



ESTADO DO MARANHÃO
GOVERNO MUNICIPAL
PREFEITURA DE VILA NOVA DOS MARTÍRIOS

OFÍCIO N.º. 067/2024/ GAB

Vila Nova dos Martírios, 18 de junho de 2024.

Senhor Presidente;

Por intermédio do presente expediente, encaminho a Vossa Excelência, para apreciação dessa Egrégia Casa, a inclusa mensagem e o correspondente Projeto de Lei n.º 09/2024 de 18 de junho de 2024, que **DISPÕE SOBRE O ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE VILA NOVA DOS MARTÍRIOS/MA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

Solicito a vossas excelências emprestar sua valiosa colaboração no seu encaminhamento, de modo a colocá-la em **tramitação de urgência, dispensado os interstícios desta casa de leis.**

Sendo o que tinha para o momento, aproveitamos a oportunidade para renovar votos de estima e distinta consideração.

Atenciosamente.

JORGE VIEIRA DOS SANTOS FILHO
Prefeito Municipal



ESTADO DO MARANHÃO
GOVERNO MUNICIPAL
PREFEITURA DE VILA NOVA DOS MARTÍRIOS

MENSAGEM DE JUSTIFICATIVA DO PROJETO LEI Nº 09/2024 DE 18 DE JUNHO DE 2024.

Excelentíssimo Senhor Presidente,
Nobres Vereadores,

É com grande responsabilidade que apresentamos a esta Casa Legislativa o Projeto de Lei que dispõe sobre o zoneamento, uso e ocupação do solo do Município de Vila Nova dos Martírios. Este projeto tem como objetivo principal estabelecer diretrizes claras e eficazes para o ordenamento territorial de nosso município, promovendo um desenvolvimento urbano sustentável e harmonioso, que atenda às necessidades da população e respeite o meio ambiente.

1. Necessidade de Ordenamento Territorial

O crescimento urbano desordenado é um problema recorrente em muitos municípios, resultando em ocupações irregulares, falta de infraestrutura adequada, conflitos de uso do solo e impactos ambientais negativos. Em Vila Nova dos Martírios, essa realidade não é diferente. A ausência de um marco regulatório claro para o uso e ocupação do solo tem gerado desafios significativos para a administração pública, dificultando a implementação de políticas urbanas eficientes e a promoção de um desenvolvimento equilibrado.

2. Objetivos do Projeto de Lei

Este projeto de lei visa, portanto, a criação de um instrumento normativo que estabeleça as regras para o uso e ocupação do solo, assegurando:

- **Planejamento Urbano Sustentável:** Promover um crescimento ordenado e sustentável da cidade, preservando áreas verdes, recursos hídricos e patrimônios históricos.
- **Qualidade de Vida:** Garantir que as áreas residenciais, comerciais e industriais sejam bem distribuídas, proporcionando qualidade de vida para os moradores, com acesso a serviços públicos e infraestrutura de qualidade.
- **Segurança Jurídica:** Oferecer segurança jurídica para proprietários de imóveis, investidores e para a própria administração pública, evitando litígios decorrentes de usos inadequados do solo.



ESTADO DO MARANHÃO
GOVERNO MUNICIPAL
PREFEITURA DE VILA NOVA DOS MARTÍRIOS

- **Preservação Ambiental:** Proteger o meio ambiente, através da definição de áreas de preservação permanente e a regulamentação do uso do solo em áreas de risco.

3. Princípios e Diretrizes

O projeto de lei se fundamenta nos princípios de função social da propriedade, sustentabilidade, equidade social e participação popular. As diretrizes propostas contemplam:

- **Zoneamento:** Definição de zonas específicas para diferentes usos (residencial, comercial, industrial, rural, de preservação ambiental, etc.), com regulamentação própria para cada uma.

- **Regulamentação de Uso:** Estabelecimento de normas para construção, loteamento, parcelamento do solo e outras atividades que impactem o ordenamento territorial.

- **Participação Popular:** Inclusão de mecanismos de participação popular no processo de planejamento urbano, assegurando que as decisões reflitam os anseios da comunidade.

- **Fiscalização e Controle:** Criação de mecanismos eficazes de fiscalização e controle do cumprimento das normas estabelecidas, garantindo a aplicação justa e eficiente da lei.

4. Benefícios Esperados

A aprovação deste projeto de lei trará inúmeros benefícios para o município de Vila Nova dos Martírios, incluindo:

- Melhoria da qualidade de vida dos cidadãos, através de um ambiente urbano mais organizado e saudável.

- Atração de investimentos, ao proporcionar um ambiente regulamentado e seguro para empreendimentos.

- Redução de conflitos de uso do solo e de ocupações irregulares.

- Preservação do meio ambiente e dos recursos naturais, promovendo um desenvolvimento sustentável.

