



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

**LEI MUNICIPAL Nº 739, DE 15 DE OUTUBRO DE 2021.**

*“Dispõe sobre a revisão do Plano Diretor Municipal do município de Maragogi, Estado de Alagoas, e dá outras providências.”*

**O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE MARAGOGI**, Estado de Alagoas, no uso de suas atribuições legais conferidas pela Lei Orgânica Municipal e pela Constituição Federal, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte LEI:

**TÍTULO I**  
**DISPOSIÇÕES INICIAIS**

**Art. 1º** A presente lei estabelece a revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) de Maragogi/AL, fundamentado nos Artigos 30, 182 e 183 da Constituição Federal, no Capítulo II da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto das Cidades) e no Artigo 4º e Título IV da Lei Orgânica de Maragogi.

**Art. 2º** É parte integrante desta Lei:

- I – Anexo I – Mapa Macrozoneamento;
- II – Anexo II – Mapa Subsistema Ambiental e Subsistema de Equipamentos, Serviços e Áreas Públicas;
- III – Anexo III – Mapa Subsistema de Estruturação Viária e Mobilidade;
- IV – Anexo IV – Dimensionamento dos Perfis Viários;
- V – Anexo V – Acessos Públicos às Praias;
- VI – Anexo VI – Mapa Zoneamento Urbano e Rural;
- VII – Anexo VII – Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo das Zonas Urbanas e Rurais de Maragogi;
- VIII – Anexo VIII – Classificação Nacional das Atividades Econômicas (CNAE) por Incomodidade;
- IX – Anexo IX – Parâmetros de Incomodidade por Atividades Não Residenciais e Medidas Mitigadoras Obrigatórias
- X – Anexo X – Documentação Obrigatória para Licenciamento de Projetos de Parcelamento do Solo;
- XI – Anexo XI – Formulário para Licenciamento de Atividades Econômicas;
- XII – Anexo XII – Termo de Referência para Elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV); e
- XIII – Anexo XIII – Definições.



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

**TÍTULO II**  
**EIXOS DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL**

**Art. 3º** Os Eixos de Desenvolvimento Municipal se constituem como um conjunto de objetivos, diretrizes e estratégias que contém os caminhos e direcionamentos práticos para efetivação do planejamento municipal de Maragogi, sendo eles:

- I – Eixo I – Inclusão socio territorial;
- II – Eixo II – Desenvolvimento sustentável; e
- III – Eixo III – Gestão e governança urbana.

**Parágrafo único.** As diretrizes para os Eixos de Desenvolvimento Municipal de Maragogi consideram os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), constituídos por uma agenda de engajamento proposta pela Organização das Nações Unidas (ONU) em 2015 para elaboração e aplicação de soluções políticas, ambientais, econômicas, sociais e tecnológicas que alcancem um futuro mais sustentável para todas as pessoas.

**CAPÍTULO I**  
**EIXO I - INCLUSÃO SOCIOTERRITORIAL**

**Art. 4º** O Eixo I - Inclusão socio territorial tem como objetivo promover a inclusão socio territorial considerando-se a redução das desigualdades sociais, garantindo a equidade quanto ao acesso universal à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura básica, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho, à renda, ao meio ambiente, à cultura e ao lazer:

**Art. 5º** O Eixo I, Inclusão sócio territorial tem como diretrizes os seguintes Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS):

- I – Objetivo 1 – Erradicação da pobreza;
- II – Objetivo 2 – Fome zero e agricultura sustentável;
- III – Objetivo 4 – Educação de qualidade;
- IV – Objetivo 6 – Água potável e saneamento;
- V – Objetivo 10 – Redução das desigualdades; e
- VI – Objetivo 11 – Cidades e comunidades sustentáveis.

**Art. 6º** Ficam estabelecidas as seguintes estratégias para atendimento das diretrizes e alcance do objetivo definido para a inclusão socio territorial (Eixo I):

- I – Mapear os núcleos urbanos informais existentes em Maragogi, categorizando-os entre Social e Específico, conforme trata a Lei Federal nº 13.465/2017;
- II – Promover a regularização fundiária e a urbanização de áreas ocupadas de forma sustentável, assegurando a posse e a permanência da população de baixa renda, de comunidades tradicionais e dos assentamentos rurais, provisionando, quando possível, a doação de áreas públicas conforme previsões legais;
- III – Garantir parâmetros urbanísticos compatíveis com as tipologias e a demanda existente e produzida no território, considerando a infraestrutura disponível, sem prejuízo ao desenvolvimento do turismo;



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

- IV – Delimitar Zonas de Interesse Social (ZEIS) de modo a melhorar as condições habitacionais, garantir a urbanização nos assentamentos precários e assegurar a destinação de terra para produção de Habitação de Interesse Social (HIS) próximas de infraestrutura urbana instalada;
- V – Delimitar o perímetro urbano, considerando os vetores e a ocupação consolidada às margens da AL-101 e nos distritos, induzindo o adensamento de áreas com infraestrutura, fortalecendo as centralidades existentes, controlando o espraiamento urbano e promovendo a ocupação dos vazios, prioritariamente na sede urbana de Maragogi;
- VI – Controlar o avanço da ocupação urbana nas áreas de risco à inundação e à escorregamento e de preservação ambiental, conforme Política Municipal de Meio Ambiente (Lei Municipal nº 629/2017) e nos mapeamentos da Coordenadoria Municipal de Proteção e Defesa Civil e da Agência Nacional de Mineração (ANM);
- VII – Controlar a ocupação urbana nos vetores de conurbação, notadamente sentido São José da Coroa Grande (PE), culminando na prevenção de conflitos entre as estruturas políticas, administrativas e sociais dos municípios;
- VIII – Demarcar a Macrozona de Desenvolvimento Rural Sustentável (MDRS), garantindo áreas para a produção rural, priorizando a agricultura familiar, agroecológica e sustentável, e objetivando conter o avanço da mancha urbana;
- IX – Definir intervenções estratégicas para as estradas rurais e acessos aos assentamentos, integrando-os na dinâmica e no planejamento do desenvolvimento municipal;
- X – Estruturar e constituir banco de terras públicas e viabilizar a aquisição de imóveis, a partir do planejamento e da espacialização de áreas de lazer e institucionais, priorizando-se a provisão de equipamentos de educação, saúde e assistência social nos distritos e assentamentos rurais com maior demanda;
- XI – Preservar imóveis, usos ou conjuntos urbanos, notadamente nos distritos de São Bento e Maragogi sede, destacando-se as Ruínas do Mosteiro de São Bento, a Igreja de Nossa Senhora da Guia e a Paróquia Santo Antônio;
- XII – Promover o uso misto do espaço, de forma a fomentar as centralidades multifuncionais existentes, com foco no equilíbrio entre a oferta de emprego e moradia, e na qualidade do espaço urbano definindo parâmetros de incomodidade que garantam a compatibilidade entre usos residenciais e não residenciais, estabelecendo o porte, a tipologia e medidas mitigadoras para empreendimentos que possam causar impactos ambientais, urbanos e de mobilidade;
- XIII – Melhorar a qualidade do sistema de micro acessibilidade, como calçadas, arborização, iluminação, viário e mobilidade ativa, entre outros, nos distritos e nas áreas turísticas municipais;
- XIV – Universalizar o acesso à água potável, priorizando os investimentos em infraestrutura de abastecimento público nos assentamentos precários e nos distritos não atendidos integralmente, notadamente Peroba e Ponta de Mangue; e
- XV – Universalizar o acesso ao esgotamento sanitário e ao saneamento ambiental, priorizando os assentamentos precários situados em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) e as áreas consolidadas dos distritos de São Bento, Ponta de Mangue e Peroba, promovendo soluções sustentáveis para os assentamentos rurais municipais.

**CAPÍTULO II**  
**EIXO II – DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL**



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

**Art. 7º** O Eixo II, Desenvolvimento Sustentável tem como objetivo assegurar que o desenvolvimento econômico e o crescimento populacional estejam atrelados à garantia de preservação e de conservação das áreas ambientalmente frágeis, dos territórios e dos modos de vida dos povos e comunidades tradicionais e à adoção de práticas sustentáveis quanto aos recursos materiais e naturais e à vida humana.

**Art. 8º** O Eixo II, Desenvolvimento Sustentável tem como diretrizes os seguintes Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS):

- I – Objetivo 2 – Fome zero e agricultura sustentável;
- II – Objetivo 7 – Energia limpa e sustentável;
- III – Objetivo 8 – Trabalho decente e desenvolvimento econômico;
- IV – Objetivo 11 – Cidades e comunidades sustentáveis;
- V – Objetivo 12 – Consumo e produção responsáveis;
- VI – Objetivo 15 – Vida terrestre; e
- VII – Objetivo 17 – Parcerias e meios de implementação.

**Art. 9º** Ficam estabelecidas as seguintes estratégias para atendimento das diretrizes e alcance do objetivo definido para o desenvolvimento sustentável (Eixo II):

- I – Definir Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE) destinada a abrigar atividades industriais e empresariais de incômodo, articulada ao desenvolvimento urbano e ao fomento da diversidade econômica do município;
- II – Estabelecer Arranjos Produtivos Locais (APLs) quanto aos potenciais produtivos de Maragogi, com destaque para a gastronomia e o artesanato local, como bolinho de goma, bolacha Maragogi e artesanato em fibra de bananeira, casca de coco e madeira, dentre outros;
- III – Dinamizar e fortalecer os usos não residenciais nas centralidades existentes e nos distritos, descentralizando as atividades econômicas e investimentos públicos, promovendo melhor aproveitamento do solo nas áreas em processo de consolidação e naquelas que receberão equipamentos de impacto, como o Aeródromo Regional;
- IV – Promover a regularização e a diversificação das atividades econômicas existentes de forma articulada ao desenvolvimento econômico e urbano de Maragogi;
- V – Controlar os efeitos no meio ambiente e nas áreas urbanas oriundos de atividades geradoras de impacto, condicionando o projeto à apresentação e à aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), além dos demais estudos exigidos em esfera municipal, estadual e federal, direcionando melhorias urbanas por meio de contrapartidas;
- VI – Viabilizar investimentos em infraestrutura urbana e em equipamentos regionais, que permitam a ampliação e difusão das atividades econômicas desenvolvidas no município, como a central de comercialização e distribuição da produção agrícola e de base comunitária, local e regional, articulado às APLs;
- VII – Regulamentar as formas de uso do espaço público e da instalação de comércio ambulante, por meio do Código de Posturas, visando maior qualidade ambiental e urbana para o município, com foco no controle dos usos da faixa de areia e na garantia de acesso às praias de Maragogi;
- VIII – Mapear e estabelecer diretrizes voltadas à qualificação, à conservação, à recuperação e à ampliação das áreas verdes, das várzeas, das Unidades de Conservação e das Reservas



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

Legais existentes em Maragogi, articuladas aos recursos hídricos, fortalecendo o desenvolvimento econômico sustentável integrado à Política Municipal de Meio Ambiente;  
IX – Estruturar a política de gestão de resíduos sólidos e estudar viabilidade para implantação de centrais de compostagem e reciclagem e demais equipamentos que componham o sistema de coleta e tratamento de resíduos sólidos;

X – Fomentar o desenvolvimento do setor agropecuário através de programas e recursos direcionados à agricultura familiar e agroecológica, garantindo sistemas sustentáveis de produção de alimentos com foco na segurança alimentar e na manutenção dos ecossistemas;

XI – Desenvolver frentes de atuação econômica alicerçadas no turismo ecológico, rural e de base comunitária, através de programas e roteiros que permitam a descoberta das paisagens e trilhas rurais, como a Trilha do Visgueiro, da cultura e dos modos de produção das comunidades tradicionais e dos assentamentos rurais;

XII – Adotar e implementar políticas e planos integrados para eficiência dos recursos, mitigação e adaptação às mudanças climáticas e resiliência a desastres, de acordo com o Marco de Sendai para a Redução do Risco de Desastres 2015-2030;

XIII – Incentivar, através de assistência técnica e isenções fiscais, construções sustentáveis e resilientes, utilizando materiais locais;

XIV – Articular as áreas verdes públicas e fortalecer as áreas ambientais do município bem como a preservação do patrimônio natural ou paisagístico, de modo a assegurar o acesso e o direito à paisagem; e

XV – Integrar a Política Urbana ao Projeto Orla, especificamente quanto ao ordenamento das atividades econômicas e das ocupações ao longo da região costeira, garantindo acessos públicos às praias e estratégias e diretrizes de desenvolvimento sustentável.

**CAPÍTULO III**  
**EIXO III – GOVERNAÇA E GESTÃO URBANA**

**Art. 10** O Eixo III. Governança e gestão urbana tem como objetivo estruturar e fortalecer a gestão e a governança urbana, permitindo o planejamento, monitoramento e acompanhamento da política urbana e garantindo a participação popular plena, equitativa, transparente e efetiva, em escala local e regional.

**Art. 11** O Eixo III – Governança e gestão urbana tem como diretrizes os seguintes Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS):

- I – Objetivo 6 – Água potável e saneamento;
- II – Objetivo 9 – Indústria, inovação e infraestrutura;
- III – Objetivo 11 – Cidades e comunidades sustentáveis;
- IV – Objetivo 14 – Vida na água; e
- V – Objetivo 16 – Paz, justiça e instituições eficazes.

**Art. 12** Ficam estabelecidas as seguintes estratégias para atendimento das diretrizes e alcance do objetivo definido para a governança e gestão urbana (Eixo III):

- I – Estruturar o ordenamento territorial em macrozoneamento, sistema municipal e zoneamento urbano e rural, permitindo a articulação e o planejamento em diferentes níveis;



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

- II – Garantir a participação da vizinhança na avaliação e na implementação de empreendimentos de impacto e na elaboração de planos e projetos locais e na escala do bairro, promovendo maior aderência às demandas locais e qualidade urbana aos projetos;
- III – Implementar o Sistema de Informações Municipal (SIM) e fomentar a cultura cadastral, com objetivo de incluir e atualizar dados do município, contemplando o cadastro multifinalitário, o sistema de geoprocessamento e a integração dos cadastros municipais dos segmentos de saúde, educação, assistência social, meio ambiente, dentre outros;
- IV – Definir objetivos estratégicos vinculados às metas e indicadores, com foco no monitoramento e acompanhamento periódico da política urbana;
- V – Fortalecer as instâncias de participação popular, notadamente os conselhos e colegiados municipais, com a ampliação de seu papel propositivo e deliberativo na política urbana e ambiental municipal, destacando-se a instituição do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- VI – Viabilizar parcerias e convênios entre diversos setores e esferas de governo, por meio de agendas comuns nos territórios, para implementação de projetos específicos de interesse local e regional, priorizando-se investimentos no saneamento básico, na preservação ambiental, na produção habitacional de interesse social e urbanização de assentamentos precários;
- VII – Prever instrumentos que garantam a recuperação da valorização imobiliária e dos recursos investidos em melhorias urbanas, junto aos beneficiados pelas obras, bem como a justa distribuição dos ônus e bônus decorrentes do processo de urbanização, inclusive quanto ao estabelecimento de contrapartidas quando do parcelamento do solo e da instalação de empreendimentos de impacto;
- VIII – Compatibilizar o Plano de Metas, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e a Lei Orçamentária Anual (LOA) aos objetivos e estratégias previstas pelo Plano Diretor e planos decorrentes deste, como os planos setoriais/ regionais;
- IX – Promover oficinas técnicas das diversas áreas de gestão da municipalidade, capacitando a sociedade sobre questões pertinentes ao planejamento urbano, investindo em canais de comunicação dinâmicos e de grande alcance;
- X – Assegurar o acesso público à informação, através de instituições eficazes, responsáveis e transparentes em todos os níveis; e
- XI – Atuar efetivamente junto ao conselho consultivo da APA Costa dos Corais, assegurando a aplicação do previsto no Plano de Manejo no território municipal.

**TÍTULO III**  
**DA POLÍTICA URBANA**

**Art. 13** Ficam estabelecidos os seguintes princípios da Política Urbana de Maragogi:

I – Direito à Cidade: que compreende condições dignas de vida, direitos humanos e cidadania, incluindo o acesso universal à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, à mobilidade, à acessibilidade, aos serviços públicos, ao trabalho, ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, à paisagem, à cultura e ao lazer, compreendendo também o direito ao exercício das liberdades individuais e coletivas no território vivido, dentro dos princípios da sustentabilidade, democracia e justiça social, orientando-se pelos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS) e pela Agenda 2030;



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

II – Função Social da Propriedade Urbana e Rural: atendida para propriedade urbana quando se cumprem os critérios fundamentais e graus de exigência de ordenação e controle do uso e ocupação do solo, estabelecidos pelo Plano Diretor, com base na Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), subordinando-se os direitos decorrentes da propriedade individual aos interesses da coletividade. Para propriedade rural quando da sua utilização de forma racional e adequada, conservando seus recursos naturais, favorecendo o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores e observando as disposições que regulam as relações de trabalho;

III – Equidade Social e Territorial: compreende a garantia da justiça social a partir da redução das vulnerabilidades urbanas e das desigualdades sociais, do amplo acesso aos equipamentos urbanos, dos processos de regularização fundiária e do direito ao tratamento sem discriminação em virtude de raça ou etnia, convicção política ou ideológica, gênero, geracional, credo religioso, classe social ou orientação sexual em todo município;

IV – Direito ao Meio Ambiente Ecologicamente Equilibrado: direito sobre o patrimônio ambiental, essencial à sadia qualidade de vida, composto tanto pelo meio ambiente natural quanto pelo antropizado, prezando pela sustentabilidade urbana, a qual implica na interrelação entre justiça social, qualidade de vida, equilíbrio ambiental e o desenvolvimento urbano e econômico, sem comprometer os recursos naturais, paisagísticos e culturais, fortalecendo a identidade cultural local e contribuindo com o conforto climático para as gerações atuais e futuras;

V – Desenvolvimento Regional: compreende o compartilhamento e a coordenação de responsabilidades e ações que promovam o desenvolvimento urbano integrado entre os municípios da Região de Planejamento Norte de Alagoas, da Região da Mata Sul de Pernambuco e aqueles que integram a APA Costa dos Corais; e

VI – Gestão Democrática: garantia da participação plena, efetiva e descentralizada, e da capacitação e fortalecimento dos colegiados de representantes dos diferentes segmentos da população, diretamente ou por intermédio de associações representativas, nos processos de planejamento, gestão e avaliação permanente dos planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

**Art. 14** Ficam estabelecidos como objetivos gerais da Política Urbana de Maragogi:

I – Respeitar os níveis de planejamento estabelecidos pelo Plano Diretor, com destaque para o Macrozoneamento e Zoneamento Urbano e Rural, compatibilizando o uso e a ocupação do solo com a conservação do meio ambiente natural e construído, propiciando melhores condições de acesso à terra, à habitação, ao trabalho, à mobilidade urbana, aos equipamentos públicos e aos serviços urbanos à população, evitando-se a ociosidade dos investimentos coletivos em infraestrutura, racionalizando o emprego dos recursos públicos municipais e combatendo a terra ociosa que não cumpre sua função social;

II – Promover o desenvolvimento sustentável, garantindo a qualidade de vida da população e buscando a equidade social, através da diversificação das atividades econômicas e da distribuição das riquezas geradas, fortalecendo a atividade rural, incentivando a instalação industrial limpa e de baixo impacto em áreas de fácil acessibilidade regional, e estimulando o empreendedorismo local, a economia solidária, criativa e de base comunitária, o turismo ecológico e rural e a distribuição das oportunidades de trabalho através da consolidação das centralidades multifuncionais distritais, considerando-se a capacidade da infraestrutura urbana e a existência de equipamentos;



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

III – Garantir a justa distribuição dos equipamentos urbanos e dos serviços públicos, reduzindo as desigualdades sociais e promovendo a inclusão socio territorial, consolidando as centralidades de bairro de forma equilibrada, descentralizando os postos de trabalho e implantando estruturas urbanas adequadas às funções sociais e ao atendimento das necessidades da população, de modo a qualificar os deslocamentos e priorizar o transporte público, cicloviário e a circulação de pedestres às alternativas motorizadas individuais;

IV – Proteger os recursos naturais da atmosfera, das águas superficiais e subterrâneas, do solo, da flora e da fauna, com foco na ampliação e requalificação dos espaços públicos das áreas verdes e permeáveis e da paisagem, notadamente, nas áreas de preservação permanente, nas Unidades de Conservação e nas áreas de proteção indicadas pela Política Municipal de Meio Ambiente (Lei Municipal nº 629/2017 e alterações posteriores);

V – Reservar áreas dotadas de infraestrutura e com equipamentos sociais para atender ao déficit acumulado e às demandas de habitação social, democratizando o acesso à terra regularizada e habitação às faixas de baixa renda;

VI – Fortalecer os usos rurais no município apoiando as atividades voltadas ao abastecimento, à segurança alimentar, à biodiversidade, à conservação ambiental, ao lazer e ao turismo sustentável, integrando os assentamentos rurais e as comunidades de base tradicional à dinâmica municipal e valorizando a identidade, cultura e produção local; e

VII – Instituir a gestão e a governança urbana e democrática, integrada à Lei Municipal nº 675/2019, qualificando e ampliando a participação da sociedade civil no planejamento, validação e revisão das diretrizes do Plano Diretor através dos colegiados e do fortalecimento da integração das Secretarias Municipais e demais órgãos responsáveis pela implementação da Política Urbana municipal, quanto aos processos de tomada de decisão, instrumentalizando-o de modo a direcionar, de forma adequada e com as devidas priorizações, seus investimentos financeiros e projetos urbanos.

**TÍTULO IV**  
**DA PRODUÇÃO E ORDENAMENTO TERRITORIAL**

**Art. 15** A produção e o ordenamento territorial de Maragogi têm como objetivo orientar a distribuição e o regramento do território urbano e rural do município, estruturado nas seguintes unidades de planejamento:

- I – Macrozoneamento;
- II – Sistema Municipal de Informações; e
- III – Zoneamento.

**CAPÍTULO I**  
**DO MACROZONEAMENTO**

**Art. 16** Fica instituído o Macrozoneamento, o qual compreende a totalidade do território municipal e se constitui como primeiro nível de referência espacial para a definição de áreas destinadas aos usos urbanos e rurais, a partir da percepção das características tendenciais de ocupação e das vocações identificadas na localidade, apoiando-se nos princípios e objetivos estabelecidos pela Política Urbana.



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

**Art. 17** O território do município de Maragogi está compartimentado em duas Macrozonas, delimitadas no **Anexo I – Mapa Macrozoneamento**, sendo elas:

- I – Macrozona de Qualificação Urbana (MQU); e
- II – Macrozona de Desenvolvimento Rural Sustentável (MDRS).

§1º A Macrozona de Qualificação Urbana (MQU) coincide com o perímetro urbano do município, onde é permitido o parcelamento do solo para fins urbanos, nos termos desta lei.

§2º Qualquer alteração na delimitação estabelecida no **Anexo I – Mapa Macrozoneamento** deverá ser objeto de lei específica, em atendimento integral aos seguintes dispositivos:

- I – Promoção de audiência pública e debate com a participação da população, por meio do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU);
- II – Publicidade quanto aos documentos e informações produzidos, que subsidiam a revisão ou o aperfeiçoamento do Plano Diretor (Art.40, §4º da Lei Federal nº 10.257/2001);
- III – Atendimento integral do Art.42 e, caso haja alteração de Perímetro Urbano, os dispositivos do Art. 42-B do Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/2001).

**SEÇÃO I**  
**MACROZONA DE QUALIFICAÇÃO URBANA (MQU)**

**Art. 18** Fica definida a Macrozona de Qualificação Urbana (MQU) cujo uso, a ocupação e a extensão territorial são consolidadas ou estão em processo de consolidação, englobando-se os vetores de crescimento e expansão identificados no território. Caracteriza-se por atividades urbanas, no qual se encontra a maior parcela da população residente no município e está dividida em sete distritos:

- I – São Bento;
- II – Maragogi;
- III – Barra Grande;
- IV – Antunes;
- V – Xaréu;
- VI – Ponta de Mangue; e
- VII – Peroba.

**Art. 19** Ficam estabelecidos os seguintes objetivos e função social para a Macrozona de Qualificação Urbana (MQU):

- I – Promover e estruturar as centralidades multifuncionais;
- II – Estimular a diversidade de uso;
- III – Vincular o adensamento construtivo e habitacional à capacidade da infraestrutura urbana, à existência de equipamentos sociais e às estruturas de transporte coletivo e ativo;
- IV – Distribuir equitativamente os equipamentos sociais e urbanos;
- V – Proteger e preservar os corpos hídricos e as áreas de mangue, mitigando e prevenindo os processos de inundação e erosão e coibindo a ocupação de áreas verdes e de preservação ambiental;



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

- VI – Incentivar a ocupação dos vazios urbanos de modo qualificado e integrado aos núcleos urbanos já consolidados, estimulando uma ocupação menos espalhada e mais coesa;
- VII – Direcionar a qualificação e a provisão de infraestrutura urbana em todo território de modo a diminuir a desigualdade territorial;
- VIII – Garantir a produção habitacional de interesse social e popular em áreas dotadas de infraestrutura e próximas a centralidades, priorizando-se o atendimento das populações em situação de vulnerabilidade e risco;
- IX – Promover a regularização fundiária dos núcleos urbanos informais consolidados no município, possibilitando a titulação de seus ocupantes e a implantação de infraestrutura necessária;
- X – Coibir a conurbação urbana com São José da Coroa Grande/PE; e
- XI – Promover a justa distribuição, em todo território, dos ganhos gerados a partir da produção urbana.

**Art. 20** Os instrumentos e as medidas aplicáveis à Macrozona de Qualificação Urbana (MQU) são:

- I – Zona de Controle Ambiental (ZCA), nos cursos hídricos, áreas de preservação e no limite de município com São José da Coroa Grande (PE);
- II – Operação Urbana Consorciada (OUC);
- III – Centralidades multifuncionais nos distritos, articulando-as à estruturação viária e aos equipamentos regionais e locais (terminal rodoviário e aeródromo);
- IV – Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- V – Uso misto e parâmetros urbanísticos, conforme Zoneamento Urbano;
- VI – Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB), Mínimo (CAMin) e Máximo (CAMáx), conforme zoneamento, sendo o CAB igual a um;
- VII – Apropriação do espaço urbano através de propostas de uso urbano como ciclofaixas temporárias, projeto hortas urbanas e programa adote uma praça;
- VIII – Acesso público às praias, por meio da delimitação de áreas livres e desobstruídas específicas para este fim;
- IX – Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS);
- X – Qualificação da produção da cidade através da utilização do Sistema Municipal, mapeando-se os equipamentos sociais e urbanos, as áreas verdes urbanas, as áreas protegidas e a estruturação viária municipal;
- XI – Plano Municipal de Saneamento Básico quanto aos serviços de abastecimento de água, esgotamento sanitário e drenagem, priorizando as áreas de maior vulnerabilidade social; e
- XII – Integração do planejamento e desenho urbano das orlas distritais ao Projeto Orla.

**SEÇÃO II**

**MACROZONA DE DESENVOLVIMENTO RURAL SUSTENTÁVEL (MDRS)**

**Art. 21** Fica definida a Macrozona de Desenvolvimento Rural e Sustentável (MDRS) caracterizada pela presença de atividades e assentamentos rurais regulamentados pelo INCRA, cuja ausência de infraestrutura básica e o perfil interiorano da ocupação indicam dificuldade de acesso à serviços e à equipamentos sociais, demandando investimentos e melhorias na integração dessas comunidades com a área urbana no município.



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

**Parágrafo único.** As diretrizes de uso e ocupação do solo na MDRS são definidas pelo Zoneamento Rural, nos termos desta lei, em conformidade com vocações e tendências identificadas.

**Art. 22** Ficam estabelecidos os seguintes objetivos e função social para a Macrozona de Desenvolvimento Rural Sustentável (MDRS):

- I – Conter a expansão urbana;
- II – Garantir a preservação das características naturais, dos recursos hídricos e das demais condicionantes físico-ambientais;
- III – Fomentar as atividades rurais com práticas sustentáveis e inovadoras de manejo do solo e incentivo à agricultura familiar;
- IV – Garantir áreas para produção de agricultura familiar, sustentável e oriunda de comunidades tradicionais e assentamentos rurais, assegurando a permanência destes em seus territórios;
- V – Promover a instalação de infraestrutura básica, a ampliação e melhoria das vias rurais, garantindo integração da população rural e equidade no seu acesso à saúde, educação, cultura, mobilidade e lazer.

**Art. 23** Os instrumentos e as medidas aplicáveis a Macrozona de Desenvolvimento Rural Sustentável (MDRS) são:

- I – Plano de Desenvolvimento Rural Sustentável;
- II – Proibir a ocupação e o parcelamento do solo de caráter urbano;
- III – Permitir e incentivar atividades de contemplação da natureza, turísticas, de ecoturismo, lazer de baixo impacto, educação ambiental e pesquisa científica;
- IV – Permitir atividades de processamento de frutas e outros alimentos, desde que desenvolvidas na mesma área da respectiva produção agrícola;
- V – Fomentar a diversidade de culturas e o beneficiamento de produtos artesanais e orgânicos, fortalecendo cadeias produtivas completas, com foco nas produções existentes de agricultura familiar;
- VI – Estruturação do Sistema Municipal de Informações, priorizando nestas áreas a qualificação do sistema viário e o acesso a equipamentos sociais e serviços públicos;
- VII – Controlar usos e atividades potencialmente poluentes, especialmente as que utilizam defensivos agrícolas; e
- VIII – Estimular os Serviços Ecossistêmicos, adotando-se o Pagamento por Serviços Ambientais (PSA).

**CAPÍTULO II**  
**SISTEMA MUNICIPAL DE INFORMAÇÕES - SIM**

**Art. 24** Fica instituído o Sistema Municipal de Informações, composto por elementos que permitam a definição e organização do uso, da ocupação e do desenvolvimento econômico e socioambiental do município, com objetivos de:

- I – Ampliar a capacidade de avaliação das áreas urbanas disponíveis à ocupação e dimensionar as contrapartidas e intervenções necessárias, notadamente quanto à distribuição de infraestruturas, equipamentos e serviços públicos;



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

- II – Subsidiar a avaliação da capacidade de suporte e atendimento, atual e futura, da infraestrutura instalada;
- III – Aproximar a política urbana das políticas setoriais através da territorialização dos dados, notadamente quanto à mobilidade, meio ambiente, saneamento ambiental, educação, assistência social e saúde; e
- IV – Organizar as diretrizes do Plano Diretor e os mapeamentos subsidiários à sua elaboração, articulando-os ao ordenamento territorial proposto.

