles estabelecidos na Lei Federal nº 9.985/2000, Sistema Nacional de Unidades de Conservação, observadas as especificidades, potencialidades e fragilidades naturais locais.



PREFEITURA DE MARACANAÚ

Art. 100. A Zona de Uso Sustentável – ZUS, corresponde as unidades de conservação da categoria de uso sustentável, previstas na Lei Federal nº 9.985/2000, Sistema Nacional de Unidades de Conservação e na Lei Municipal nº 1428/2009, tem como objetivo promover o uso sustentável de áreas que ainda guardam características naturais relevantes, devendo o seu uso ser compatibilizado com a proteção dos recursos naturais.

§1º Os usos permitidos nesta zona são aqueles estabelecidos na Lei Federal nº 9.985/2000, Sistema Nacional de Unidades de Conservação, observadas as especificidades, potencialidades e fragilidades naturais locais.

§2º Ficam instituídas a partir desta Lei, a área de proteção ambiental da Serra de Aratanha – APA da Serra de Aratanha e a área de proteção ambiental da Serra de Maranguape – APA da Serra de Maranguape, dentro do limites territoriais de Maracanaú, devendo as mesmas serem regulamentadas em lei específica.

I – A APA da Serra de Aratanha terá os seus limites territoriais estabelecidos a partir da cota altimétrica de 200m;

II – A APA da Serra de Mucunã terá seus limites territoriais a partir da cota de 100.

Subseção II

ZONA DE INTERESSE AMBIENTAL – ZIA

Art. 101. A Zona de Interesse Ambiental objetiva a proteção de áreas que ainda apresentam relevante qualidade ambiental, dada a existência de remanescentes florestais e vegetacionais, nascentes e cursos de água e solos com alto potencial edáfico, além da beleza cênica e paisagística.

§1º A Zona de Interesse Ambiental tem diretrizes de ocupação compatíveis com a Zona de preservação ambiental das unidades de conservação de uso sustentável.

Art. 102. Serão aplicados na ZIA especialmente, os seguintes instrumentos:

I – instrumentos de regularização fundiária;

II – direito de preempção;

III – direito de superfície;

IV – estudo de impacto de vizinhança (EIV);

V – estudos ambientais.

Art. 103. Nas ZIAs localizadas dentro do perímetro da zona rural, definido em lei específica, serão aplicados parâmetros de uso e ocupação definidos pelo Plano de Manejo e respectivo zoneamento previstos para a Zona de Uso Sustentável da Área Rural – ZAR.

Subseção III

DA ZONA RECUPERAÇÃO AMBIENTAL – ZRA

Art. 104. A Zona de Recuperação Ambiental – ZRA é composta por áreas onde a cobertura vegetal, os recursos hídricos ou o solo sofreram processo de degradação, natural ou antrópica, e objetiva a promoção da recomposição dos recursos naturais e a requalificação do ambiente.

Art. 105. A Zona de Recuperação Ambiental está subdividida em duas: Zona de Recuperação Ambiental I e a Zona de Recuperação Ambiental II.



PREFEITURA DE MARACANAÚ

Art. 106. Poderão ser aplicados na ZRA especialmente, os seguintes instrumentos:

- I – planos de manejo;
- II – planos de gestão;
- III – direito de superfície;
- IV – estudo de impacto de vizinhança (EIV);
- V – direito de preempção;
- VI – instrumentos de regularização fundiária sustentável;
- VII – transferência do direito de construir.
- VIII – planos de manejo;
- IX – planos de recuperação de áreas degradadas;

Art. 107. A Zona de Recuperação Ambiental I – ZRA I, corresponde as áreas de preservação permanente dos recursos hídricos sem cobertura vegetal e/ou em estado de degradação

Parágrafo único. A recuperação das áreas constantes desta Subseção será realizada através de planos de recuperação de áreas degradadas e/ou projetos de reflorestamento, observadas as condições socioambientais e a viabilidade da manutenção dos assentamentos consolidados, nos casos de necessidade de remoção da população

Art. 108. A Zona Recuperação Ambiental II – ZRA II corresponde a áreas localizadas na zona rural do município que sofreram processo de degradação em consequência de atividades agropecuárias inadequadas.

Parágrafo único. A recuperação ambiental desta zona será estabelecida no Plano de Manejo e respectivo zoneamento da área rural.

Subseção IV **DA ZONA DE USO SUSTENTÁVEL DA ÁREA RURAL – ZAR**

Art. 109. Em cumprimento ao estabelecido na Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001, que define que o Plano Diretor deverá englobar o território do município como todo, e ainda, considerando as peculiaridades existentes na área rural, deverá ser elaborado pelo Poder executivo municipal o Zoneamento rural e plano de manejo da área rural.

§1º O Zoneamento e o plano de manejo da área rural objetivam diagnosticar as vulnerabilidades e ordenar as atividades rurais para fins de conservação dos recursos naturais e o desenvolvimento sócioeconômico local.

§2º Fica estabelecido o prazo de dois anos para elaboração e implementação do Zoneamento rural e respectivo plano de manejo.

Art. 110. O zoneamento rural deverá prevê no mínimo:

- I – zonas de preservação permanente;
- II – zonas de manejo restrito para conservação de remanescentes vegetacionais e;
- III – zonas de uso agropecuário.

Parágrafo Único. No caso da não observância ao prazo constante do artigo anterior, as atividades realizadas na área rural ficarão sujeitas ao licenciamento ambiental por órgão competente.



PREFEITURA DE MARACANAÚ

Art. 111. Para efeitos desta lei, considera-se área rural o território municipal exceto o perímetro urbano instituído por lei municipal específica.

Art. 112. A propriedade rural cumpre sua função social quando atende às recomendações e diretrizes estabelecidas nesta lei e demais leis de âmbito municipal, estadual e federal.

CAPÍTULO VI DAS ZONAS ESPECIAIS

Art. 113. As Zonas Especiais, compreendem as áreas que em decorrência de suas destinações terão tratamento urbanístico diferenciado, sobrepondo-se ao zoneamento e classificam-se em:

I – zona especial de habitação de interesse social – ZEIS;

II – zona especial de proteção ao patrimônio histórico, cultural e paisagístico – ZEPHC;

Parágrafo Único. Fica autorizado o Poder Executivo a declarar outras áreas, como especiais, sempre que a dinâmica territorial assim o exigir ou para atender as diretrizes de planos específicos, desde que seja consultado e aprovado pelo Conselho competente.

Seção I

DAS ZONAS ESPECIAIS DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – ZEIS

Art. 114. As Zonas Especiais de Habitação de Interesse Social – ZEIS são áreas destinadas prioritariamente à regularização fundiária sustentável dos assentamentos habitacionais de baixa renda existentes e à produção de Habitação de Interesse Social – HIS.