Conclusão

Avenida Rio Branco, s/n, Centro
Vila Nova dos Martírios – MA – 65.924-000



ESTADO DO MARANHÃO
GOVERNO MUNICIPAL
PREFEITURA DE VILA NOVA DOS MARTÍRIOS

Diante do exposto, solicitamos a apreciação e aprovação deste Projeto de Lei por esta Casa Legislativa, confiantes de que ele representa um passo fundamental para o desenvolvimento ordenado e sustentável de Vila Nova dos Martírios. Acreditamos que, com a sua implementação, estaremos construindo uma cidade mais justa, organizada e preparada para os desafios futuros.

Contamos com o apoio dos nobres vereadores para a aprovação desta importante iniciativa.

Vila Nova dos Martírios, 18 de junho de 2024

JORGE VIEIRA DOS SANTOS FILHO
Prefeito Municipal



ESTADO DO MARANHÃO
GOVERNO MUNICIPAL
PREFEITURA DE VILA NOVA DOS MARTÍRIOS

PROJETO DE LEI Nº 09/2024 DE 18 DE JUNHO DE 2024

***DISPÕE SOBRE O ZONEAMENTO,
USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO
MUNICÍPIO DE VILA NOVA DOS
MARTÍRIOS/MA, E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.***

O Exmo. Sr. JORGE VIEIRA DOS SANTOS FILHO, Prefeito Municipal de Vila Nova dos Martírios, Estado do Maranhão, no uso das atribuições legais que lhe confere a Lei Orgânica do Município e a Constituição Federal, remete à apreciação desta Câmara de Vereadores o seguinte Projeto de Lei:

**CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º O Parcelamento e o Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do território do Município de Vila Nova dos Martírios é regido pelos dispositivos desta Lei e anexos integrantes.

Art. 2º A presente lei tem como função:

- I - disciplinar os critérios de uso e ocupação do solo, integrados à política de parcelamento do solo;
- II - promover o crescimento controlado e hierarquizado no território do Município, através da congruência entre a hierarquia viária, zoneamento e parâmetros de uso e ocupação do solo, distribuindo as atividades de maneira equilibrada;
- III - proteger os fundos de vale, os mananciais, os parques públicos e outras áreas de interesse ambiental;
- IV - promover a criação de novos espaços públicos e de lazer para a população, vinculada à preservação ambiental;
- V - criar mecanismos de ampliação do poder de fiscalização por parte do Município;
- VI - regulamentar a abertura de novos loteamentos de maneira que os mesmos sigam as recomendações urbanísticas e as diretrizes viárias voltadas à zona em que estiverem inseridos;
- VII - regulamentar a abertura de novos loteamentos de maneira a evitar a ociosidade da infraestrutura;
- VIII - ordenar a instalação de indústrias e serviços de grande porte em compatibilidade com o sistema viário, com a ocupação urbana consolidada e com as áreas de preservação ambiental;



ESTADO DO MARANHÃO
GOVERNO MUNICIPAL
PREFEITURA DE VILA NOVA DOS MARTÍRIOS

IX - preservar o patrimônio histórico, arquitetônico e cultural existente no Município.

Art. 3º A presente lei tem como objetivos:

I – Indústrias:

- a) Planejar a expansão industrial prevendo a interação entre indústria e moradia;
- b) Possibilitar e incentivar a transição de usos para indústrias urbanas;
- c) Prever no zoneamento industrial atual a possibilidade de usos de transição: comércio, serviços e habitação;
- d) Exigir no Zoneamento atual a realização de EIV e/ou estudo de impacto de tráfego para implantação de novos empreendimentos;
- e) Criar Zona de Desenvolvimento Econômico para incentivar a sua transição para usos mais compatíveis com a sua inserção urbana e com as necessidades de desenvolvimento econômico da cidade;

II - Adensamento:

- a) Otimizar a ocupação de acordo com capacidade de suporte da infraestrutura viária e urbana as restrições ambientais;

III - Moradia:

- a) Transformar e conter ocupações irregulares dentro do perímetro urbano em ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social) para facilitar a regularização jurídica e fundiária;
- b) Ampliar a quantidade de ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social) em áreas providas de infraestrutura consolidada para criar alternativas à informalidade;
- c) Prever ZEIS no perímetro de expansão, sem comprometer a variabilidade de usos nas áreas de expansão para evitar precariedade de infraestrutura;
- d) Prever na ZDE usos habitacionais unifamiliares abaixo como TOLERADOS para viabilizar regularização fundiária;

IV - Meio Ambiente:

- a) Proteger áreas de interesse ambiental e estimular usos compatíveis com as vulnerabilidades e potencialidades do território;
- b) Proteger áreas de risco de deslizamento de terra;
- c) Proteger margens dos rios e riachos que cortam o município e APPs.

§ 1º - Considera-se Zona Urbana as áreas inclusas no interior dos perímetros urbanos, estabelecidos através da Lei do Perímetro Urbano.