**Art. 25** O Sistema Municipal de Informações é composto por:

- I – Subsistema Ambiental;
- II – Subsistema de Equipamentos, Serviços e Áreas Públicas; e
- III – Subsistema de Estruturação Viária e Mobilidade.

§1º Cada subsistema é formado por base física, cadastral, quantitativa, qualitativa e espacial para o planejamento territorial e a tomada de decisão, as quais deverão ser constantemente atualizadas pelo Poder Público Municipal, com intuito de direcionar as ações do poder público em consonância com os Eixos de Desenvolvimento Municipal e com a Política Urbana de Maragogi.

§2º A delimitação do disposto no *caput* integra o Anexo II – Mapa Subsistema Ambiental e Subsistema de Equipamentos, Serviços e Áreas Públicas e o Anexo III – Mapa Subsistema de Estruturação Viária e Mobilidade desta lei.

**SEÇÃO I**  
**SUBSISTEMA AMBIENTAL**

**Art. 26** O Subsistema Ambiental organiza, mapeia e integra as informações espaciais, quantitativas e qualitativas quanto aos espaços protegidos, áreas verdes, áreas de lazer, áreas de risco e reservas legais.

§1º Compreendem os espaços protegidos, as Unidades de Conservação, as Áreas de Valor Ambiental Urbano, as Áreas de Preservação Permanente conforme define a Política Municipal de Meio Ambiente, instituída pela Lei Municipal nº 629/2017 e alterações posteriores.

§2º Compreendem as áreas de risco, aquelas indicadas pela Coordenadoria Municipal de Proteção e Defesa Civil (COMPDEC) e pelo levantamento da Agência Nacional de Mineração (ANM);

**Art. 27** Ficam estabelecidos como objetivos do Subsistema Ambiental:

- I – Ampliar, qualificar, recuperar e distribuir equitativamente as áreas e os espaços verdes nos Distritos;
- II – Estimular a criação e implantação de áreas verdes por meio do estabelecimento de parâmetros e incentivos urbanísticos e programas municipais;
- III – Promover a arborização urbana e a integração entre áreas verdes, com foco na melhoria do microclima local;
- IV – Instrumentalizar a gestão pública para tomada de decisões e definição de investimentos relativos às áreas de valor ambiental urbano, existentes e futuras, de Maragogi;



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

- V – Fomentar a formação de corredores ecológicos; e
- VI – Incentivar a criação de áreas protegidas.

**Art. 28** As diretrizes do Subsistema Ambiental são:

- I – Mapear e manter atualizado, identificando as áreas de fragilidade ambiental, com destaque para os recursos hídricos, e demais áreas que o compõe, incluindo-se áreas provenientes de parcelamento do solo;
- II – Promover o levantamento quantitativo das áreas verdes urbanas, traçando indicadores por bairro e os correlacionando com os demais subsistemas municipais;
- III – Integrar as áreas de vegetação significativa e criar conectividade verde na escala distrital e interbairros;
- IV – Definir parâmetros urbanísticos para áreas permeáveis em imóveis urbanos, podendo-se instituir incentivos fiscais para áreas permeáveis e mecanismos de captação e reuso de águas pluviais;
- V – Articular as áreas verdes urbanas através de caminhos de pedestres e ciclovias, preferencialmente na orla municipal e ao longo dos corpos hídricos urbanos;
- VI – Priorizar a arborização urbana e o uso de espécies nativas e favoráveis ao microclima local e à fauna;
- VII – Compatibilizar a proteção e a recuperação das áreas verdes e matas ciliares com o desenvolvimento socioambiental e com as atividades econômicas, especialmente as de utilidade pública;
- VIII – Promover a articulação entre as instâncias de proteção ao patrimônio histórico, cultural, natural, arqueológico e arquitetônico, identificando, delimitando e espacializando estas áreas e imóveis; e.
- IX – Indicar as ações e investimentos prioritários, por bairro e distrito, correlacionando-os, através de mapeamentos, quadros e tabelas, com as leis orçamentárias e utilizando-os como critério para definição de medidas compensatórias.

**SEÇÃO II**

**SUBSISTEMA DE EQUIPAMENTOS, SERVIÇOS E ÁREAS PÚBLICAS**

**Art. 29** Subsistema de Equipamentos, Serviços e Áreas Públicas, organiza, mapeia e integra informações espaciais, quantitativas e qualitativas quanto aos equipamentos e às áreas públicas municipais urbanas.

§1º Compreendem os equipamentos e as áreas públicas municipais urbanas, aquelas de saúde, educação, assistência social, esporte, lazer e cultura, bem como das áreas institucionais do município e a abrangência dos sistemas de abastecimento de água e de esgotamento sanitário.

§2º Inserem-se no *caput* as áreas da Secretaria do Patrimônio da União (SPU) e o Projeto Orla.

**Art. 30** Ficam estabelecidos como objetivos do Subsistema de Equipamentos, Serviços e Áreas Públicas:



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

- I – Reduzir as desigualdades socio territoriais, priorizando a instalação de equipamentos e infraestrutura urbana nos bairros com maior vulnerabilidade social;
- II – Ampliar, qualificar e descentralizar os equipamentos sociais;
- III – Universalizar o acesso aos serviços públicos em todo município, priorizando o esgotamento sanitário;
- IV – Promover a participação popular no processo de planejamento e desenvolvimento dos projetos de equipamentos sociais e urbanos; e
- V – Instrumentalizar a gestão pública para tomada de decisões e definição de investimentos relativos aos equipamentos, serviços e áreas públicas, existentes e futuras, de Maragogi.

**Art. 31** As diretrizes do Subsistema de Equipamentos, Serviços e Áreas Públicas são:

- I – Mapear e manter atualizado, identificando as áreas públicas, a abrangência dos serviços públicos e os equipamentos existentes, incluindo-se áreas e serviços provenientes de parcelamento do solo;
- II – Promover o levantamento quantitativo dos equipamentos, serviços e áreas públicas, traçando indicadores por bairro e correlacionados com os demais subsistemas municipais e políticas setoriais, identificando, através da sobreposição, os territórios e bairros com de maior vulnerabilidade e desigualdade territorial;
- III – Garantir a participação efetiva da comunidade local na definição das ações que envolvam a implantação e ampliação dos equipamentos sociais e urbanos em seu bairro e distrito;
- IV – Estruturar o banco de terras públicas municipais, identificando estrategicamente suas localizações, através dos cruzamentos das demandas, déficits e das áreas públicas existentes;
- V – Indicar as ações e investimentos prioritários, por bairro e distrito, correlacionando-os, através de mapeamentos, quadros e tabelas, com as leis orçamentárias e utilizando-os como critério para definição de áreas públicas decorrentes do parcelamento do solo; e
- VI – Delimitar o abairramento municipal, tornando-o um dos níveis de planejamento territorial alinhado ao zoneamento e ao macrozoneamento municipal.

**SEÇÃO III**  
**SUBSISTEMA DE ESTRUTURAÇÃO VIÁRIA E MOBILIDADE**

**Art. 32** O Subsistema de Estruturação Viária e Mobilidade organiza, mapeia e integra informações espaciais, quantitativas e qualitativas quanto ao sistema viário municipal, devendo ser atualizado quando houver alterações dos elementos que o compõe, a saber: vias, estradas rurais, rodovias, ciclovias, calçadas e dados integrados sobre o deslocamento e transporte público.

**Art. 33** Ficam estabelecidos como objetivos do Subsistema de Estruturação Viária e Mobilidade:

- I – Analisar as dinâmicas de mobilidade quanto à qualidade e à sustentabilidade econômica e socioespacial das formas de deslocamento e as demandas presentes no município;
- II – Garantir a fluidez e a permeabilidade urbana, promovendo a continuidade do sistema viário existente, estruturando o acesso aos bairros e distritos; e
- III – Estruturar o sistema viário municipal, através do planejamento integrado da circulação viária e do uso do solo, considerando a composição viária como elemento estruturador do território.



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

**Art. 34** As diretrizes do Subsistema de Estruturação Viária e Mobilidade são:

- I – Mapear e manter atualizado, classificando e hierarquizando as vias de modo a organizar o sistema viário, e propondo-se diretrizes viárias que estruturem e orientem o processo de ocupação e adensamento no território;
- II – Elaborar e implementar o Plano de Mobilidade Urbana de Maragogi, priorizando-se ações e metas quanto a mobilidade ativa, segurança de pedestres e ciclistas, transporte público, acessibilidade urbana, detalhamento dos acessos públicos às praias e ampliação da circulação viária interdistrital;
- III – Assegurar a implantação e qualificação de acessos públicos às praias em articulação com a Secretaria de Patrimônio da União (SPU), integrando o Projeto Orla ao futuro Plano de Mobilidade Urbana (PMU);
- IV – Estruturar o processo de emissão de diretrizes para loteamentos e parcelamentos do solo, considerando a obrigatoriedade de previsão de conexões viárias, continuidade das vias de entorno e indicação de rotas alternativas em caso de loteamentos fechados e condomínios;
- V – Priorizar as ciclovias e a circulação de pedestres nos bairros e nas orlas distritais; e
- VI – Indicar as ações e os investimentos prioritários, por bairro e distrito, correlacionando-os, através de mapeamentos, quadros e tabelas, com as leis orçamentárias e utilizando-os como critério para definição de diretrizes viárias e intervenções estratégicas, inclusive as decorrentes do parcelamento do solo e de medidas mitigatórias e compensatórias.

**Art. 35** O Subsistema de Estruturação Viária e de Mobilidade se constitui como base estruturadora do ordenamento territorial, composto por:

- I – Hierarquização viária;
- II – Dimensionamento das vias;
- III – Dimensionamento dos passeios;
- IV – Acessos Públicos;
- V – Diretrizes viárias; e
- VI – Intervenções estratégicas.

**Parágrafo único.** O disposto no *caput* integra o Anexo III – Mapa Subsistema de Estruturação Viária e de Mobilidade Urbana.

**SUBSEÇÃO I**  
**HIERARQUIA VIÁRIA**

**Art. 36** A hierarquia viária de Maragogi tem por objetivo organizar o sistema viário, a fim de oferecer opções de percursos que garantam situações adequadas de convivência, conforto e segurança a todos os usuários, classificada em:

- I – Via de Interesse Regional, composta pela AL-101, sob responsabilidade do Departamento de Estradas e Rodagens de Alagoas (DER/AL), permite a articulação entre a Região Metropolitana de Maceió à porção norte do Estado de Alagoas e sul de Pernambuco, além de integrar os distritos de Maragogi, cruzando longitudinalmente o município, agregando deslocamentos regionais e locais;



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

II – Estradas Rurais, situadas na porção não urbanizada de Maragogi caracterizadas pelas conexões secundárias intramunicipal ou com municípios do entorno, sendo os principais eixos de conexão entre a área urbana de Maragogi com os assentamentos rurais;

III – Via Arterial Verde, forma a estrutura viária principal de Maragogi, situada majoritariamente na porção central do município, cujo perfil viário deve priorizar a implantação de canteiros largos, arborizados e vegetados, de sistemas de drenagem e aumento da permeabilidade e a segurança no deslocamento e travessia dos pedestres e ciclistas;

IV – Vias Coletoras Verdes, destinadas a recolher os deslocamentos locais, apoiando e alimentando a rede viária arterial, com maior circulação de veículos e presença de atividades comerciais e serviços de âmbito local, que lhe atribuem um importante papel na escala dos bairros. O perfil viário deve priorizar a arborização destas vias, prevendo-se sistemas de drenagem e aumento da permeabilidade, bem como a instalação de equipamentos de ginástica e lazer e ampliação das faixas de ciclovia e de pedestre; e

V – Vias Locais: são caracterizadas pelo baixo fluxo de tráfego, com intersecções em nível, não semaforizadas, destinadas predominantemente ao acesso local. Englobam todas as vias do município que não se enquadram nas demais classificações.

**SUBSEÇÃO II**  
**DIMENSIONAMENTO DAS VIAS**

**Art. 37** O dimensionamento das vias tem por objetivo garantir fluidez do trânsito, permeabilidade do tecido urbano e infraestrutura adequada para o pedestre e ciclista, de modo a ampliar a segurança do acesso às funções e espaços urbanos do município.

**Art. 38** As dimensões mínimas para as caixas viárias de Maragogi são:

- I – Via Arterial Verde: 18,00 metros;
- II – Via Coletora Verde: 16,00 metros;
- III – Via Local: 12,00 metros.

§1º O dimensionamento do perfil das vias urbanas integra o **Anexo IV – Dimensionamento dos Perfis Viários**, parte integrante desta lei.

§2º As ruas abertas à circulação de veículos, que contam com o pavimento e passeios já implantados, permanecerão com as dimensões existentes, exceto quando indicado em projeto de urbanização específico ou integrar as diretrizes viárias estabelecidas por esta lei.

**SUBSEÇÃO III**  
**DIMENSIONAMENTO DOS PASSEIOS**

**Art. 39** O passeio é a parte do logradouro destinada ao trânsito de pedestres, podendo ser eventualmente compartilhada com ciclistas e abrigar a infraestrutura e o mobiliário urbano, garantindo-se a livre circulação, de forma segura e sem empecilhos e obstáculos.

**Art. 40** A livre circulação de forma segura, sem empecilhos e obstáculos, deve-se considerar:

- I – Faixa Livre de Circulação: dimensão mínima de 1,20m de largura e inclinação transversal máxima de 3%, destinada exclusivamente à circulação de pedestres, livre de desníveis, obstáculos físicos – temporários ou permanentes e vegetação;



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

II – Faixa de Mobiliário Urbano: deve ter no mínimo 0,60m de largura, devendo ser lindeira ao meio-fio, destinada à arborização, implantação de mobiliário urbano, sinalização e rampas de acesso a veículos; e

III – Faixa de Acesso das Edificações: pode ter largura máxima de até 50% da soma das larguras das Faixas de Livre Circulação e de Mobiliário Urbano, destinada à colocação de mobiliário móvel, como mesas de bar e floreiras, toldos, propaganda, entre outros itens de apoio ao imóvel.

§1º Deverá ser garantida a acessibilidade universal em todos os passeios em logradouros municipais.

§2º Quando a largura da calçada impossibilitar a implantação das três faixas será dada preferência às faixas livre de circulação e de mobiliário urbano, podendo ser desconsiderada à faixa de acesso das edificações.

§ 3º Ficam definidos os seguintes acabamentos para as faixas livres de circulação, que deverão ser contínuos e sem ressaltos ou depressões:

- I – Cimento áspero;
- II – Cimentado estampado;
- III – Ladrilho hidráulico;
- IV – Bloco intertravado; e
- V – Placa pré-moldada de concreto.

§4º As rampas para acesso de veículos às edificações, mediante o rebaixo dos meios-fios, não poderão ter mais 0,50 m de profundidade, sendo proibidas quaisquer elevações ou depressões no restante do passeio ou na sarjeta.

**Art. 41** A construção e a limpeza do passeio são de responsabilidades do proprietário e obrigatório em toda a extensão fronteira do lote, sendo este edificado ou não.

§1º É proibido jogar ou despejar resíduos ou lixo de qualquer natureza nos passeios, vias e logradouros públicos, principalmente nos bueiros e redes de águas pluviais.

§2º Em caso de dano ao passeio por obra pública, seja de drenagem, alteração de nivelamento das guias ou por estragos decorrentes de arborização, a manutenção e reconstrução do passeio fica a cargo da Prefeitura Municipal.

**Art. 42** A Secretaria Municipal de Infraestrutura e Obras poderá solicitar, em qualquer tempo:

- I – O projeto, ou detalhamento, de calçada nos projetos a serem aprovados; e
- II – A construção, reparação ou reconstrução dos passeios públicos através de notificação por escrito.

**SUBSEÇÃO IV**  
**ACESSOS PÚBLICOS À PRAIA**

**Art. 43** Fica estabelecida a garantia de implantação e qualificação dos acessos públicos à praia, os quais devem adotar parâmetros e especificações para garantir a acessibilidade universal,



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

compreendendo rampas acessíveis, pisos táteis e sinalização, devendo este acesso ser inteiro em nível e com marcação no piso para a circulação de diferentes modais.

§1º - Os acessos públicos a serem implantados ou qualificados constam no Anexo V – Acessos públicos à praia desta lei.

§2º - A localização das áreas e dos vetores dos acessos públicos constantes no Anexo V é indicativa. Para a implantação dos acessos, deverão ser respeitadas as condicionantes do terreno, bem como as regras elencadas no Art. 81 que trata do seu distanciamento e dimensionamento.

**Art. 44** O dimensionamento dos acessos públicos deve permitir o compartilhamento do espaço, incluindo-se o acesso de veículos e pequenas embarcações, considerando:

- I – Dimensão mínima de 3,00 m de largura e inclinação transversal máxima de 3%, para circulação de pedestres, livre de desníveis, obstáculos físicos – temporários ou permanentes e vegetação;
- II – Mínimo de 1,00 m de largura, para arborização, implantação de mobiliário urbano e sinalização; e
- III – Máximo de 3,50 m de faixa compartilhada para ciclistas e veículos.

§1º A construção do acesso é de responsabilidade do poder público, podendo este desapropriar áreas particulares e exigir a implementação do acesso como contrapartida da instalação de empreendimentos;

§2º Ficam definidos os seguintes acabamentos para os acessos públicos:

- I – Ladrilho hidráulico;
- II – Bloco intertravado; e
- III – Outro piso drenante.

§3º A execução dos acessos deve considerar a qualificação de áreas verdes e instalação de rede de drenagem pluvial.

**SUBSEÇÃO V**  
**DIRETRIZES VIÁRIAS**

**Art. 45** Ficam definidas as diretrizes viárias descritas e indicadas no Anexo III – Mapa Subsistema de Estruturação Viária e Mobilidade, cujos objetivos são:

- I – Qualificar o acesso e a circulação entre distritos e nos bairros;
- II – Aumentar a capacidade das vias existentes, atendendo ao aumento crescente do número de veículos;
- III – Garantir a continuidade da malha viária quando da implantação de novos parcelamentos do solo;
- IV – Prever infraestrutura adequada para incentivo aos modos não motorizados de transporte;
- V – Orientar e direcionar a circulação de passagem fora da mancha urbana, tornando-a periférica.



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

§1º As diretrizes indicadas no *caput* devem respeitar o dimensionamento e a funcionalidade das Vias Coletoras Verdes, aderindo à estruturação e à qualificação do território municipal.

§2º As diretrizes viárias propostas para o município deverão ser incorporadas e complementadas pelo Plano de Mobilidade Urbana (PMU), quando de sua elaboração.

**SUBSEÇÃO VI**  
**INTERVENÇÕES ESTRATÉGICAS**

**Art. 46** As Intervenções Estratégicas (IE) estão descritas e indicadas Anexo III – Mapa Subsistema de Estruturação Viária e Mobilidade e têm como objetivo o enfrentamento dos conflitos identificados no sistema viário de Maragogi.

§1º São diretrizes específicas quanto à qualificação das Vias Arteriais Verdes, Coletoras Verdes e Locais:

- I – Sinalização horizontal e vertical;
- II – Ajustes geométricos, quando necessário;
- III – Recapeamento asfáltico;
- IV – Manutenção e instalação de iluminação pública;
- V – Implantação de bocas de lobo e rede de drenagem;
- VI – Construção e manutenção das calçadas e ciclovias, permitindo a circulação de pedestres e de bicicletas, de forma compartilhada e sem conflito; e
- VII – Investimento na sinalização de trânsito, tanto horizontal quanto vertical, de modo a garantir o compartilhamento do trânsito de maneira segura.

§2º São diretrizes específicas quanto à qualificação das estradas municipais:

- I – Pavimentação permeável (como piso intertravado, bloquete ou cascalho compactado com areia);
- II – Ajuste geométrico do greide da via; e
- III – Implantação de sistema de drenagem com canaletas para dar vazão às águas pluviais e evitar o empoçamento.

**CAPÍTULO III**  
**ZONEAMENTO URBANO E RURAL**

**Art. 47** Fica instituído o Zoneamento Urbano e Rural de Maragogi para regulação do uso e da ocupação do solo no território municipal, por meio da compartimentação da Macrozona de Qualificação Urbana (MQU) e da Macrozona de Desenvolvimento Rural Sustentável (MDRS) definidas por esta lei, com objetivo de:

- I – Simplificar a leitura e o entendimento da legislação urbanística, prevendo zonas de uso e ocupação condizentes às especificidades urbanas, rurais, sociais, econômicas e ambientais de cada território;



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

- II – Ordenar o território, bem como seus usos, ocupações e vocações, com vistas ao desenvolvimento, econômico, social, urbano e rural, de uma cidade inclusiva, democrática e ambientalmente responsável, que promova qualidade de vida a seus habitantes;
- III – Respeitar os modos de viver e a morfologia urbana e rural existente;
- IV – Promover o adensamento populacional nas áreas com capacidade de infraestrutura, contendo o espraiamento urbano; e
- V – Orientar o poder público no sentido de direcionar os investimentos em infraestrutura e serviços públicos, garantindo equilíbrio e equidade, social e territorial.

**Art. 48** As zonas estabelecidas para Maragogi consideram a morfologia da ocupação existente, as vocações territoriais, os vetores econômicos, turísticos, regionais e sociais e as condicionantes físicas e ambientais do município, agrupadas em:

- I – Preservação da Morfologia Urbana e Rural;
- II – Qualificação Urbana; e
- III – Estruturação Territorial.

§1º A delimitação do zoneamento consta no Anexo VI – Mapa Zoneamento Urbano e Rural.

§2º Os parâmetros de uso e ocupação do solo de cada zona estão dispostos no Anexo VII – Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo das Zonas Urbanas e Rurais de Maragogi.

**SEÇÃO I**  
**PRESERVAÇÃO DA MORFOLOGIA URBANA E RURAL**

**Art. 49** São objetivos do agrupamento territorial de preservação da morfologia urbana e rural:

- I – Conservar e qualificar as áreas verdes urbanas, mantendo a cobertura vegetal, inibindo a ocupação e o aumento das áreas de risco de inundação, contribuindo para a melhoria do microclima local;
- II – Ampliar as práticas de conservação e proteção ambiental das áreas verdes rurais e urbanas;
- III – Preservar as baixas densidades com predomínio do uso residencial próximo aos bairros já consolidados, conciliando-as com os aspectos ambientais e de recursos hídricos;
- IV – Garantir o atendimento equânime, das populações urbana e rural, aos serviços públicos e equipamentos sociais; e
- V – Promover a transição gradativa e de forma equilibrada entre os usos urbanos e rurais, preservando a configuração urbana existente.

**Art. 50** Compreendem o agrupamento de preservação da morfologia urbana e rural:

- I – Zona de Assentamentos Rurais (ZAR);
- II – Zona de Uso Rural Sustentável (ZURS);
- III – Zona de Controle Ambiental (ZCA); e
- IV – Zona Rurbana (ZRU).



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

**Parágrafo único.** As duas zonas que subdividem a Macrozona de Desenvolvimento Rural Sustentável (MDRS) situam-se neste agrupamento (ZAR e ZURS), sendo as demais zonas subdivisões da Macrozona de Qualificação Urbana (MQU).

**SUBSEÇÃO I**  
**ZONA DE ASSENTAMENTOS RURAIS (ZAR)**

**Art. 51** A Zona de Assentamentos Rurais (ZAR) corresponde aos 18 (dezoito) assentamentos rurais delimitados e demarcados pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), nos quais se distribuem em 20 comunidades.

§1º A zona descrita no *caput* objetiva a manutenção das características rurais desta porção territorial, proporcionando, através da espacialização e da definição de um zoneamento rural para estas áreas, seu desenvolvimento social e econômico pautado no fortalecimento das comunidades de base, tradicionais e agrárias, e no estímulo à agricultura familiar.

§2º Situada na Macrozona de Desenvolvimento Rural Sustentável (MDRS), os parâmetros de uso e ocupação do solo da ZAR devem respeitar o Anexo VII – Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo das Zonas Urbanas e Rurais de Maragogi, ficando proibido o parcelamento do solo para fins urbanos e com módulo rural menor de 40.000m<sup>2</sup>, à exceção das agrovilas demarcadas pelo INCRA.

**SUBSEÇÃO II**  
**ZONA DE USO RURAL SUSTENTÁVEL (ZURS)**

**Art. 52** A Zona de Uso Rural Sustentável (ZURS) corresponde às áreas rurais municipais, exceto os assentamentos rurais, onde observa-se ocupação dispersa e atividades agrícolas distribuídas de forma pulverizada, com a existência de Reservas Legais e Reservas Particulares do Patrimônio Natural (RPPN), as quais compreendem a grandes maciços de áreas vegetadas no território rural.

**Parágrafo único.** Situada na Macrozona de Desenvolvimento Rural Sustentável (MDRS), os parâmetros de uso e ocupação do solo da ZURS devem respeitar o Anexo VII – Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo das Zonas Urbanas e Rurais de Maragogi, ficando proibido o parcelamento do solo para fins urbanos e com módulo rural menor de 40.000m<sup>2</sup>.

**SUBSEÇÃO III**  
**ZONA DE CONTROLE AMBIENTAL (ZCA)**

**Art. 53** A Zona de Controle Ambiental (ZCA) engloba porções do território onde há interesse de recuperação, conservação, manutenção e ampliação dos espaços públicos e das áreas de interesse ambiental, incluindo as vegetações protegidas e as Área de Preservação Permanente (APP) localizadas na área urbana de Maragogi.

**Art. 54** Na ZCA só serão permitidos:

- I – Usos de interesse público, voltados para os equipamentos comunitários e para os serviços urbanos de micro e macrodrenagem;
- II – Atividades de lazer, recreação e esportes, compatíveis com a manutenção e a recuperação ambiental;



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

- III – Atividades de educação ambiental e estudos científicos, a partir do aproveitamento da infraestrutura instalada e da aproximação destas áreas com o contexto da cidade; e
- IV – Atividades de conservação de mata e cultivo de mudas de espécies nativas, inclusive decorrentes de compensação ambiental.

§1º Deverá ser viabilizado o cadastramento, a remoção e o reassentamento das famílias do núcleo urbano irregular, na região do Maruim, por se tratar de área de risco na qual incide a ZCA.

§2º Quando sobreposta às áreas já consolidadas, predominam-se os parâmetros definidos pelo *caput* deste artigo.

**SUBSEÇÃO IV**  
**ZONA RURURBANA (ZRU)**

**Art. 55** A Zona Rurbana (ZRU) é caracterizada por áreas desocupadas entremeada por vegetação e usos rurais, com predomínio de vazios urbanos periféricos aos bairros residenciais, na transição urbano rural.

**Parágrafo único.** Os parâmetros definidos para a ZRU têm como intuito de conciliar a ocupação característica destes territórios com os aspectos ambientais e de recursos hídricos.

**SEÇÃO II**  
**QUALIFICAÇÃO URBANA**

**Art. 56** São objetivos do agrupamento territorial de qualificação urbana:

- I – Controlar e mitigar os impactos dos usos não residenciais permitidos, possibilitando a diversificação das atividades econômicas e a instalação de comércios e serviços de atendimento local;
- II – Promover a qualificação dos espaços públicos, ampliando os equipamentos, os serviços sociais e os aspectos da mobilidade urbana;
- III – Fomentar o adensamento populacional em conformidade com a capacidade da infraestrutura urbana e com a existência de equipamentos sociais e urbanos;
- IV – Oferecer condições para instalação de atividade industrial de baixo impacto, com potencial para diversificar a economia municipal; e
- V – Promover Habitação de Interesse Social em áreas dotadas de infraestrutura e atendidas por atividades econômicas e trabalho, garantindo a inclusão socio territorial da população de menor renda.

**Art. 57** Compreendem o agrupamento de qualificação urbana:

- I – Zona de Especial Interesse Social (ZEIS);
- II – Zona de Qualificação Urbana (ZQU);
- III – Zona de Ocupação Orientada (ZOO); e
- IV – Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE).

**SUBSEÇÃO I**  
**ZONA DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL (ZEIS)**



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

**Art. 58** A Zona de Especial Interesse Social (ZEIS) engloba territórios que se destinam, predominantemente, à garantia do direito à moradia e à cidade a partir da qualificação urbanística ou da designação de terras já urbanizadas ou muito próximas da urbanização para provisão de habitações de interesse social e mercado popular, prevendo também, prioritariamente, a instalação de equipamentos sociais, infraestruturas, áreas verdes, atividades comerciais e de serviços públicos.

**SUBSEÇÃO II**  
**ZONA DE QUALIFICAÇÃO URBANA (ZQU)**

**Art. 59** A Zona de Qualificação Urbana (ZQU) engloba porções do território consolidadas ou em consolidação, com ocupação mista de média e baixa densidade construtiva e demográfica, que demandam qualificação da infraestrutura e serviços urbanos e acesso a equipamentos sociais.

**Parágrafo único.** Os parâmetros de uso e ocupação do solo da Região de São Bento são diferenciados, conforme Anexo VII – Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo das Zonas Urbanas e Rurais de Maragogi, pois destinam-se a preservar a ambiência local, sendo preferenciais as atividades comerciais e turísticas que fomentem e promovam a identidade, cultura e gastronomia local sem alterar a paisagem urbana desta porção territorial.

**SUBSEÇÃO III**  
**ZONA DE OCUPAÇÃO ORIENTADA (ZOO)**

**Art. 60** A Zona de Ocupação Orientada (ZOO) engloba territórios que compreendem grandes glebas e vazios urbanos entre, ou no entorno, de áreas em consolidação, cujo uso é predominantemente residencial.

**Parágrafo único.** Fica a autorização de ocupação futura condicionada à disponibilidade de equipamentos sociais e instalação de infraestrutura urbana, prevendo-se ainda a qualificação das áreas verdes e o estímulo a comércios e serviços de atendimento local.

**SUBSEÇÃO IV**  
**ZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO (ZDE)**

**Art. 61** A Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE) engloba porção do território onde se objetiva desenvolver atividades industriais e de serviços, incentivando a diversificação das atividades econômicas e não incômodas, incômodas compatíveis e incômodas não compatíveis ao uso residencial, adotando-se medidas mitigadoras, em função da incomodidade gerada.