Art. 115. São objetivos das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS:

I – efetivar o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade assegurando a preservação, conservação e recuperação ambiental;

II – induzir os proprietários de terrenos vazios a investir em programas habitacionais de interesse social de modo a ampliar a oferta de terra para a produção de moradia digna para a população de baixa renda;

III – promover a regularização fundiária sustentável dos assentamentos ocupados pela população de baixa renda;

IV – eliminar os riscos decorrentes de ocupações em áreas inadequadas ou, quando não for possível, reassentar seus ocupantes;

V – ampliar a oferta de equipamentos urbanos e comunitários;

VI – assegurar a segurança da posse e integração sócio-espacial dos assentamentos habitacionais de baixa renda ao conjunto da cidade;

VII – promover o desenvolvimento humano dos seus ocupantes.

Art. 116. As Zonas Especiais de Interesse Social classificam-se em três categorias:

I – ZEIS Ocupadas (ZEIS 1):

a) Áreas Privadas – áreas privadas ocupadas irregularmente por população de baixa renda caracterizadas pela ilegalidade fundiária e pela precariedade ou inexistência de infra-estrutura básica, predominantemente localizadas em áreas ambientalmente frágeis, como margens de rios, com alto risco de inundação.



PREFEITURA DE MARACANAÚ

b) Áreas Públicas – áreas de recreio, de propriedade pública, ocupadas irregularmente por população de baixa renda caracterizadas pela ilegalidade fundiária e pela precariedade ou inexistência de infra-estrutura básica.

II – ZEIS Vazias (ZEIS 2) – áreas privadas com a predominância de lotes e terrenos vazios localizadas em setores dotados de infraestrutura básica e atendidos por serviços urbanos, ou que estejam recebendo investimentos desta natureza, com boa acessibilidade viária, permitindo o deslocamento a qualquer região do Município.

III – ZEIS Mistas (ZEIS 3) – áreas privadas e públicas com predominância de lotes, terrenos e glebas vazias, com a presença de núcleos habitacionais de população de baixa renda caracterizados pela ilegalidade fundiária e pela precariedade ou inexistência de infraestrutura básica.

§ 1º As Zonas Especiais de Interesse Social estão delimitadas no Anexo 05 que acompanha esta Lei.

§ 2º O reconhecimento como ZEIS de ocupações irregulares não eximirá seus promotores ou proprietários das obrigações e responsabilidades civis, administrativas e penais prevista em lei.

Art. 117. Aplicam-se nas ZEIS, de acordo com o interesse público, os instrumentos previstos nesta lei e na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade.

§1º A transferência de potencial construtivo das ZEIS poderá ser exercida, na hipótese de doação do imóvel ao Poder Público para produção de HIS.

§2º A concessão do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico será gratuita para a produção de HIS até o coeficiente de aproveitamento máximo permitido na ZEIS onde o imóvel está inserido.

Art. 118. Para cada Zona Especial de Interesse Social 1, 2 e 3 o Poder Público Municipal, com participação dos moradores locais, deverá elaborar Planos de Urbanização que definirão ações de âmbito urbanístico, jurídico, social, econômico e ambiental a serem desenvolvidas no local.

§1º O Plano de Urbanização de cada ZEIS será estabelecido por Decreto do Poder Executivo Municipal.

§2º O Plano de Urbanização deverá definir a forma de gestão e de participação da população nos processos de delimitação, implementação e manutenção das ZEIS.

§3º O Plano de Urbanização poderá definir padrões de uso, ocupação e parcelamento do solo especiais objetivando a permanência das famílias moradoras em áreas de ZEIS e a melhoria urbanística e ambiental da área.

§4º Lei municipal específica com base neste Plano definirá os conteúdos mínimos e a forma de elaboração dos Planos de Urbanização das ZEIS.

Art. 119. Novos perímetros de ZEIS poderão ser delimitados por Leis Municipais específicas, de acordo com as necessidades definidas no Plano Municipal de Habitação e na Legislação de Uso e Ocupação do Solo.

§1º A delimitação de novas ZEIS 1 deverá obedecer os seguintes critérios:

I – áreas ocupadas por população de baixa renda;

II – áreas usucapidas coletivamente e ocupadas por moradores de baixa renda;

III – loteamentos e parcelamentos irregulares e precários, ocupados por famílias de baixa renda.



PREFEITURA DE MARACANAÚ

§2º A delimitação de novas ZEIS 2 deverá observar a concentração de lotes, terrenos ou glebas vazios localizados em áreas aptas a urbanização e ao adensamento com acessibilidade e mobilidade urbana adequadas.

§3º A delimitação de novas ZEIS 3 deverá observar o critério de lotes, terrenos ou glebas localizados em regiões com infraestrutura básica, atendidas por serviços públicos, ou com previsão de investimentos desta natureza, e com boa acessibilidade viária.

§4º Têm competência para solicitar a delimitação de novas ZEIS 1, 2 e 3:

I – órgão municipal competente pelo planejamento urbano, obras, infraestrutura, Meio Ambiente, Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social e Conselho da Cidade;

II – entidades representativas de moradores de áreas passíveis de delimitação como ZEIS, desde que dotadas de personalidade jurídica.

III – proprietários de áreas passíveis de delimitação como ZEIS.

§5º Os pedidos de delimitação de ZEIS previstos no §3º deste artigo, tramitarão através de processos administrativos nos órgãos competentes do Poder Executivo Municipal.

Art. 120. As ZEIS instituídas por este plano ou por leis municipais específicas poderão ser extintas e/ou alteradas desde que observados os requisitos constantes do capítulo III desta Lei.

Seção II

DAS ZONAS ESPECIAIS DE PROTEÇÃO AO PATRIMÔNIO HISTÓRICO, CULTURAL E PAISAGÍSTICO - ZEPH

Art. 121. Essas Zonas estão representadas por espaços dotados de equipamentos institucionais e arquitetônicos, de elementos históricos, culturais e paisagísticos que contribuíram para a formação do território e fazem parte da memória do município de Maracanaú.

Art. 122. O objetivo dessa zona é a preservação, restauração e/ou reconstituição dos espaços e equipamentos, e o uso e ocupação devem ser amparados por instituições e legislação específicas.

Art. 123. Novas áreas de proteção ao patrimônio histórico, cultural e paisagístico poderão ser delimitadas por Leis Municipais específicas, de acordo com as necessidades definidas no Plano Municipal de Cultura e na Política Municipal de Cultura, observados os requisitos constantes do capítulo III desta Lei.

Art. 124. Poderão ser aplicados especialmente nas Zonas Especiais de Proteção ao Patrimônio histórico, cultural e paisagístico os seguintes instrumentos:

I – direito de preempção;

II – direito de superfície;

III – tombamento;

IV – transferência do direito de construir;

V – estudo de impacto de vizinhança - EIV;

VI – estudo ambiental.