§ 2º Considera-se Zona Rural as áreas do Município não inseridas no perímetro urbano.

Art. 4º Para fins desta lei, o território do Município compõe-se de Macrozoneamentos.



ESTADO DO MARANHÃO
GOVERNO MUNICIPAL
PREFEITURA DE VILA NOVA DOS MARTÍRIOS

Art. 5º As edificações de qualquer natureza, obras, empreendimentos, urbanização, parcelamentos, serviços públicos ou particulares, de iniciativa ou a cargo de quaisquer pessoas físicas ou jurídicas, ficam sujeitos às diretrizes e critérios estabelecidos nesta Lei.

§ 1º Fica sujeito às diretrizes e critérios estabelecidos nesta Lei a liberação, por parte do Município, dos alvarás de aprovação de projeto e construção.

§ 2º Fica sujeito às diretrizes e critérios estabelecidos nesta Lei a liberação, por parte do Município, do alvará de conclusão da obra – Habite-se.

§ 3º Fica sujeito às diretrizes e critérios estabelecidos nesta Lei a liberação, por parte do Município, do alvará de localização e funcionamento dos estabelecimentos das atividades industriais, comerciais e de prestação de serviços que venham a funcionar no Município a partir de reformas ou construções novas.

§ 4º No caso da abertura de estabelecimento industrial, comercial e prestação de serviços em edificações concluídas anteriormente à data de aprovação desta Lei, o interessado deve solicitar consulta prévia ao Município, ficando sujeito à fiscalização sobre as condições de salubridade e segurança da obra dependendo do tipo de atividade a ser implantada no local.

§ 5º A Defesa Civil responsável pelo município e os órgãos competentes do Município podem solicitar alterações nas edificações que irão abrigar atividades de comércio, indústria e prestação de serviços caso se julgue necessário após a devida fiscalização.

CAPÍTULO II
DAS DEFINIÇÕES E CONCEITOS

Art. 6º Para os efeitos de interpretação e aplicação desta Lei, adotam-se as definições e conceitos adiante estabelecidos:

- I - Gleba: é a área de terra bruta que ainda não foi objeto de loteamento;
- II - Loteamento: é a subdivisão de área ainda não parcelada, em lotes, vias públicas, áreas institucionais e de recreação pública;
- III - Quadra: é a porção de terreno, subdividida ou não em lotes, limitada por via pública ou limite de propriedade ou linha de demarcação de perímetro urbano;
- IV - Lote: é a porção de terreno lindeiro a uma via pública, resultante de um loteamento;
- V - Dimensão do Lote: estabelecida para fins de parcelamento do solo e ocupação do lote e indicada pela(s) testada(s) e área mínima do lote;
- VI - Coeficiente de Aproveitamento (CA): é o fator numérico estabelecido para cada uso nas diversas zonas, pelo qual se multiplica a área do lote para obtenção da área total máxima permitida de construção, definido pela seguinte fórmula:



ESTADO DO MARANHÃO
GOVERNO MUNICIPAL
PREFEITURA DE VILA NOVA DOS MARTÍRIOS

$$CA = \frac{\text{área construída computável}}{\text{Área do lote}}$$

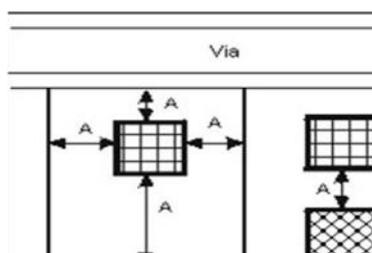
VII - Coeficiente de Aproveitamento Básico: que resulta do potencial construtivo gratuito inerente aos lotes e glebas urbanos;

VIII - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo: que é a aquele abaixo do qual o imóvel pode ser considerado subutilizado, considerado igual a 0,1 ou um décimo da área do terreno;

IX - Coeficiente de Aproveitamento Máximo: que não pode ser ultrapassado;

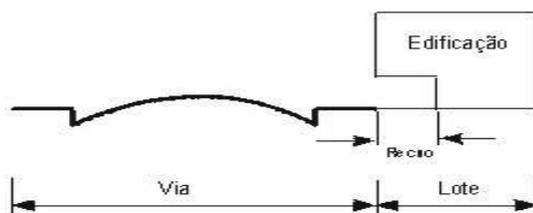
X - Taxa de Ocupação (TO): é o percentual expresso pela relação entre a área de projeção da edificação ou edificações sobre o plano horizontal e a área do lote ou terreno onde se pretende edificar;

XI - Afastamento das Divisas Laterais: é a menor distância entre duas edificações, ou a menor distância perpendicular entre uma edificação e as linhas divisórias laterais do lote onde ela se situa;