**SEÇÃO III**  
**ESTRUTURAÇÃO TERRITORIAL**

**Art. 62** São objetivos do agrupamento territorial de estruturação territorial:

- I – Fortalecer as centralidades existentes, fomentando a implantação de comércio e serviços e a densidade populacional baixa a média, para o uso eficiente dos serviços e equipamentos urbanos existentes;
- II – Promover o adensamento construtivo e populacional e os gabaritos condicionados à capacidade da infraestrutura urbana disponível e ao impacto ambiental e urbano gerado,



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

notadamente nas faixas mais próximas à orla, controlando-se o sombreamento e coibindo a formação de ilhas de calor;

III – Estimular a integração entre as edificações e os espaços públicos, orientando o desenvolvimento qualificado, sustentável e harmônico das centralidades e das áreas turísticas; e

IV – Ampliar a distribuição de usos econômicos no território, de modo a reduzir os deslocamentos diários, aproximar as atividades de trabalho e moradia e fortalecer as centralidades multifuncionais.

**Art. 63** Compreendem o agrupamento de estruturação territorial:

I – Zona de Estruturação Turística (ZET);

II – Zona de Ocupação Induzida (ZOI); e

III – Zona de Desenvolvimento Regional (ZDR).

**SUBSEÇÃO I**  
**ZONA DE ESTRUTURAÇÃO TURÍSTICA (ZET)**

**Art. 64** A Zona de Estruturação Turística (ZET) compreende a faixa litorânea do município onde identifica-se maior dinâmica turística e de atividades de comércio e serviços voltados a este segmento, com predominância do uso misto, sinais de verticalização e maior dinamismo imobiliário, carecendo de estímulos e parâmetros que permitam as atividades em harmonia aos demais usos e ao meio ambiente, principalmente com relação ao sombreamento, insolação e ventilação nesta faixa.

**Parágrafo único.** Os parâmetros de uso e ocupação do solo da Região de São Bento são diferenciados, conforme Anexo VII – Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo das Zonas Urbanas e Rurais de Maragogi, pois destinam-se a preservar a ambiência local, sendo preferenciais as atividades comerciais e turísticas que fomentem e promovam a identidade, cultura e gastronomia local sem alterar a paisagem urbana desta porção territorial, devendo ser observada a garantia à permeabilidade visual na orla e fruição pública quanto aos acessos públicos.

**SUBSEÇÃO II**  
**ZONA DE OCUPAÇÃO INDUZIDA (ZOI)**

**Art. 65** A Zona de Ocupação Induzida (ZOI) corresponde à porção territorial localizada entre Peroba e Barra Grande, a qual, por estar no vetor de desenvolvimento municipal, possui potencial para abrigar novos empreendimentos.

§1º Fica estabelecido como objetivo da ZOI a indução da ocupação de forma estruturada, através de diretriz viária que a conecta à porção noroeste de Maragogi sentido Pernambuco, em forte processo de consolidação e expansão urbana.

§2º Fica autorizada a aplicação do instrumento Operação Urbana Consorciada (OUC), nos termos desta lei.



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

**SUBSEÇÃO III**  
**ZONA DE DESENVOLVIMENTO REGIONAL (ZDR)**

**Art. 66** A Zona de Desenvolvimento Regional (ZDR) destina-se a implantação do futuro Aeródromo da Região da Costa dos Corais e suas atividades correlatas, com investimentos do Governo do Estado de Alagoas.

§1º Os parâmetros de uso e ocupação do solo incidentes na ZDR são equivalentes aos da ZDE, com o diferencial de possibilitar a adequação necessária as particularidades da Zona de Segurança Aeroportuária, devendo esta ser definida e regulamentada quando do licenciamento e execução do projeto do Aeródromo.

§2º Fica proibida a ocupação de usos residenciais e atividades incompatíveis ao Aeródromo, em conformidade com o Decreto Estadual nº 68.668/2019, o qual estabelece esta área como de utilidade pública.

**CAPÍTULO IV**  
**USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

**SEÇÃO I**  
**PARÂMETROS DE USO DO SOLO**

**Art. 67** As atividades permitidas no município propõem-se a resguardar uso residencial, em atendimento aos níveis de incomodidade que sobre este irão incidir, estando divididas em:

- I – Residencial (R): destinado à moradia de um indivíduo ou de um grupo de indivíduos; e
- II – Não Residencial (nR): compreendem as atividades não residenciais de comércio, prestação de serviços, industriais, institucionais e aos usos rurais e urbanos, os quais geram incômodo ao uso residencial e tem como referência sua natureza e parâmetros de incomodidade e sustentabilidade.

§1º O uso Residencial (R) subdivide-se em:

- I – Residencial unifamiliar (Ru): caracterizada pela existência de uma única unidade habitacional no lote; e
- II – Residencial multifamiliar (Rm): caracterizada pela existência de mais de uma unidade habitacional no lote, podendo ser vertical ou horizontal, regulamentados pelas legislações municipal e federal existentes;

§2º O uso Não Residencial (nR) subdivide-se em:

- I – Uso Não Incômodo (nR1): não incômodo ao uso residencial, cujo funcionamento e processo de produção não causa impacto ao uso residencial, incluindo-se os usos rurais como agricultura, piscicultura, pecuária e extrativismo;
- II – Uso Incômodo Compatível (nR2): compatível ao uso residencial, no qual se enquadram usos que podem gerar incômodos à vizinhança residencial, solucionáveis mediante o atendimento de medidas pré-estabelecidas; e



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

III – Uso Incômodo Não Compatível (nR3): incômodo não compatível ao uso residencial, cujo funcionamento e processo de produção são potencialmente geradores de impacto urbanístico ou ambiental, e que possuem soluções tecnológicas economicamente viáveis para tratamento ou mitigação dos incômodos gerados.

**Art. 68** Os usos não residenciais (nR) deverão atender aos parâmetros de incomodidade, de forma isolada ou cumulativa, relativos a:

- I – Poluição sonora: incomodidade causada pelo impacto sonoro produzido pela atividade ao entorno, seja este gerado por máquinas, pessoas ou animais;
- II – Poluição atmosférica: refere-se à emissão de substâncias odoríferas, de gases, vapores, materiais particulados e/ou fumaça devendo-se observar o limite estabelecido em legislação estadual;
- III – Poluição por resíduos sólidos: trata-se do impacto causado pela atividade que produz e/ou estoca resíduos sólidos com riscos potenciais ao meio ambiente e à saúde pública;
- IV – Poluição hídrica: trata-se do impacto causado ao meio ambiente pelas atividades que lançam efluentes incompatíveis ao lançamento na rede hidrográfica e ou sistema coletor;
- V – Porte do empreendimento: incomodidade causada em função do porte do empreendimento que será instalado, considerando-se, para este enquadramento, a área construída de edificação. Caberá ao empreendedor, caso exerça a atividade em parte da edificação, solicitar o reenquadramento da atividade;
- VI – Geração de tráfego: trata-se do impacto causado por empreendimentos em função do estacionamento e da concentração das pessoas, ou devido à operação e atração de veículos pesados;
- VII – Poluição visual: trata-se do impacto visual produzido na paisagem urbana pela veiculação de publicidades, luminosos, faixas e outdoors;
- VIII – Vibração: quanto ao impacto causado por atividades geradoras de vibração ou choque no entorno imediato decorrente do uso de equipamentos e maquinários;
- IX – Periculosidade: associado ao potencial de risco e danos à saúde e ao meio ambiente, em caso de acidente, em função da produção, distribuição, comercialização, uso e estocagem de materiais perigosos: radiação eletromagnética, explosivos, gás liquefeito de petróleo (GLP), inflamáveis, tóxicos e equiparáveis; e
- X – Impacto urbanístico: sobrecarga na capacidade de suporte da infraestrutura instalada ou alteração da paisagem urbana.

§1º Caberá ao empreendedor, caso exerça a atividade em parte da edificação, solicitar à Prefeitura Municipal de Maragogi o reenquadramento da atividade, conforme porte do empreendimento.

§2º O Anexo IX – Parâmetros de Incomodidade por Atividades Não Residenciais e Medidas Mitigadoras Obrigatórias dispõe sobre a compatibilização das categorias nR com os parâmetros de incomodidade descritos pelo *caput*.

§3º O Anexo IX – Parâmetros de Incomodidade por Atividades Não Residenciais e Medidas Mitigadoras Obrigatórias deverá ser consultado para enquadramento da atividade Não Residencial (nR) a partir dos parâmetros de incomodidade, devendo ser observadas as Zonas onde são permitidos os respectivos usos.



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

§4º O Anexo IX – Parâmetros de Incomodidade por Atividades Não Residenciais e Medidas Mitigadoras Obrigatórias também indica as ações e medidas básicas a serem adotadas de acordo com o impacto gerado pela atividade, considerando o grau de incomodidade ao uso Residencial.

§5º O não atendimento dos níveis de incomodidade descritos no *caput* reenquadra a atividade para os demais níveis (nR).

**SUBSEÇÃO I**  
**DA CLASSIFICAÇÃO DOS USOS POR CRITÉRIOS DE INCOMODIDADE**

**Art. 69** A classificação de usos por incomodidade tem por objetivo aprimorar a gestão territorial e incentivar o desenvolvimento econômico municipal, a partir da simplificação da legislação de uso e ocupação do solo.

§1º O enquadramento das atividades nR tem como base as atividades econômicas definidas pela Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE) do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), conforme Resolução nº 02, de 20 de novembro de 2018, e alterações, da Comissão Nacional de Classificação – CONCLA, apresentada no Anexo VIII – Classificação Nacional das Atividades Econômicas (CNAE) por Incomodidade da presente lei.

§2º As atualizações do Anexo VIII – Classificação Nacional das Atividades Econômicas (CNAE) por Incomodidade poderão ser realizadas por Decreto Municipal, concomitantemente às atualizações da CNAE.

§3º Todas as atividades não Residenciais (nR), independente da classificação do uso nR, deverão atender aos critérios do Anexo IX – Parâmetros de Incomodidade por Atividades Não Residenciais e Medidas Mitigadoras Obrigatórias da presente lei.

§4º Caso a atividade esteja classificada em mais de um uso nR, é necessário reenquadra-la conforme os Anexo VIII – Classificação Nacional das Atividades Econômicas (CNAE) por Incomodidade e Anexo IX – Parâmetros de Incomodidade por Atividades Não Residenciais e Medidas Mitigadoras Obrigatórias, com base nos parâmetros de incomodidade, ficando sujeita ao enquadramento mais restritivo e às medidas mitigadoras deste.

**SEÇÃO II**  
**PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO**

**Art. 70** Ficam estabelecidos os seguintes parâmetros de ocupação do solo para Maragogi:

- I – Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CAMi);
- II – Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB);
- III – Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAMáx);
- IV – Lote Mínimo;
- V – Testada;
- VI – Recuo de frente (F);
- VII – Recuo lateral (L);
- VIII – Recuo fundo (Fu);
- IX – Taxa de Ocupação (TO);
- X – Taxa de Permeabilidade (TP);
- XI – Gabarito; e
- XII – Vagas de Estacionamento.



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

§1º Os conceitos e definições dos parâmetros elencados no caput estão disponíveis no **Anexo XIII- Definições.**

§2º O **Anexo VII – Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo das Zonas Urbanas e Rurais de Maragogi** detalha os parâmetros de ocupação permitidos por zona, conforme dispõe esta lei.

**Art. 71** O cômputo da taxa de permeabilidade (TP) considerará, além das áreas gramadas:

I – Piso semipermeável, podendo este ser vazado que permita o plantio de forração, em no mínimo 50% da área deste; e

II – Piso drenante que, por sua constituição e forma de instalação, não promova a impermeabilização total do solo, permitindo a infiltração de água.

**Art. 72** São referências para o cálculo dos parâmetros de uso e ocupação do solo:

I – Serão consideradas como áreas não computáveis para a Taxa de Ocupação (TO):

a. Áreas construídas em subsolo, destinada exclusivamente a garagem particular;

b. Áreas construídas destinadas a equipamentos eletromecânicos da edificação, tais como, caixa d'água, casas de máquinas, bombas hidráulicas, depósito de lixo e instalação de ventilação e ar-condicionado;

c. Áreas construídas na cobertura da edificação, destinada exclusivamente a usos de recreação e lazer, em um único pavimento, com área máxima de 1/3 (um terço) do pavimento que lhe é imediatamente inferior; e

d. Áreas de piscinas, que além de não serem computadas para efeito de cálculo da taxa de ocupação, também não serão exigidos os recuos e afastamentos mínimos.

II – Serão consideradas como áreas não computáveis para o Coeficiente de Aproveitamento (CA):

a. Áreas construídas em subsolo, destinada exclusivamente a garagem particular;

b. Áreas construídas, quando no pavimento térreo e sob pilotis, destinada exclusivamente a garagem particular, inclusa a área ocupada para circulação, manobra e estacionamento de veículos;

c. Áreas construídas na cobertura da edificação, destinada exclusivamente a usos de recreação e lazer, em um único pavimento, com área máxima de 1/3 (um terço) do pavimento que lhe é imediatamente inferior; e

d. Áreas de piscinas, que além de não serem computadas para efeito de cálculo do coeficiente de aproveitamento, também não serão exigidos os recuos e afastamentos mínimos.

III – Serão consideradas como áreas não computáveis para o Gabarito:

a. Áreas construídas em subsolo, destinada exclusivamente a garagem particular;

b. Áreas construídas, quando no pavimento térreo e sob pilotis, destinada exclusivamente a garagem particular, inclusa a área ocupada para circulação, manobra e estacionamento de veículos, não podendo o pé-direito majorar o pé-direito médio da edificação em 50%;

c. Áreas construídas destinadas a equipamentos eletromecânicos da edificação, tais como, caixa d'água, casas de máquinas, bombas hidráulicas, depósito de lixo e instalação de ventilação e ar-condicionado; e



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

d. Áreas construídas na cobertura da edificação, destinada exclusivamente a usos de recreação e lazer, em um único pavimento, com área máxima de 1/3 (um terço) do pavimento que lhe é imediatamente inferior;

I – Área construída em subsolo, destinada exclusivamente a garagem particular;

II – Área construída, quando no pavimento térreo que esteja sob pilotis, destinada exclusivamente a garagem particular, inclusa a área ocupada para circulação, manobra e estacionamento de veículos;

III – Área construída destinada a equipamentos eletromecânicos da edificação, tais como, caixa d'água, bombas hidráulicas, depósito de lixo e instalação de ventilação e ar-condicionado;

IV – Área construída na cobertura da edificação, destinada exclusivamente a usos de recreação e lazer, em um único pavimento, com área máxima de 1/3 (um terço) do pavimento que lhe é imediatamente inferior; e

V – Área de piscinas, que além de não serem computadas para efeito de cálculo do coeficiente de aproveitamento e da taxa de ocupação, também não serão exigidos os recuos e afastamentos mínimos.

**Art. 73** Na área livre resultante dos recuos fica definido que:

I – São permitidos beirais, marquises e outros elementos em balanço, desde que seus avanços máximos não ultrapassem 60% (sessenta por cento) do *offset* nos recuos lateral e posterior, e 30% (trinta por cento) do *offset* no recuo frontal;

II – São permitidas sacadas desde que seus avanços máximos não ultrapassem 20% (vinte por cento) do *offset* nos recuos lateral e posterior, e 10% (dez por cento) do *offset* no recuo frontal;

III – A construção de abrigo para carro é permitida, desde que:

a. A área não seja superior a 15,00m<sup>2</sup> em lotes de área menor ou igual a 150,00m<sup>2</sup>;

b. Seja aberto, em pelo menos duas de suas faces; e

c. Não se utilize estrutura em concreto armado na sua construção.

IV – A soma das áreas dos elementos permitidos, construídos numa mesma edificação, não poderá ultrapassar 30% (trinta por cento) da área livre resultante do somatório de todos os recuos;

VI – As áreas dos elementos permitidos não serão computadas no cálculo do coeficiente de aproveitamento e na taxa de ocupação; e

V – A área do recuo de frente em nenhuma hipótese poderá ser ocupada por construções em subsolo.

**Art. 74** São consideradas áreas *non aedificandi*:

I – A faixa de 33 (trinta e três) metros a partir da linha preamar média, ressalvados os interesses da União em dar a destinação que melhor lhe convier às suas áreas; e

II – A faixa 15 (quinze) metros da Rodovia AL – 101 Norte, considerada a partir da faixa de *offset*, conforme Decreto Estadual n.º 4383, de 14 de agosto de 1980, ressalvados os interesses do Estado em dar a destinação que melhor lhe convier às suas áreas.



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

**SEÇÃO III**  
**COMISSÃO TÉCNICA DE ANÁLISE**

**Art. 75** Fica instituída a Comissão Técnica de Análise (CTA) com as seguintes responsabilidades:

- I – Acompanhar e emitir parecer quanto aos casos omissos e específicos referentes às normas de uso e ocupação do solo indicadas nesta lei;
- II – Analisar e emitir parecer sobre atividades classificadas e regulamentadas na legislação municipal de uso do solo, de modo a respaldar a autorização de emissão de Alvarás e Certidões de Uso e Ocupação;
- III – Enquadrar as atividades nR e indicar a revisão do **Anexo VIII – Classificação Nacional das Atividades Econômicas (CNAE) por Incomodidade** quando das atualizações do CNAE; e
- IV – Demandar, se necessário, estudo técnico de órgãos competentes para embasar pareceres nos assuntos de competência da CTA.

**Parágrafo único.** A fiscalização e o monitoramento dos usos para fins de emissão e renovação de alvarás de funcionamento são de responsabilidade do IPUMA – Instituto de Planejamento Urbano de Maragogi, que poderá solicitar apoio da CTA para complementação das análises técnicas.

**Art. 76** A Comissão Técnica de Análise (CTA) será formada pelo corpo técnico da prefeitura, considerando servidores com nível superior, composta por:

- I – Dois representantes do IPUMA Instituto de Planejamento Urbano, sendo um Arquiteto e um Engenheiro;
- II – Um representante da Secretaria Municipal de Planejamento, Gestão, Orçamento e Patrimônio;
- III – Um representante da Secretaria Municipal da Fazenda;
- IV – Um representante da Secretaria Municipal de Turismo, Indústria e Comércio;
- V – Um representante da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Recursos Hídricos; e
- VI – Um representante da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, Infraestrutura e Serviços Públicos.

**Parágrafo único.** A definição da composição técnica e a nomeação da CTA deverá ser estabelecida por Decreto Municipal.

**TÍTULO V**  
**PARCELAMENTO DO SOLO**

**Art. 77** O parcelamento do solo urbano tem como objetivo ordenar e disciplinar o controle e a divisão do solo urbano, podendo ser realizado no formato de loteamento, desmembramento, desdobro e remembramento, cujas diretrizes se aplicam à Macrozona de Qualificação Urbana (MQU), nos termos desta lei.

§1º Para efeitos desta lei, ficam definidos:



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

- I – Loteamento é a divisão da gleba em lotes, destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação ou prolongamento, modificação ou ampliação do arruamento existente;
- II – Desmembramento é a subdivisão de glebas ou lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias, nem no prolongamento, modificação ou ampliação do arruamento existente;
- III – Desdobro é o desmembramento que resulta em apenas dois lotes;
- IV – Remembramento, também denominado unificação, é a junção de lotes;
- V – Gleba é a porção de terra sem edificação que ainda não foi parcelada nem utilizada para fins urbanos; e
- VI – Lote é o terreno servido de infraestrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo zoneamento incidente.

§2º Os parâmetros para dimensionamento mínimo dos lotes são definidos por zona de uso e ocupação, conforme **Anexo VII – Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo das Zonas Urbanas e Rurais de Maragogi**.

**CAPÍTULO I**  
**DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS**

**SEÇÃO I**  
**PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS**

**Art. 78** Com base na Lei Federal nº 6.766/79, não serão permitidos parcelamentos do solo para fins urbanos:

- I – Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II – Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III – Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);
- IV – Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- V – Em Áreas de Preservação Permanente (APPs), nos termos e limites estabelecidos no Código Florestal; e
- VI – Em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias.

**SEÇÃO II**  
**ÁREAS DESTINADAS AO USO PÚBLICO**

**Art. 79** As glebas, objeto de parcelamento do solo, deverão reservar os seguintes percentuais de áreas públicas:

- I – 15% (quinze por cento) para a área institucional, destinada à implantação de equipamentos comunitários, devendo ser plenamente edificável e livre de impedimentos ambientais, com área mínima de 500m<sup>2</sup>, permitindo a inscrição de um raio de 10 (dez) metros e declividade de até 10%, (dez por cento) a fim de contemplar as reais necessidades do município; e



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

II – 5% (cinco por cento) para sistema de lazer, destinado à implantação de praças, áreas de recreação e esportivas e demais referenciais urbanos e paisagísticos, não podendo estar localizado em Área de Preservação Permanente ou áreas impróprias para a ocupação.

§1º As áreas a serem transferidas ao município passarão a integrar o domínio do Município no ato do registro do loteamento, sem ônus para a administração municipal.

§2º O cômputo de áreas institucionais e de lazer não poderá considerar:

I – Faixas destinadas às Áreas de Preservação Permanente (APPs) dos corpos d'água, nos termos da legislação federal, estadual ou municipal;

II – Reservas Legais averbadas na matrícula ou inscritas no Cadastro Ambiental Rural - CAR e aprovadas pelo órgão ambiental competente;

III – Áreas não parceláveis e não edificantes;

IV – Faixas de domínio da rodovia e faixas de servidão ao longo das linhas de transmissão de energia elétrica; e

V – Rotatórias e os canteiros centrais de avenidas.

**SEÇÃO III**  
**SISTEMA VIÁRIO**

**Art. 80** O projeto urbanístico de parcelamento do solo para fins urbanos deve respeitar as diretrizes viárias e as dimensões mínimas das vias estabelecidas por esta lei, com objetivo de garantir a demanda e a conectividade da malha urbana futura com a existente, atendendo aos seguintes parâmetros mínimos:

I – Comprimento máximo das quadras – abertas e muradas, deverá ser de 300 (trezentos) metros, podendo as quadras serem limitadas por Ruas, Vias ou Sistemas de Lazer, para que não haja prejuízo da mobilidade urbana e da segurança viária do trânsito de pedestres e ciclistas; e

II – As vias locais com acesso único para entrada e saída (*cul-de-sac*) deverão ter comprimento máximo de 150,00m, medidos do centro do balão de retorno até o eixo da Via Pública ou de Dispositivo de Retorno, imediatamente anteriores.

**SEÇÃO IV**  
**ACESSO PÚBLICO À PRAIA**

**Art. 81** Nos parcelamentos de glebas que fazem divisa com orla marítima será assegurado o acesso público à praia, observadas as seguintes condições:

I – Os acessos de pedestres devem distar no máximo 250 (duzentos e cinquenta) metros, com largura mínima de 3 (três) metros; e

II – Os acessos de veículos devem distar no máximo 500m (quinhentos metros) e terão sua seção transversal mínima de 9m (nove metros).

**CAPÍTULO II**  
**FORMAS DE PARCELAMENTO DO SOLO**



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

**SEÇÃO I**  
**LOTEAMENTO**

**Art. 82** Ficam estabelecidas as seguintes modalidades de loteamento:

I – Loteamento residencial: destinados exclusivamente ao uso residencial, que inclui chácaras de recreio e sítios na área urbana;

II – Loteamento misto: composto por lotes para fins residenciais, comerciais, de serviços, institucionais e industriais;

III – Loteamento residencial de interesse social: no qual 50% (cinquenta por cento) das áreas destinadas a lotes devem ser compostas por imóveis para atender à população com renda familiar não superior a três salários-mínimos, desde que o empreendimento esteja vinculado a programas de habitação de interesse social promovidos por órgãos do governo federal, estadual e municipal;

IV – Loteamentos empresariais: destinados exclusivamente ao uso empresarial (industrial/logística e outros) na Zona de Desenvolvimento Regional (ZDR) e na Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE), nos termos desta lei; e

V – Loteamento de acesso controlado: subdivisão de uma gleba em lotes para fins residenciais, de modo a manter o controle de tráfego de veículos e de pedestres sem identificação ou não cadastrados; e

VI – Condomínio de lotes: modalidade de condomínio em que a unidade autônoma corresponde a um lote sobre a qual incide a fração ideal sobre o terreno e partes comuns, sendo que, o lote como um todo se mantém privado nos termos das Leis Federais nº 4.591/1964, nº 6.766/1979 e nº 13.465/2017.

§1º O interessado deverá especificar a intenção de implantação da modalidade de loteamento no ato da solicitação do pedido de Certidão de Diretrizes Urbanísticas (CDU).

§2º No caso do loteamento de acesso controlado, as áreas públicas deverão ser objeto de Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) por tempo indeterminado, através de decreto do Poder Executivo à Associação de Proprietários, que deverá constar no registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis, sendo responsável quanto à:

- a. Manutenção, conservação e limpeza integral das vias de circulação interna, do calçamento à sinalização de trânsito;
- b. Serviços de manutenção e conservação do sistema de drenagem de águas pluviais;
- c. Controle de acesso às áreas fechadas do loteamento, portaria, vigilância e comunicação externa;
- d. Despesas com o fechamento do loteamento; e
- e. Garantia do acesso e da ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas prestadoras de serviços públicos e que zelam por segurança e bem-estar da população.

§3º Se por razões técnicas e/ou urbanísticas for necessário intervir nos espaços públicos sobre os quais incide a Concessão de Direito Real de Uso (CDRU), não caberá à associação dos proprietários qualquer indenização ou ressarcimento por benfeitorias eventualmente afetadas.



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

§4º Os loteamentos que, na data da publicação desta lei, comprovadamente, já tiverem fechamento no seu todo ou em parte, por muro ou outro elemento de vedação de acesso, poderão ser regularizados desde que:

- a. Seja providenciada, previamente, a regularização do parcelamento do solo, caso se trate de loteamento irregular;
- b. Seja representado por associação nos termos desta Lei; e
- c. Seja protocolado junto à Prefeitura Municipal, pedido de regularização de acesso controlado, que deverá ser instruído com cópia de Ata de Assembleia, cuja pauta específica seja a deliberação por unanimidade dos proprietários pelo controle de acesso.

§5º O condomínio de lotes deve respeitar os parâmetros urbanísticos dispostos por esta lei, especialmente quanto ao lote mínimo, sendo que as vias e áreas comuns internas ao fechamento são de propriedade dos titulares do lote na proporção de sua respectiva fração ideal, conforme Art. 1.358-A do Código Civil, sendo responsáveis por:

- a. Coleta e remoção de lixo domiciliar, que deverá ser depositado na portaria, em local apropriado, onde houver coleta pública;
- b. Obras e serviços de manutenção da infraestrutura;
- c. Instalação de equipamentos de prevenção e combate a incêndios, conforme projeto previamente aprovado pelo Corpo de Bombeiros;
- d. Limpeza, manutenção e conservação das vias de circulação, da pavimentação e da sinalização de trânsito;
- e. Distribuição das correspondências e encomendas no interior do condomínio; e
- f. Implantação e manutenção dos serviços de fornecimento de energia elétrica e iluminação, e de abastecimento de água e esgoto sanitário, conforme projetos previamente aprovados pelas respectivas concessionárias.

**SEÇÃO II**  
**DESMEMBRAMENTO**

**Art. 83** Considera-se desmembramento, para os efeitos desta lei, a subdivisão de glebas ou lotes, destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem o prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§1º Entende-se por desmembramento, o parcelamento que resulta a partir de 3 (três) unidades territoriais.

§2º Os lotes resultantes de desmembramento deverão ter frente para via de circulação oficial existente e observar as dimensões mínimas de lote previstas no Anexo VII – Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo das Zonas Urbanas e Rurais de Maragogi desta lei.

§3º Fica sob a responsabilidade do proprietário do lote resultante de desmembramento qualquer ônus relativo à relocação de equipamentos existentes na via pública, inclusive no passeio.



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

**Art. 84** Após o registro no Cartório de Registro de Imóveis do desmembramento, o proprietário deverá encaminhar cópia da certidão de registro à Secretaria Municipal de Fazenda, para alteração de procedimento de alteração cadastral do imóvel e posterior lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU).

**SEÇÃO III**  
**DESDOBRO**

**Art. 85** Considera-se desdobro, para o efeito desta lei, o parcelamento que resulta em apenas 2 (dois) novos lotes a partir de um lote existente produto de loteamento ou desmembramento anteriormente aprovado.

**Parágrafo único.** Os lotes resultantes de desdobro deverão ter frente para via de circulação oficial existente e observar as dimensões mínimas de lote previstas no Anexo VII – Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo das Zonas Urbanas e Rurais de Maragogi desta lei.

**Art. 86** Após o registro no Cartório de Registro de Imóveis do desdobro, o proprietário deverá encaminhar cópia da certidão de registro à Secretaria Municipal da Fazenda, para alteração de procedimento de alteração cadastral do imóvel e posterior lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU).

**SEÇÃO IV**  
**REMEMBRAMENTO**

**Art. 87** Considera-se remembramento de glebas ou lotes a soma das áreas de duas ou mais glebas ou lotes, para a formação de novas unidades.

**Parágrafo único.** O remembramento somente será efetivado se os imóveis pertencerem ao mesmo proprietário.

**Art. 88** Após o registro do remembramento no Cartório de Registro de Imóveis, o proprietário deverá encaminhar cópia da certidão de registro à Secretaria Municipal de Fazenda, para alteração cadastral do imóvel e posterior lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU.

**Parágrafo único.** Somente depois de efetivada a averbação do remembramento, o imóvel poderá ser novamente objeto de desdobro e ou desmembramento se as dimensões resultantes atenderem às disposições desta lei.

**CAPÍTULO III**  
**LICENCIAMENTO DE PROJETOS DE LOTEAMENTOS**

**Art. 89** A execução de parcelamento do solo na modalidade loteamento dependerá de licença do órgão competente definido pela Prefeitura Municipal de Maragogi, que será concedida ao interessado ou proprietário, de acordo com as seguintes etapas de tramitação:

- I – Análise e emissão de Certidão de Diretrizes Urbanísticas (CDU);
- II – Aprovação prévia;
- III – Aprovação definitiva; e



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

IV – Termo de Verificação de Obras (TVO).