PREFEITURA DE MARACANAÚ

CAPÍTULO VII DA MOBILIDADE URBANA E DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 125. A estratégia de mobilidade urbana para o município de Maracanaú, a qual é articulada através da estruturação do sistema viário, devendo observar os princípios estabelecidos na Lei Federal nº 12.587/2012 que institui a Política Nacional de Mobilidade Urbana, tem como principais objetivos:

- I – proporcionar o acesso amplo e democrático ao espaço urbano;
- II – promover de forma segura, socialmente inclusiva e sustentável, a integração entre os diferentes modos de transporte, priorizando os modos de transporte coletivo e os não motorizados, garantindo a segurança no transporte e acessibilidade de pessoas, cargas e animais.
- III – melhorar a segurança e o conforto dos deslocamentos de pedestres e ciclistas;
- IV – promover e implantar o Plano de Mobilidade de Maracanaú – PlanMob Maracanaú;
- V – garantir a melhoria constante das condições de estruturação das vias, no que se refere à integração entre a disposição de elementos de mobiliário urbano implantados pelas concessionárias de serviços urbanos; arborização; iluminação e pavimentação, inclusive de pisos diferenciados e com melhores índices de permeabilidade;
- VI – estimular a locomoção à pé, através da diversificação do uso do solo, promoção de novos centros de negócios e serviços e aumento dos espaços públicos de convivência do tipo praça, alamedas e vias prioritárias para pedestres;
- VII – estimular a locomoção de ciclistas através da implantação de infraestrutura compatibilizada com as diretrizes propostas pelo PlanMob Maracanaú;
- VIII – reduzir o número de acidentes e conflitos através de estudos técnicos específicos no que compete à engenharia de tráfego;
- IX – reduzir o número de acidentes no Distrito Industrial I, através de melhorias nas condições das calçadas;
- X – promover o acesso democrático ao espaço público, através da redistribuição do espaço urbano;
- XI – assegurar que a implantação dos novos empreendimentos, públicos e privados, contribuam para a melhoria do espaço público através do aumento da seção das calçadas; da inclusão de faixas de ajardinamento; da substituição dos muros por elementos que permitem a visibilidade urbana; da distribuição de estacionamentos e de espaços para manobras de carga e descarga e também embarque e desembarque;
- XII – garantir que os corredores de Projetos Ampliados e corredores de Projetos Diversificados contribuam para efetivação das ações de integração entre modal e melhoria da implantação dos empreendimentos, garantindo o fluxo de mercadorias e o percurso de pessoas.

Seção I DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 126. O principal articulador da estratégia de mobilidade urbana é o sistema viário, anexo 04 desta Lei, o qual se compõe da Malha Viária e do Sistema de Circulação.

§1º A malha viária é composta das vias que, para atenderem aos princípios da mobilidade urbana e acessibilidade universal, devem obedecer:

- I – às disposições da NBR-9050, do ano de 1994, referente à acessibilidade de pessoas com deficiência;



PREFEITURA DE MARACANAÚ

II – ao plano de arborização viária a ser elaborado e implementado;

III – ao plano de integração das concessionárias de serviços de iluminação pública e demais elementos do mobiliário urbano;

IV – ao plano de mobilidade a ser implementado;

§2º O sistema de circulação, que se desenvolve nos espaços destinados à circulação de veículos e pedestres, é composto:

I – do sistema de Transporte público coletivo;

II – do sistema de transporte público de massa;

III – do sistema de transporte público individual;

IV – do sistema de transporte de cargas;

V – do sistema de transporte cicloviário.

Art. 127. O Sistema Viário do Município de Maracanaú é composto de dois subsistemas:

I – subsistema principal, formado pelas vias de ligação regional, estrutural de contorno do centro, estrutural em distrito industrial, estrutural 1, estrutural 2, comércio e serviços e demais vias paisagísticas e via ferroviária;

II – subsistema de apoio, formado por vias complementares, especial trilho e locais convenientemente interconectadas ao subsistema principal.

Art. 128. A caracterização das classes viárias do município de Maracanaú segue os seguintes critérios:

I – tráfego veicular: elevado, moderado e baixo volume de tráfego de veículos;

II – uso do solo lindeiro: suporta a implantação de empreendimentos de grande, médio e pequeno porte;

III – transporte coletivo: Permitido, Proibido, Estimulado, Regulado e Controlado;

IV – estacionamento: permitido, permitido com características específicas ou proibido;

V – controle de interseções: placas de parada ou semáforo;

VI – travessia de pedestres: passarela, faixa de pedestres ou livre.

Art. 129. A definição do Sistema Viário municipal obedece, aos objetivos da estratégia de mobilidade urbana citados no artigo 125 desta lei, e aos seguintes:

I – priorizar o deslocamento de pedestres, ciclistas e o transporte coletivo no sistema de circulação;

II – desviar o tráfego de passagem (transporte de carga) do centro e de interconectar os subsistemas viários metropolitano e regional;

III – definir um sistema principal de passageiros entre Maracanaú e Fortaleza;

Art. 130. A linha do METROFOR, via estrutural do gênero ferroviário, está sujeita às seguintes diretrizes, visando garantir a harmonia do Sistema Viário, a revitalização do Centro antigo e, principalmente, a integração do Município:

I – implantar duas vias marginais à via férrea para integração das estações e dos terminais rodoviários;

II – implantar terminais de integração nas estações de Alto Alegre, Acaracuzinho, Novo Maracanaú, Centro e Alto da Mangueira;

III – instalar passarelas para pedestres aproximadamente a cada 500m;



PREFEITURA DE MARACANAÚ

IV – reservar, nas estações onde não houver cruzamento rodoviário, espaço em ambos os lados da via férrea para implantação de terminais, praças, bicicletários e demais equipamentos que viabilizem a integração entre os modais;

V – alterar o traçado da via férrea lindeiro ao bairro Novo Maracanaú, reservando faixa de 30,00m entre as edificações existentes e o limite da faixa de domínio do sistema ferroviário.

Art. 131. O Sistema de circulação, que compreende os espaços destinados à circulação de veículos e pedestres, está sujeito às seguintes premissas:

I – reduzir a velocidade de veículos que circulem pelo centro, em vias do subsistema de apoio, paisagísticas e comércios e serviços, e nas áreas residenciais contornadas pelas demais vias do subsistema principal;

II – promover a circulação de veículos de transporte coletivo, preferencialmente, por vias estruturais, admitindo-se, também, o uso de vias complementares;

III – disciplinar o transporte de lixo com destino ao Aterro Sanitário Metropolitano Sul, para que não circule por dentro do Município, estabelecendo como rota a CE-060, estrada da Tangueira, CE-251 quando sua procedência for de Fortaleza ou Pacatuba; e CE-065, estrada da Tangueira, combinada com CE-251, quando o lixo proceder de Maranguape

Art. 132. Fica estabelecido que, para o cumprimento dos objetivos apresentados no Art. 129, o Município deve implementar os seguintes planos e programas, conforme os prazos previstos nesta Lei:

I – elaborar plano de regularização de seções viárias com ênfase na readequação dos passeios e construção de ciclovias, definindo etapas de adequação por tipologia da via – Prazo: 6 meses;

II – elaborar com base nos novos padrões de configuração viária os planos cicloviário e de circulação de cargas para o município – Prazo: 12 meses;

III – criação de um Programa de Ação Imediata de Trânsito e Transporte – PAIT – Prazo: 12 meses;

IV – definir de forma mais clara as vias de jurisdição municipal, ente elas as vias do Distrito Industrial e as rodovias estaduais que cortam o município – Prazo: 6 meses;

V – estabelecer um programa de ação intensiva para a fiscalização da lei – Prazo: 6 meses após a aprovação da Lei;

VI – elaborar e implementar o Plano Diretor de Transporte e Mobilidade – PlanMob e Matriz de Origem e Destino para o município – Prazo: 48 meses

VII – elaborar um Plano Diretor específico para a área do Distrito Industrial – Prazo: 24 meses.