XII - Recuo Frontal: é a distância mínima perpendicular entre a parede frontal da edificação no pavimento térreo, incluindo o subsolo, e o alinhamento predial existente ou projetado. Sua exigência visa criar uma área livre de qualquer tipo de construção para utilização pública;

XIII - Taxa de Permeabilidade Mínima: é o percentual da área do terreno que deve ser mantido permeável;



XIV - Referência Altimétrica (RA): é a cota de altitude oficial adotada em um Município em relação ao nível do mar;



ESTADO DO MARANHÃO
GOVERNO MUNICIPAL
PREFEITURA DE VILA NOVA DOS MARTÍRIOS

XV - Altura da Edificação: é a dimensão vertical máxima da edificação, expressa em metros, quando medida de seu ponto mais alto até o nível do terreno;

XVI - Número de Pavimentos: é o número de pavimentos de uma edificação contados a partir do pavimento térreo da mesma;

XVII - Margem de Proteção: são as faixas de terreno envolvendo os cursos d'água, nascentes, represas, córregos ou fundos de vale, dimensionadas de forma a garantir a preservação dos recursos naturais e o perfeito escoamento das águas pluviais nas bacias hidrográficas;

XVIII - Zona: é a porção da cidade com uma conceituação específica e sujeita a regimes urbanísticos próprios, a qual será delimitada por vias, logradouros públicos, acidentes topográficos, divisas de lote ou faixas paralelas a determinadas vias, contadas a partir da faixa de domínio ou da testada do lote;

XIX - Consulta prévia para obtenção de Alvará de Licença para Localização e Funcionamento (Consulta Comercial): documento expedido pelo órgão municipal competente, que informa sobre a legislação e condiciona a atividade requerida;

XX - Alvará de Licença para Localização e Funcionamento: documento expedido pelo órgão municipal competente que autoriza o funcionamento de uma determinada atividade num determinado endereço;

XXI - Consulta prévia para obtenção de Alvará de Licença para construção (Consulta Prévia para Construção): documento expedido pelo órgão municipal competente, que informa os parâmetros urbanísticos de lote ou área de acordo com a legislação;

XXII - Alvará de Licença para Construção: licença expedida pelo órgão municipal competente, que autoriza a execução, a ampliação e/ou reforma de obras sujeitas a sua fiscalização;

XXIII - Alvará de Demolição: documento expedido pelo órgão municipal competente que autoriza a demolição de edificação;

XXIV - Certificado de Conclusão de Obras (Habite-se): certificado concedido pelo Município que atesta a conclusão da obra e a satisfação de todas as exigências técnicas da edificação ou espaço aberto construído.

Art. 7º Os dados relativos ao quanto é o máximo permitido construir em determinada zona (CA=Coefficiente de Aproveitamento), altura máxima (gabarito), máximo de área permitida construir sobre o lote (TO=Taxa de Ocupação) e parcelamento permitidos, estão presentes na Tabela de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo, conforme Anexo II desta Lei.

CAPÍTULO III
DA CLASSIFICAÇÃO DOS USOS



ESTADO DO MARANHÃO
GOVERNO MUNICIPAL
PREFEITURA DE VILA NOVA DOS MARTÍRIOS

Art. 8º Os usos do solo são classificados quanto à sua natureza, subdividindo-se em categorias, conforme abaixo discriminado:

I - habitação unifamiliar: caracterizada por uma única edificação residencial no imóvel, com acesso individual;

II - habitação transitória: caracterizada por edificação com unidades habitacionais destinadas ao uso temporário;

III – condomínio: caracterizado pela divisão de terreno em unidades autônomas destinadas à edificação, com base em frações ideais, admitida a abertura de vias internas de domínio privado;

IV – usos de interesse público: aqueles exercidos pela administração pública ou que o desenvolvimento de sua atividade seja de interesse público;

V - comércio e serviço vicinais: caracterizado por abrigar atividades comerciais varejistas e por prestação de serviços diversificados de pequeno porte, de necessidades imediatas e cotidianas da população local, cuja natureza dessas atividades são não-incômodas, não-nocivas e não-perigosas;

VI – comércio e serviço de bairro: caracterizado por abrigar atividades comerciais varejistas e por prestação de serviços diversificados de médio porte;

VII - comércio e serviço geral: caracteriza-se por destinar-se ao comércio varejista e serviços diversificados de grande porte, não incômodos, não nocivos e não perigosos, mas que geram fluxo de veículos e pedestres;

VIII – comércio e serviço especial: caracteriza-se por comércio e serviços diversificados, na qual as atividades desenvolvidas classificam-se como incômodas com a necessidade de análise individual da atividade a ser exercida no local, ou exigindo estudo de impacto de vizinhança;

IX - Indústria Tipo 1: caracteriza-se pela indústria não incômoda, não nociva e não perigosa;

X - Indústria Tipo 2: caracteriza-se pela indústria potencialmente incômoda, nociva ou perigosa;

XI – usos agropecuários: atividades de produção de plantas, criação de animais e piscicultura;

XII – usos extrativistas: atividades de extração mineral e vegetal.