§1º Todas as etapas de tramitação, somente serão realizadas pela municipalidade mediante os comprovantes de recolhimento de taxas municipais, estabelecidas pelo Código Tributário Municipal, ou legislação específica, devendo estar anexadas ao processo juntamente aos demais documentos exigidos em cada etapa.

§2º A tramitação do órgão público municipal, não dispensa a tramitação e aprovação dos empreendimentos nas demais esferas de governo, seja estadual ou Federal.

§3º A documentação obrigatória a ser disponibilizada pelo interessado, para cada etapa de licenciamento de projetos de loteamento, consta no Anexo X – Documentação Obrigatória para Licenciamento de Projetos de Parcelamento do Solo.

**SEÇÃO I**  
**CERTIDÃO DE DIRETRIZES URBANÍSTICAS**

**Art. 90** A Certidão de Diretrizes Urbanísticas (CDU) deve conter as restrições e condicionantes de uso e ocupação do solo, ambientais, urbanísticas e viárias que incidem sobre a gleba/lote e que irão nortear o desenvolvimento de qualquer projeto de ocupação urbana.

**Parágrafo único.** O interessado deverá protocolar a solicitação da CDU no Instituto de Planejamento Urbano de Maragogi (IPUMA), mediante a apresentação dos documentos indicados no Anexo X – Documentação Obrigatória para Licenciamento de Projetos de Parcelamento do Solo da presente lei.

**Art. 91** A CDU, emitida pelo Instituto de Planejamento Urbano de Maragogi (IPUMA), deverá indicar:

- I – Conexão das vias existentes ou projetadas (diretrizes viárias), indicadas na legislação municipal vigente ou para atendimento da demanda futura;
- II – Localização aproximada dos terrenos destinados à área institucional e ao sistema de lazer, com priorização da continuidade das áreas verdes existentes na gleba e no seu entorno;
- III – Faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis, em conformidade com os demais Planos Setoriais existentes;
- IV – Áreas de risco, inaptas à ocupação urbana sem prévia solução; e
- V – Zona(s) de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis e parâmetros urbanísticos de ocupação e parcelamento do solo aplicáveis.

**Parágrafo único.** A CDU expedida vigorará pelo prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de sua expedição, período no qual deve ser solicitada a aprovação do projeto de parcelamento do solo elaborado de acordo com as diretrizes expedidas.

**Art. 92** O Poder Executivo Municipal poderá indeferir a solicitação de diretrizes, para os casos previstos, com base nas análises de:

- I – Incompatibilidade do empreendimento com esta legislação, ou demais normas vigentes; e
- II – Situação jurídica da gleba ou lote.



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

**Parágrafo único.** O indeferimento da solicitação de diretrizes deverá ser devidamente justificado pelo Instituto de Planejamento Urbano de Maragogi (IPUMA).

**SEÇÃO II**  
**APROVAÇÃO PRÉVIA**

**Art. 93** Em caso de prosseguimento ao projeto de loteamento, a obtenção da Aprovação Prévia é precedida pela anexação dos documentos listados no Anexo X – Documentação Obrigatório para Licenciamento de Projetos de Parcelamento do Solo da presente lei.

§1º O protocolo de Análise Prévia do projeto de loteamento deverá ser realizado no Instituto de Planejamento Urbano de Maragogi (IPUMA), responsável pela análise do projeto de loteamento, que deverá ser submetido ao crivo e apreciação da Comissão de Análise Técnica (CAT), e poderá solicitar o apoio técnico de outros órgãos ou entidades de quaisquer esferas, nos termos desta lei.

§2º O deferimento terá prazo de análise de até 60 (sessenta) dias.

§3º Caso o projeto não atenda à algum dispositivo da presente lei, o órgão competente, a qualquer tempo emitirá um “comunique-se” ao responsável técnico para adequação do projeto.

§4º Caso a adequação do projeto seja efetuada, será iniciada nova contagem de até 60 (sessenta) dias para deferimento do projeto.

§5º A aprovação prévia terá validade de 12 (doze) meses, contados da publicação do despacho que o aprovou.

**SEÇÃO III**  
**APROVAÇÃO DEFINITIVA**

**Art. 94** O requerimento para Aprovação Definitiva será instruído com os documentos que constam no Anexo X – Documentação Obrigatório para Licenciamento de Projetos de Parcelamento do Solo da presente lei.

**Art. 95** Aprovado o projeto de loteamento e deferido o processo, o Instituto de Planejamento Urbano de Maragogi (IPUMA) expedirá o Alvará de Licença, dando publicidade por meio na imprensa oficial.

**Art. 96** Em garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana exigidos para o loteamento é obrigatório o caucionamento de 20% dos lotes do loteamento aprovado.

§1º No ato de recebimento do Alvará de Licença emitido pela Prefeitura, o interessado assinará um Termo de Compromisso, ao qual estará anexada proposta de instrumento de garantia de execução de todas as obras de sua responsabilidade.

§2º O instrumento de garantia de execução das obras a cargo do empreendedor, referido no *caput* deste artigo, pode ser representado por:

- I – Hipoteca de lotes ou unidades autônomas no próprio empreendimento, com o devido registro na matrícula dos imóveis dado em garantia;
- II – Hipoteca de outros imóveis, no mesmo município; e
- III – Seguro fiança, ou similar.



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

§3º As áreas a serem transferidas ao domínio público não poderão ser caucionadas para o cumprimento dos dispositivos previstos nesta Lei.

§4º Se a caução se der na forma de carta de fiança bancária, a mesma ficará em depósito na conta pública indicada pelo órgão competente do Poder Executivo, contendo cláusula de correção monetária e prazo de no mínimo o previsto no cronograma das obras acrescido de 12 (doze) meses.

**Art. 97** Concluídos todos os serviços e obras de infraestrutura exigidos para o loteamento, confirmados por meio da emissão do Termo de Verificação de Obras (TVO), o município liberará as garantias de sua execução.

§1º Fica facultado ao loteador, após executados a maior parte dos serviços de infraestrutura do loteamento, requerer a liberação de 50% da garantia prestada, o que se dará através da emissão de certidão de liberação de caução.

§2º A garantia remanescente será liberada apenas quando da entrega definitiva do loteamento devidamente concluído e da expedição do Termo de Verificação de Obras (TVO), emitido pelo órgão municipal responsável.

**Art. 98** A não execução das obras, dentro do prazo previsto no cronograma físico-financeiro apresentado pelo interessado, implicará a adjudicação da caução para regularização das obras, por parte do município, desde que justificado por procedimento técnico, e com notificação imediata ao proprietário, respeitado o prazo mínimo de 5 (cinco) dias para defesa.

**Art. 99** O empreendedor deve requerer o registro do parcelamento dentro de 180 (cento e oitenta) dias da data de aprovação do projeto, sob pena de caducidade das respectivas licenças, acompanhado dos documentos indicados no artigo 18 da Lei Federal nº 6.766/79.

**Parágrafo único.** A partir do registro do parcelamento, as áreas destinadas ao uso público, constantes no projeto, passam a integrar o domínio do Município.

**SEÇÃO IV**  
**TERMO DE VERIFICAÇÃO DE OBRAS (TVO)**

**Art. 100** Após a execução de todas as obras do loteamento, o interessado deverá protocolar requerimento para realização da respectiva vistoria, contendo os documentos indicados no **Anexo X – Documentação Obrigatório para Licenciamento de Projetos de Parcelamento do Solo**.

**Parágrafo único.** A liberação total da garantia ocorrerá somente após a apresentação de todos os documentos indicados no *caput*.

**Art. 101** Na entrega das obras, exige-se que as quadras, lotes ou as unidades autônomas do parcelamento estejam devidamente demarcadas, admitindo-se a tolerância de 3% (três por cento) em relação às medidas lineares previstas no projeto.

**Parágrafo único.** Caso seja constatada diferença nas medidas que prejudiquem o sistema viário e as áreas públicas, deverá ser acionado o instrumento de garantia proposto pelo empreendedor e aceito pela Prefeitura, a fim de compensar o prejuízo com o decréscimo da área.

**Art. 102** Realizadas as obras e estando quitados os tributos municipais, o Instituto de Planejamento Urbano de Maragogi (IPUMA) expedirá Termo de Verificação de Obras (TVO), liberando-o para registro no Cartório de Registro de Imóveis.

**Parágrafo único.** O empreendedor deve solicitar averbação TVO na matrícula em que o loteamento foi registrado, no prazo máximo de 15 (quinze) dias de sua expedição.



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

**CAPÍTULO IV**  
**LICENCIAMENTO DE PROJETOS DE DESDOBRO, DESMEMBRAMENTO E**  
**REMEMBRAMENTO**

**Art. 103** O pedido de desdobro, desmembramento e remembramento deverá ser submetido à aprovação do Instituto de Planejamento Urbano de Maragogi (IPUMA), pelo interessado, instruído com os documentos descritos no **Anexo X – Documentação Obrigatório para Licenciamento de Projetos de Parcelamento do Solo** da presente lei.

**Parágrafo único.** As dimensões mínimas dos lotes resultantes de desdobros e desmembramentos devem respeitar os parâmetros urbanísticos desta lei.

**Art. 104** Aprovado o projeto de desdobro, desmembramento ou remembramento, o empreendedor deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

**CAPÍTULO V**  
**RESPONSABILIDADES**

**Art. 105** É de obrigação exclusiva do interessado, responsável pelo parcelamento do solo, a implantação das seguintes infraestruturas urbanas, de acordo com os projetos apresentados, aprovados e/ou modificados pela Prefeitura Municipal e/ou concessionárias de serviços públicos:

- I – Abertura e pavimentação do leito carroçável nas vias de circulação;
- II – Demarcação de quadras e lotes;
- III – Rede pública de abastecimento de água, aprovado pelo órgão responsável, incluindo adutoras, reservatórios, estações de bombeamento e outros equipamentos, quando necessários, para a conexão com as redes já implantadas;
- IV – Rede de esgoto e sistema de tratamento de efluentes, de acordo com o projeto aprovado pelo órgão responsável, incluindo coletores, estações de bombeamento e tratamento e outros equipamentos quando necessários, para a conexão com as redes já implantadas;
- V – Rede pública de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;
- VI – Implantação de guias e sarjetas;
- VII – Rede de drenagem, com bocas de lobo, conforme projeto aprovado pelo município;
- VIII – Arborização urbana e paisagística nos passeios e nas áreas públicas, conforme projeto aprovado pelo município;
- IX – Execução da faixa de circulação do passeio das vias classificadas como coletoras, no nível acabado;
- X – Sinalização viária horizontal e vertical, e de placas para denominação das vias de circulação pública, praças e logradouros públicos; e
- XI – Execução das medidas mitigadoras do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), caso existam.

**Art. 106** É de obrigação exclusiva do Poder Público e seus concessionários, de acordo com os contratos vigentes:



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

- I – Implantação dos elementos de infraestrutura complementares não exigidos ao empreendedor, nos loteamentos e desmembramentos, segundo sua programação e disponibilidade orçamentária;
- II – Após a averbação do TVO, a operação e a manutenção da infraestrutura básica e complementar das áreas destinadas a uso público, de qualquer loteamento; e
- III – Disponibilização dos pontos de conexão necessários para a implantação dos elementos de infraestrutura básica ou complementar na área interna do parcelamento, a ser efetuada pelo empreendedor.

**TÍTULO VI**  
**INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA**

**Art. 107** Os Instrumentos da Política Urbana compõem as estratégias de planejamento e ordenamento territorial, respeitando as premissas indicadas nesta lei, sendo complementar à efetivação dos objetivos estabelecidos pela Política Urbana, os quais estão relacionados às seguintes finalidades:

- I – Planejamento;
- II – Fiscal e Financeiro;
- III – Indução à Função Social da Propriedade;
- IV – Gestão Urbana e Ambiental;
- V – Financiamento da Política Urbana;
- VI – Regularização Fundiária; e
- VII – Gestão Democrática da Cidade.

**CAPÍTULO I**  
**INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO**

**Art. 108** Os Instrumentos de Planejamento têm a premissa de integrar as frentes setoriais quanto aos aspectos urbanos, ambientais, orçamentários e socioeconômicos de Maragogi, sendo estes:

I – Construção da base cartográfica do município, por meio do mapeamento e da vetorização dos elementos que compõe o território, com base em interpretação de imagens de satélite atualizadas de alta ou média resolução (escala mínima 1:25.000), atendendo aos critérios estabelecidos para o Padrão de Exatidão Cartográfico classe A (PEC A) dentro das Normas Técnicas da Cartografia Nacional, o que deve incluir:

- a. Sistema de Transporte – composto pela representação de feições em linha das estradas oficiais e não-oficiais identificáveis nas imagens, obedecendo convenções cartográficas oficiais;
- b. Hidrografia – Categoria que engloba o conjunto de corpos d'água, visíveis na imagem de satélite utilizada, representadas obedecendo às convenções cartográficas oficiais; e
- c. Linhas de transmissão e subestações transformadoras de energia elétrica.



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

II – Elaboração do Plano de Mobilidade Urbana em consonância com o que estabelece a Política Nacional de Mobilidade (Lei Federal nº 12.587/12), e observando-se os prazos estabelecidos pela Lei Federal 14.000/2020.

III – Elaboração do Código de Obras e Edificações, compreendendo questões quanto ao:

- a. Controle das atividades edilícias;
- b. Procedimentos administrativos, definindo processos de reforma, adequação, requalificação, reconstrução;
- c. Fiscalização das edificações;
- d. Responsabilidades técnicas e legais; e
- e. Disposições técnicas (normas e definições).

IV – Elaboração do Plano de Desenvolvimento Rural, considerando as seguintes premissas:

- a. Realizar estudos das áreas rurais, prevendo a análise das formas diversas de ocupação e objetivando garantir a manutenção sustentável de suas características, de forma compatível com o desenvolvimento econômico e social da área rural;
- b. Fomentar a agricultura familiar, as cooperativas e o turismo rural e ecológico através dos canais de oferta de crédito e acesso à assistência técnica;
- c. Fortalecer a agricultura familiar e a economia solidária voltada ao pequeno agricultor;
- d. Estimular a criação de cooperativas na área rural de forma a agregar valor aos produtos artesanais e orgânicos produzidos no campo, estabelecendo uma alternativa de renda sólida para os moradores rurais;
- e. Diversificar a cultura da produção rural, ampliando a capacidade produtiva da terra através de rotação de plantios, de modo estabelecer uma maior capacidade de agregar valor aos produtos; e
- f. Incentivar o desenvolvimento do Arranjo Produtivo Local (APL) voltadas a criar sinergia entre as culturas e a encontrar novos nichos de mercado para as produções locais.

V- Elaboração da Lei Cidade Limpa, com objetivo de equilibrar os elementos que compõem a paisagem urbana de Maragogi, através do regramento de ações e definição de normas e padrões os quais visem a coibição da poluição visual e da degradação ambiental, e a preservação da memória cultural e histórica, considerando:

- a. Atendimento ao interesse público em consonância com os direitos fundamentais e necessidades de conforto ambiental;
- b. Diretrizes que assegurem o bem-estar estético, cultural e ambiental da população, para a preservação da memória cultural e a implantação de equipamentos urbanos, proporcionando o livre acesso e a fluidez a partir do combate à poluição visual;
- c. Estratégias para implantação da política da paisagem urbana;
- d. Ações de regulamentação da aprovação, fiscalização e penalidades de modo a garantir o cumprimento da lei; e
- e. Ações de esclarecimento, educativas, quanto a aplicação das novas regras.



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

VI – Elaboração de Planos Distritais, a partir do contexto local de cada distrito, com objetivo de compatibilizar os desejos e necessidades dos moradores e as intenções de intervenções setoriais de cada secretaria, com foco na avaliação cruzada e na priorização das demandas no espaço público, subsidiando a tomada de decisão, os quais devem:

- a. Identificar, de forma conjunta, as necessidades e desejos da comunidade no âmbito dos bairros que compreendem o Distrito, determinando a área de ação do Plano Distrital;
- b. Aplicar os princípios e os objetivos da Política Urbana do Município de acordo com as especificidades de cada setor, aprofundando e estimulando a aplicação dos instrumentos e ações pertinentes;
- c. Subsidiar a tomada de decisão do gestor público a partir da identificação dos bairros e das ações prioritários por Distrito;
- d. Estruturar e instrumentalizar o processo de planejamento local, promovendo a participação contínua e subsidiária às revisões do Plano Diretor;
- e. Propiciar o controle social transparente, equitativo e local;
- f. Simplificar o monitoramento e a efetivação das ações previstas e sua articulação com o Plano Diretor, Planejamento orçamentário e Políticas setoriais; e
- g. Promover e possibilitar o desenvolvimento urbano, social, ambiental e econômico do município de forma equilibrada, equânime e aderente ao desejo coletivo de seus cidadãos.

**CAPÍTULO II**  
**INSTRUMENTOS FISCAIS E FINANCEIROS**

**Art. 109** Os Instrumentos Fiscais e Financeiros englobam aspectos tributários, que incluem contribuições, incentivos e benefícios, os quais visam a indução das ações previstas pelo Plano Diretor, com foco na conservação ambiental e na qualificação do meio urbano construído, sendo eles:

- I – Pagamento por Prestação de Serviços Ambientais (PSA); e
- II – Contribuições de melhoria.

**SEÇÃO I**  
**PAGAMENTO POR PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS AMBIENTAIS (PSA)**

**Art. 110** O Pagamento por Prestação de Serviços Ambientais (PSA) é uma ferramenta para retribuir, de forma monetária ou não, os proprietários ou possuidores de áreas com ecossistemas provedores de serviços ambientais, cujas ações mantêm, restabelecem ou recuperam atividades dispostas na legislação federal, estadual e municipal pertinente.

**Art. 111** Os pagamentos por serviços ambientais deverão ser implantados através de programas definidos pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Recursos Hídricos, que contemplem a remuneração de:

- I – Atividades humanas de manutenção, restabelecimento e recuperação dos ecossistemas provedores de serviços ambientais; e



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

II – Proprietários ou possuidores, de áreas com ecossistemas provedores de serviços ambientais, mediante prévia valoração destes serviços.

§1º A seleção de beneficiários será realizada por meio de chamadas públicas observando as diretrizes, requisitos e critérios definidos em resolução específica, que deverão ser previstas dentro dos programas definidos conforme indica o *caput*.

§2º A Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Recursos Hídricos, através do Fundo Municipal de Preservação do Meio Ambiente (FMPMA), e mediante aprovação do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente (COMDEMA), determinará o percentual de recursos destinados, podendo ser acrescido de outras fontes públicas ou privadas, cooperações, parcerias, doações e repasses, bem como os critérios e diretrizes de seleção, devendo, no mínimo:

- a. Estar enquadrado e habilitado em programa específico definido pela Secretaria;
- b. Haver adequação do imóvel em relação à legislação ambiental;
- c. Comprovar o uso ou ocupação regular do imóvel a ser contemplado; e
- d. Formalizar, por meio de instrumento contratual específico entre o proprietário ou possuidor de área prestadora de serviços ambientais e a Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Recursos Hídricos.

§3º Com a finalidade de serviço regulador, fica estabelecido que os programas deverão priorizar projetos localizados na Zona de Assentamentos Rurais (ZAR), Zonas de Uso Rural Sustentável (ZURS) e a Zona de Controle Ambiental (ZCA), nos termos desta lei, desde que atendam aos requisitos gerais fixados.

§4º O monitoramento e fiscalização da aplicação deste instrumento serão exercidos pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Recursos Hídricos, sendo os resultados apresentados ao COMDEMA, conforme andamento dos chamamentos realizados, com o intuito de aprimorar e garantir a efetivação do instrumento.

**SEÇÃO II**  
**CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA**

**Art. 112** Ficam definidas, em conformidade com a Constituição Federal (Artigo 145 Inciso II) e com o Decreto-lei Federal nº 195/1967, as seguintes obras públicas como passíveis de Contribuição de Melhoria:

- I – Abertura, alargamento, pavimentação de vias;
- II – Construção e ampliação de parques e áreas públicas de lazer;
- III – Serviços e obras para ampliação e melhoria das redes de abastecimento de água e esgotamento sanitário;
- IV – Construção de dispositivos de drenagem urbana em áreas verdes ou de lazer, públicas para reservação/contenção de águas pluviais; e

§1º A aplicação da Contribuição de Melhoria deve considerar a valorização de imóveis de propriedade privada em virtude de obras públicas.

§2º Para o lançamento da Contribuição de Melhoria, a Secretaria Municipal de Infraestrutura e Obras, deverá publicar previamente em Diário Oficial:



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

- a. Memorial descritivo do projeto;
- b. Orçamento total ou parcial do custo da obra;
- c. Determinação da parcela do custo da obra a ser ressarcida pela contribuição de melhoria, com o correspondente plano de rateio entre os imóveis beneficiados;
- d. Delimitação da zona beneficiada, com a relação dos imóveis nela compreendidos; e
- e. O valor a ser pago pelo proprietário.

§3º Após a publicação os proprietários terão, trinta dias para impugnar qualquer dos elementos da obra que reflitam sobre a contribuição de melhoria e após a análise das impugnações o Poder Público poderá cobrá-la.

**CAPÍTULO III**  
**DOS INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE**

**Art. 113** Os Instrumentos de Indução a Função Social da Propriedade têm por objetivo viabilizar as premissas estabelecidas pela Política Urbana, garantindo o uso equilibrado e racional do espaço urbano do Município.

**Parágrafo único.** Com base no Artigo 182 da Constituição Federal, nos imóveis que não cumprem sua função social poderão incidir os seguintes instrumentos:

- a. Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC);
- b. IPTU Progressivo no Tempo; e
- c. Desapropriação com Pagamento em Títulos.

**SEÇÃO I**  
**PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIA (PEUC)**

**Art. 114** Fica instituído o Parcelamento, a Edificação ou a Utilização Compulsória (PEUC), com intuito de promover o adequado aproveitamento da cidade e das infraestruturas instaladas, garantindo o cumprimento da função social da propriedade, que passa a incidir sobre imóveis inseridos na Zona de Qualificação Urbana (ZQU) e Zona de Estruturação turística (ZET), nos termos desta lei.

§1º São passíveis de notificação os imóveis que possuem as seguintes características:

- a. Lotes ou glebas não edificados, com área superior a 3.000 m<sup>2</sup> e com Coeficiente de Aproveitamento igual a zero (CA=0);
- b. Lotes ou glebas subutilizados, com área superior a 1.000 m<sup>2</sup> e com CA abaixo do mínimo definido para as zonas indicadas no *caput* (CAMin < 0,2); e
- c. Edificação com área construída superior a 1.000m<sup>2</sup> não utilizada, estando desocupada por mais de dois anos ininterruptos.

§2º Ficam excluídos das categorias de não edificados ou subutilizados, os imóveis que:

- a. Abriguem atividades que não necessitem de edificação para suas finalidades;



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

- b. Abriguem clubes em atividade;
- c. Integrem o Sistema Municipal quanto a equipamentos regionais, sociais e urbanos ou, ainda, que cumpram função ambiental relevante;
- d. Exercam função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Recursos Hídricos;
- e. Forem tombados, ou que tenham processo de tombamento aberto pelo órgão competente de qualquer ente federativo, ou ainda cujo potencial construtivo tenha sido transferido; e
- f. Estejam nestas condições devido a impossibilidades jurídicas momentaneamente insanáveis pela simples conduta do proprietário, e apenas enquanto estas perdurarem.

**Art. 115** Os imóveis sujeitos ao PEUC deverão ser identificados por ação do poder público especificamente por ação da Secretaria Municipal da Fazenda em conjunto com o Instituto de Planejamento Urbano de Maragogi, e objetos de Decreto Municipal, e seus proprietários devem ser notificados seguindo o procedimento descrito abaixo, com base nos prazos e ritos apresentados no Art. 5ª do Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/2001):

I – Notificação do proprietário do imóvel ou a quem tenha poderes legais de gerência e/ou administração, por funcionário público, sendo que, essas notificações deverão ser averbadas em cartório;

II – Quando frustradas três tentativas do poder executivo, as notificações deverão ser executadas por edital;

III – A partir da data de recebimento da notificação ou da publicação em edital:

a. As edificações não utilizadas ou subutilizadas enquadrados neste instrumento deverão estar ocupadas no prazo máximo de um ano;

b. Os proprietários de lotes ou glebas não edificados e subutilizados notificados deverão, no prazo máximo de um ano, protocolar pedido de aprovação e execução do parcelamento ou edificação;

c. Os parcelamentos e edificações deverão ser iniciados no prazo máximo de dois anos, a contar da aprovação do projeto, e concluídos em até cinco anos; e

d. Empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, poderão ter a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

IV – A transmissão do imóvel, por ato *intervivos* ou *causa mortis*, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas, sem interrupção de quaisquer prazos.

**Parágrafo único.** Não estão sujeitos a PEUC os imóveis nas seguintes condições:

I – Utilizados para instalação de atividades econômicas que não necessitem de edificações para exercer suas finalidades;

II – Exercam função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Recursos Hídricos;

III – Sejam tombados pelos órgãos públicos de proteção ou de interesse de preservação;



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

IV – Ocupados por clubes ou associações de classe; e

V – De propriedade de cooperativas habitacionais.

**Art. 116** O não cumprimento dos prazos estabelecidos pela PEUC enquadra automaticamente o imóvel no instrumento do IPTU Progressivo no Tempo.

**SEÇÃO II**  
**IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO**

**Art. 117** O IPTU Progressivo no Tempo é o instrumento que incide somente sobre o imóvel que não cumpriu os dispositivos e os prazos estabelecidos pela PEUC.

**Art. 118** Sem prejuízo ao que estabelece o Novo Código Tributário do Município de Maragogi, o Poder Executivo Municipal aplicará alíquota a cada ano sobre o IPTU, a qual será igual ao dobro da alíquota aplicada no ano anterior, iniciando-se em 2%, com limite máximo da majoração de 15%, que deverá ser alcançada em quatro anos.

§1º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar permaneça não atendida pelo proprietário no prazo de cinco anos, o município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação.

§2º É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva.

§3º O lançamento do IPTU Progressivo no Tempo deve indicar que a tributação ocorre em função do não cumprimento da função social da propriedade, em conformidade com a Lei Federal nº 10.257/2001.

§4º Comprovado o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, a qualquer tempo, o lançamento do IPTU do exercício não constará a aplicação das alíquotas progressivas.

§5º Enquanto o proprietário atender às condições e aos prazos estabelecidos da PEUC considera-se comprovado o cumprimento da respectiva obrigação.

§6º O instrumento aplica-se, inclusive, aos imóveis que possuem isenção do IPTU.

**Art. 119** Em caso de incidência do IPTU Progressivo no Tempo, pelo prazo de cinco anos, e existindo a intenção de desapropriação para fins de reforma urbana, poderá ser aplicada a Desapropriação com Títulos da Dívida Ativa.

**SEÇÃO III**  
**DESAPROPRIAÇÃO COM TÍTULOS DA DÍVIDA ATIVA**

**Art. 120** A Desapropriação com Títulos da Dívida Ativa somente poderá ser aplicada depois de findados os prazos legais garantidos pela PEUC e IPTU Progressivo no tempo e mediante interesse público no imóvel em questão.

§1º A indenização ao proprietário deve ser realizada através de títulos da dívida ativa, podendo ser resgatáveis em até dez anos.

§2º Este instrumento somente será utilizado nos imóveis onde já se aplicou o IPTU Progressivo no Tempo, com base nas seguintes diretrizes estabelecidas pelo artigo 8º do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001):



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

- a. O cálculo da desapropriação corresponde ao valor da base de cálculo para o IPTU, sendo que desse montante deverá ser descontado os investimentos públicos na área do imóvel;
- b. Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação do Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, sem poder liberatório para pagamento de tributos;
- c. O município deverá proceder com o adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, a contar a partir da sua incorporação ao patrimônio público;
- d. Em caso de sua não destinação ao prazo estabelecido, o prefeito e os demais agentes públicos incorrerão em improbidade administrativa; e
- e. O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado pelo poder público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

**CAPÍTULO IV**  
**INSTRUMENTOS DE GESTÃO URBANA E DEMOCRÁTICA**

**Art. 121** Os Instrumentos de Gestão Urbana e Ambiental têm por função qualificar e tornar transparente a tomada de decisão do poder público, que envolve a produção do meio urbano e a conservação ambiental, sendo eles:

- I – Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV); e
- II – Sistema de Informações Municipais (SIM).

**SEÇÃO I**  
**ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**

**Art. 122** Fica instituído o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), instrumento que permite avaliar os efeitos decorrentes de parcelamento do solo, construção, reforma, ampliação ou funcionamento de empreendimento ou atividade potencialmente causadora de impacto e/ou conflito à vizinhança, sendo capaz de mediar os interesses privados e o direito à qualidade de vida da área urbana, democratizando a tomada de decisão sobre o espaço urbano.

**Art. 123** A elaboração do EIV é obrigatória para os projetos que possuam características que poderão alterar ou impactar o ambiente construído e/ou natural, e/ou sobrecarregar a capacidade da infraestrutura existente, ou ainda causar incômodos excessivos como ruído e poluição, sendo eles:

- I – Residenciais multifamiliares, verticais e horizontais acima de 20 unidades habitacionais e todos os murados e/ou fechados independentemente do número de unidades;
- II – Parcelamentos do solo que resultem em mais de 30 lotes para fins urbanos;
- III – Edificações ou equipamentos com capacidade para reunir mais de 200 pessoas simultaneamente ou em curto espaço de tempo em caráter permanente ou não, ainda que transitoriamente;
- IV – Atividades não Residenciais (nR2 e nR3) com área construída superior a 1.000 m<sup>2</sup>;
- V – Empreendimentos com guarda de veículos que comporte mais de 30 vagas ou garagens comerciais com mais de 15 vagas;
- VI – Empreendimentos com dimensão de testada de quarteirão ou maiores que 2.500 m<sup>2</sup> em ZQU e ZET, nos termos desta lei;



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

- VII – Aqueles sujeitos ao EIA, sendo esses condicionados pela legislação ambiental;
- VIII – Empreendimentos que demandem alterar o perímetro urbano, delimitações das zonas, coeficientes e parâmetros urbanísticos ou que apresentem normas próprias de uso do solo diferentes daquelas previstas em lei;
- IX – Empreendimentos que coloquem em risco a integridade dos recursos naturais, podendo afetar a fauna, a flora, os recursos hídricos e comprometer o sistema e o controle de drenagem;
- X – Empreendimentos que coloquem em risco a preservação do Patrimônio Cultural, Artístico, Histórico, Paisagístico e Arqueológico, desde que tombados ou em processo de tombamento;
- XI – Causadores de modificações estruturais no sistema viário;
- XII – Equipamentos urbanos:

- a. Aterros Sanitários e Usinas de Reciclagem;
- b. Autódromos;
- c. Cemitérios e Necrotérios;
- d. Matadouros e Abatedouros;
- e. Presídios, Quartéis, Corpo de Bombeiros;
- f. Terminais Rodoviários, Ferroviários e Aeroviários;
- g. Terminais de Carga; e
- h. Hospitais.