VIII – elaborar um Plano de Arborização de vias urbanas;

IX – elaborar um Plano de integração da disposição dos elementos de mobiliário urbano instalados pelas concessionárias de serviços urbanos.



PREFEITURA DE MARACANAÚ

Art. 133. A definição da Classificação do Sistema Viário do Município de Maracanaú, conforme diretrizes desta Lei, deve ser regulamentada por Lei específica.

Seção II DO SISTEMA DE CIRCULAÇÃO

Art. 134. O Sistema de Circulação do Município subordina-se aos objetivos da estratégia de mobilidade urbana e às diretrizes da Lei Federal 12.587/2012 e compreende os seguintes sistemas de transporte:

- I – o sistema de transporte público coletivo;
- II – o sistema de transporte público de massa;
- III – o sistema de transporte público individual, o qual inclui taxi e mototaxi;
- IV – o sistema de transporte de cargas
- V – o sistema de transporte cicloviário

Subseção I Diretrizes Para o Sistema De Transporte Público Coletivo

Art. 135. O sistema de transporte público coletivo fica subordinado às diretrizes seguintes:

- I – implantação de uma linha circular de transporte rodoviário no anel de contorno do centro de Maracanaú interligando os conjuntos habitacionais Jereissati I, Jereissati II e Timbó, o centro e a área de lazer da lagoa;
- II – implantação de linhas alimentadoras ligando os terminais existentes e propostos nos bairros e/ou conjuntos habitacionais às estações da linha do metrô;
- III – implantação de linhas interbairros, iniciando e terminando num terminal de bairro e cruzando a linha de metrô, integrando-se com esta em uma de suas estações;
- IV – implantação de linhas circulares, integrando-se a linha de metrô;
- V – implantação de linhas alimentadoras ligando alguns bairros de Maracanaú às estações da linha de metrô de Parangaba e Siqueira, no município de Fortaleza;
- VI – integração das linhas de ligação regional que passa por Maracanaú em dos terminais localizados na CE-060 e na CE-065;
- VII – implantação de terminais de integração que serão divididos em duas categorias: os de integração rodo-ferroviária situados ao longo da ferrovia e os situados ao longo das CE's;
- VIII – implantação de 4 (quatro) terminais de integração rodo-ferroviários, que terão maior porte para permitir a integração física e tarifária das duas modalidades, junto às estações de metrô de Alto Alegre, Acaracuzinho, Novo Maracanaú e Centro;
- IX – implantação, nas CE's, de 4 (quatro) terminais de menor porte, para permitir a integração física das linhas inter-municipais com as linhas urbanas do município, sendo 2 (dois) na CE-065 e 2 (dois) na CE-060;
- X – racionalização da localização dos pontos de paradas de ônibus, com projetos adequados de baias, fora das pistas de rolamento;
- XI – integração física dos sistemas de transporte coletivo municipal, metropolitano e regional;
- XII – racionalização do uso das diversas tecnologias veiculares, examinando a possibilidade da utilização de veículos de menor porte, nas linhas alimentadoras, tendo em vista o aumento da frequência das linhas;



PREFEITURA DE MARACANAÚ

XIII – reorganização institucional do sistema de transporte de modo que seja possível a integração física e tarifária das linhas alimentadoras que integram com a linha de metrô dentro do Município de Maracanaú, como também das linhas alimentadoras que tem início no Município e se integram nas estações de Parangaba e Siqueira, no Município de Fortaleza.

Subseção II

Diretrizes para o Sistema de Transporte Público de Massa

Art. 136. O Sistema de Transporte Público de Massa fica subordinado às diretrizes da Companhia Cearense de Transportes Metropolitanos – METROFOR.

Subseção III

Diretrizes para o Sistema de Transporte Público Individual – Táxi e Mototáxi

Art. 137. O sistema de transporte de táxi fica subordinado às seguintes diretrizes:

- I – racionalização da localização dos pontos de táxis, com número de vagas adequados;
- II – dimensionamento adequado da frota;
- III – determinação da tarifa com base nos custos operacionais.

Subseção IV

Diretrizes para o Transporte de Carga

Art. 138. O sistema de transporte de carga fica subordinado às diretrizes seguintes:

- I – evitar a circulação de veículos de carga pelo centro de Maracanaú;
- II – sinalizar adequadamente as rotas para circulação de veículos de carga, dando prioridade às vias arteriais;
- III – sinalizar adequadamente os acessos às áreas de comércio e de serviço, evitando que os veículos de carga trafeguem por longo percurso em vias coletoras e, principalmente, em vias locais.

Subseção V

Diretrizes para o Transporte Cicloviário

Art. 139. O sistema de transporte cicloviário fica subordinado às diretrizes seguintes:

- I – implantação de ciclovias em vias arteriais, para facilitar a articulação dos ciclistas entre os locais de trabalho, moradia e lazer;
- II – implantação de ciclovias na via coletora marginal à via férrea para facilitar o acesso dos ciclistas às estações do metrô;
- III – implantação de bicicletários nas estações do metrô;
- IV – implantação de sinalização adequada à melhoria da segurança dos ciclistas nas vias públicas e, principalmente, nos cruzamentos.



PREFEITURA DE MARACANAÚ

CAPÍTULO VIII DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

Art. 140. Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos:

I – planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social;

II – planejamento das regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões;

III – planejamento municipal, em especial:

a) plano diretor;

b) disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo;

c) zoneamento ambiental;

d) plano plurianual;

e) diretrizes orçamentárias e orçamento anual;

f) gestão orçamentária participativa;

g) planos, programas e projetos setoriais;

h) planos de desenvolvimento econômico e social;

IV – institutos tributários e financeiros:

a) imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana – IPTU;

b) contribuição de melhoria;

c) incentivos e benefícios fiscais e financeiros;

V – institutos jurídicos e políticos:

a) desapropriação;

b) servidão administrativa;

c) limitações administrativas;

d) tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;

e) instituição de unidades de conservação;

f) instituição de zonas especiais de interesse social;

g) concessão de direito real de uso;

h) concessão de uso especial para fins de moradia;

i) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

j) usucapião especial de imóvel urbano;

k) direito de superfície;

l) direito de preempção;

m) outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;

n) transferência do direito de construir;

o) operações urbanas consorciadas;

p) regularização fundiária;

q) assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos;

r) referendo popular e plebiscito;

s) demarcação urbanística para fins de regularização fundiária;

t) legitimação de posse.

VI – estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV).



PREFEITURA DE MARACANAÚ

§1º Os instrumentos mencionados neste artigo regem-se pela legislação que lhes é própria, observado o disposto nesta Lei.

§2º Nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social, desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública com atuação específica nessa área, a concessão de direito real de uso de imóveis públicos poderá ser contratada coletivamente.

