

Estado de Alagoas
Câmara Municipal de Marechal Deodoro

Projeto de Lei nº 40, de 14 de outubro de 2019.

Altera a Lei Municipal nº 909/2006, de 09 de novembro de 2.006 que institui o Plano Diretor Municipal Marechal Deodoro, nos dispositivos que indica e adota outras providências.

O Presidente da Câmara Municipal de Marechal Deodoro, no uso das suas atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica do Município, faz saber que a mesma Câmara aprovou e o Senhor Prefeito sancionará a seguinte Lei:

Art. 1º. Os artigos 99, 131, 161, 186, 187 e 246 da Lei Municipal nº 909/2006, passam a vigorar com a seguinte redação:

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

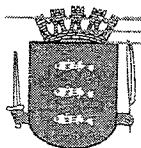
§ 1º. A orla marítima, nas macrozonas urbanas, corresponde à faixa de 50 (cinquenta) metros medidos a partir da linha de preamar média (LPM), já levando em consideração os 33 (trinta e três) metros de terreno de marinha.

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

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

§ 4º. Poderá ser dispensada a implantação de faixa excedente aos 33 (trinta e três) de terreno de marinha, quando cumulativamente,

- I. Não houver previsão de vias em plano de mobilidade urbana ou instrumento equivalente;
- II. Forem em orlas abrigadas, entendendo como aquelas voltadas para o interior do continente sem conexão direta com o oceano;
- III. Quando justificado e acatado pela Secretaria de Planejamento, Orçamento e Desenvolvimento Urbano.
- IV. For realizada a contrapartida financeira, que corresponde à outorga onerosa ambiental, como prevista no Art. 187-C.



Estado de Alagoas
Câmara Municipal de Marechal Deodoro

“Art. 123. (...)

(...)

IV. ZEIT 4 – Barra Nova / Ilha de Santa Rita - Média densidade, com incentivo à ocupação com atividades voltadas prioritariamente ao turismo, com a proteção das áreas ambientais, notadamente àquelas de preservação permanente.

“Art. 131. (...)

(...)

I - ZEIA Classe A – Áreas delimitadas por órgão municipal, ilhas e unidades de conservação instituídas pelo Município, com o objetivo de propiciar o equilíbrio ambiental, conforme sua finalidade, respeitando seus respectivos planos de manejo, poderá haver ocupação humana, edificações e parcelamentos do solo para diversas finalidades quando autorizada por órgão competente Estadual, Federal ou Municipal;

II- ZEIA Classe B – áreas ambientalmente frágeis que merecem tratamento diferenciado para ocupação urbanística e de assentamentos humanos, condicionados à manutenção e à conservação de áreas de preservação permanente, de acordo com projeto específico, poderá haver ocupação humana, edificações e parcelamentos do solo para diversas finalidades quando autorizada por órgão competente Estadual, Federal ou Municipal;

(...)

Parágrafo único. O Poder Executivo Municipal poderá aprovar a ocupação humana em ZELAs identificadas no Mapa 5 do Anexo II desta Lei, desde que:

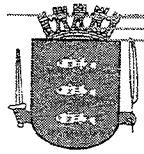
- I. indicada em laudo de profissional legalmente habilitado;*
- II. Acatado pela Secretaria de Meio Ambiente, Saneamento, Agricultura, pesca e Aquicultura*
- III. Acatado pela Secretaria de Planejamento, Orçamento e Desenvolvimento Urbano;*
- IV. Cumprida contrapartida financeira referente a outorga ambiental do direito de construir, de acordo com o índice de Planejamento previsto nesta lei.”*

“Art. 162. (...)

(...)

§5º. Não serão computados como pavimento, mesmo que construídos, para efeito do Quadro 3 do Anexo desta lei, aqueles destinados a:

- A) Estacionamentos e garagens;
- B) Áreas de lazer;



Estado de Alagoas
Câmara Municipal de Marechal Deodoro

- C) *Subsolos enterrados;*
D) *Quaisquer áreas não destinadas a comercialização, desde que seja considerada complementar à atividade principal ou de apoio;*

§6º. Não serão considerados para efeito de altura máxima, reservatórios, casas de bombas, casa de máquinas de elevadores, área para depósito, transformadores, geradores, medidores, centrais de gás e centrais de ar condicionado, desde que sua altura não ultrapasse 20% (vinte por cento) da altura máxima permitida para a região e nem utilize mais que 5% (cinco por cento) por cento da área de ocupação permitida para a região.”

“Art. 186. As áreas passíveis de outorga onerosa são aquelas onde o direito de construir poderá ser exercido em ZEIAs, acima do permitido como básico pela aplicação do Coeficiente de Aproveitamento Máximo, Altura Máxima e Quantidade de Pavimentos Máximo, mediante:

- I. Acatamento pela Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Desenvolvimento Urbano.*
II. Emissão de Decreto Municipal;
III. Parecer de viabilidade dos Serviço Autônomo de Água e esgoto;
IV. Contrapartida financeira, de acordo com o índice de Planejamento previsto nesta lei.”