§1º Demais usos que causem grande incomodidade ao uso residencial poderão ser objeto de EIV, ficando à critério do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU).

§2º A elaboração e aprovação do EIV não dispensa os instrumentos de licenciamento ambiental obrigatórios nas demais esferas e órgãos de competência.

§3º Caso as atividades sujeitas ao Estudo de Impacto Ambiental (EIA) contemplarem as abordagens dos aspectos exigidos para o EIV, a administração pública poderá dispensar o EIV, sob condição de apresentação do EIA à municipalidade.

**Art. 124** Independente do porte do empreendimento, todas as atividades a serem licenciadas e aprovadas no município deverão apresentar à Secretaria Municipal da Fazenda, o Formulário de Informações (**Anexo XI – Formulário para Licenciamento de Atividades Econômicas**) preenchido, a partir do qual o poder público irá enquadrar e exigir, se necessário, a elaboração do instrumento indicado no *caput*.

**Art. 125** O Relatório do EIV deverá ser executado de modo a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade, quanto aos riscos relevantes, existentes e os que poderão ser gerados por estes à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, cujo conteúdo mínimo consta no **Anexo XII – Termo de Referência para Elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)** desta lei.

**Parágrafo único.** Para a compreensão do impacto no empreendimento na área de entorno, fica estabelecida a Área de Entorno Imediato (AEI) de 300 metros a partir de seus limites do projeto e/ou edificação.

**Art. 126** A avaliação e aprovação do EIV são de responsabilidade do Instituto de Planejamento Urbano de Maragogi (IPUMA), o qual poderá solicitar pareceres e consultas às demais secretarias e autarquias municipais, e cuja devolutiva deve constar:



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

- I – O prazo para avaliação integral dos trabalhos, que não deverá exceder 60 dias; e
- II – Obrigatoriedade de publicação e publicidade do EIV para conhecimento público, que deverá ser disponibilizado no site da prefeitura e no referido órgão municipal.

§1º De posse de todas as informações e demais manifestações, o IPUMA emitirá o parecer final, que pode ser de aprovação total ou parcial, bem como as ações adicionais de mitigação e compensação às quais está condicionada a aprovação do EIV.

§2º Em quaisquer fases do processo de tramitação do EIV, o mesmo pode ser reprovado pelo IPUMA e pela Comissão de Análise Técnica (CAT), desde que ocorra de maneira fundamentada.

§3º Quando aprovado, o empreendedor deverá assinar Termo de Compromisso, o qual deverá ser anterior à emissão do Alvará de Aprovação, em caso de edificação, ou da Aprovação final, quando se tratar de parcelamento do solo, sendo que o Habite-se ou o Termo de Verificação de Obras ficam atrelados aos compromissos estabelecidos pelo EIV.

§4º O Termo de Compromisso deverá ser publicado pelo Município em imprensa oficial, no prazo de 10 (dez) dias a contar da sua assinatura.

**Art. 127** O EIV é um estudo de inteira responsabilidade do empreendedor, o que inclui custos, origem e confiabilidade dos dados e análises apresentadas, bem como pela implantação das medidas mitigadoras propostas para todas as fases do empreendimento.

**SEÇÃO II**  
**SISTEMA DE INFORMAÇÕES MUNICIPAIS (SIM)**

**Art. 128** O Sistema de Informações Municipais (SIM) é um banco de dados georreferenciado que reúne em um mesmo ambiente visual as informações cartográficas e os indicadores municipais, cujos objetivos são:

- I – Fornecer informações para o planejamento, monitoramento, implementação e avaliação da Política Urbana, subsidiando a tomada de decisões ao longo do processo de gestão do Plano Diretor;
- II – Garantir a democratização dos dados e informações municipais de forma transparente e organizada;
- III – Disponibilizar periodicamente, de forma simples e eficaz, seu banco de dados atualizado para consulta pública;
- IV – Incluir e atualizar dados do município, contemplando o cadastro multifinalitário, o sistema de geoprocessamento e a integração dos cadastros municipais dos segmentos de saúde, educação e assistência social; e
- V – Integrar e compilar as ações previstas no Plano Distrital.

**Art. 129** Compõe o SIM:

I – Informações cartográficas (em projeção UTM, datum horizontal, SIRGAS 2000, fuso 25 Sul, em conformidade com a recomendação federal):

- a. Construção e estruturação de banco de dados geoespaciais do município, incluindo ortofoto georreferenciada de Maragogi, hidrografia, geomorfologia, áreas protegidas



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

e de unidades de conservação, áreas de suscetibilidade geológico-geotécnico e de inundação, entre outras informações relevantes; e

b. Localização geoespacial de arruamento e equipamentos públicos municipais, estaduais e federais instalados em Maragogi, além de infraestruturas de transporte, sistema viário, transmissão de energia elétrica, saneamento básico, entre outros elementos pertinentes, com base nos dados das Secretarias Municipais e demais órgãos relacionados aos temas especificados.

**II – Indicadores Municipais:**

a. Informações e indicadores sociais, culturais, econômico-financeiros, ambientais, administrativos, patrimoniais, dentre outros relevantes para o planejamento urbano do município, baseado em dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Sistema Nacional de Informações sobre Saneamento (SNIS), Ministério da Educação, da Saúde, Relação Anual de Informações Sociais (RAIS), Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD), dentre outros;

b. Dados e informações do Plano Diretor, Planos Setoriais, Sistema Municipal, e demais planos, incluindo a totalidade de seus conteúdos;

c. Dados e informações referentes às demandas habitacionais do município;

d. Planta Genérica de Valores (PGV) do município, com mapeamento adequado, por face de quadra; e

e. Articulação com outros sistemas de informação e bases de dados, municipais, regionais, estaduais e nacionais, existentes em órgãos públicos e em entidades privadas.

**Parágrafo único.** As informações desse sistema deverão ser atualizadas periodicamente e disponibilizadas de forma ampla, no formato aberto de mapa digital da cidade, sendo este mantido pelo Instituto de Planejamento Urbano de Maragogi (IPUMA) e acessado através de endereço eletrônico exclusivo por:

a. Qualquer cidadão que possua um equipamento eletrônico conectado à internet; e

b. Consulta presencial na sede do IPUMA para atendimento ao público.

**CAPÍTULO V**

**INSTRUMENTOS DE FINANCIAMENTO DA POLÍTICA URBANA**

**Art. 130** Os Instrumentos de Financiamento da Política Urbana são aqueles cujo objetivo é promover o desenvolvimento ordenado e a reestruturação urbana, através da justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização, sendo aplicáveis em Maragogi:

I – Operação Urbana Consorciada (OUC); e

II – Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC).

**SEÇÃO I**

**OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA (OUC)**



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

**Art. 131** A Operação Urbana Consorciada (OUC) visa promover, em um determinado perímetro, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental, através de um conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo município com a participação dos proprietários, moradores e investidores privados.

**Art. 132** A criação e a regulamentação de OUC no município de Maragogi se dará mediante aprovação de lei específica, a qual deverá preceder de manifestação do Instituto de Planejamento Urbano de Maragogi (IPUMA) e respeitar as seguintes finalidades:

- I – Otimizar a ocupação de áreas subutilizadas, por meio de intervenções urbanísticas;
- II – Implantar equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;
- III – Ampliar e melhorar o sistema de transporte coletivo, as redes de infraestrutura e o sistema viário estrutural;
- IV – Promover a recuperação ambiental de áreas contaminadas e áreas passíveis de inundação;
- V – Implantar equipamentos públicos sociais, espaços públicos e áreas verdes;
- VI – Promover Empreendimentos de Habitação de Interesse Social e urbanizar e regularizar assentamentos precários;
- VII – Proteger, recuperar e valorizar o patrimônio ambiental, histórico e cultural; e
- VIII – Promover o desenvolvimento turístico e econômico e a dinamização de áreas visando à geração de empregos.

**Art. 133** A minuta de lei de regulamentação OUC, deverá conter no mínimo:

- I – Definição da área a ser atingida;
- II – Programa básico de ocupação da área, com base nos resultados do processo participativo realizado previamente junto ao Grupo de Gestão, poder público e sociedade civil;
- III – Programa de intervenções urbanas, prevendo o atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- IV – Finalidades da operação;
- V – Estudo prévio de impacto de vizinhança;
- VI – Contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios da modificação de parâmetros urbanísticos propostos;
- VII – Forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil;
- VIII – Critérios e periodicidade das eleições dos representantes da sociedade civil no Grupo de Gestão; e
- IX – Critérios para encerramento da operação.

§1º A lei que aprovar a OUC poderá prever a emissão de certificados de potencial adicional, ou de mudança de outros parâmetros urbanísticos, os quais serão alienados em leilão, devendo o montante que resultar da venda do potencial compor o Fundo de Gestão da OUC, que se destinará à aplicação exclusiva na própria OUC.

§2º Os recursos obtidos pelo Poder Público no âmbito da OUC deverão ser aplicados exclusivamente na implantação do programa de intervenções urbanas, o qual deverá ser previsto na lei de criação da OUC, sendo que, no mínimo, 25% dos recursos arrecadados deverão ser aplicados em Habitação de Interesse Social no perímetro de abrangência da OUC, preferencialmente destinadas à população de baixa renda residente na área da Operação.



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

**Art. 134** Quando da criação e regulamentação da OUC deverá ser instituído Grupo de Gestão específico para esta Operação, devendo este ter sua composição inicial ser indicada pelo poder público e após o primeiro ano ser renovada através de eleição a qual deverá estar prevista no regimento interno, com as seguintes atribuições:

- I – Construir a proposta de processo participativo e integrar o processo de desenvolvimento do programa base de intervenções conjuntamente com o poder público e a sociedade civil;
- II – Propor e validar a minuta de lei de regulamentação OUC;
- III – Desenvolver o Termo de Referência (TR) da OUC e acompanhar seu atendimento;
- IV – Instituir e controlar o Fundo de Gestão da OUC;
- V – Estabelecer as obras e intervenções prioritárias na Operação;
- VI – Articular formas de captar recursos para a contratação do plano, que poderá ocorrer por:
- VII – Chamamento público de estudos, por meio de Procedimento de Manifestação de Interesse (PMI);
- VIII – Lançamento de concurso público;
- IX – Parcerias com as instituições de ensino do município;
- X – Contratação do plano através de processo licitatório; e
- XI – Acompanhar o processo de transformação urbana em todas as suas etapas.

**Parágrafo único.** O Grupo de Gestão tem caráter deliberativo e deve ser paritário em número de representantes da sociedade civil e do poder público.

**SUBSEÇÃO I**  
**OUC PONTA DE MANGUE**

**Art. 135** Fica instituída a Operação Urbana Consorciada (OUC) Ponta de Mangue, a qual deverá interligar os distritos de Peroba e Barra Grande, através da Diretriz Viária -DV3 (**Anexo III – Mapa Subsistema de Estruturação Viária e Mobilidade**, correspondendo à totalidade da ZOI, delimitada no **Anexo VI – Mapa Zoneamento Urbana e Rural**, nos termos desta lei, com as seguintes finalidades:

- I – Ampliar os espaços públicos e sociais de vivência e de lazer, contemplando pista de caminhada, ciclovia e áreas para prática esportiva;
- II – Estruturar e conectar as áreas verdes urbanas, assegurando a qualidade paisagística e ambiental do núcleo a ser desenvolvido, recuperando as áreas degradadas e proporcionando o contato dos munícipes com a natureza;
- III – Implantar equipamentos públicos e serviços urbanos, bem como destinar equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano nesta localidade;
- IV – Ampliar e melhorar o sistema de transporte coletivo, as redes de infraestrutura e o sistema viário estrutural, permitindo a conexão entre o bairro Peroba e Praia de São José, criando uma via coletora paralela à AL-101 no distrito de Peroba a qual deverá, obrigatoriamente ser dotada de ciclovia e passeios conforme dimensões especificadas nesta lei;
- V – Promover empreendimentos de Habitação de Interesse Social e urbanizar e regularizar assentamentos precários no entorno;
- VI – Proteger, recuperar e valorizar o patrimônio ambiental, histórico e cultural; e



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

VII – Promover o desenvolvimento turístico e econômico e a dinamização de áreas visando à geração de empregos.

**Parágrafo único.** Lei específica deverá regulamentar a OUC Ponta de Mangue, nos moldes do disposto nesta lei.

**SEÇÃO II**  
**OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR (OODC)**

**Art. 136** A Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) é instrumento urbanístico regulamentado pelos Artigos 28 a 30 do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) e se refere à concessão emitida pelo Poder Público Municipal que permite ao proprietário construir acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) até o Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAMax) mediante contrapartida financeira do empreendedor, incidente sobre:

- I – Zona de Qualificação Urbana (ZQU);
- II – Zona de Estruturação Turística (ZET); e
- III – Zona de Ocupação Induzida (ZOI).

§1º Os parâmetros urbanísticos referentes ao CAB e ao CAMax para as zonas indicadas no *caput* são definidos nesta lei, especificamente no **Anexo VII – Parâmetros e Uso e Ocupação do Solo das Zonas Urbanas e Rurais de Maragogi**.

§2º O acréscimo de área ao lote receptor da compra de potencial construtivo, através da OODC, não desobriga o cumprimento dos demais parâmetros urbanísticos que incidem sobre o lote, estabelecidos por esta lei.

§3º Os recursos arrecadados com a permissão do aumento do potencial construtivo deverão ser automaticamente incorporados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU) e somente poderão ser utilizados para as finalidades definidas por esta lei.

§4º Para obter a permissão de edificar acima do CAB, até o limite do CAMax, nas zonas definidas no *caput* deste Art., o interessado deverá comprovar a transferência dos recursos para o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU).

§5º Os empreendimentos de habitação de interesse social, com coparticipação do poder público, situados em ZEIS ou não, estão isentos de cobrança da OODC.

§6º Formalizada a transação da OODC, à permissão para construir fica automaticamente aplicada ao lote.

**Art. 137** A concessão da OODC tem validade de 1(um) ano, podendo ser prorrogado por mais 1 (um) para início das obras.

§1º Em caso de não usufruto da permissão, no prazo estabelecido, o valor pago não será devolvido em nenhuma hipótese.

§2º Vencido o prazo da permissão, o requerente poderá, através da arrecadação de multa de 5% (cinco por cento) do valor pago, proceder à renovação por mais um 1 (um) ano, desde que o pedido seja feito em até 30 (trinta) dias após o vencimento do prazo.

§3º A multa caracterizada no § 2º do presente artigo passa a compor o FMDU, cujo valor correspondente será aplicado como sansão pelo ônus pelos investimentos públicos na área.



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

**Art. 138** O cálculo para a cobrança da OODC é estabelecido pela equação  $Vt = 15\%(Vm*Ma)$ , onde:

- I – Vt é o valor total a ser pago;
- II – At é a área total a ser comprada pelo interessado;
- III – Vm é o valor de mercado do metro quadrado do imóvel sujeito à OODC, e
- IV – Ma é a metragem quadrada adicional a ser construída.

**CAPÍTULO VI**  
**INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

**Art. 139** Os Instrumentos de Regularização Fundiária intentam o atendimento às atribuições previstas na Constituição Federal (Artigo 30, Inciso VIII), nas Leis Federais números 10.257/ 2001 (Estatuto da Cidade), 13.465/2017 e no Decreto nº 9.310/2018, visando à regularização urbanística e fundiária (Reurb) dos núcleos urbanos informais, incluindo medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

**Art. 140** Para a Reurb em Maragogi, ficam definidos os objetivos, procedimentos e instrumentos estabelecidos pela Lei Federal nº 13.465/2017 e alterações posteriores, dividida em:

- I – Interesse Social – Reurb-S: aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda; e
- II – Interesse Específico - Reurb-E: aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados por população não qualificada na hipótese de baixa renda.

**Parágrafo único.** Os núcleos urbanos informais passíveis de regularização fundiária, com base nos critérios estabelecidos pela Lei Federal nº 13.465/ 2017 e alterações posteriores, compreendem ocupações de área de forma mansa, pacífica e duradoura existentes até 22 de dezembro de 2016.

**Art. 141** Os projetos de regularização fundiária terão sua aprovação urbanística e ambiental realizadas pelo órgão municipal competente, os quais devem conter:

- I – Levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado;
- II – Planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;
- III – Estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;
- IV – Projeto urbanístico;
- V – Memoriais descritivos.



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

- a. Proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;

VI – Estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;

VII – Estudo técnico ambiental, para os fins previstos nesta Lei, quando for o caso;

VIII – Cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária; e

IX – Termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma, o qual deverá constar as responsabilidades das partes envolvidas.

**Art. 142** A elaboração e o custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial obedecerão aos seguintes procedimentos:

**I – Reurb-S:**

a. Operada sobre área de titularidade pública, caberão ao referido ente ou ao Município promotor a responsabilidade de elaborar o projeto de regularização fundiária nos termos do ajuste que venha a ser celebrado e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária; e

b. Operada sobre área de titularidade particular, caberá ao Município a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária.

**II – Reurb-E**, a regularização fundiária será contratada e custeada por seus potenciais beneficiários ou requerentes privados; e

**III – Reurb-E sobre áreas públicas**, se houver interesse público, o Município poderá proceder à elaboração e ao custeio do projeto de regularização fundiária e da implantação da infraestrutura essencial, com posterior cobrança aos seus beneficiários.

**Art. 143** Para fins de regularização fundiária urbana, ficam estabelecidos os seguintes instrumentos jurídicos, sem prejuízo de outros que se apresentem adequados:

I – Concessão de Direito Real de Uso (CDRU);

II – Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia;

III – Legitimação Fundiária;

IV – Legitimação de Posse; e

V – Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social (ATHIS).

**SEÇÃO I**  
**CONCESSÃO DO DIREITO REAL DE USO (CDRU)**

**Art. 144** O instrumento de Concessão do Direito Real de Uso (CDRU) permite que o poder público, por meio de contrato, transfira o uso, oneroso ou gratuito, de terreno público a particular ou ente público, por tempo certo ou indeterminado, para fins específicos de:



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

- I – Urbanização;
- II – Industrialização;
- III – Regularização fundiária;
- IV – Aproveitamento sustentável do meio ambiente;
- V – Preservação das comunidades tradicionais e seus meios de subsistência, edificação, cultivo da terra; ou
- VI – Utilização de interesse social, ambiental ou cultural.

§1º A CDRU dependerá, quando de um bem imóvel tombado pela Prefeitura Municipal, de um parecer técnico dos órgãos responsáveis pelo tombamento quanto à viabilidade da concessão.

§2º O referido instrumento é transferível por ato *intervivos* ou por sucessão legítima ou testamentária, a título gratuito ou remunerado, como os demais direitos reais sobre coisas alheias, revertendo o imóvel à Prefeitura Municipal concedente se o concessionário ou seus sucessores não lhe derem o uso definido ou o desviarem de sua finalidade contratual.

§3º Não é permitida a CDRU de áreas pertencentes à municipalidade para a instalação de usos institucionais privados, tais como: igrejas, templos religiosos, associações, cooperativas, ou similares, à exceção de projetos de indiscutível interesse social, como por exemplo, estações de tratamento de água ou esgoto, estações de transformação de energia elétrica, ou similares.

**SEÇÃO II**  
**CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA**

**Art. 145** O Instrumento de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia possibilita ao Poder Público Municipal a concessão do direito ao uso, e não ao domínio, dos imóveis urbanos públicos para fim de moradia individual ou coletiva.

**Art. 146** Em conformidade com a Lei Federal nº 13.465/ 2017, o Executivo outorgará título de concessão de uso especial para fins de moradia àquele que, até 22 de dezembro de 2016, residia em imóvel público situado em área urbana e sem oposição, desde que:

- I – O residente não seja proprietário ou concessionário de outro imóvel urbano ou rural; e
- II – O imóvel tenha até 250m<sup>2</sup>, sendo que, para imóveis com área maior que 250m<sup>2</sup>, serão considerados os casos em que a área total dividida pelo número de residentes seja inferior a 250m<sup>2</sup> por residente, e neste a concessão será conferida de forma coletiva.

**Art. 147** Para aplicação deste instrumento no município de Maragogi, define-se que:

- I – A concessão de uso especial para fins de moradia poderá ser outorgada mediante requerimento do interessado, dirigido ao órgão competente responsável;
- II – O Executivo poderá assegurar o exercício do direito de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia, individual ou coletivamente, em local diferente daquele que gerou esse direito, nas hipóteses de:

- a. Ser área de uso comum do povo com outras destinações prioritárias de interesse público, definidas pelo Plano Diretor;



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

b. Ser área onde houver necessidade de desadensamento por motivo de projeto e obra de urbanização.

III – Serão respeitadas, quando de interesse da comunidade, as atividades econômicas locais promovidas pelo próprio morador, vinculadas à moradia;

IV – Extinta a concessão de uso especial para fins de moradia, o Poder Público recuperará o domínio pleno do terreno; e

V – O Poder Público será responsável por promover as obras de urbanização nas áreas onde foi obtido título de concessão de uso especial para fins de moradia.

**SEÇÃO III**  
**LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA**

**Art. 148** A Legitimação Fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da Reurb-S, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, sendo que os beneficiários devem atender as seguintes condições:

I – Não seja concessionário, foreiro ou proprietário de imóvel urbano ou rural;

II – Não tenha sido contemplado com legitimação de posse ou fundiária de imóvel urbano com a mesma finalidade, ainda que situado em núcleo urbano distinto;

III – Em caso de imóvel urbano com finalidade não residencial, seja reconhecido pelo poder público o interesse público de sua ocupação.

**Art. 149** No município de Maragogi, a aplicação deste instrumento deve atender as diretrizes que seguem:

I – Aquisição da unidade imobiliária tem destinação urbana livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio legitimado;

II – Deverão ser transportadas as inscrições, as indisponibilidades ou os gravames existentes no registro da área maior originária para as matrículas das unidades imobiliárias que não houverem sido adquiridas por legitimação fundiária;

III – Para os imóveis públicos, a União, os Estados, o Distrito Federal e o município de Maragogi, e as suas entidades vinculadas, quando titulares do domínio, ficam autorizados a reconhecer o direito de propriedade aos ocupantes do núcleo urbano informal regularizado por meio da legitimação fundiária;

IV – O Poder Público Municipal deverá encaminhar a Certidão de Regularização Fundiária (CRF) para registro imediato da aquisição de propriedade, dispensados a apresentação de título individualizado e as cópias da documentação referente à qualificação do beneficiário, o projeto de regularização fundiária aprovado, a listagem dos ocupantes e sua devida qualificação e a identificação das áreas que ocupam;

V – A municipalidade poderá atribuir domínio adquirido por legitimação fundiária aos ocupantes que não tenham constado da listagem inicial, mediante cadastramento complementar, sem prejuízo dos direitos de quem haja constado na listagem inicial.



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

**SEÇÃO IV**  
**LEGITIMAÇÃO DE POSSE**

**Art. 150** A Legitimação de Posse constitui ato do poder público destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto da Reurb, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, o qual é conversível em direito real de propriedade, na forma da Lei Federal nº 13.465/ 2017, considerando as seguintes diretrizes:

- I – Poderá ser transferida por causa mortis ou por ato *intervivos*; e
- II – Não se aplica aos imóveis urbanos situados em área de titularidade do poder público.

**Art. 151** Sem prejuízo dos direitos decorrentes do exercício da posse mansa e pacífica no tempo, aquele em cujo favor for expedido título de legitimação de posse, decorrido o prazo de cinco anos de seu registro, terá a conversão automática dele em título de propriedade, desde que atendidos os termos e as condições do Art. 183 da Constituição Federal, independentemente de prévia provocação ou prática de ato registral.

§1º Nos casos não contemplados pelo disposto no *caput*, o instrumento em questão poderá ser convertido em título de propriedade, desde que satisfeitos os requisitos de usucapião estabelecidos na legislação em vigor, mediante requerimento do interessado, perante o registro de imóveis competente.

§2º A legitimação de posse, após convertida em propriedade, constitui forma originária de aquisição de direito real, de modo que a unidade imobiliária com destinação urbana regularizada restará livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio beneficiário.

§3º O título de legitimação de posse poderá ser cancelado pelo poder público emitente quando constatado que as condições estipuladas nesta Lei deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.

**SEÇÃO V**  
**ASSISTÊNCIA TÉCNICA PARA HABITAÇÃO INTERESSE SOCIAL (ATHIS)**

**Art. 152** A Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social (ATHIS) é um instrumento de promoção à inclusão da população de baixa renda à cidade, nos aspectos social, jurídico, ambiental e urbanístico, nos moldes da Lei Federal nº 11.888/2008.

**Art. 153** No Município de Maragogi, este instrumento deve ser garantido à população, entidades, grupos comunitários e movimentos na área de Habitação de Interesse Social e de Agricultura Familiar, priorizando-se as comunidades em ZEIS e os Assentamentos Rurais, por meio de ações a serem promovidas através da articulação do órgão municipal competente, com objetivo de:

- I – Otimizar e qualificar o uso e o aproveitamento racional do espaço edificado e de seu entorno, bem como dos recursos humanos, técnicos e econômicos empregados no projeto e na construção da habitação.
- II – Formalizar o processo de edificação, reforma ou ampliação da habitação junto ao Poder Público e outros órgãos públicos;



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

- III – Evitar ocupação de áreas de risco e de interesse ambiental; e
- IV – Propiciar e qualificar a ocupação do sítio urbano em consonância com a legislação urbanística e ambiental.

**Art. 154** Os serviços de ATHIS devem ser prestados por profissionais das áreas de arquitetura, urbanismo e engenharia que atuem como:

- I – Agentes públicos;
- II – Integrantes de equipes de organizações não governamentais sem fins lucrativos; e
- III – Profissionais autônomos ou integrantes de equipes de pessoas jurídicas, previamente credenciados, selecionados e contratados pela municipalidade.

**Art. 155** O financiamento da ATHIS pode ser realizado por meio de convênios ou termos de parceria entre o ente público responsável e as entidades promotoras de programas de capacitação profissional, residência ou extensão universitária nas áreas de arquitetura, urbanismo ou engenharia.

**Art. 156** Os projetos que se enquadrarem como ATHIS e integrarem os convênios e programas municipais estarão isentos das taxas de aprovação, sendo todas as demais despesas, como impostos e recolhimentos junto às entidades profissionais (CREA ou CAU), de responsabilidade do proprietário/ interessado.

**CAPÍTULO VII**  
**INSTRUMENTOS DE GESTÃO DEMOCRÁTICA DA CIDADE**

**Art. 157** Os Instrumentos de Gestão Democrática da Cidade visam prever ferramentas para que a sociedade civil acompanhe a formulação e execução da Política Urbana, em conformidade com o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), estabelecidos nos artigos 43 e 44 da referida lei, a saber:

- I – Órgãos colegiados de política urbana;
- II – Debates, audiências e consultas públicas;
- III – Conferências sobre assuntos de interesse urbano;
- IV – Iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano; e
- V – Gestão orçamentária participativa composta por debates, audiências e consultas públicas sobre as propostas do plano plurianual, da lei de diretrizes orçamentárias e do orçamento anual, sendo esta gestão uma condição obrigatória para sua aprovação pela Câmara Municipal.

**Art. 158** No Município de Maragogi, a Gestão Democrática da Cidade objetiva a inclusão e a qualificação da população a fim de garantir a participação social de forma plena e consistente, sendo composto por:

- I – Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU);
- II – Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente (COMDEMA);
- III – Conselho Municipal de Turismo (COMTUR); e
- IV – Ferramentas de Participação Popular.



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

**SEÇÃO I**  
**CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (CMDU)**

**Art. 159** Fica instituído o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU) vinculado ao Instituto de Planejamento Urbano de Maragogi (IPUMA), como órgão deliberativo e consultivo de assessoramento ao Prefeito Municipal quanto à proposição de diretrizes para a formulação e implementação da Política Urbana de Maragogi, que atuará no exercício das seguintes atividades:

I – Acompanhar e avaliar a implementação da Política Urbana, recomendando as providências necessárias ao cumprimento de seus objetivos, em especial dos programas relativos às políticas de:

- a. Gestão do solo urbano e rural;
- b. Habitação;
- c. Saneamento ambiental;
- d. Mobilidade e transporte urbano;
- e. Propostas de alteração da legislação pertinente; e
- f. Emitir orientações e recomendações sobre a aplicação do Estatuto da Cidade e dos demais atos normativos relacionados ao desenvolvimento urbano.

II – Promover:

- a. A cooperação entre a União, o Estado de Alagoas, o Município e a sociedade civil na formulação e execução da Política Urbana;
- b. A realização de estudos, debates e pesquisas sobre a aplicação e os resultados alcançados pelos programas e projetos desenvolvidos pelo Município na área de desenvolvimento urbano;
- c. A realização de seminários ou encontros municipais e regionais sobre temas de sua agenda; e
- d. Estudos sobre a definição de convênios na área de desenvolvimento sustentável e da propriedade urbana e rural.

III – Estimular a ampliação e o aperfeiçoamento dos mecanismos de participação e controle social, visando fortalecer o desenvolvimento urbano sustentável;

IV – Analisar e emitir parecer sobre os projetos de loteamentos e condomínios a serem aprovados pelo órgão municipal responsável, ou a que vier a lhe substituir, bem como deliberar sobre medidas compensatórias e mitigadoras acerca destas aprovações;

V – Coordenar e avaliar os relatórios e indicadores propostos no SIM;

VI – Publicar e divulgar seus atos e deliberações;

VII – Convocar e organizar a Conferência Municipal das Cidades, com o objetivo de discutir o desenvolvimento, o ordenamento territorial da cidade e acompanhar a implementação efetiva do Plano Diretor e Planos Distritais em alinhamento com a Nova Agenda Urbana (NAU) e com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), ambos propostos pela ONU-HABITAT, ou outras regulamentações que vierem a substituir, ou serem pactuadas nacional ou internacionalmente;



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

- VIII – Definir calendário anual de capacitação da equipe técnica, órgãos colegiados e formação à população, entidades e associações de bairro para compreensão e aplicação da Política Urbana de Maragogi;
- IX – Gerir os recursos oriundos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU);
- X – Elaborar seu regimento interno; e
- XI – Eleger a Mesa Diretora, na forma estabelecida em seu Regimento Interno.