§3º Os instrumentos previstos neste artigo que demandam dispêndio de recursos por parte do Poder Público municipal devem ser objeto de controle social, garantida a participação de comunidades, movimentos e entidades da sociedade civil.

Seção I

DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Art. 141. O Parcelamento, a Edificação e a Utilização Compulsória do solo urbano visam garantir o cumprimento da função social da cidade e da propriedade por meio da indução da ocupação de áreas vazias ou subutilizadas, onde o Plano Diretor considerar prioritárias.

§1º Consideram-se prioritárias, para efeito de aplicação do instrumento constante no *caput* desse artigo, as áreas vazias ou subutilizadas localizadas em porções do território onde a urbanização e a ocupação devam ser induzidas.

§2º A indução da ocupação deve ocorrer nas áreas já dotadas de infra-estrutura, equipamento e serviços básicos.

§3º O Parcelamento, a Edificação e a Utilização Compulsória poderá ser aplicado na Macrozona Urbana, exceto a ZAU.

Art. 142. A utilização do Parcelamento, da Edificação e da Utilização Compulsória do solo urbano, objetiva:

I – otimizar a ocupação de regiões da cidade dotadas de infra-estrutura e equipamentos urbanos inibindo a expansão urbana de Maracanaú na direção de áreas não servidas de infra-estrutura, bem como nas áreas ambientalmente frágeis;

II – aumentar a oferta de lotes urbanizados nas regiões já consolidadas da malha urbana de Maracanaú;

III – inibir o processo de retenção especulativa de imóveis urbanos.

Art. 143. O Poder Público Municipal exigirá do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado, utilizado inadequadamente ou não utilizado que promova o seu adequado aproveitamento sob pena de parcelamento, edificação ou utilização compulsória, nos termos das disposições contidas nos artigos 5º e 6º da Lei nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade.

Art. 144. São passíveis de Parcelamento, da Edificação e da Utilização Compulsória, nos termos do art. 182 da Constituição Federal e dos artigos 5º e 6º do Estatuto da Cidade, os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados localizados nas áreas indicadas na seção I, capítulo V deste Plano Diretor.

§1º Entende-se por não edificado o imóvel urbano, com qualquer dimensão, cujo coeficiente de aproveitamento seja igual a zero;

§2º Entende-se por não utilizada a edificação que estiver abandonada há mais de 05 (cinco) anos, independente da área construída;



PREFEITURA DE MARACANAÚ

§3º Entende-se por abandonado o imóvel urbano cujo proprietário não tem mais intenção de conservá-lo em seu patrimônio, e que não se encontrar na posse de outrem;

§4º Presumir-se-á de modo absoluto a intenção a que se refere o parágrafo anterior, quando, cessados os atos da posse, deixar o proprietário de satisfazer os ônus fiscais.

§5º Entende-se por subutilização quando o aproveitamento do solo for inferior ao coeficiente de mínimo definidos na seção I, capítulo V desta Lei.

§6º O exercício do direito de construir fica vinculado à autorização do Poder Executivo Municipal, segundo os critérios estabelecidos no Plano Diretor e demais legislações pertinentes.

§7º Fica facultado aos proprietários dos imóveis de que trata este artigo, propor ao Poder Executivo Municipal o estabelecimento do Consórcio Imobiliário, conforme disposições do Estatuto da Cidade e deste Plano Diretor.

Art. 145. Os imóveis nas condições a que se refere o artigo anterior serão identificados e seus proprietários notificados.

§1º A notificação far-se-á:

I – por servidor público do órgão competente do Executivo, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administrativa;

II – por carta registrada com aviso de recebimento, quando domiciliado fora do Município;

III – por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

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

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

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

§5º As edificações enquadradas nos dispositivos legais do art. 144 deste Plano Diretor deverão estar ocupadas no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação.

§6º Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, poderá ser prevista a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo, conforme determina o § 5º do art. 5º do Estatuto da Cidade.

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

Art. 146. Lei municipal específica poderá determinar como de utilização compulsória os imóveis vazios a mais de 5 anos.

§1º Nos casos em que o lote não edificado seja multado pelo setor de fiscalização em primeira reincidência devido à falta de manutenção, ou por apresentar risco a saúde ou segurança pública, na segunda reincidência, o mesmo será passível da utilização do presente instrumento.

§2º Os lotes acima citados serão identificados através do cadastro imobiliário, o lançamento do IPTU.



PREFEITURA DE MARACANAÚ

Art. 147. Não serão passíveis de edificação ou utilização compulsória:

- I – lotes utilizados para instalação de atividades econômicas que não necessitem de edificações para exercer sua finalidade;
- II – lotes exercendo sua função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente;
- III – de interesse do patrimônio cultural ou ambiental;
- IV – áreas de restrição à ocupação urbana;
- V – imóveis integrantes de massa falida.

Seção II

DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO E DESAPROPRIAÇÃO POR TÍTULOS

Art. 148. A aplicação do IPTU progressivo no tempo objetiva:

- I – o cumprimento da função social da cidade e da propriedade por meio da indução da ocupação de áreas vazias ou subutilizadas;
- II – fazer cumprir o disposto na Seção que trata do parcelamento, edificação ou utilização compulsória;
- III – aumentar a oferta de lotes urbanizados na malha urbana existente;
- IV – inibir o processo de retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
- V – induzir determinado uso ou ocupação, conforme os objetivos estabelecidos no Plano Diretor.

Art.149. O IPTU progressivo no tempo poderá ser aplicado na Macrozona Urbana.

Art. 150. Em caso do descumprimento das condições e prazos previstos na Seção anterior, o Poder Executivo Municipal procederá a aplicação do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota durante cinco exercícios fiscais consecutivos, no limite de 15%, observado os termos estabelecidos em Lei municipal específica e no Estatuto da Cidade.

Parágrafo Único. Lei municipal específica, baseada no § 1º do art. 7º do Estatuto da Cidade, estabelecerá a gradação de alíquotas progressivas e a aplicação do instituto.

Art. 151. Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não seja atendida em 05 (cinco) anos, o Poder Executivo Municipal:

- I – manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a obrigação prevista na Seção anterior desta Lei; ou
- II – poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

§1º Os títulos da dívida pública, previstos no inciso II do parágrafo anterior, terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até 10 (dez) anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização, e os juros legais de 6% ao ano, nos termos do § 2º, Art. 8º, da Lei Federal nº 10.257 de 2001 – Estatuto da Cidade.



PREFEITURA DE MARACANAÚ

§2º O valor real da indenização:

I – corresponde ao valor venal estabelecido na planta genérica de valores na data da primeira Notificação;

II – não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§3º O valor da parcela do imóvel a ser entregue ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das intervenções públicas, observado o art. 8º, § 2º da Lei Federal n.10.257 de 2001 – Estatuto da Cidade.

§4º Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§5º A partir da incorporação do imóvel ao patrimônio público, o Poder Executivo Municipal procederá ao seu adequado aproveitamento no prazo máximo de 05 (cinco) anos, diretamente ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observado nesses casos, o devido procedimento licitatório.

§6º É vedada a concessão de isenções ou de anistias relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

§7º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização, previstas nesta Lei.