Art. 9º Em qualquer zona é admitido o uso do mesmo lote ou edificação por mais de uma categoria, desde que adequada ou tolerada, conforme Anexo II, e sejam atendidas, em cada caso, as características e exigências estabelecidas nesta lei e outras normas aplicáveis.

Art. 10. As atividades urbanas constantes das categorias de uso industrial, comercial e de serviços para efeito de aplicação desta lei classificam-se:



ESTADO DO MARANHÃO
GOVERNO MUNICIPAL
PREFEITURA DE VILA NOVA DOS MARTÍRIOS

I - Atividades comerciais e de serviço, quanto ao porte:

- a) pequeno porte – área de construção até 100,00m² (cem metros quadrados);
- b) médio porte – área de construção superior a 100,00m² (cem metros quadrados) até 400,00m² (quatrocentos metros quadrados);
- c) grande porte – área de construção superior a 400,00m² (quatrocentos metros quadrados)

II - Atividades industriais, quanto ao porte:

- a) pequeno porte – área de construção até 500,00m² (quinhentos metros quadrados);
- b) médio porte – área de construção superior a 500,00m² (quinhentos metros quadrados) até 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados);
- c) grande porte – área de construção superior a 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados);

III - Atividades industriais, comerciais e de serviço, quanto à natureza:

- a) perigosas: as que possam dar origem a explosões, incêndios, trepidações, produção de gases, poeiras, exalações e detritos danosos à saúde ou que, eventualmente, possam pôr em perigo pessoas ou propriedades circunvizinhas;
- b) incômodas: as que possam produzir ruídos, trepidações, poeiras, conturbações no tráfego que possam causar incômodos à vizinhança;
- c) nocivas: as que impliquem na manipulação de ingredientes, matérias-primas ou processos que prejudiquem a saúde ou cujos resíduos líquidos ou gasosos possam poluir a atmosfera, cursos d'água e solo;
- d) adequadas: as que são compatíveis com a finalidade urbanística da zona ou setor e que não sejam perigosas, incômodas ou nocivas.

Art. 11. Serão considerados como empreendimentos de impacto àqueles que por sua categoria, porte ou natureza, possam causar impacto ou alteração no ambiente natural ou construído, sobrecarga na capacidade de atendimento de infraestrutura básica, e que exijam licenciamento especial por parte dos órgãos competentes do Município.

Art. 12. A definição completa dos usos do solo se encontra no Anexo I da presente Lei: Classificação e Especificação dos Usos.

Parágrafo único. Fica delegada competência a Secretaria Municipal de Meio Ambiente para acrescentar atividades não contempladas no Anexo I da presente Lei através de Resoluções, as quais deverão ser ratificadas pelo Chefe do Executivo através de Decretos.

CAPÍTULO IV
DO APROVEITAMENTO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 13. As atividades urbanas, de acordo com sua categoria, porte e natureza, em cada zona ou setor, serão consideradas como:



ESTADO DO MARANHÃO
GOVERNO MUNICIPAL
PREFEITURA DE VILA NOVA DOS MARTÍRIOS

I - adequadas: compreendem as atividades que se enquadram nos padrões urbanísticos de uma zona ou área;

II - toleradas: compreendem atividades que são admitidas em zonas ou áreas, sendo que seu grau de adequação às mesmas dependerá obrigatoriamente de análise específica por parte do Conselho Municipal de Desenvolvimento;

III - proibidas: compreendem as atividades que, por sua categoria, porte ou natureza, são nocivas, perigosas, incômodas e incompatíveis com as finalidades urbanísticas da zona ou área correspondente.

§ 1º As atividades toleradas serão apreciadas pelo Conselho Municipal de Meio Ambiente, que, quando for o caso, poderá indicar parâmetros de ocupação mais restritivos que aqueles estabelecidos nesta lei, em especial quanto a:

I - adequação à zona ou área onde será implantada a atividade;

II - ocorrência de conflitos quando da implantação da atividade, do ponto de vista de prejuízos à segurança, sossego e saúde dos habitantes vizinhos, ao meio ambiente e ao sistema viário.

§ 2º A permissão para a localização de qualquer atividade de natureza perigosa, incômoda ou nociva dependerá de licença ambiental expedida pelo órgão competente.

§ 3º A concessão de alvará de localização e funcionamento para usos industriais, comerciais ou de prestação de serviços de grande porte e a implantação de atividades potencialmente poluidoras, perigosas, incômodas ou nocivas, ficarão sujeitas à apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, nos termos da legislação específica.

§ 4º De posse do estudo de impacto de vizinhança a equipe técnica da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e o Conselho Municipal de Meio Ambiente, poderão estabelecer outras exigências que se façam necessárias para minimizar ou eliminar os impactos negativos do projeto pretendido, ficando o empreendedor responsável pelos ônus daí decorrentes.