**Art. 160** Os conselheiros do CMDU deverão ser nomeados através de Decreto específico, sendo a composição paritária, por 16 (dezesesseis) membros, sendo oito do Poder Executivo e oito de organizações de sociedade civil, a saber:

- I – Dois representantes do Instituto de Planejamento Urbano de Maragogi;
- II – Um representante da Secretaria Municipal de Fazenda;
- III – Um representante da Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento, Gestão e Patrimônio;
- IV – Um representante da Secretaria Municipal de Infraestrutura de Obras;
- V – Um representante da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Recursos Hídricos;
- VI – Um representante da Secretaria Municipal de Agricultura, Pesca e Abastecimento;
- VII – Um representante da Secretaria Municipal de Turismo, Indústria e Comércio;
- VIII – Um representante do Conselho Regional de Corretores de Imóveis;
- IX – Um representante do Conselho de Arquitetura e Urbanismo, ou Conselho Regional dos Engenheiros e Agrônomos;
- X – Um representante do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente (COMDEMA);
- XI – Um representante do Conselho Municipal de Turismo (COMTUR);
- XII – Um representante de Instituto de educação superior;
- XIII – Um representante de entidade representativa dos assentamentos rurais e/ou cooperativas; e
- XIV – Dois representantes das associações de bairro do Município de Maragogi, sendo preferencialmente um representante de ZEIS.

§1º Os conselheiros terão os seus respectivos suplentes que os substituirão em suas ausências e impedimentos.

§2º Com objetivo de garantir transparência e acesso à informação das discussões ocorridas no conselho, as atas das reuniões devem ser disponibilizadas no site da prefeitura, bem como as deliberações e os processos prezando pela transparência e acesso à informação de interesse público;

§3º O mandato dos membros do Conselho será de quatro anos, permitida uma recondução e será renovado no primeiro ano do mandato do Prefeito Municipal;

§4º A escolha dos membros da sociedade civil deverá ser realizada através de eleições e a dos representantes do Poder Executivo, por meio de indicação do seu respectivo órgão;

§5º A ausência de indicação dos membros para composição do CMDU, incorre na indicação desses por ato do(da) Prefeito(a) Municipal;

§6º A atividade de membros e suplentes no CMDU é de caráter não remunerado.

**SEÇÃO II**  
**FUNDO DE DESENVOLVIMENTO URBANO (FMDU)**



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

**Art. 161** Fica criado o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU), com a finalidade de apoiar ou realizar investimentos destinados a concretizar os objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos urbanísticos e ambientais integrantes ou decorrentes do Plano Diretor e da Política Urbana de Maragogi, em obediência às prioridades nele estabelecidas, cujos recursos poderão ser aplicados em:

- I – Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, incluindo a regularização fundiária e a aquisição de imóveis para constituição de reserva fundiária;
- II – Transporte coletivo público urbano;
- III – Ordenamento e direcionamento da expansão urbana, incluindo infraestrutura, drenagem e saneamento;
- IV – Implantação de equipamentos urbanos e comunitários, espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- V – Implementação dos Instrumentos de Planejamento, com destaque à criação da base cadastral do município e à realização dos Planos Distritais; e
- VI – Capacitação da equipe técnica, órgãos colegiados e formação à população, entidades e associações de bairro para compreensão e aplicação da Política Urbana de Maragogi.

**Art. 162** O FMDU será constituído de recursos provenientes de:

- I – Repasses ou dotações de origem orçamentária da União ou do Estado a ele destinados;
- II – Empréstimos de operações de financiamento internos ou externos;
- III – Contribuições ou doações de pessoas físicas ou jurídicas;
- IV – Contribuições ou doações de entidades internacionais;
- V – Acordos, contratos, consórcios e convênios;
- VI – Rendimentos obtidos com a aplicação do seu próprio patrimônio;
- VII – Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC);
- VIII – Contribuição de melhoria decorrente de obras públicas realizadas com base neste Plano Diretor;
- IX – Receitas provenientes de concessão urbanística;
- X – Retornos e resultados de suas aplicações;
- XI – Multas, correção monetária e juros recebidos em decorrência de suas aplicações;
- XII – De Instrumentos da Política Urbana, indicados no Estatuto da Cidade e regulamentados por lei municipal específica; e
- XIII – Demais receitas aprovadas pelo CMDU, decorrentes desta lei e dela correlatas.

§1º Todos os recursos financeiros destinados ao FMDU deverão ser contabilizados como receita orçamentária municipal e a ele alocados através de dotações consignadas na Lei Orçamentária, obedecidas as normas gerais de direito financeiro.

§2º O FMDU será administrado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, conforme Regimento Interno do referido Conselho, sendo a aplicação dos recursos financeiros deste fundo definidos e debatidos juntamente ao CMDU para encaminhamento anual à Câmara Municipal, anexo à lei orçamentária.

**SEÇÃO III**  
**FERRAMENTAS DE PARTICIPAÇÃO POPULAR**



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

**Art. 163** A gestão democrática da cidade através da participação popular é prevista pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/01), e tem por finalidade informar, colher subsídios, debater, rever e analisar os temas que envolvem a Política Urbana e que causem impacto à cidade, à vida da população e ao meio ambiente, cujas ferramentas para garantia da participação popular em Maragogi são:

- I – Audiência Pública;
- II – Iniciativa Popular, de projetos de lei, de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;
- III – Gestão Orçamentária Participativa; e
- IV – Conferência Municipal da Cidade.

**SUBSEÇÃO I**  
**AUDIÊNCIA PÚBLICA**

**Art. 164** A Audiência Pública é um mecanismo de participação popular que cumpre o papel de tornar transparente o processo de tomada de decisão, ao promover a publicidade dos objetivos, assegurando o direito dos cidadãos ao acesso à informação, devendo respeitar os seguintes requisitos:

- I – Ser convocada por edital, com no mínimo 15 (quinze) dias de antecedência, com amplo alcance à 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 momentos de fala do público presente, com critérios claros e acordados entre os participantes, que assinarão lista de presença;
- V – Garantir a presença de todos os cidadãos, independente de comprovação de residência ou qualquer outra condição, que assinarão lista de presença; e
- VI – Serem gravadas e, após a sua realização, registrada as principais deliberações.

**Parágrafo único.** Os materiais que serão objetos da audiência pública devem ser disponibilizados à consulta pela população, via digital, no mínimo cinco dias antes do evento.

**SUBSEÇÃO II**  
**INICIATIVA POPULAR**

**Art. 165** As proposições de Iniciativa Popular permitem aos cidadãos a apresentação de projetos de lei, plebiscito e referendo ao poder Legislativo.

§1º Este instrumento possibilita a atuação popular através de um canal mais representativo e direto ao exercício da democracia, sendo vinculada a uma porcentagem mínima de 2% do eleitorado para que seja efetivamente submetida à apreciação da Câmara Municipal.

§2º Qualquer proposta de iniciativa popular de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano e ambiental deverá ser apreciada pelo Executivo em parecer técnico circunstanciado sobre o seu conteúdo e alcance, no prazo de 120 (cento e vinte) dias a partir de sua



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

apresentação, podendo o prazo ser prorrogado desde que solicitado com a devida justificativa, ao qual deve ser dada publicidade.

**SUBSEÇÃO III**  
**GESTÃO ORÇAMENTÁRIA PARTICIPATIVA**

**Art. 166** A gestão orçamentária participativa, prevista pela Lei Federal nº 10.257/01 (Estatuto da Cidade), é obrigatória à aprovação pela Câmara Municipal das proposições feitas para o Plano Plurianual (PPA), para a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e para a Lei de Orçamento Anual (LOA) e deve ser garantida por meio da realização de debates, audiências e consultas públicas sobre as propostas.

**Art. 167** O Orçamento Participativo é um mecanismo governamental que permite os cidadãos intervir diretamente sobre a gestão financeira, orçamentária e contábil das entidades públicas, devendo:

- I – Incorporar as ações prioritárias do Plano Diretor aos seus termos, respeitadas as restrições legais, técnicas e orçamentário- financeiras;
- II – Ser apresentada ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, o qual poderá sugerir e solicitar ao Executivo a complementação, suplementação ou esclarecimento acerca da execução orçamentária referente à implementação das ações e programas prioritários; e
- III – O Executivo encaminhar ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano o relatório de execução orçamentária das ações e programas previstos no Plano Diretor.

**SEÇÃO VI**  
**CONFERÊNCIA MUNICIPAL DA POLÍTICA URBANA**

**Art. 168** A Conferência Municipal da Política Urbana é um espaço destinado à discussão democrática da política e gestão do ordenamento territorial, devendo ser realizada a cada dois anos, e convocada pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, observando o calendário nacional, quando existente, com objetivo de:

- I – Avaliar e propor diretrizes para a Política Urbana;
- II – Sugerir propostas de alteração do Plano Diretor e leis complementares, a serem consideradas no momento de sua modificação ou revisão;
- III – Indicar os delegados da Conferência Estadual da Cidade, conforme legislação pertinente, caso haja; e
- IV – Analisar e propor instrumentos de participação popular na concretização de diretrizes e na discussão orçamentária.

**TÍTULO VII**  
**RESPONSABILIDADES, INFRAÇÕES E PENALIDADES**

**Art. 169** Toda a tramitação de processos de ordenamento territorial em Maragogi, cujo regramento é estabelecido por este Plano Diretor, é imprescindível a indicação do(a) responsável



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

técnico(a), devidamente habilitado(a) pelo órgão de classe, com a documentação exigida por esse, emitida e quitada.

§1º Respondem solidariamente pelo empreendimento ou atividade exercida o proprietário, o responsável legal pelo imóvel, o possuidor e aquele praticar a infração.

§2º A fiscalização de qualquer uso e ocupação do solo irregular nos limites do território municipal é de responsabilidade do Poder Executivo e de todos os moradores locais, que poderão pronunciar-se através de denúncia, nos canais de comunicação oficial da municipalidade, exercendo sua cidadania.

**Art. 170** O Instituto de Planejamento Urbano de Maragogi (IPUMA), com apoio da Comissão de Análise Técnica (CAT) e demais secretarias é responsável por:

- I – Avaliar o Estudo de Impacto de Vizinhança e acompanhar e monitorar a efetividade das medidas mitigadoras;
- II – Aprovar, fiscalizar e o monitorar dos critérios apresentados no **Anexo IX – Parâmetros de Incomodidade por Atividades Não Residenciais e Medidas Mitigadoras Obrigatórias**, referentes ao cumprimento das medidas mitigadoras quanto ao uso do solo;
- III – Fiscalizar e o monitorar o cumprimento dos parâmetros urbanísticos estabelecidos no **Anexo VII – Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo Urbana e Rural de Maragogi** quanto à ocupação do solo; e
- IV – Estruturar e gerenciar o canal de recebimento de denúncias e reclamações quanto às infrações de uso e ocupação do solo.

§1º Fica autorizado ao IPUMA indeferir a renovação ou cassar o alvará que eventualmente for concedido sem a observância das normas estabelecidas nesta lei.

§2º A fiscalização é de responsabilidade do Poder Executivo e de todos os moradores locais, que poderão pronunciar-se através de denúncia, no exercício de sua cidadania.

§3º Responde solidariamente pelo empreendimento ou atividade exercida o proprietário, o responsável legal pelo imóvel, o possuidor e aquele que praticar a infração.

**CAPÍTULO I**  
**USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

**Art. 171** Ficam definidas as seguintes infrações à norma de uso e ocupação do solo:

- I – Desenvolver atividade econômica (nR) sem a licença de funcionamento de atividade ou com a licença autorizada para categoria de uso diferente daquela constante da respectiva licença;
  - II – Ultrapassar os limites máximos de tolerância, critérios de incomodidade, para níveis de poluição sonora, atmosférica, resíduos sólidos, hídrica, porte do empreendimento, geração de tráfego, visual, vibração, periculosidade e impacto urbanístico;
  - III – Construir edificação em desacordo aos parâmetros urbanísticos de ocupação do solo;
  - IV – Modificar o uso ou os parâmetros de uma edificação, incluindo as vagas obrigatórias, parcial ou integralmente, sem autorização e verificação da permissividade pelo poder público;
- e



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

V – Provocar danos ambientais ou ao ambiente construído, tais como: equipamentos, benfeitorias públicas, infraestrutura urbana; durante a implantação de empreendimentos, instalação de atividades, ou ainda durante sua operação.

**Art. 172** Sob responsabilidade do Instituto de Planejamento Urbano de Maragogi – IPUMA serão aplicadas as seguintes penalidades quanto a não observância dos regramentos, as quais deverão ser devidamente justificadas quando de sua aplicação:

I – Notificação, solicitando o comparecimento ao IPUMA para iniciar o procedimento de regularização e determinando a paralização imediata da obra até a regularização em prazo fixado pela autoridade competente;

II – Caso a notificação não seja atendida, embargo da obra e multa no valor de 1 UF's (Unidade Fiscal) por metro quadrado da obra, determinando a imediata regularização em prazo fixado pela autoridade competente;

III – No caso de rompimento do embargo, lavratura de auto de infração e multa no valor de 2 UF's (Unidade Fiscal) por metro quadrado da obra, e judicialização com previsão de ação demolitória;

**CAPÍTULO II**  
**PARCELAMENTO DO SOLO**

**Art. 173** Constituem-se como irregularidades do parcelamento do solo, os seguintes casos:

I – Executar qualquer obra de parcelamento sem o respectivo alvará;

II – Executar obras em desacordo com o projeto aprovado, ou sem a autorização expressa da municipalidade;

III – Executar obras de parcelamento do solo sem acompanhamento de profissionais responsáveis, regularmente habilitados; e

IV – Faltar com as precauções necessárias para a segurança de pessoas ou propriedades, ou de qualquer forma danificar ou causar prejuízo a logradouros públicos, ao meio ambiente ou a terceiros em razão da execução de obras.

**Art. 174** As penalidades quanto a não observância dos regramentos, as quais, quando de sua aplicação, deverão ser devidamente justificadas, ocorrendo por meio de:

I – Notificação do proprietário do parcelamento e de seu responsável técnico, se houver, como também do executor da obra, pelo órgão do Poder Executivo, determinando a imediata regularização da situação com expedição de prazo para a sua normalização;

II – Multa;

III – Embargo de obra, com proibição da continuidade das atividades, se necessário com a intervenção da autoridade policial, até sua regularização;

IV – Demolição das obras iniciadas e reestabelecimento da área inicial.

**TÍTULO VIII**  
**DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

**Art. 175** Esta Lei foi elaborada a partir de análises técnicas e comunitárias, contando com a participação dos gestores públicos e da sociedade.

**Art. 176** Os processos de licenciamento de obras e edificações, protocolados até a data de publicação desta Lei, sem despacho decisório serão apreciados integralmente de acordo com a legislação em vigor à época do protocolo, exceto sob manifestação do interessado pelo enquadramento nos termos da presente lei.

**Art. 177** As diretrizes das consultas prévias, expedidas anteriormente à data da publicação desta lei, e que não resultaram em projeto protocolado até a data de aprovação deste Plano Diretor, perderão automaticamente sua validade.

**Art. 178** O Poder Executivo deverá, em conformidade com as diretrizes definidas por esta lei, adotar os seguintes dispositivos:

I – Instituir e compor o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU), com regimento interno, no prazo de 6 (seis) meses, contados a partir da data de publicação desta lei;

II – Instituir a Comissão de Análise Técnica (CAT), no prazo de 6 (seis) meses, contados a partir da data de publicação desta lei;

III – Construir a base cartográfica do município, em até 12 (doze) meses contados a partir da data de publicação desta lei;

IV – Instrumentalizar o Fundo de Desenvolvimento Urbano (FMDU), mediante abertura de conta corrente apartada em instituição financeira adotada pelo Município para sua movimentação bancária, em até 18 (dezoito) meses contados a partir da data de publicação desta lei;

V – Elaborar e instituir o Plano de Mobilidade Urbana, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses contados a partir da data de publicação desta lei;

VI – Elaborar e instituir o Código de Obras, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses contados a partir da data de publicação desta lei;

VII – Elaborar e instituir o Plano de Desenvolvimento Rural Sustentável, no prazo máximo de 36 (trinta e seis) meses contados a partir da data de publicação desta lei;

VIII – Instituir a Lei Cidade Limpa, no prazo máximo de 42 (quarenta e dois) meses contados a partir da data de publicação desta lei; e

IX – Elaborar e instituir os Planos Distritais, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) meses contados a partir da data de publicação desta lei.

**Art. 179** O Plano Diretor de Maragogi deverá ser objeto de revisão a cada 10 (dez) anos, conforme estabelece a Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), em seu Art. 40, §3º.

§1º O Plano Diretor poderá ser objeto de revisão em período inferior à 10 (dez) anos, em condições específicas que demandam aperfeiçoamento da lei, devendo ser observadas integralmente as seguintes condicionantes:

I – Promoção de audiência pública e debate com a participação da população, por meio do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU);

II – Ampla publicidade quanto aos documentos e informações produzidos, que subsidiam a revisão ou o aperfeiçoamento do Plano Diretor Municipal (Art40, §4º da Lei Federal nº 10.257/2001); e



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

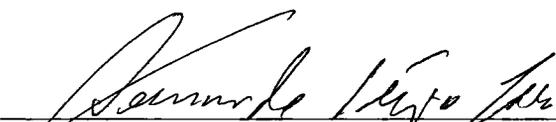
Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

III – Atendimento integral do Art.42 e, caso haja alteração de Perímetro Urbano, os dispositivos do Art. 42-B da Lei Federal 10.257/2001 - Estatuto da Cidade.

**Art. 180** Ficam revogadas todas as disposições em contrário a esta lei, em especial as Leis Municipais 365/2004 e 509/2012, que dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Maragogi – PDDS.

**Art. 181** Esta lei entra em vigor 60 (sessenta) dias após sua publicação.

**Gabinete do Prefeito Municipal de Maragogi (AL), em 15 de outubro de 2021.**

  
\_\_\_\_\_  
**FERNANDO SERGIO LIRA NETO**  
Prefeito do Município de Maragogi – Alagoas



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

**ANEXO I –MAPA MACROZONEAMENTO**

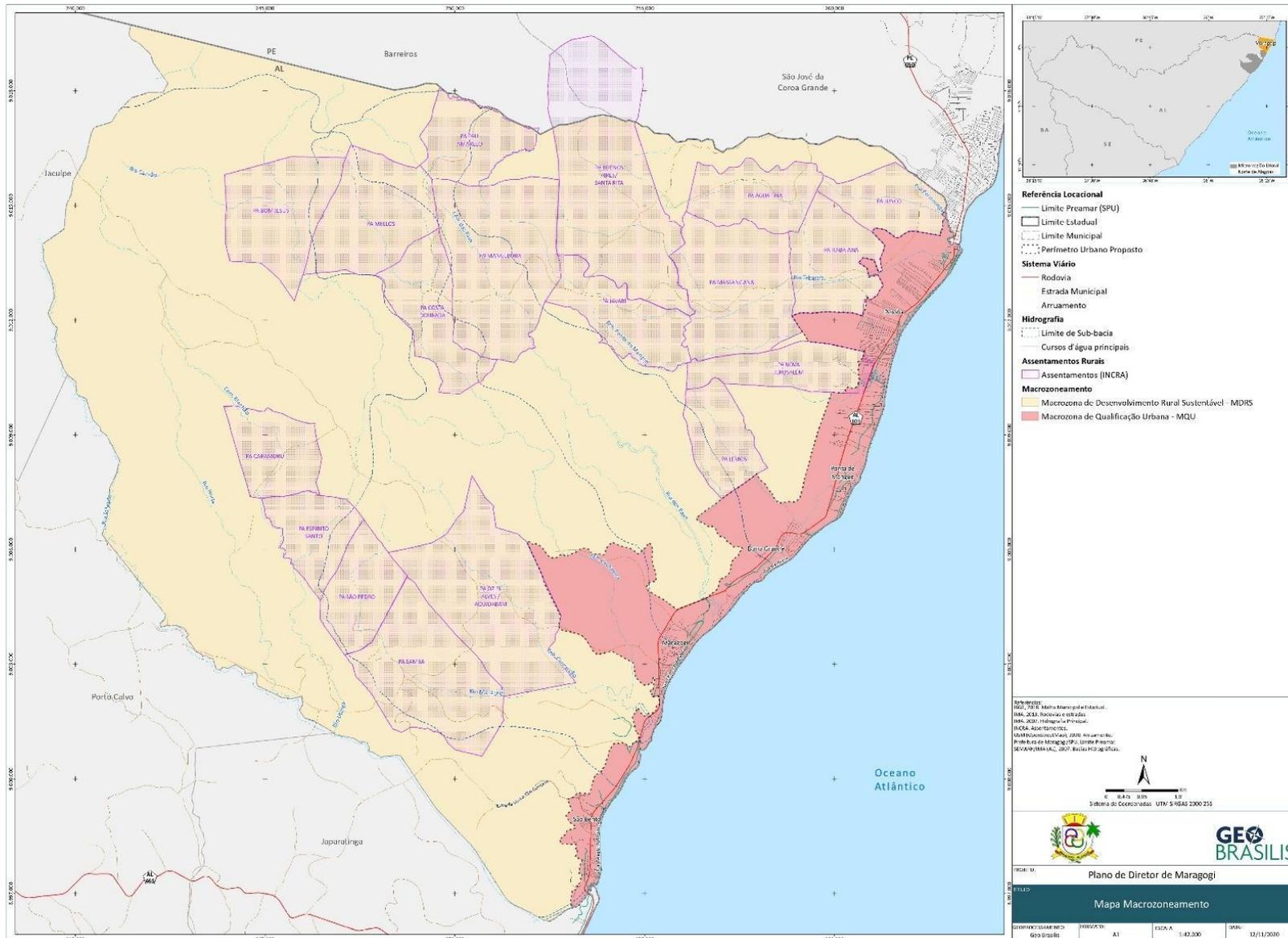


# ESTADO DE ALAGOAS

## PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI

### GABINETE DO PREFEITO

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)





**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

**ANEXO II – MAPA SUBSISTEMA AMBIENTAL E SUBSISTEMA DE EQUIPAMENTOS, SERVIÇOS E ÁREAS PÚBLICAS**





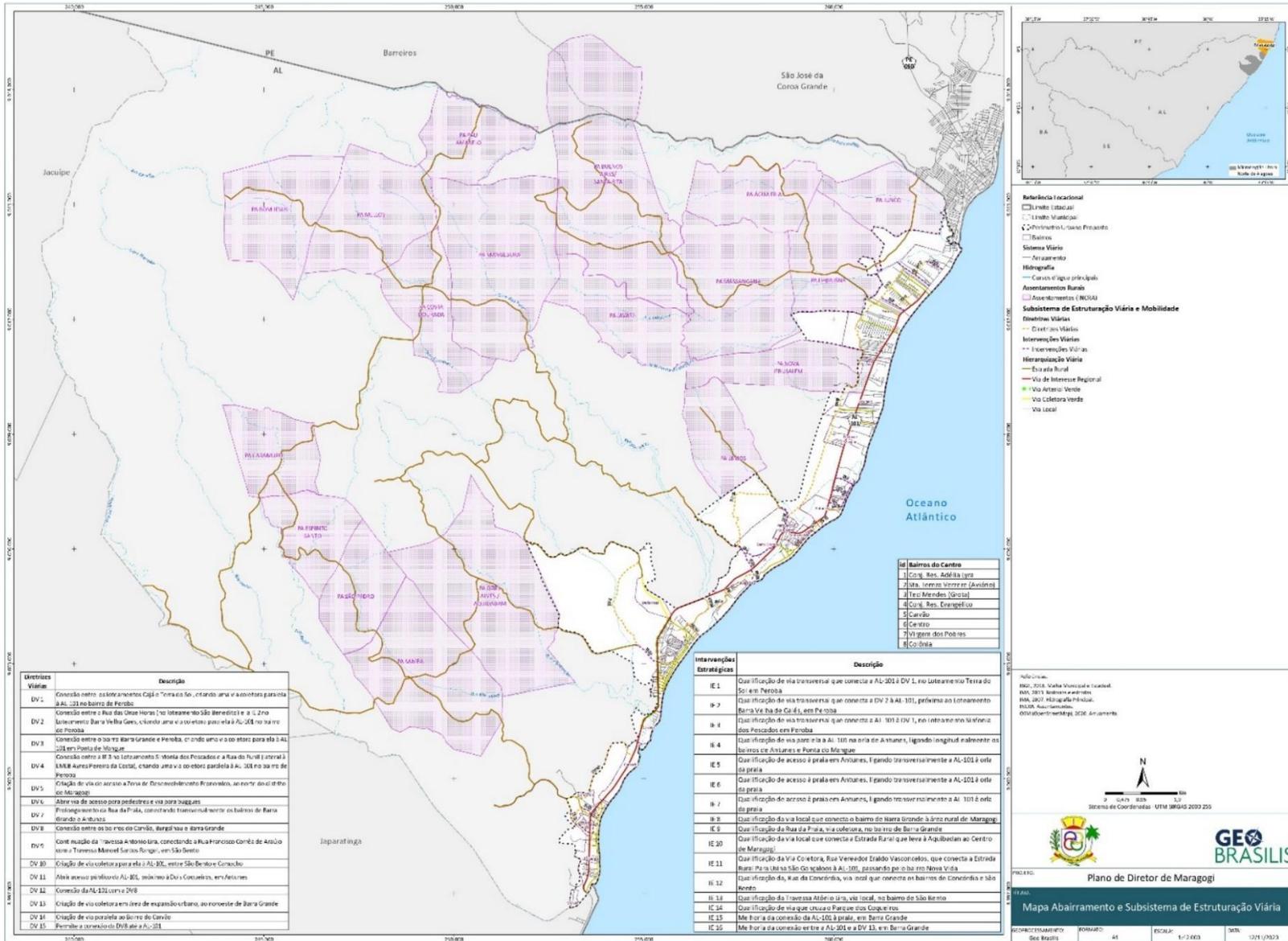
**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

**ANEXO III – MAPA SUBSISTEMA DE ESTRUTURAÇÃO VIÁRIA E MOBILIDADE**



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**  
Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)





**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

**ANEXO IV – DIMENSIONAMENTO DOS PERFIS VIÁRIAS**

Tipo da Via	Largura Total (m)	Compartilhamentos de Via (m)			Ciclovía mínima (m) (1)	Passeio mínima (m)
		Faixa de Rolamento mínima	Faixa de Estacionamento mínima	Canteiro Central mínimo		
Via Arterial Verde	18,00	3,50	N/A	2,00	1,50	3,00
Via Coletora Verde	16,00	3,00	3,00 (ou parklet)	opcional	1,20	3,00
Via Local	12,00	3,00	3,00	N/A	N/A	3,00

1. Ciclovía poderá ser dispensada quando a declividade da via for superior a 7%.



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

**ANEXO V – ACESSOS PÚBLICOS À PRAIA**  
**DOCUMENTO EM KMZ**  
**QUADRO 1**

Referência		Código	Situação	Descrição
1	Rio salgado-bar do Zeca	SB-1-A	Implantar	Área verde e acesso de pedestre
2	Gregório	SB-2-V	Qualificação	Acesso de veículos
3	Ao lado da Pousada do Iran	SB-3-V	Qualificação	Acesso de veículos
4	Em frente à Rua da Serraria	SB-4-P	Qualificação	Acesso de veículos
5	Acesso da Multieventos	SB-5-A	Implantar	Área verde
6	Em frente ao Frigorífico Malaquias	SB-6-A	Qualificação	Área verde e acesso de pedestre
7	Ao lado do restaurante império do marisco	SB-7-A	Qualificação	Área verde
8	Restaurante do Mano	SB-8-P	Qualificação	Acesso de veículos
9	Em frente à Escola Medeiros Costa	SB-9-A	Qualificação	Área verde
10	Em frente à praça	SB-10-P	Qualificação	Acesso de pedestre
11	Ao lado do Condomínio do Daher	SB11- P	Qualificação	Acesso de pedestre
12	Em frente ao Mercadinho Medeiros	SB-12-A	Implantar	Área verde
13	Em frente a Fábrica de Bolachas	SB-13-A	Implantar	Área verde
14	Em frente ao Condomínio do Daher	SB-14-A	Implantar	Área verde
15	Em frente ao terreno do português	SB-15-A	Implantar	Área verde
16	Em frente ao acesso principal	SB-16-P	Qualificação	Acesso de pedestre
17	Ao lado da Pousada Shallon Beach	SB-17-P	Qualificação	Acesso de pedestre
18	Ao lado da Pousada Praiagogi	CH-2-V	Implantar	Acesso de veículos
19	Ao lado da residência do Sr. Odir	CH-3-V	Implantar	Acesso de veículos
20	Direto ao Rio Maragogi	CH-5-V	Qualificação	Acesso de veículos