Seção III

DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 152. Entende-se como Transferência do Direito de Construir o instrumento de política urbana, utilizado como forma de compensação ao proprietário de imóvel sobre o qual incide um interesse público, de preservação de bens de interesse socioambiental ou de interesse social, que permite a esse proprietário transferir para outro local o potencial construtivo que foi impedido de utilizar.

Art. 153. O potencial construtivo poderá ser transferido para imóveis situados para qualquer zona onde o índice de aproveitamento máximo é superior ao básico, desde que aprovado pelo órgão competente do Município de Maracanaú.

§1º A edificação decorrente do acréscimo de área construída deverá obedecer aos parâmetros de uso e ocupação previstos na legislação urbanística para a zona de sua implantação.

§2º O potencial construtivo transferível deve levar em consideração o preço do terreno do imóvel que cede e do terreno que recebe o potencial, conforme fórmula a ser definida em lei específica, atendendo ao que preceitua o art. 35 da Lei Federal nº. 10.257, de 10 de julho de 2001.

§3º O valor do metro quadrado do terreno que cede e do que recebe o potencial será avaliado com base nos critérios definidos pela Planta de valores Imobiliários, utilizada para o cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).

Art. 154. Deve-se controlar a transferência de potencial construtivo para imóveis situados em áreas não dotadas de infraestrutura básica, observando os padrões exigidos pelos órgãos competentes, bem como as disposições deste Plano Diretor e demais legislações que regulamentam a matéria.

Art. 155. A transferência total ou parcial de potencial construtivo também poderá ser autorizada pelo Poder Executivo Municipal, como forma de indenização, mediante acordo com o proprietário, nas desapropriações destinadas a melhoramentos viários, equipamentos públicos,



PREFEITURA DE MARACANAÚ

programas habitacionais de interesse social e programas de recuperação de bens de interesse socioambiental.

Art. 156. Não será concedida a faculdade de transferir o direito de construir, nos termos do artigo anterior, aos proprietários de imóveis cujos possuidores preencham os requisitos para adquiri-los por Usucapião.

Art. 157. O impacto da Transferência do Direito de Construir deverá ser controlado permanentemente pelo órgão municipal responsável pela gestão urbana, que tornará públicos os relatórios do monitoramento do uso do instrumento.

Parágrafo Único. O Conselho da Cidade auxiliará no monitoramento da utilização deste instrumento.

Art. 158. As alterações de potencial construtivo, resultantes da transferência total ou parcial de potencial construtivo, deverão constar no Registro de Imóveis.

Seção IV
DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Art. 159. O Consórcio Imobiliário é um instrumento de cooperação entre o Poder Executivo Municipal e a iniciativa privada para fins de realizar urbanização em áreas que tenham carência de infra-estrutura e serviços urbanos e contenham imóveis urbanos subutilizados ou não utilizados, conforme define a seção I deste capítulo.

§1º Como forma de viabilização do Consórcio Imobiliário, expresso por meio de planos de urbanização ou edificação, o proprietário poderá transferir ao Poder Executivo Municipal o seu imóvel, recebendo como pagamento, após a realização das obras, percentual de unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

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

§3º Para ser desenvolvido, o projeto de Consórcio Imobiliário deverá ser aprovado pelo Conselho da Cidade, nos termos desta Lei.

Art. 160. O instrumento do Consórcio Imobiliário objetiva:

- I – executar obras de urbanização, como abertura de vias públicas, pavimentação, rede de água e esgoto e iluminação pública;
- II – executar Planos de Habitação de Interesse Social;
- III – implantar equipamentos de esporte e lazer.

Art. 161. As condições para execução do Consórcio Imobiliário serão fixadas por Lei municipal e contrato firmado entre as partes envolvidas, contendo, no mínimo:

- I – interesse público para aplicação do instrumento, com descrição das melhorias que serão executadas, o valor do imóvel, índices e critérios utilizados para a avaliação do empreendimento, bem como da repartição e descrição das partes correspondentes ao Poder Executivo Municipal e ao proprietário do imóvel após a urbanização;



PREFEITURA DE MARACANAÚ

- II – destinação que será dada à parcela do imóvel que passará a ser de propriedade pública;
- III – projeto de urbanização e/ou edificação da área;
- IV – cronograma físico–financeiro das obras.

Art. 162. O Consórcio Imobiliário poderá ser aplicado em todo o território do Município.

Parágrafo Único. O Conselho da Cidade deverá ser consultado antes da utilização deste instrumento por parte do Poder Público.

Art. 163. O Consórcio Imobiliário aplica–se tanto aos imóveis sujeitos à obrigação legal de parcelar, edificar ou utilizar nos termos desta Lei, quanto àqueles por ela não abrangidos, mas necessários à realização de intervenções urbanísticas também previstas nesta Lei.

Art. 164. O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observado o disposto no § 2º do art. 8º da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001– Estatuto da Cidade.

Seção V DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 165. O direito de preempção confere ao Poder Executivo Municipal preferência na aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, pelo prazo de 05 (cinco) anos.

Parágrafo Único. O direito de preempção poderá ser exercido sempre que o Poder Executivo Municipal necessitar de áreas para:

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

Art. 166. Através de Lei municipal específica o Poder Executivo Municipal poderá proceder a delimitação das áreas sujeitas à incidência do direito de preempção, com base em plano específico e no cadastro multifinalitário.

Art. 167. Para exercício do direito de preferência, o Poder Executivo Municipal, através de seu órgão competente, deverá notificar o proprietário do imóvel localizado em área delimitada para o exercício do Direito de Preempção, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a partir da vigência da lei municipal específica que deve identificar as áreas onde será aplicado este instrumento.

Art. 168. O proprietário de imóvel incluído nos termos do artigo anterior deverá, antes de proceder à alienação, notificar o Poder Executivo Municipal e o Conselho da Cidade sobre sua intenção, juntamente com as informações sobre preço, condições de pagamento, prazo de validade e proposta de compra assinada por terceiro na aquisição do imóvel.



PREFEITURA DE MARACANAÚ

§1º À notificação mencionada no *caput* será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão: preço, condições de pagamento e prazo de validade.

§2º A declaração de intenção de alienar onerosamente o imóvel, deve ser apresentada com os seguintes documentos:

I – proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão o preço, as condições de pagamento e a validade da mesma;

II – endereço do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações;

III – certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo cartório de registro de imóveis da circunscrição imobiliária competente;

IV – declaração assinada pelo proprietário, sob penas da lei, de que não incidem sobre quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou executória.

Art. 169. Recebida a notificação a que se refere o artigo anterior, o Poder Executivo Municipal poderá manifestar, por escrito, dentro do prazo legal o interesse em exercer a preferência para aquisição do imóvel.

§1º O Poder Executivo Municipal fará publicar num jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso de notificação recebida e da intenção de aquisição de imóvel nas condições da proposta apresentada.

§2º O decurso de prazo de 30 (trinta) dias após a data de recebimento da notificação do proprietário, sem a manifestação expressa do Poder Executivo Municipal de que pretende exercer o direito de preferência, faculta o proprietário a alienar onerosamente o seu imóvel ao proponente interessado nas condições da proposta apresentada sem prejuízo do direito do Poder Executivo Municipal exercer a preferência em face de outras propostas de aquisições onerosas dentro do prazo legal de vigência do Direito de Preempção.