§ 5º O Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e o Estudo de Impacto Ambiental – Relatório de Impacto Ambiental – EIA-RIMA não substituem um ao outro, sendo o EIA-RIMA exigido segundo legislação ambiental específica.

Art. 14. Fica vetada a construção de edificações para atividades que sejam consideradas de uso proibido na zona onde se pretenda sua implantação.

Art. 15. As atividades já implantadas e devidamente aprovadas pela Administração Municipal anteriormente à publicação desta lei e que estejam em desconformidade com o atual zoneamento, serão permitidas enquanto não tornarem-se incômodas, nocivas ou perigosas para a vizinhança e mantiverem-se compatíveis com o sistema viário e a infraestrutura pública existente no entorno.



ESTADO DO MARANHÃO
GOVERNO MUNICIPAL
PREFEITURA DE VILA NOVA DOS MARTÍRIOS

Art. 16. Ficar^á sujeito ao atendimento das exigências e condições estabelecidas nesta lei o estabelecimento onde são realizadas atividades permitidas de acordo com o caput deste artigo nos casos de:

- I - reforma ou ampliação a ser promovida na edificação que abriga o estabelecimento;
- II - alteração e ampliação da atividade licenciada ou do porte do empreendimento.

CAPÍTULO V
DO MACROZONEAMENTO MUNICIPAL

Art. 17. A classificação das atividades como de uso adequado, tolerado e/ ou proibido, segundo os padrões urbanísticos determinados pela zona ou área, encontram-se no Anexo II desta Lei.

Art. 18. O Macrozoneamento Municipal visa agrupar as diferentes áreas do território municipal por similaridade de uso e ocupação do solo, de acordo com as estratégias da política urbana, contribuindo para uma melhor compreensão geral do planejamento e ordenamento do território. O Município de Vila Nova dos Martírios fica dividido nos dois macrozoneamentos que seguem:

- I - Macrozona Urbana: áreas de ocupação urbana consolidada e futura, delimitadas pelo perímetro urbano vigente. Apresentem atividades de tipologia urbana e o seu uso e ocupação do solo são regulados pelo zoneamento urbano;
- II - Macrozona Rural: todas as outras áreas não inseridas na Macrozona Urbana. Apresentam majoritariamente atividades rurais, ambientais e minerárias, o parcelamento do solo respeita os critérios estabelecidos para as Zonas Rurais, conforme Anexo II desta Lei, exceto quando disposto de forma diferente nas Áreas de Especial Interesse.

Subseção I
Macrozoneamento Municipal

Art. 19. A fim de Organizar o perímetro urbano e o zoneamento municipal de acordo com seus principais objetivos dentro do ordenamento territorial, são princípios e diretrizes básicas da Macrozona Urbana:

- I - Macrozona de Urbanização Consolidada (MZUC): áreas urbanas consolidadas, dotadas de infraestrutura urbana;
- II - Macrozona de Contenção e Qualificação da Urbanização (MZCQU): áreas de ocupação avançada que se estendem contra os eixos estratégicos de crescimento urbano;
- III - Macrozona de Planejamento da Expansão Urbana (MZPEU): áreas estratégicas para a expansão urbana que necessitam de qualificação de infraestrutura.



ESTADO DO MARANHÃO
GOVERNO MUNICIPAL
PREFEITURA DE VILA NOVA DOS MARTÍRIOS

Subseção II
Perímetro e Expansão Urbana

Art. 20. São princípios e diretrizes básicas da política de alteração de perímetro urbano:
I – Rodovia: expansão urbana, criação de alternativas para a conexão por fora da rodovia e contenção da expansão urbana no sentido da área de exploração mineral. Baseia-se na aptidão e nos eixos de indução do crescimento interessantes para a cidade para otimização do uso de sua infraestrutura existente;

CAPÍTULO VI
DO ZONEAMENTO

Art. 21. O Município de Vila Nova dos Martírios fica subdividido nas Zonas conforme o Anexo a ser posteriormente regulamentado por meio de Decreto.

Subseção I
Nomenclatura das Zonas

Art. 22. O mapa de zoneamento fica subdividido de acordo com a seguinte nomenclatura:

AFU – Área de Fragilidade Urbana;

ZC – Zona Central;

ZCOA1 – Zona de Contenção da Ocupação Antrópica 1;

ZCOA2 – Zona de Contenção da Ocupação Antrópica 2;

ZCH – Zona de Chácaras;

ZDE – Zona de Desenvolvimento Econômico;

ZEIS 1,2 e 3 – Zona Especial de Interesse Social;

ZUM – Zona de Uso Misto;

ZUS – Zona de Uso sustentável;

ZUR – Zona de Interesse Especial de Uso Restrito;

AEMIN e AIAM – Áreas especial de Mineração e Área de Interesse Ambiental (não há parâmetros para essas áreas, porque não se pode construir).