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

2 1	Entre o Bairro do Carvão e o Sítio Casa Grande	MG-1-V	Implantar	Acesso de veículos
2 2	Praia do Burgalhau 01	BU-1-V	Implantar	Acesso de veículos
2 3	Ao lado do restaurante da Nalva - Praia de Burgalhau	BU-2-V	Qualifica r	Acesso de veículos
2 4	Ao lado do Hotel Praia Dourada - Barra Grande	BU-2-P	Implantar	Acesso de pedestre
2 5	Exclusivo para bugres- Estuário do Riacho Corre-Água	BU-4-V	Qualifica r	Acesso de veículos
2 6	1º acesso à praia a ser criado-Barra Grande	BG-1-P	Implantar	Acesso de veículos
2 7	Acesso 02 Barra Grande	BG-2-	Qualifica r	Acesso de pedestre
2 8	Principal Barra Grande	BG-3-P	Qualifica r	Acesso de pedestres e veículos
2 9	Barra Grande 04	BG-4-P	Qualifica r	Acesso de pedestre
3 0	Barra Grande 05	BG-5-P	Qualifica r	Acesso de pedestre
3 1	Barra Grande 06	BG-6-V	Qualifica r	Acesso de veículos
3 2	Barra Grande 07-último acesso	BG-7-V	Qualifica r	Acesso de veículos
3 3	Praia de Antunes- ao lado condomínio Maresias	AT-1-V	Implantar	Acesso de veículos
3 4	Lado esquerdo da Pousada Rangai	AT-2- P	Implantar	Acesso de pedestre
3 5	Restaurante Marinheiros Beach	XR-1-V	Qualifica r	Acesso de pedestres e veículos
3 6	Próximo à Hotel Gran Oca	PM-1-P	Qualifica r	Acesso de pedestre
3 7	Ao lado do Hotel Gran Oca	PM-2-P	Qualifica r	Acesso de pedestres e veículos
3 8	Próximo ao Camping Maragogi	PM-3-P	Qualifica r	Acesso de pedestre
3 9	Sítio Dourado	DR-1-P	Qualifica r	Acesso de pedestre
4 0	Ao lado do Privê Sol Nascente	DR-2-V	Qualifica r	Acesso de pedestres e veículos
4 1	Ao lado do Condomínio A Poça	PB-1-V	Qualifica r	Acesso de pedestres e veículos
4 2	Em frente a Peixaria do Bau	PB-2-V	Qualifica r	Acesso de pedestres e veículos
4 3	Rua do Chalé Acendedor de Estrela	PB-3-V	Qualifica r	Acesso de pedestres e veículos
4 4	Próximo ao Mercadinho e Peixaria do Kiko	PB-4-P	Qualifica r	Acesso de pedestre



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

4 5	Próximo ao Restaurante Parque dos Coqueiros	PB-5-V	Qualifica r	Acesso de pedestres e veículos
4 6	400m antes do posto da polícia, sentido Maragogi-divisa com Pernambuco	PB-6-V	Implantar	Acesso de pedestres e veículos
4 7	Em frente ao Restaurante Maré Mansa	PB-7-P	Qualifica r	Acesso de pedestres
4 8	200m antes do Restaurante Encontro do Sabor, sentido Maragogi-divisa com Pernambuco.	PB-8-V	Implantar	Acesso de pedestres e veículos
4 9	Praia de Peroba, bar e quiosque Rio Mar	PB-9-P	Qualifica r	Acesso de pedestres



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

**ANEXO VI – MAPA ZONEAMENTO URBANO E RURAL**





**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
 CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

**ANEXO VII – PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DAS ZONAS URBANAS E RURAIS DE MARAGOGI**

Macrozona	Zona de Uso e Ocupação	Usos (3)(7)	Ocupação							
			Densidade		Testada (m)	Recuos (F/L/Fu) (10)	Taxa de Ocupação (TO)	Taxa de Permeabilidade (TP)	Gabarito (m) (4)(5)	Nº vagas interna ao lote (8)(9)
			Coefficiente de Aproveitamento (CAB/CAMi/CAMax) (3)	Lote mínimo (m²)						
MDRS	ZAR	R/nR1	N/A	40.000 2.400 (11)	N/A 40 (11)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	ZURS	R/nR1	N/A	40.000	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
MQU	ZRU	R	1/N/A/N/A	750	10	5/2/5	50%	30%	7	N/A
		nR1								
	ZOO	R	1/N/A/N/A	300	10	3/2/2	60%	15%	10	1 vaga/UH
		nR1								1 vaga/200 m² de área construída
	ZEIS	R	1/0,1/1,6	125	6	3/1,5/N/A	70%	15%	10	1 vaga/UH
		nR1								1 vaga/200 m² de área construída
	ZQU (6)	R	1/0,1/2	150	6 (lote até 300m²) 10 (lote acima de 300m²)	3/1,5/1,5 (lote até 600m²) 7/4/2 (lote acima de 600m²)	70%	15%	15 (lote até 600m²) 21 (lote acima de 600m²)	1 vaga/UH
		nR1								1 vaga/200 m² de área construída 1 vaga/3 unidades hoteleiras (12)
	ZDE/ZDR	nR1	1/N/A/N/A	300	10	3/1,5/1,5	60%	20%	15	1 vaga/100 m² de área construída
		nR2								
		nR3								
	ZET (6)	R	1/0,2/2	150	6 (lote até 300m²) 10 (lote acima de 300m²)	3/1,5/1,5 (lote até 600m²) 7/4/2 (lote acima de 600m²)	70%	10%	15 (lote até 600m²) 21 (lote acima de 600m²)	1 vaga/UH
nR1		1 vaga/200 m² de área construída								
nR2		1 vaga/3 unidades hoteleiras (12)								



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
 CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

	ZOI	R	1/N/A/2	200	6	3/1,5/1,5	70%	15%	15 (lote até 600m <sup>2</sup> ) 21 (lote acima de 600m <sup>2</sup> )	1 vaga/UH
		nR1								1 vaga/200 m <sup>2</sup> de área construída
		nR2								1 vaga/3 unidades hoteleiras (12)

1. N/A: não se aplica.
2. UH: Unidade Habitacional.
3. Para as zonas em que o coeficiente de aproveitamento máximo (CAMax) não é aplicável serão adotados como índice limite, aplicável à área líquida edificada admitida no lote/gleba, o coeficiente de aproveitamento básico (CAB).
4. O gabarito máximo permitido está condicionado à zona em que se insere a edificação e à capacidade de atendimento dos serviços urbanos.
5. Quando da regulamentação do cone aéreo, a altura da edificação deverá ser limitada em função do terreno natural não ultrapassando o limite estabelecido pela Zona de Segurança Aeroportuária. O projeto deverá ser submetido preliminarmente à análise do órgão aeronáutico competente.
6. Define-se que na região de São Bento, quando em ZQU e ZET, o limite de gabarito será de 7m (2 pavimentos) independentemente do tamanho do lote, sendo vetados os usos nR2 nesta região.
7. O Microempreendedor Individual- MEI sem estabelecimento, independente da atividade econômica que exerce, poderá atuar em qualquer Zona de Uso e Ocupação mediante o atendimento das legislações municipais pertinentes à sua atividade.
8. O número mínimo de vagas de estacionamento exigido poderá ser complementado por indicação de medida mitigadora definida no **Quadro 4.4.1-1**.
9. No exercício de duas categorias de uso prevalece o maior o número de vagas indicada.
10. O recuo lateral é obrigatório em,
11. ao menos um dos lados e sempre que houver abertura, sendo admitido em ZQU, ZET (ambos em lotes até 600m<sup>2</sup>) e ZEIS o recuo lateral de 1m quando não houver abertura. O recuo de fundos obrigatório sempre que houver abertura.
12. Parâmetros permitidos nas agrovilas situadas nos assentamentos.
13. Atividades de alojamento deverão atender 1 vaga para cada 3 unidades hoteleiras.



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
 CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

**ANEXO VIII – CLASSIFICAÇÃO NACIONAL DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS  
 (CNAE) POR INCOMODIDADE**

Atividades (CNAE)		MDRS		MQU						Observações			
		ZAR	ZURS	ZRU	ZEIS	ZOO	ZQU	ZDE	ZC		ZET		
<b>AGRICULTURA, PECUÁRIA, PRODUÇÃO FLORESTAL, PESCA E AQUICULTURA</b>													
<b>A</b>	AGRICULTURA, PECUÁRIA E SERVIÇOS RELACIONADOS												
	01.1	Produção de lavouras temporárias	•	•	•	•	•	•	•	•	•	Em ZAR somente agricultura familiar, conforme Lei Federal nº 11.326/2006.	
	01.2	Horticultura e floricultura	•	•	•	•	•	•	•	•	•	Em ZAR somente agricultura familiar, conforme Lei Federal nº 11.326/2006.	
	01.3	Produção de lavouras permanentes	•	•	•	•	•	•	•	•	•	Em ZAR somente agricultura familiar, conforme Lei Federal nº 11.326/2006.	
	01.4	Produção de sementes e mudas certificadas	•	•	•	•	•	•	•	•	•	Em ZAR somente agricultura familiar, conforme Lei Federal nº 11.326/2006.	
	01.5	Pecuária	•	•	•	•	•	•	•	•	•		
	01.6	Atividades de apoio à agricultura e à pecuária; atividades de pós colheita	•	•	•	•	•	•	•	•	•		
	01.7	Caça e serviços relacionados	•	•	•	•	•	•	•	•	•	(*)	
	2	PRODUÇÃO FLORESTAL	•	•	•	•	•	•	•	•	•		
3	PESCA E AQUICULTURA	•	•	•	•	•	•	•	•	•			
<b>INDÚSTRIAS EXTRATIVAS</b>													
<b>B</b>	5	EXTRAÇÃO DE CARVÃO MINERAL	•	•	•	•	•	•	•	•	•	(*)	
	6	EXTRAÇÃO DE PETRÓLEO E GÁS NATURAL	•	•	•	•	•	•	•	•	•	(*)	
	7	EXTRAÇÃO DE MINERAIS METÁLICOS	•	•	•	•	•	•	•	•	•	(*)	
	8	EXTRAÇÃO DE MINERAIS NÃO-METÁLICOS											
		08.1	Extração de pedra, areia e argila	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
		08.9	Extração de outros minerais não-metálicos	•	•	•	•	•	•	•	•	•	(*)
	9	ATIVIDADES DE APOIO À EXTRAÇÃO DE MINERAIS	•	•	•	•	•	•	•	•	•	(*)	
<b>INDÚSTRIAS DE TRANSFORMAÇÃO</b>													
<b>C</b>	FABRICAÇÃO DE PRODUTOS ALIMENTÍCIOS												
	10.1	Abate e fabricação de produtos de carne	•	•	•	•	•	•	•	•	•		
	10.2	Preservação do pescado e fabricação de produtos do pescado	•	•	•	•	•	•	•	•	•	nR1 somente artesanal	
	10.3	Fabricação de conservas de frutas, legumes e outros vegetais	•	•	•	•	•	•	•	•	•	nR1 somente artesanal	
	10.41-4	Fabricação de óleos vegetais em bruto, exceto óleo de milho	•	•	•	•	•	•	•	•	•	nR1 somente artesanal	



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
 CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

10,5	10.42-2	Fabricação de óleos vegetais refinados, exceto óleo de milho	•	•	•	•	•	•	•	•	•	nR1 somente artesanal	
	10.43-1	Fabricação de margarina e outras gorduras vegetais e de óleos não- comestíveis de animais	•	•	•	•	•	•	•	•	•		
	10.51-1	Preparação do leite	•	•	•	•	•	•	•	•	•	nR1 somente artesanal	
	10.52-0	Fabricação de laticínios	•	•	•	•	•	•	•	•	•	nR1 somente artesanal	
	10.53-8	Fabricação de sorvetes e outros gelados comestíveis	•	•	•	•	•	•	•	•	•	nR1 somente artesanal	
	10,6	10.61-9	Beneficiamento de arroz e fabricação de produtos do arroz	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
		10.62-7	Moagem de trigo e fabricação de derivados	•	•	•	•	•	•	•	•	•	nR1 somente artesanal
		10.63-5	Fabricação de farinha de mandioca e derivados	•	•	•	•	•	•	•	•	•	nR1 somente artesanal
		10.64-3	Fabricação de farinha de milho e derivados, exceto óleos de milho	•	•	•	•	•	•	•	•	•	nR1 somente artesanal
		10.65-1	Fabricação de amidos e féculas de vegetais e de óleos de milho	•	•	•	•	•	•	•	•	•	nR1 somente artesanal
		10.66-0	Fabricação de alimentos para animais	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	10,7	10.69-4	Moagem e fabricação de produtos de origem vegetal não especificados anteriormente	•	•	•	•	•	•	•	•	•	(*)
	10,8	10.7	Fabricação e refino de açúcar	•	•	•	•	•	•	•	•	•	nR1 somente artesanal
	10,9	10.8	Torrefação e moagem de café	•	•	•	•	•	•	•	•	•	nR1 somente artesanal
	10.9	Fabricação de outros produtos alimentícios	•	•	•	•	•	•	•	•	•	nR1 somente artesanal	
11	FABRICAÇÃO DE BEBIDAS												
	11,1	Fabricação de bebidas alcoólicas	•	•	•	•	•	•	•	•	•	nR1 somente artesanal	
	11,2	Fabricação de bebidas não-alcoólicas	•	•	•	•	•	•	•	•	•	nR1 somente artesanal	
12	FABRICAÇÃO DE PRODUTOS DO FUMO		•	•	•	•	•	•	•	•	•	nR1 somente artesanal	
13	FABRICAÇÃO DE PRODUTOS TÊXTEIS		•	•	•	•	•	•	•	•	•	nR1 somente artesanal	
14	CONFECÇÃO DE ARTIGOS DO VESTUÁRIO E ACESSÓRIOS		•	•	•	•	•	•	•	•	•	nR1 somente artesanal	
15	PREPARAÇÃO DE COURO, FABRICAÇÃO DE ARTEFATOS DE COURO, ARTIGOS PARA VIAGEM E CALÇADOS												
	15,1	Curtimento e outras preparações de couro	•	•	•	•	•	•	•	•	•	nR1 somente artesanal	
	15,2	Fabricação de artigos para viagem e de artefatos diversos de couro	•	•	•	•	•	•	•	•	•	nR1 somente artesanal	
	15,3	Fabricação de calçados	•	•	•	•	•	•	•	•	•	nR1 somente artesanal	
	15,4	Fabricação de partes para calçados, de qualquer material	•	•	•	•	•	•	•	•	•	nR1 somente artesanal	
16	FABRICAÇÃO DE PRODUTOS DE MADEIRA												
	16,1	Desdobramento de madeira	•	•	•	•	•	•	•	•	•		
	16,2	Fabricação de produtos de madeira, cortiça e material trançado, exceto móveis	•	•	•	•	•	•	•	•	•	nR1 somente artesanal	
17	FABRICAÇÃO DE CELULOSE, PAPEL E PRODUTOS DE PAPEL		•	•	•	•	•	•	•	•	•		
18	IMPRESSÃO E REPRODUÇÃO DE GRAVAÇÕES												
	18,3	18.11-3 Impressão de jornais, livros, revistas e outras publicações periódicas	•	•	•	•	•	•	•	•	•	nR1 somente artesanal	



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
 CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

18, 2	18.12-1	Impressão de material de segurança	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	nR1 somente artesanal
	18.13-0	Impressão de materiais para outros usos	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	nR1 somente artesanal
	18.21-1	Serviços de pré-impressão	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	nR1 somente artesanal
	18.22-9	Serviços de acabamentos gráficos	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	nR1 somente artesanal
	18, 3	Reprodução de materiais gravados em qualquer suporte		.	.	.	.	.	.	.	.	.	nR1 somente artesanal
19	FABRICAÇÃO DE COQUE, DE PRODUTOS DERIVADOS DO PETRÓLEO E DE BIOCMBUSTÍVEIS		.	.	.	.	.	.	.	.	.		
20	FABRICAÇÃO DE PRODUTOS QUÍMICOS		.	.	.	.	.	.	.	.	.		
21	FABRICAÇÃO DE PRODUTOS FARMOQUÍMICOS E FARMACÊUTICOS												
	21, 1	Fabricação de produtos farmoquímicos	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	nR1 somente artesanal
21, 2	Fabricação de produtos farmacêuticos	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	nR1 somente artesanal	
22	FABRICAÇÃO DE PRODUTOS DE BORRACHA E DE MATERIAL PLÁSTICO												
	22, 1	Fabricação de produtos de borracha	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	
22, 2	Fabricação de produtos de material plástico	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.		
23	FABRICAÇÃO DE PRODUTOS DE MINERAIS NÃO-METÁLICOS												
	23, 1	Fabricação de vidro e de produtos do vidro	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	nR1 somente artesanal
	23, 2	Fabricação de cimento	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	
	23, 3	Fabricação de artefatos de concreto, cimento, fibrocimento, gesso e materiais semelhantes	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	
	23, 4	Fabricação de produtos cerâmicos	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	nR1 somente artesanal
23, 9	Aparelhamento de pedras e fabricação de outros produtos de minerais não- metálicos	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.		
24	METALURGIA		.	.	.	.	.	.	.	.	.		
25	FABRICAÇÃO DE PRODUTOS DE METAL, EXCETO MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS		.	.	.	.	.	.	.	.	.		
26	FABRICAÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE INFORMÁTICA, PRODUTOS ELETRÔNICOS E ÓPTICOS		.	.	.	.	.	.	.	.	.	nR1 somente montagem	
27	FABRICAÇÃO DE MÁQUINAS, APARELHOS E MATERIAIS ELÉTRICOS		.	.	.	.	.	.	.	.	.	nR1 somente montagem	
28	FABRICAÇÃO DE MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS		.	.	.	.	.	.	.	.	.	nR1 somente montagem	
29	FABRICAÇÃO DE VEÍCULOS AUTOMOTORES, REBOQUES E CARROCERIAS		.	.	.	.	.	.	.	.	.	nR1 somente montagem	
30	FABRICAÇÃO DE OUTROS EQUIPAMENTOS DE TRANSPORTE, EXCETO VEÍCULOS AUTOMOTORES												
	30, 1	Construção de embarcações	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	nR1 somente montagem e artesanal
	30, 3	Fabricação de veículos ferroviários	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	
	30, 4	Fabricação de aeronaves	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	
	30, 5	Fabricação de veículos militares de combate	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	
	30, 9	30.91-1	Fabricação de motocicletas	.	.	.	.	.	.	.	.	.	nR1 somente montagem
30, 9	30.92-0	Fabricação de bicicletas e triciclos não-motorizados	.	.	.	.	.	.	.	.	.	nR1 somente montagem	



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
 CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

		30.99-7	Fabricação de equipamentos de transporte não especificados anteriormente	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	(*)		
3	1	FABRICAÇÃO DE MÓVEIS			.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	nR1 somente montagem e/ou artesanal	
		FABRICAÇÃO DE PRODUTOS DIVERSOS															
		32,1	Fabricação de artigos de joalheria, bijuteria e semelhantes		.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	nR1 somente montagem e/ou artesanal
		32,2	Fabricação de instrumentos musicais		.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	nR1 somente montagem e/ou artesanal
		32,3	Fabricação de artefatos para pesca e esporte		.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	nR1 somente montagem e/ou artesanal
		32,4	Fabricação de brinquedos e jogos recreativos		.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	nR1 somente montagem e/ou artesanal
		32,5	Fabricação de instrumentos e materiais para uso médico e odontológico e de artigos ópticos		.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	nR1 somente montagem e/ou artesanal
		32,9	Fabricação de produtos diversos		.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	nR1 somente montagem e/ou artesanal
3	3	MANUTENÇÃO, REPARAÇÃO E INSTALAÇÃO DE MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS															
		33,1	33.11-2	Manutenção e reparação de tanques, reservatórios metálicos e caldeiras, exceto para veículos	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	
			33.12-1	Manutenção e reparação de equipamentos eletrônicos e ópticos	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	
			33.13-9	Manutenção e reparação de máquinas e equipamentos elétricos	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	
			33.14-7	Manutenção e reparação de máquinas e equipamentos da indústria mecânica	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	
			33.15-5	Manutenção e reparação de veículos ferroviários	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	
			33.16-3	Manutenção e reparação de aeronaves	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	
			33.17-1	Manutenção e reparação de embarcações	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	
			33.19-8	Manutenção e reparação de equipamentos e produtos não especificados anteriormente	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	
			33,2	33.21-0	Instalação de máquinas e equipamentos industriais	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	
		33.29-5	Instalação de equipamentos não especificados anteriormente	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	(*)		
D	3	<b>ELETRICIDADE E GÁS</b>															
		ELETRICIDADE, GÁS E OUTRAS UTILIDADES															
		35,1	35,1	35.11-5	Geração de energia elétrica	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	(*)
				35.11-5	Medição de consumo de energia elétrica por empresa produtora	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	
				35.12-3	Transmissão de energia elétrica	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	(*)
				35.13-1	Comércio atacadista de energia elétrica	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	
				35.14-0	Distribuição de energia elétrica	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	
			35,2	Produção e distribuição de combustíveis gasosos por redes urbanas		.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	
	35,3	Produção e distribuição de vapor, água quente e ar condicionado		.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.			
E	<b>ÁGUA, ESGOTO, ATIVIDADES DE GESTÃO DE RESÍDUOS E DESCONTAMINAÇÃO</b>																



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
 CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

<b>36</b>	<b>CAPTAÇÃO, TRATAMENTO E DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA</b>																
	<b>36,0</b>	<b>36.00-6</b>	Captação superficial de água bruta	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●			
			Captação subterrânea de água bruta	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
			Estação de tratamento de água	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
			Estação de recalque	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
Reservatório de Ditrubuição			●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●			
<b>37</b>	<b>ESGOTO E ATIVIDADES RELACIONADAS</b>																
	<b>37,0</b>	<b>37.01-1</b>	Gestão de redes de esgoto	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●			
			Estação elevatória	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●			
			Estação de tratamento de esgotos	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●			
		<b>37.02-9</b>	Atividades relacionadas a esgoto, exceto a gestão de redes	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
<b>38</b>	<b>COLETA, TRATAMENTO E DISPOSIÇÃO DE RESÍDUOS; RECUPERAÇÃO DE MATERIAIS</b>																
	<b>38,1</b>	<b>38.11-4</b>	Coleta de resíduos não-perigosos	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●			
			<b>38.12-2</b>	Coleta de resíduos perigosos	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
				Lixeira comunitária	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
			Pontos de entrega de resíduos sólidos	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
	<b>38,2</b>	<b>38.21-1</b>	Tratamento e disposição de resíduos não-perigosos	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●			
			Tratamento e disposição de resíduos perigosos	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●			
		<b>38.22-0</b>	Área de tratamento de resíduos sólidos orgânicos (compostagem, biodigestor e assemelhados)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
			Aterro de resíduos da construção civil	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
	<b>38,3</b>	<b>38.31-9</b>	Recuperação de materiais metálicos	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●			
			Recuperação de materiais plásticos	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●			
		<b>38.39-4</b>	Recuperação de materiais não especificados anteriormente	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	(*)	
			Área de transbordo e/ou triagem de resíduos de construção civil	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	(*)	
		<b>38,3</b>	<b>38.31-9</b>	Área de transbordo de resíduos sólidos domiciliares provenientes da coleta convencional	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	(*)	
				Área de transbordo e/ou triagem de resíduos sólidos recicláveis secos	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	(*)
			<b>38.32-7</b>	Central de Vendas e/ou Comercialização de Recicláveis	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
				Usina de beneficiamento e reciclagem de entulho	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
				Área de beneficiamento de podas e madeiras	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
	<b>38,3</b>	<b>38.39-4</b>	Centro de gerenciamento de resíduos sólidos (transbordo, triagem, pontos de entrega voluntária, pontos de entrega de pequenos volumes de resíduos da construção civil, compostagem, biodigestor...)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	(*)		
			●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●				
<b>39</b>	<b>DESCONTAMINAÇÃO E OUTROS SERVIÇOS DE GESTÃO DE RESÍDUOS</b>		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●				





**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
 CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

46, 1	Representantes comerciais e agentes do comércio, exceto de veículos automotores e motocicletas		•	•	•	•	•	•	•	•	•	
	46, 2	Comércio atacadista de matérias-primas agrícolas e animais vivos		•	•	•	•	•	•	•	•	
46, 3	46.31-1	Comércio atacadista de leite e laticínios		•	•	•	•	•	•	•	•	
	46.32-0	Comércio atacadista de cereais e leguminosas beneficiados, farinhas, amidos e féculas		•	•	•	•	•	•	•	•	
	46.33-8	Comércio atacadista de hortifrutigranjeiros		•	•	•	•	•	•	•	•	
	46.34-6	Comércio atacadista de carnes, produtos da carne e pescado		•	•	•	•	•	•	•	•	
	46.35-4	Comércio atacadista de bebidas		•	•	•	•	•	•	•	•	
	46.36-2	Comércio atacadista de produtos do fumo		•	•	•	•	•	•	•	•	
	46.37-1	Comércio atacadista especializado em produtos alimentícios não especificados anteriormente		•	•	•	•	•	•	•	•	
	46.39-7	Comércio atacadista de produtos alimentícios em geral		•	•	•	•	•	•	•	•	
46, 4	Comércio atacadista de produtos de consumo não-alimentar		•	•	•	•	•	•	•	•		
46, 5	Comércio atacadista de equipamentos e produtos de tecnologias de informação e comunicação		•	•	•	•	•	•	•	•		
46, 6	46.61-3	Comércio atacadista de máquinas, aparelhos e equipamentos para uso agropecuário; partes e peças		•	•	•	•	•	•	•	•	
	46.62-1	Comércio atacadista de máquinas, equipamentos para terraplenagem, mineração e construção; partes e peças		•	•	•	•	•	•	•	•	
	46.63-0	Comércio atacadista de máquinas e equipamentos para uso industrial; partes e peças		•	•	•	•	•	•	•	•	
	46.64-8	Comércio atacadista de máquinas, aparelhos e equipamentos para uso odonto-médico-hospitalar; partes e peças		•	•	•	•	•	•	•	•	
	46.65-6	Comércio atacadista de máquinas e equipamentos para uso comercial; partes e peças		•	•	•	•	•	•	•	•	
	46.69-9	Comércio atacadista de máquinas, aparelhos e equipamentos não especificados anteriormente; partes e peças		•	•	•	•	•	•	•	•	
46, 7	Comércio atacadista de madeira, ferragens, ferramentas, material elétrico e material de construção		•	•	•	•	•	•	•	•		
46, 8	Comércio atacadista especializado em outros produtos		•	•	•	•	•	•	•	•		
46, 9	Comércio atacadista não-especializado		•	•	•	•	•	•	•	•		
COMÉRCIO VAREJISTA												
47, 1	47.11-3	Comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios - hipermercados e supermercados		•	•	•	•	•	•	•	•	
	47.12-1	Comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios - minimercados, mercearias e armazéns		•	•	•	•	•	•	•	•	
	47.13-0	Comércio varejista de mercadorias em geral, sem predominância de produtos alimentícios		•	•	•	•	•	•	•	•	
47, 2	Comércio varejista de produtos alimentícios, bebidas e fumo		•	•	•	•	•	•	•	•		
47, 3	Comércio varejista de combustíveis para veículos automotores		•	•	•	•	•	•	•	•		
47, 4	Comércio varejista de material de construção		•	•	•	•	•	•	•	•		
47, 5	Comércio varejista de equipamentos de informática e comunicação; equipamentos e artigos de uso doméstico		•	•	•	•	•	•	•	•		
47, 6	Comércio varejista de artigos culturais, recreativos e esportivos		•	•	•	•	•	•	•	•		
47, 7	Comércio varejista de produtos farmacêuticos para uso humano e veterinário		•	•	•	•	•	•	•	•		



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
 CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

47,8	47.72-5	Comércio varejista de cosméticos, produtos de perfumaria e de higiene pessoal	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
	47.73-3	Comércio varejista de artigos médicos e ortopédicos	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
	47.74-1	Comércio varejista de artigos de óptica	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
	47.81-4	Comércio varejista de artigos do vestuário e acessórios	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
	47.82-2	Comércio varejista de calçados e artigos de viagem	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
	47.83-1	Comércio varejista de jóias e relógios	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
	47.84-9	Comércio varejista de gás liquefeito de petróleo (GLP)	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
	47.85-7	Comércio varejista de artigos usados	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
	47.89-0	Comércio varejista de outros produtos novos não especificados anteriormente	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
47,9	Comércio ambulante e outros tipos de comércio varejista		.	.	.	.	.	.	.	.	.	
<b>TRANSPORTE, ARMAZENAGEM E CORREIO</b>												
49	TRANSPORTE TERRESTRE											
	49,1	49.11-6	Transporte ferroviário de carga	.	.	.	.	.	.	.	.	.
		49.12-4	Transporte metroferroviário de passageiros	.	.	.	.	.	.	.	.	.
	49,2	49.21-3	Transporte rodoviário coletivo de passageiros, com itinerário fixo, municipal e em região metropolitana	.	.	.	.	.	.	.	.	.
		49.22-1	Transporte rodoviário coletivo de passageiros, com itinerário fixo, intermunicipal, interestadual e internacional	.	.	.	.	.	.	.	.	.
		49.23-0	Transporte rodoviário de táxi	.	.	.	.	.	.	.	.	.
		49.24-8	Transporte escolar	.	.	.	.	.	.	.	.	.
	49,3	49.29-9	Transporte rodoviário coletivo de passageiros, sob regime de fretamento, e outros transportes rodoviários não especificados anteriormente	.	.	.	.	.	.	.	.	.
		49,3		Transporte rodoviário de carga	.	.	.	.	.	.	.	.
		49,4		Transporte dutoviário	.	.	.	.	.	.	.	.
49,5	Trens turísticos, teleféricos e similares		.	.	.	.	.	.	.	.		
50	TRANSPORTE AQUAVIÁRIO		.	.	.	.	.	.	.	.		
51	TRANSPORTE AÉREO		.	.	.	.	.	.	.	.		
52	ARMAZENAMENTO E ATIVIDADES AUXILIARES DOS TRANSPORTES											
	52,1	Armazenamento, carga e descarga		.	.	.	.	.	.	.	.	
	52,2	52.21-4	Concessionárias de rodovias, pontes, túneis e serviços relacionados	.	.	.	.	.	.	.	.	
		52.22-2	Terminais rodoviários e ferroviários	.	.	.	.	.	.	.	.	
		52.23-1	Estacionamento de veículos	.	.	.	.	.	.	.	.	
		52.29-0	Atividades auxiliares dos transportes terrestres não especificadas anteriormente	.	.	.	.	.	.	.	.	
52,3	Atividades auxiliares dos transportes aquaviários		.	.	.	.	.	.	.			
52,4	Atividades auxiliares dos transportes aéreos		.	.	.	.	.	.	.			