Art. 170. Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Poder Executivo Municipal, no prazo de 30 (trinta) dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

§1º A alienação a terceiros processada em condições diversas da proposta apresentada poderá ser considerada nula de pleno direito, nos termos do disposto no § 5º, do art. 27, da Lei Federal nº 10.257 de 2001 – Estatuto da Cidade.

§2º A Administração Municipal promoverá as medidas judiciais cabíveis para a declaração de nulidade de alienação onerosa efetuada em condições diversas da proposta apresentada.

§3º Na ocorrência da hipótese prevista no § 1º, deste artigo, o Poder Público Municipal poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

Art. 171. Lei municipal com base no disposto no Estatuto da Cidade – Lei Federal nº 10.257 de 2001– definirá todas as demais condições de aplicação do instrumento.

Seção VI

DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 172. Entende-se como Outorga Onerosa do Direito de Construir a faculdade concedida ao proprietário de imóvel, para que este, mediante contrapartida ao Poder Executivo Municipal, possa construir acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico, até o limite estabelecido pelo



PREFEITURA DE MARACANAÚ

Coefficiente de Aproveitamento Máximo permitido para a macrozona, e dentro dos parâmetros determinados nesta Lei.

§1º A Outorga Onerosa do Direito de Construir será realizada conforme o disposto nos artigos 28, 29, 30 e 31 da Lei Federal n. 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, e de acordo com os critérios e procedimentos definidos em legislação específica.

§2º O Poder Executivo Municipal deverá emitir relatórios correspondentes ao monitoramento do uso do instrumento da outorga onerosa do direito de construir.

§3º A concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser negada pelo Conselho da Cidade, caso se verifique a possibilidade de impacto não suportável pela infraestrutura ou o risco de comprometimento da paisagem urbana.

Art. 173. A contrapartida financeira mencionada no artigo anterior poderá ser feita por uma ou mais das seguintes formas:

I – depósito em conta destinada ao FMDU;

II – obra ou serviço referente a sistema viário, de transporte, mobiliário urbano ou equipamento público e comunitário, paisagismo a ser executado e mantido no entorno da atividade beneficiada ou em qualquer local do Município;

III – doação de imóvel ou parte de imóvel;

IV – doação de equipamentos ao órgão municipal responsável pela gestão urbana ou ao Conselho da Cidade.

Parágrafo único. Caso o empreendedor opte pela contrapartida conforme estabelecido nos incisos II, III e IV, o valor do mesmo não poderá ser inferior àquele calculado pela equação de contrapartida.

Art. 174. O potencial construtivo situado entre o coeficiente de aproveitamento básico e o coeficiente de aproveitamento máximo será adquirido através de outorga onerosa do direito de construir, nos termos desta Lei.

Art. 175. A outorga onerosa do direito de construir dar-se-á mediante contrapartida financeira do proprietário, a ser paga ao município, sendo calculada com base na seguinte equação:

$$CF = F \times (A_{exc} / CAm)$$

Onde:

CF = Contrapartida financeira

F = Valor venal do metro quadrado do imóvel

A_{exc} = Área acima do coeficiente de aproveitamento básico que pretende construir

CA_m = Coeficiente de Aproveitamento máximo

Art. 176. Poderá ser permitida a utilização do coeficiente máximo, sem contrapartida financeira na produção de Habitação de Interesse Social e de equipamentos públicos.

Art. 177. As áreas passíveis de outorga onerosa são aquelas compreendidas em todas as zonas que possuam delimitados coeficientes de aproveitamento máximo.

Art. 178. O impacto da Outorga Onerosa do Direito de Construir deverá ser controlado permanentemente pela Poder Executivo Municipal, que tornará públicos os relatórios do monitoramento do uso do instrumento.



PREFEITURA DE MARACANAÚ

Art. 179. Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão aplicados nas seguintes finalidades:

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

Art. 180. A alteração de uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário e parecer favorável do Conselho da Cidade, será regulamentada em lei específica, observada as diretrizes da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

Seção VII DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art. 181. As Operações Urbanas Consorciadas são o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Município com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental, ampliando os espaços públicos, melhorias de infraestrutura e do sistema viário, em um determinado perímetro contínuo ou descontinuado.

Art. 182. O Poder Executivo Municipal poderá promover Operações Urbanas Consorciadas nas áreas urbanas, visando:

- I – ampliação e melhoria do Sistema Viário;
- II – ampliação e melhoria do Transporte Público Coletivo;
- III – implantação e melhoria de equipamentos e espaços públicos;
- IV – implantação de programas de habitação de interesse social;
- V – implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;
- VI – ampliação da melhoria da infra-estrutura.

Art. 183. Cada aplicação da Operação Urbana Consorciada será definida por Lei municipal específica, que deverá conter o Plano de Operação Urbana Consorciada, incluindo, no mínimo:

- I – finalidade, bem como o interesse público na operação proposta e anuência de, no mínimo, 50% dos proprietários, moradores e usuários permanentes da área de intervenção, e manifestação das instâncias que compõe o Sistema Municipal de Planejamento e Gestão;
- II – delimitação da área de intervenção e influência do projeto, com descrição da situação de propriedade e posse dos imóveis, do uso e ocupação do solo e das condições da infraestrutura e equipamentos comunitários existentes;
- III – Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), nos termos do art.190 e seguintes deste Plano Diretor;
- IV – programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;



PREFEITURA DE MARACANAÚ

V – programa básico de ocupação da área;

VI – plano de operacionalização, contendo orçamento, cronograma físico–financeiro do projeto e fontes de financiamento;

VII – contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios decorrentes da implantação da Operação Urbana Consorciada;

VIII – garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor cultural e ambiental, protegidos por tombamento ou lei;

IX – forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

§1º Poderão ser previstas nas Operações Urbanas Consorciadas, mediante contrapartida fornecida pelo interessado, conforme critérios estabelecidos por Lei municipal específica:

I – modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações de normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;

II – regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

§2º Os recursos obtidos na forma do inciso VII, do *caput*, e § 1º deste artigo serão destinados ao FMDU, e aplicados exclusivamente na própria Operação Urbana Consorciada.

§3º Todas as operações urbanas deverão ser previamente aprovadas pelo Conselho da Cidade.

Seção VIII DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

Art. 184. O Direito de Superfície é o direito real de construir, assentar qualquer obra ou plantar em solo de outrem.

Art. 185. O instrumento do Direito de Superfície objetiva a regularização fundiária e o ordenamento e direcionamento da expansão urbana.

Art. 186. É facultado ao proprietário de imóvel urbano, conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no Cartório de Registro de Imóveis, conforme o disposto na Lei Federal n. 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade.

Art. 187. O Direito de Superfície poderá ser exercido em todo o território municipal, nos termos da legislação federal pertinente.

§1º O Poder Executivo Municipal poderá exercer o Direito de Superfície em áreas particulares onde haja carência de equipamentos públicos e comunitários.