§ 1º As zonas são delimitadas pelos seguintes limites físicos: vias existentes, diretrizes de arreamento, cursos d'água, áreas de preservação ambiental, divisa de lotes, perímetro urbano e divisa municipal.

§ 2º As glebas e/ ou lotes que tiverem parcelas dentro de 02 (duas) ou mais zonas, terão regime urbanístico diferente, sendo que para cada parcela corresponderá o regime da zona onde estiver inserida, com a condição de que estas glebas e/ ou lotes sejam



ESTADO DO MARANHÃO
GOVERNO MUNICIPAL
PREFEITURA DE VILA NOVA DOS MARTÍRIOS

desmembrados, respeitando os parâmetros relativos ao lote mínimo exigido para cada zona.

§ 3º As glebas e/ ou lotes que tiverem parcelas dentro de 02 (duas) ou mais zonas, poderão ter regime urbanístico regido por uma única zona, desde que seja a zona que possua os parâmetros urbanísticos de ocupação do solo mais restritivos.

Art. 23. Considera-se Área de Preservação Permanente (APP): a região de fundos de vale, nascentes, represas e mananciais e áreas com declividades acima de 30% (trinta por cento), definidas por Lei Federal.

§ 1º Ao longo dos cursos d'água, a APP abrangerá as margens direita e esquerda dos córregos, com largura mínima de 30 (trinta) metros a partir do eixo dos rios e córregos, assim como as áreas úmidas.

§ 2º Considera-se Área de Preservação Permanente (APP) a área compreendida por um raio de 50m (cinquenta metros) ao redor das nascentes de cursos d'água.

§ 3º A APP poderá estar separada de zonas limítrofes por vias de tráfego, que contemplem ciclovias, podendo estar anexada à mesma as áreas públicas de recreação e institucional.

§ 4º A APP poderá, também, estar inclusa em áreas privadas, desde que respeitados seus usos.

Art. 24. Considera-se Área de Fragilidade Urbana (AFU) a região, no bairro Monte Sinai, com alto índice de irregularidade fundiária assim como de declividades inadequadas à ocupação.

Art. 25. Considera-se Zona Central (ZC): a região central da cidade, onde predominam as atividades de uso misto: habitação, comércio e serviços de caráter predominantemente vicinal e setorial, além de equipamentos comunitários.

§ 1º A Zona Central deverá receber incentivos para a ocupação de seus vazios urbanos.

§ 2º Na Zona Central, deverão ser aplicados os mecanismos punitivos presentes no Estatuto da Cidade sobre os imóveis em estado de subutilização.

Art. 26. Considera-se Zona de Contenção da Ocupação Antrópica 1 (ZCOA-1) a área destinada a conter o avanço e desenvolvimento das ocupações antrópicas lindeiras à ocupação industrial.

Art. 27. Considera-se Zona de Contenção da Ocupação Antrópica 2 (ZCOA-2) a área destinada a conter o avanço e desenvolvimento das ocupações antrópicas lindeiras à Rodovia Estadual e à Área de Especial de Interesse de Mineração.

Art. 28. Considera-se Zona de Chácaras (ZCh) a área destinada a pequenas propriedades urbanas de lazer, moradia e produção rural de pequeno porte.



ESTADO DO MARANHÃO
GOVERNO MUNICIPAL
PREFEITURA DE VILA NOVA DOS MARTÍRIOS

Art. 29. Considera-se Zona de Desenvolvimento Econômico (DEZ) a área destinada à implantação e expansão das atividades de indústria, comércio e serviços de médio e grande porte compatíveis com os demais usos urbanos e com as necessidades de desenvolvimento econômico da cidade, assim como as atividades conciliáveis com este uso.

§ 1º A aprovação de estabelecimentos industriais, comerciais ou de serviços nesta Zona depende obrigatoriamente da existência de coleta e tratamento de efluentes e da realização de Estudo de Impacto de Vizinhança a ser avaliado em Audiência Pública, podendo este instrumento também ser utilizado nas demais zonas do município.

§ 2º A aprovação de estabelecimentos industriais, comerciais ou de serviços nesta Zona deverá ser submetida à avaliação do órgão ambiental municipal e/ou estadual competente.

§ 3º A alteração de uso estabelecimentos industriais ou de serviços nesta Zona obterá desconto de 50% na OOAU (Outorga onerosa de alteração de uso) se comprovado empreendimento de baixo impacto de vizinhança.

Art. 30. Considera-se Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) a área destinada a ocupações para população de baixa renda, de caráter predominantemente horizontal, assim como as atividades compatíveis com este uso.

§ 1º Considera-se Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS 1) a área destinada à regularização fundiária para população de baixa renda, de caráter predominantemente horizontal, assim como as atividades compatíveis com este uso.