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

I - CFPC = At x Vm x Cp x Ippc, onde:

- a) CF – Contrapartida Financeira do potencial construtivo*
b) At - Área do Terreno
c) Vm - Valor Venal do metro quadrado do terreno
d) Cp - Diferença entre o Coeficiente de Aproveitamento Pretendido e o Coeficiente de Aproveitamento Básico permitido
e) IPPC- Índice de Planejamento do potencial construtivo

Parágrafo único. O índice de planejamento do potencial construtivo é:

I – 0,3 para habitações unifamiliares;

II – 0,5 para habitações multifamiliares, loteamentos, condomínios, edificações comerciais, industriais e demais usos não residencial ou multifamiliar;



Estado de Alagoas
Câmara Municipal de Marechal Deodoro

Art. 246. A descrição dos limites das macrozonas e zonas criadas por esta lei poderá ser alteradas por ato do Poder Executivo;

“Parágrafo único. Poderá a municipalidade criar uma Zona de Expansão Urbana para ocupação, parcelamento do solo e demais usos, quando devidamente justificado e acatado pela Secretaria de Planejamento, Orçamento e Desenvolvimento Urbano, cujos parâmetros deverão seguir o da zona mais próxima ou geograficamente semelhante, desde que:

- I. *Seja dotada ou criada a infraestrutura necessária a ocupação pretendida;*
- II. *Acatado pela Secretaria de Meio Ambiente, Saneamento, Agricultura, pesca e Aquicultura*
- III. *Acatado pela Secretaria de Planejamento, Orçamento e Desenvolvimento Urbano*
- IV. *Faça divisa com uma Zona Urbana, entendendo como divisa a distância máxima de 100 m (cem metros).* (NR)

Art. 2º. A Lei Municipal nº 909/2006 fica acrescida dos seguintes dispositivos:

“Art. 101-A. Serão objeto de regulamentação por ato do Poder Executivo, os procedimentos, os parâmetros e diretrizes previstos nesta lei, bem como prazos diferenciados, independentemente de zoneamento urbano, relativos ao licenciamento de:

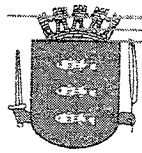
- I- *Edifícios/obras públicos;*
- II- *Obras de interesse social;*
- III- *Edificações geradoras de tráfego ou de impacto ambiental.*
- IV- *Obras que requeiram outorga onerosa do direito de construir.”*
- V- *Empreendimentos/obras cujo impacto urbano, social ou econômico na região seja notadamente de interesse público;*

“Art. 132-A. Quando autorizada a ocupação humana numa ZEIA, os parâmetros construtivos serão definidos pelo quadro 3, do anexo I”

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

I - CFPA = At x Vm x Pav x Ippa, onde:

- a) *CFPA – Contrapartida financeira do pavimento adicional*
- b) *Amp - Área média do pavimento (média aritmética de pavimentos)*
- c) *Vm - Valor Venal do metro quadrado do terreno*
- d) *Pav - Diferença entre o Pavimento Básico e o Pavimento Máximo Pretendido*
- e) *Ip- Índice de Planejamento do pavimento adicional*



Estado de Alagoas
Câmara Municipal de Marechal Deodoro

Parágrafo único. O índice de planejamento do pavimento adicional e de 0,20. para quaisquer tipo de edificação”

“Art. 187-B. A contrapartida financeira, que corresponde à outorga onerosa de Altura Adicional, será calculada segundo a seguinte equação:

$I - C_{faa} = At \times Vm \times H \times I_{paa}$, onde:

- a) C_{faa} – Contrapartida financeira de altura adicional
- b) Amp - Área média do pavimento (média aritmética de pavimentos)
- c) Vm - Valor Venal do metro quadrado do terreno
- d) H - Diferença entre o Altura Básica e a Altura Máxima Pretendida
- e) I_{paa} - Índice de Planejamento de altura adicional

Parágrafo único. O índice de planejamento de altura adicional é de 0,03, para quaisquer tipo de edificação.”

“Art. 187-C. A contrapartida financeira, que corresponde à outorga onerosa ambiental, será calculada segundo a seguinte equação:

$I - CFAMB = At \times Vm \times H \times Ip$, onde:

- a) C_{famb} – Contrapartida financeira ambiental
- b) At – Área do Terreno
- c) Vm - Valor Venal do metro quadrado do terreno
- d) Amb - Diferença percentual entre a área total menos área a ser preservada, menos áreas públicas (ruas, calçadas, áreas de equipamento urbano, comunitários, área verde)
- e) Ip - Índice de Planejamento


Parágrafo único. O índice de planejamento da outorga onerosa ambiental é de 0,1, para quaisquer tipo de edificação.”

“Art. 187-D. Cada item da outorga onerosa deve ser calculado apenas quando for utilizado.(NR)

Art. 3º. Fica alterado os anexos I quadro 3, 5 e 6, anexo II mapas 1,2,3,4, 5 e 6. .

Art. 4º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando o artigo 188 e as disposições em contrário.


ANDRÉ LUIZ BARROS DA SILVA
Presidente


JORGE AFFONSO BARROS DE MELLO
1º Secretário