§2º O Poder Executivo Municipal poderá utilizar o Direito de Superfície em caráter transitório para remoção temporária de moradores de núcleos habitacionais de baixa renda, pelo tempo que durarem as obras de urbanização.

Art. 188. O Poder Executivo Municipal poderá conceder onerosamente o Direito de Superfície do solo, subsolo ou espaço aéreo nas áreas públicas integrantes do seu patrimônio, para exploração por parte das concessionárias de serviços públicos.



PREFEITURA DE MARACANAÚ

Art. 189. O proprietário de terreno poderá conceder ao Município a administração direta e indireta do direito de superfície, nos termos da legislação em vigor, objetivando a implementação de diretrizes constantes desta Lei.

Seção IX **DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV**

Art. 190. Os empreendimentos que causam grande impacto urbanístico e ambiental, terão sua aprovação condicionada à elaboração e à aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, a ser apreciado pelos órgãos competentes do Poder Executivo Municipal e aprovados pelo Conselho da Cidade.

§1º Os Usos Geradores de Impacto à Vizinhança são todos aqueles que possam vir a causar alteração significativa no ambiente natural ou construído, ou sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura básica, quer se instalem em empreendimentos públicos ou privados, os quais serão designados Empreendimentos de Impacto.

§2º Lei municipal definirá os critérios objetivos de classificação dos empreendimentos e atividades, privados ou públicos, que dependerão de elaboração do EIV para obter licenças ou autorizações de construção.

Art. 191. Para a definição dos empreendimentos ou atividades, públicos ou privados, que causem impacto de vizinhança, deverá se observar, pelo menos, a presença de um dos seguintes fatores:

- I – interferência significativa na infraestrutura urbana;
- II – interferência significativa na prestação de serviços públicos;
- III – alteração significativa na qualidade de vida na área de influência do empreendimento ou atividade, afetando a saúde, segurança, locomoção ou bem-estar dos moradores e frequentadores do local;
- IV – necessidade de parâmetros urbanísticos especiais.

Art. 192. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e seu entorno, devendo incluir, no que couber, a análise e proposição de solução para as seguintes questões:

- I – adensamento populacional;
- II – uso e ocupação do solo;
- III – valorização imobiliária;
- IV – áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;
- V – equipamentos urbanos, incluindo consumo de água e de energia elétrica, bem como geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;
- VI – equipamentos comunitários, como os de saúde e educação;
- VII – sistema de circulação e transportes, incluindo, entre outros, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;
- VIII – poluição sonora e do ar;
- IX – impacto sócioeconômico na população residente ou atuante no entorno.



PREFEITURA DE MARACANAÚ

Parágrafo Único. As questões a serem abordadas no Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) por empreendimento, serão definidas pelo Sistema de Planejamento Municipal e Gestão, nos termos do disposto neste artigo.

Art. 193. O Poder Executivo Municipal, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento, deverá solicitar como condição para aprovação do projeto alterações e complementações no mesmo, bem como a execução de melhorias na infraestrutura urbana e de equipamentos comunitários, tais como:

I – ampliação das redes de infraestrutura urbana;

II – área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento;

III – ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, ponto de ônibus, faixa de pedestres, semaforização;

IV – proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incômodos da atividade;

V – manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como recuperação ambiental da área;

VI – cotas de emprego e cursos de capacitação profissional, entre outros;

VII – percentual de habitação de interesse social no empreendimento;

VIII – possibilidade de construção de equipamentos sociais em outras áreas da cidade.

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

Art. 194. Os empreendimentos de impacto e as proposições para eliminação ou minimização de impactos sugeridos pelo Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) serão aprovados pelo Conselho da Cidade.

§1º Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, antes da aprovação do empreendimento, que ficarão disponíveis para consulta e manifestação no órgão competente do Poder Executivo Municipal, por qualquer interessado, pelo prazo de 30 (trinta) dias, após anúncio sobre a disponibilidade de tal documento através de meios de comunicação.

§2º O Conselho da Cidade deverá realizar audiência pública antes da aprovação do empreendimento.

Art. 195. A elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança não substitui o licenciamento ambiental requerido nos termos da legislação ambiental municipal, estadual e federal.



PREFEITURA DE MARACANAÚ

CAPÍTULO IX DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 196. O Poder Executivo Municipal encaminhará a Câmara Municipal, a partir da aprovação desta Lei, os seguintes instrumentos normativos:

- I – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, no prazo de 90(noventa) dias;
- II – Código de Obras e Posturas, no prazo de 90(noventa) dias;

Art. 197. Deverão ser regulamentados através de leis específicas, a partir da aprovação desta, os seguintes instrumentos:

- I – APA da Serra de Aratanha e APA da Serra de Mucunã, no prazo de até (02) dois anos;
- II – Programa de Orçamento Participativo, no prazo de até dois anos;
- III – Conselho da Cidade, no prazo de até 06 (seis) meses.

Art. 198. Todos os planos setoriais devem estabelecer metas e ações para um prazo de dez anos e obedecer aos prazos constantes desta Lei.

Art. 199. Todas as normas da presente Lei, desde que, pela sua redação, sejam auto aplicáveis, podem ser exigidas de imediato pelos órgãos do Governo Municipal.

Art. 200. A alteração de qualquer dispositivo desta Lei, a seus Anexos, Leis e Códigos que a complementem, somente poderá ser efetuada após parecer favorável do Conselho das Cidades e ampla discussão com a comunidade, e de no mínimo 02(duas) audiências públicas.

Art. 201. A descrição do perímetro urbano será estabelecida através de lei ordinária específica.

Art. 202. Este Plano Diretor deverá ser revisado no prazo máximo de 10(dez) anos.

Art. 203. A análise e a aprovação dos projetos especiais ficam submetidas ao Núcleo de Planejamento e Geoprocessamento, setor integrante da Secretaria de Infraestrutura e Controle Urbano, enquanto não for regulamentado o Conselho da Cidade.

Parágrafo único. Após a regulamentação do Conselho da cidade, o Núcleo de Planejamento e Geoprocessamento prestará apoio técnico ao colegiado.

Art. 204. Fica recepcionado e ratificado o IPTU progressivo no tempo, aprovado em lei específica anterior ao início de vigência da presente Lei.

Art. 205. Fazem parte integrante desta Lei os seguintes anexos, com os respectivos conteúdos:

- ANEXO 01 – Macrozoneamento Municipal
- ANEXO 02 – Macrozoneamento Urbano
- ANEXO 03 – Macrozoneamento Ambiental
- ANEXO 04 – Sistema Viário
- ANEXO 05 – Zonas Especiais



PREFEITURA DE MARACANAÚ

Art. 206. Esta Lei entra em vigor após 90(noventa) dias da data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei nº 731, de 14 de Julho 2000.

PAÇO QUATRO DE JULHO DA PREFEITURA DE MARACANAÚ, AOS 28 DE DEZEMBRO DE 2012.

ROBERTO PESSOA
PREFEITO DE MARACANAÚ

ORIUNDA DA MENSAGEM
Nº 067/2012 DE AUTORIA