(\*)



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
 CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

	52,5	Atividades relacionadas à organização do transporte de carga	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.					
	53	CORREIO E OUTRAS ATIVIDADES DE ENTREGA	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.					
<b>I</b>																			
<b>ALOJAMENTO E ALIMENTAÇÃO</b>																			
ALOJAMENTO																			
55	55,1	55.10-8	55.10-8/01 - Hotéis	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.					
			55.10-8/02 - Apart-Hotéis	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.				
			55.10-8/03 - Móteis	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.			
	55,9	55.90-6		55.90-6/01 - Albergues, exceto assistenciais	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.				
				55.90-6/02 - Campings	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.			
				55.90-6/03 - Pensões/Alojamentos	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.		
				55.90-6/99 - Outros alojamentos não especificados anteriormente	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.		
	ALIMENTAÇÃO																		
	56,1	56.11-2		Restaurantes e outros estabelecimentos de serviços de alimentação e bebidas	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.				
				56.12-1	Serviços ambulantes de alimentação	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.		
56,2			Serviços de catering, bufê e outros serviços de comida preparada	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.				
<b>J</b>																			
<b>INFORMAÇÃO E COMUNICAÇÃO</b>																			
EDIÇÃO E EDIÇÃO INTEGRADA À IMPRESSÃO																			
58,1	58,1		Edição de livros, jornais, revistas e outras atividades de edição	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	nR1 somente artesanal				
			58,2	Edição integrada à impressão de livros, jornais, revistas e outras publicações	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	nR1 somente artesanal			
59,6	59,6		ATIVIDADES CINEMATOGRAFICAS, PRODUÇÃO DE VÍDEOS E DE PROGRAMAS DE TELEVISÃO; GRAVAÇÃO DE SOM E EDIÇÃO DE MÚSICA	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.					
			60	ATIVIDADES DE RÁDIO E DE TELEVISÃO	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.				
			61	TELECOMUNICAÇÕES	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.			
			62	ATIVIDADES DOS SERVIÇOS DE TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.			
			63	ATIVIDADES DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE INFORMAÇÃO	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.			
<b>K</b>																			
<b>ATIVIDADES FINANCEIRAS, DE SEGUROS E SERVIÇOS RELACIONADOS</b>																			
<b>L</b>																			
<b>ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS</b>																			
68,1	68,1		ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.					
			68,1	68.10-2	Atividades imobiliárias de imóveis próprios	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.			
					Atividades imobiliárias de imóveis próprios	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.		
			68,2	68,2		Atividades imobiliárias por contrato ou comissão	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.		
						68,2	68.21-8	Intermediação na compra, venda e aluguel de imóveis	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	
								68,2	68.22-6	Gestão e administração da propriedade imobiliária	.	.	.	.	.	.	.	.	.









**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
 CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

	94.93-6	Atividades de organizações associativas ligadas à cultura e à arte	•	•	•	•	•	•	•	•	
	94.99-5	Atividades associativas não especificadas anteriormente	•	•	•	•	•	•	•	•	
95	REPARAÇÃO E MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE INFORMÁTICA E COMUNICAÇÃO E DE OBJETOS PESSOAIS E DOMÉSTICOS		•	•	•	•	•	•	•	•	
	96.01-7	Lavanderias, tinturarias e toalheiros	•	•	•	•	•	•	•	•	
	96.02-5	Cabeleireiros e outras atividades de tratamento de beleza	•	•	•	•	•	•	•	•	
	96.03-3	Atividades funerárias e serviços relacionados	•	•	•	•	•	•	•	•	
	96.09-2	Atividades de serviços pessoais não especificadas anteriormente	•	•	•	•	•	•	•	•	
<b>T</b>	<b>SERVIÇOS DOMÉSTICOS</b>		•	•	•	•	•	•	•	•	
<b>U</b>	<b>ORGANISMOS INTERNACIONAIS E OUTRAS INSTITUIÇÕES EXTRATERRITORIAIS</b>		•	•	•	•	•	•	•	•	

(\* ) identifica os casos que deverão ser analisados pela Comissão Técnica de Avaliação (CTA);

(1) • Atividade permitida na zona;

(2) • Atividade proibida na zona;

(3) A sede de empresas ou escritórios administrativos poderá ser enquadrada como nR1 desde que respeitados os parâmetros de incomodidade definidos no Quadro 4.4.1-1

(4) MDRS - Macrozona de Desenvolvimento Rural Sustentável

(5) MQU - Macrozona de Qualificação Urbana

Fonte: Resolução CONCLA nº 02, de 20 de novembro de 2018. Elaboração: Geo Brasilis, 2020.



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

**ANEXO IX – PARÂMETROS DE INCOMODIDADE POR ATIVIDADES NÃO RESIDENCIAIS E MEDIDAS MITIGADORAS OBRIGATÓRIAS**

ITEM	CATEGORIA DE USO / INCOMODIDADE	Não Incômodo (nR1)	Incômodo Compatível (nR2)	Incômodo Não Compatível (nR3)	Medida Mitigadora
1.	<b>POLUIÇÃO SONORA</b>	Diurno até 50dB Noturno até 45dB	Diurno até 55dB Noturno até 50dB	Diurno até 60dB Noturno até 55dB	Adequação dos níveis de ruídos emitidos pela atividade, enquadrando-se no máximo permitido conforme categoria de uso e ABNT NBR 10.151/2000 (3)
2.	<b>POLUIÇÃO ATMOSFÉRICA</b>	Vedada a emissão de odores, gases, vapores, material particulado e/ou fumaça de qualquer natureza	Permitida atendendo aos termos e padrões estabelecidos e controlando a atividade impedindo a emissão de material particulado e de odores para fora dos limites da propriedade		Adequar-se aos padrões de emissão primários estabelecidos pela resolução CONAMA - 382/2006 e 436/2011(3)
3.	<b>POLUIÇÃO POR RESÍDUOS SÓLIDOS</b>	Permitida a geração de resíduos até classe II B - Inertes	Permitida a geração de resíduos até classe II A - Não inertes	Permitida a geração de resíduos classe II - Não perigosos, sendo admitidos classe I - perigosos	Adotar medidas e classificações conforme NBR 10.004/2004(3)
4.	<b>POLUIÇÃO HÍDRICA</b>	Vedado o lançamento de efluentes de qualquer natureza na rede hidrográfica e/ou sistema coletor de esgotos e/ou que causem poluição no lençol freático		Atender aos padrões de emissão conforme Resolução CONAMA Nº 357, de 17 de março de 2005	Atender aos padrões de emissão estabelecidos pela Resolução CONAMA Nº 357, de 17 de março de 2005(3)
5.	<b>PORTE E IMPACTO URBANÍSTICO (4)</b>	Pequeno porte, até 500 m <sup>2</sup> de área construída	Médio porte, de 501 até 2.000 m <sup>2</sup> de área construída	Grande porte, acima de 2.001 de área construída	Obrigatória realização de Estudo de Impacto de Vizinhança para nR2 e nR3, conforme dispõe o Plano Diretor
6.	<b>GERAÇÃO DE TRÁFEGO</b>	Vedada a implantação de empreendimentos geradores de tráfego de veículos ou pessoas	Permitida a implantação de empreendimentos geradores de tráfego intermitente de veículos (leves ou pesados) e com fluxo intenso de ou pessoas (1)		(1)(3)
7.	<b>POLUIÇÃO VISUAL</b>			(2)	



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

8.	VIBRAÇÃO	Vedada	Atender a NBR 10.273/88 (1)	Atender a NBR 10.273/88
9.	PERICULOSIDADE	Vedada a implantação de empreendimentos que comercializam, utilizam ou estocam materiais perigosos compreendendo: inflamáveis e tóxicos	Obtenção de aprovação pelo Corpo de Bombeiros para o exercício da atividade prevista	Execução e/ou adequação de medidas para prevenção e combate a incêndio de acordo com a legislação vigente (3)

(1) Sujeito a exigência da elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para aprovação do empreendimento.

(2) Sugere-se a promulgação de legislação municipal pertinente conforme proposta apresentada no **Capítulo 5, item 5.1** (Lei Cidade Limpa).

(3) Atender ao que dispõe a Lei Municipal nº 629/2017, Política Municipal de Meio Ambiente.

(4) Os empreendimentos do setor hoteleiro não serão enquadrados a partir do porte, entretanto devem apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para aprovação do empreendimento.



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

**ANEXO X – DOCUMENTAÇÃO OBRIGATÓRIA PARA LICENCIAMENTO DE  
PROJETOS DE PARCELAMENTO DO SOLO**

<b>Etapa de tramitação</b>	<b>Descrição</b>
<b>Diretrizes</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Requerimento com indicação do tipo de uso a que o loteamento se destina e a pretensão quanto ao seu fechamento</li><li>● Matrícula atualizada da gleba – 30 dias</li><li>● Locação da gleba sobre foto aérea</li><li>● Levantamento planialtimétrico e cadastral da gleba, assinado por profissional legalmente habilitado e pelo proprietário</li><li>● Mapeamento da legislação ambiental incidente</li></ul>
<b>Aprovação Prévia</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Certidão negativa de tributos municipais</li><li>● Projeto urbanístico do empreendimento, em duas, contendo:<ul style="list-style-type: none"><li>● Divisão das quadras em lotes, com dimensões e numerações, além da localização e configuração da área institucional e do sistema de lazer</li><li>● Integração das vias de circulação e das quadras do projeto de loteamento com as vias existentes e projetadas</li><li>● Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento</li><li>● Indicações das servidões e restrições que eventualmente gravem os lotes ou edificações</li><li>● Memorial Descritivo e justificado, em duas vias, contendo:<ul style="list-style-type: none"><li>● Descrição sucinta do empreendimento, com as características individuais de todos os seus componentes</li><li>● As condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes</li><li>● Memorial descritivo das áreas públicas</li><li>● Enumeração dos equipamentos urbanos comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública</li><li>● Descrição das confrontantes da gleba com indicação do nome dos proprietários e das respectivas matrículas</li></ul></li></ul></li><li>● Certidão da concessionária responsável pelo abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto</li><li>● Laudo de Susceptibilidade a Problemas Geotécnicos (projeto de sondagem)</li><li>● Projeto de Drenagem Urbana</li><li>● Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ou Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do(s) responsável(is) técnico(s) pelo projeto e pela execução</li></ul>
<b>Aprovação Definitiva</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Certidão Negativa de Débitos de IPTU</li><li>● Certidão Negativa de Débitos de tributos federais (original ou cópia conferida pelo servidor);</li><li>● Licença ambiental de implantação expedida pelo órgão competente</li><li>● Projeto urbanístico do empreendimento, em três vias assinadas e contendo:<ul style="list-style-type: none"><li>● Divisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações, vias de circulação, localização e a configuração da área institucional e do sistema de lazer</li><li>● Indicação da área dos lotes e da área institucional e do sistema de lazer</li><li>● Dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas e arcos, ponto de tangência e ângulos centrais das vias</li></ul></li></ul>



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

	<ul style="list-style-type: none"><li>● Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento, localizados os ângulos de curvas de vias projetadas</li><li>● Indicação de áreas não edificantes, quando for o caso, e das servidões e restrições que eventualmente gravem os lotes ou edificações</li><li>● Três vias do perfil longitudinal e secção transversal de todas as vias de circulação e áreas públicas;</li><li>● Memorial descritivo e justificativo, contendo:<ul style="list-style-type: none"><li>● Descrição do empreendimento, com as características individuais de todos os seus componentes, tais como dimensões, área e confrontações e localização do setor comercial</li><li>● As condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes</li><li>● Indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município</li></ul></li><li>● Três vias do cronograma físico-financeiro da execução das obras, referentes aos melhoramentos públicos a serem executados pelo loteador</li><li>● Comprovante do desembolso, sobre a incidência do instrumento urbanístico da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), conforme cronograma aprovado pela Prefeitura Municipal, nos termos do Plano Diretor, se houver</li><li>● Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), caso o empreendimento se enquadre na exigência legal estabelecida pelo Plano Diretor</li><li>● Projetos aprovados correspondentes a todos aqueles apresentados quando da Aprovação Prévia do Loteamento, pelos órgãos competentes</li><li>● Projeto da rede de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública, aprovado pela concessionária</li><li>● Projeto para movimentação de terra, quando for o caso, considerando que o material excedente deve ser utilizado internamente ao empreendimento</li><li>● Arquivo Digital da planta do loteamento em formato “DWG” e/ou “SHP” georreferenciado</li><li>● Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ou Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do(s) responsável(is) técnico(s) pelo projeto e pela execução</li><li>● Contrato padrão a ser firmado entre o empreendedor e os compradores</li></ul>
<b>Termo de Verificação de Obras (TVO)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Termo de Recebimento das concessionárias de água, esgoto e iluminação pública</li><li>● Laudo da firma executora atestando a qualidade da obra e que a mesma foi executada conforme os respectivos projetos</li><li>● “As Built” dos projetos urbanísticos, de drenagem, de sinalização, das redes de energia e iluminação com a localização dos postes, das redes de água e esgoto, todos aprovados pelos órgãos competentes ou concessionárias, em duas cópias impressas e no formato digital, em “DWG” e/ou “SHP”, georreferenciados</li><li>● Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ou Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do(s) responsável(is) técnico(s) pela execução das obras; e</li><li>● Certidão Negativa dos tributos municipais</li></ul>



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)



ESTADO DE ALAGOAS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI  
GABINETE DO PREFEITO

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

ANEXO XI – FORMULÁRIO PARA LICENCIAMENTO DE ATIVIDADES  
ECONÔMICAS

SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS



**FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES**

Documento destinado ao cadastramento de empreendimentos industriais, comerciais e de serviços

nºFIN

**IDENTIFICAÇÃO DO REQUERENTE**

razão social

cgc

inscrição  
estadual

endereço

bairro município-distrito/UF

cep

nome para contato

cargo

telefone para contato (ddd - nº - ramal)

**CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO**

nome fantasia

atividade

endereço

município/UF – distrito

cep

**DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO**

Descrever indicando: as atividades previstas no empreendimento, residencial (uni ou multifamiliar), empresarial, industrial, comercial ou de serviços, horizontal ou vertical, os acessos e interferências no sistema viário, a geração da demanda de transporte público e serviços públicos, se há bens de interesse arquitetônico e ou tombados no entorno, as alterações urbanísticas e ambientais causadas pelo empreendimento e as propostas para adequar o empreendimento às limitações urbanísticas, em especial à capacidade da infraestrutura urbana



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

**IDENTIFICAÇÃO CADASTRAL DO IMÓVEL**

zona de uso e ocupação                      categoria de uso da atividade (R, nR1, nR2 ou nR3)

nº matrícula                                      cadastro municipal

área do lote/gleba                              área construída

horário de funcionamento                      nº de vagas de veículo

nº de empregados previstos ou                      nº de pessoas/clientes diários previsto  
existentes

**ÁGUA E ESGOTAMENTO SANITÁRIO**

ORIGEM	CONSUMO DIÁRIO PREVISTO (m <sup>3</sup> )		DESPEJO DIÁRIO PREVISTO	
	HUMANO	INDUSTRIAL/OUTROS	VOLUME (m <sup>3</sup> /DIA)	DESTINO
<input type="checkbox"/> saae				<input type="checkbox"/> rede esgoto
<input type="checkbox"/> casal				<input type="checkbox"/> fossa séptica
<input type="checkbox"/> poço artesiano				<input type="checkbox"/> outro:
<input type="checkbox"/> outro:				

**RESÍDUOS SÓLIDOS**

Descrever indicando: definição (doméstico, industrial, origem, componentes básicos), qtde. diária (m3, ton., ...) e tratamento e destino final (coleta pública, outro)

**RESÍDUOS LÍQUIDOS**

Descrever indicando: fonte ou origem, componentes, tempo e quantidade das emissões, sistema de tratamento (anexar projeto) e destino final

**RESÍDUOS GASOSOS**





**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

**ANEXOS**

Apresentar:

1. Desenhos, mapas, plantas e croquis, de tal modo a informações terem esclarecimento pleno, dos itens que se fizerem necessários
2. Documentos do responsável pelas informações, do proprietário e do empreendimento, incluindo-se a responsabilidade técnica expedida por órgão de classe, para projetos de edificações e parcelamento do solo

**RESPONSÁVEL PELAS INFORMAÇÕES**

nome completo	CPF - cadastro de pessoa física
local e data:	
<b>Assumo sob as penas da lei, que as informações prestadas são verdadeiras. Declara, outrossim, que conhece a legislação ambiental, urbana e demais normas pertinentes, comprometendo-se a respeitá-la</b>	assinatura



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

**ANEXO XII – TERMO DE REFERÊNCIA PARA ELABORAÇÃO DE ESTUDO DE  
IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)**

<b>ESTRUTURA POR CAPÍTULOS</b>	<b>CONTEÚDO MÍNIMO</b>
<b>Introdução</b>	Contemplando apresentação com breve caracterização do empreendimento proposto e contextualização do imóvel em Maragogi e na região/ Estado, caso pertinente
<b>Caracterização do imóvel</b>	Localização, matrículas e situação no registro de imóveis
	Zoneamento e parâmetros urbanísticos permitidos e os que serão adotados
	Topografia e caracterização geológica do solo na área do empreendimento, indicando áreas com inaptidão para o uso em função de declividades acentuadas, ou outros fatores
	Caracterização do meio ambiente na área do empreendimento, incluindo se houver: restrições ambientais, proximidade com Unidades de Conservação, rios, nascentes e cursos d'água, indicando as respectivas Áreas de Preservação Permanente (APPs)
<b>Caracterização do empreendimento</b>	Quadro de dimensionamento, contendo área total do terreno, área total prevista a ser construída, área institucional, área do sistema viário, área das faixas não edificáveis, áreas verdes/sistema de lazer e de conservação, com os respectivos percentuais
	População atendida com as características e quantidades
	Clientes, com caracterização e quantidades, e previsões de horários de picos, com as respectivas quantidades de pessoas previstas nestes horários, se houver
<b>Fases de implantação e operação</b>	Número de funcionários (empregos gerados)
	Horário previsto de funcionamento/uso
	Número de unidades e sua caracterização simplificada (incluindo número de pavimentos, unidades por andar etc., se houver)
	Área de estacionamento e número de vagas de estacionamento, se houver
	Área de carga e descarga, se houver
	Número e tipo de veículos que devem circular diariamente no empreendimento e nos horários de pico, incluindo os utilizados por contratados terceirizados e fornecedores, se houver
	Etapas da implantação do empreendimento, com detalhamento de movimentações de terra previstas, se houver
	Existência de áreas de interesse paisagístico, histórico, cultural, arquitetônicos e/ou natural na área do empreendimento, sua caracterização e como se inserem no empreendimento
<b>Soluções para saneamento ambiental do empreendimento</b>	Sistema de drenagem pluvial
	Sistema de coleta e tratamento de esgotamento sanitário
	Sistema de coleta, transporte e disposição de resíduos sólidos domiciliares, resíduos de construção civil e de poda e árvores, entre outros



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
 CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

	Sistema de abastecimento de água		
	Desenhos, plantas, mapas, croquis de esclarecimento e identificação para caracterização e dimensionamento dos sistemas		
<b>Caracterização da AEI</b>	Equipamentos e serviços públicos existentes, com identificação em planta		
	Mobilidade urbana, incluindo sistemas de circulação de pedestres, geração de tráfego, capacidade viária, demanda por transporte público e identificação dos logradouros atendidos em planta		
	Zoneamento e principais usos, identificados em planta		
	Redes de abastecimento público		
	Quantidade e caracterização da população do entorno		
	Caracterização da relação entre o empreendimento e o meio ambiente na área do entorno imediato, considerando a presença, se houver, de restrições ambientais, proximidade com Unidades de Conservação, rios, nascentes e cursos d'água, indicando as respectivas APPS		
	Indicação de áreas de interesse paisagístico, histórico, cultural, arquitetônicos e/ou natural no entorno imediato e sua caracterização resumida, se houver		
	Aspectos socioeconômicos (atividades econômicas, renda da população, empregos gerados nos diversos setores da economia)		
	<b>Matriz de avaliação dos impactos positivos e negativos</b>	Impactos físicos (infraestrutura urbana)	
Impactos ambientais			
Impactos socioeconômicos (população residente e instalada na AEI)			
Localização do impacto			
Momento de incidência (implantação ou operação)			
Duração do impacto no tempo (imediato, de curto, médio ou longo prazo)			
Indicação do tipo de impacto (positivo ou negativo)			
Demais aspectos de análise		Adensamento populacional	
		Equipamentos urbanos e comunitários, incluindo consumo de água e de energia elétrica, geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais	
		Uso e ocupação do solo	
		Valorização imobiliária, com especial atenção para a criação de movimentos de expulsão da população já instalada no entorno	
		Sistema de circulação de pessoas, acessibilidade, geração de tráfego e demandas por melhorias e complementações nos sistemas de transporte coletivo, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;	
		Ventilação e iluminação	



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

		Áreas de interesse paisagístico, histórico, cultural, arquitetônicos e/ou natural, se houver
		Poluição sonora, atmosférica e hídrica: geradas durante a implantação e operação do empreendimento
		Vibração gerada durante a implantação e operação do empreendimento
		Periculosidade gerada durante a implantação e operação do empreendimento
		Riscos ambientais gerados durante a implantação e operação do empreendimento
	Ações de prevenção, mitigação e/ou compensação dos impactos negativos, indicando	Compromissos do empreendedor, com prazos de implantação
	Sugestões para o Poder Público	
<b>Conclusão</b>		
<b>Demais elementos</b>	Desenhos, mapas, plantas e croquis, de tal modo a informações terem esclarecimento pleno, dos itens que se fizerem necessários	
	Documento de responsabilidade técnica de execução do estudo, expedida por órgão de classe, e demais informações que contribuam para a leitura rápida e clara do trabalho, incluindo cópias de documentos, pareceres e aprovações de órgãos públicos e/ou concessionárias	



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

**ANEXO XIII – DEFINIÇÕES**

**ÁREA CONSTRUÍDA** – Somatório de toda área coberta, projetada em plano horizontal, de cada pavimento de uma edificação, com exceção das saliências, beiral e/ou marquise.

**ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP)** – É uma área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas.

**ÁREA INSTITUCIONAL** – Área destinada à instalação de edificações e/ou equipamentos públicos comunitários.

**ÁREAS DE LAZER** – Área pública destinada à implantação de equipamentos de lazer como quadras, praças, campos de jogos, "playgrounds", parques e áreas de convívio com adequação paisagística.

**ÁREAS PROTEGIDAS** – Áreas, cobertas ou não por vegetação nativa, que exercem função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo ou assegurar o bem-estar das populações humanas.

**ÁREA VERDE** – Área livre de caráter permanente, de propriedade pública ou privada, com vegetação natural ou resultante de plantio, indisponíveis para construção imobiliária, destinados aos propósitos de recreação, lazer, melhoria da qualidade ambiental urbana, proteção dos recursos hídricos, manutenção ou melhoria paisagística, proteção de bens e manifestações culturais.

**ATIVIDADE** – Uso de um prédio ou de um espaço físico para moradia, negócios, indústria, entre outros.

**CICLOFAIXA** – Parte da pista de rolamento destinada à circulação exclusiva de bicicletas, delimitada por sinalização específica.

**CICLOVIA** – Pista própria destinada à circulação de ciclos, separada fisicamente do tráfego comum.

**COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO (CAB)** – Índice que multiplicado pela área total do lote resulta na área máxima de construção permitida, determinando o potencial construtivo do lote.

**COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (CAMAX)** – Índice que multiplicado pela área total do lote resulta na área máxima de construção permitida, determinando o potencial construtivo do lote.

**COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO (CAMIN)** – Índice que multiplicado pela área total do lote resulta na área mínima de construção permitida, determinante para a incidência de IPTU Progressivo no Tempo e Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória (PEUC).

**CONDOMÍNIO** – São edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, horizontal ou vertical, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, e constituindo-se, cada unidade, por propriedade autônoma nos termos da Lei Federal nº. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e alterações posteriores.

**DENSIDADE CONSTRUTIVA** – Corresponde ao índice de ocupação do território, do ponto de vista da área construída e da edificação.

**DENSIDADE POPULACIONAL** – Refere-se ao número de indivíduos pela unidade de superfície.

**EQUIPAMENTOS URBANOS, SOCIAIS OU COMUNITÁRIOS** – São imóveis destinados a serviços públicos de uso coletivo, que integram as políticas públicas de diferentes setores, tais como educação, saúde, cultura, esporte, lazer e similares, voltados à efetivação e universalização de direitos sociais.

**ESTACIONAMENTO** – Espaço de parada para veículos automotores.

**FAIXA DE ROLAMENTO** – Parte da via utilizada para a circulação de veículos, identificada por elementos separadores ou por diferença de nível em relação às calçadas ou aos canteiros centrais.



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

**GABARITO** – É a altura máxima da edificação, calculada pela distância entre o piso térreo e o ponto mais alto da cobertura.

**GERAÇÃO DE TRÁFEGO** – Trata-se do impacto causado por empreendimentos em função do estacionamento e da concentração das pessoas, ou devido à operação e atração de veículos pesados.

**HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (HIS)** – É aquela destinada ao atendimento das famílias de baixa renda, podendo ser de promoção pública ou privada, com unidade habitacional tendo no máximo um sanitário e uma vaga de garagem.

**IMPACTO** – Alteração da condição urbanística claramente perceptível em relação à situação anterior a esta incidência.

**INFRAESTRUTURA URBANA**- são as instalações que contemplam equipamentos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado, transporte e outros de interesse público.

**INSTRUMENTO URBANÍSTICO**- é um conjunto de ações legalmente possibilitadas ao poder público para intervir nos processos urbanos e especialmente na produção do espaço da cidade, englobando seu direcionamento, controle e regulamentação.

**LOTE MÁXIMO**- dimensão máxima permitida para o lote.

**LOTE MÍNIMO**- dimensão mínima do lote, a partir do qual não pode haver desmembramento ou subdivisão.

**MALHA VIÁRIA**- é o conjunto de vias do município, classificadas e hierarquizadas de acordo com os padrões estabelecidos na Lei.

**MOBILIDADE**- é a medida da capacidade de um indivíduo se locomover, utilizando-se tanto da infraestrutura instalada como dos meios de transporte à disposição.

**PAISAGEM URBANA**- maneira em que prédios, ruas, edifícios, veículos automotores, sinalizações de trânsito, além de elementos naturais, se organizam dentro do perímetro urbano.

**PARKLET**- extensão da calçada, podendo ser considerada como minipraça, que ocupa uma ou duas vagas de estacionamento da via pública com intuito promover espaços de lazer e convivência.

**PASSEIO**- parte da via em nível diferente da pista, reservada ao trânsito de pedestres (excepcionalmente aos ciclistas) e à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins.

**PAVIMENTAÇÃO**- construção de um piso destinado a circulação, quadras de esporte, estacionamentos descobertos, dentre outros.

**PERICULOSIDADE**- associado ao potencial de risco e danos à saúde e ao meio ambiente, em caso de acidente, em função da produção, distribuição, comercialização, uso e estocagem de materiais perigosos: radiação eletromagnética, explosivos, gás liquefeito de petróleo (GLP), inflamáveis, tóxicos e equiparáveis.

**PERÍMETRO URBANO**: limite entre área urbana e área rural.

**POLO GERADOR DE TRÁFEGO**- são empreendimentos que atraem ou produzem grande número de viagens causando reflexos negativos na circulação viária de seu entorno imediato.

**POLUIÇÃO ATMOSFÉRICA**- refere-se à emissão de substâncias odoríferas, de gases, vapores, materiais particulados e/ou fumaça devendo-se observar o limite estabelecido em legislação estadual.

**POLUIÇÃO HÍDRICA**- trata-se do impacto causado ao meio ambiente pelas atividades que lançam efluentes incompatíveis ao lançamento na rede hidrográfica e ou sistema coletor.

**POLUIÇÃO POR RESÍDUOS SÓLIDOS**- trata-se do impacto causado pela atividade que produz e/ou estoca resíduos sólidos com riscos potenciais ao meio ambiente e à saúde pública.

**POLUIÇÃO SONORA**- incomodidade causada pelo impacto sonoro produzido pela atividade ao entorno, seja este gerado por máquinas, pessoas ou animais.



**ESTADO DE ALAGOAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE MARAGOGI**  
**GABINETE DO PREFEITO**

Praça Guedes de Miranda, 30 – Centro, CEP 57955-000  
CNPJ 12.248.522/0001-96 [www.maragogi.al.gov.br](http://www.maragogi.al.gov.br)

**POLUIÇÃO VISUAL**- trata-se do impacto visual produzido na paisagem urbana pela veiculação de publicidades, luminosos, faixas e outdoors.

**PORTE DO EMPREENDIMENTO**- incomodidade causada em função do porte do empreendimento que será instalado, considerando-se, para este enquadramento, a área construída de edificação.

**RECUO** - espaço livre com relação às divisas do lote e ao logradouro público, podendo ser de frente, lateral ou de fundos.

**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA** – É o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

**TAXA DE OCUPAÇÃO (TO)** – Relação percentual entre a projeção do perímetro total da edificação no terreno e a área do lote.

**TAXA DE PERMEABILIDADE (TP)** – Relação percentual entre área mínima permeável, permitindo assim infiltração de água no solo do lote, e área total do lote.

**TESTADA MÍNIMA** – Dimensão mínima da frente do lote.

**U. H.** – Unidade habitacional.

**UNIDADES DE CONSERVAÇÃO** – Espaços territoriais, incluindo seus recursos ambientais, com características naturais relevantes, que têm a função de assegurar a representatividade de amostras significativas e ecologicamente viáveis das diferentes populações, habitats e ecossistemas do território nacional e das águas jurisdicionais, preservando o patrimônio biológico existente.

**URBANIZAÇÃO**- qualquer forma de parcelamento do solo que implique em loteamento, desmembramento, desdobro, unificação ou empreendimento em regime condominial.

**USO MISTO**- é a utilização da mesma via, do mesmo bairro, do mesmo loteamento, do mesmo lote ou da mesma edificação por mais de uma categoria de uso.

**USO NÃO RESIDENCIAL**- compreende as atividades de comércio e serviços, industriais e institucionais.

**USO RESIDENCIAL**- destinado à habitação.

**VAGAS DE ESTACIONAMENTO**- quantidade de espaços destinados a estacionar e guardar veículos dentro de uma edificação ou no terreno, vinculada ao tipo de uso ou atividade.

**VAZIOS URBANOS**- Lotes ou glebas de terra inseridos na área urbana dotadas, ou não, de infraestrutura e equipamentos sociais e que não cumprem a função social.

**VIBRAÇÃO**- quanto ao impacto causado por atividades geradoras de vibração ou choque no entorno imediato decorrente do uso de equipamentos e maquinário.