§ 2º Considera-se Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS 2) a área destinada ao aumento de oferta de lotes acessíveis à população de baixa renda através de ocupações de caráter predominantemente horizontal, assim como as atividades compatíveis com este uso.

§ 3º Considera-se Zona Especial de Interesse Social 3 (ZEIS 3) a área destinada à expansão urbana contemplando a população de baixa renda, de caráter predominantemente horizontal, assim como as atividades compatíveis com este uso. Essa área só deve ser ocupada quando provida de infraestrutura urbana adequada.

Art. 31. Considera-se Zona de Uso Misto (ZUM) a região cidade onde predominam as atividades de uso misto, como habitação, comércio, equipamentos comunitários e serviços de caráter predominantemente vicinal e setorial.

§ 1º A Zona de Uso Misto deverá ser ocupada de acordo com as capacidades e potenciais de adequação de sua infraestrutura urbana.

§ 2º Os parâmetros diferenciados neste artigo serão utilizados nos locais onde a caixa da via seguir o determinado pela Lei do Sistema Viário.



ESTADO DO MARANHÃO
GOVERNO MUNICIPAL
PREFEITURA DE VILA NOVA DOS MARTÍRIOS

§ 3º Os lotes de esquina devem seguir os parâmetros referentes às vias onde estiverem previstos o acesso, carga e descarga.

Art. 32. Nos casos em que a caixa da via ainda não esteja implantada de acordo com as diretrizes de arruamento previstas na Lei do Sistema Viário.

§ 1º O recuo será contado a partir da projeção de implantação da via, estruturada em projeto de alinhamento viário específico. Em caso de ausência de projeto de alinhamento viário específico, o recuo será contado a partir da projeção de implantação da via obtida a partir do alinhamento dos eixos centrais da via existente com o eixo central das seções de via prevista na Lei do Sistema Viário.

§ 2º A área prevista para o alinhamento viário deverá ser utilizada como doação de calçada até a implantação do projeto conforme Lei do Sistema Viário.

Art. 33. Os lotes lindeiros às chamadas Vias Arteriais pertencentes à Zona de Uso Misto devem obedecer aos seguintes parâmetros de uso e ocupação:

- I - Altura Máxima/Gabarito (pavimentos): 6 pavimentos;
- II - Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB): 1;
- III - Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM): 4;
- IV - Taxa de Ocupação Máxima (TOM): 80%;
- V - Taxa de Permeabilidade Mínima (TPM): 15%.

Parágrafo único. Incentivo para comércio ou serviço no térreo (uso misto): desconto na OODC (Outorga Onerosa do Direito de Construir).

Art. 34. Os lotes lindeiros às chamadas Vias Coletoras pertencentes à Zona de Uso Misto devem obedecer aos seguintes parâmetros de uso e ocupação:

- I - Altura Máxima/Gabarito (pavimentos): 4 pavimentos;
- II - Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB): 1;
- II - Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAM): 2,5;
- IV - Taxa de Ocupação Máxima (TOM): 60%;
- V - Taxa de Permeabilidade Mínima (TPM): 25%.

§ 1º Incentivo para comércio ou serviço no térreo (uso misto): desconto na OODC (Outorga Onerosa do Direito de Construir)

§ 2º Fachada frontal: Usos comerciais e de serviços poderão ser construídos no térreo, desde que o recuo frontal não seja destinado ao estacionamento de veículos e se mantenha acessível aos pedestres.

§ 3º Nas construções existentes que não atendam o recuo mínimo do alinhamento estabelecido pela Lei de Zoneamento e Uso do Solo, somente serão admitidas obras de ampliação, reforma ou alteração, após parecer favorável da Secretaria de Planejamento, Obras e Urbanismo.



ESTADO DO MARANHÃO
GOVERNO MUNICIPAL
PREFEITURA DE VILA NOVA DOS MARTÍRIOS

Art. 35. Os lotes lindeiros às chamadas Vias Locais e Tranquilizadas pertencentes à Zona de Uso Misto devem obedecer aos seguintes parâmetros de uso e ocupação:

I - Altura Máxima/Gabarito (pavimentos): 3 pavimentos;

II - Coeficiente de Aproveitamento (CA): 1;

III - Taxa de Ocupação Máxima (TOM): 50%;

IV - Taxa de Permeabilidade Mínima (TPM): 30%.

Art. 36. Considera-se Zona de Interesse Especial de Uso Sustentável (ZUS) a área com restrição de uso para atividades agroflorestais sustentáveis por pequenas propriedades e comunidades tradicionais, visando a preservação ambiental e especialmente a proteção dos recursos hídricos e nascentes (Vide Anexo II desta Lei).

§ 1º Fica estabelecida a possibilidade de exploração agroflorestal e manejo florestal sustentável, comunitário e familiar, incluindo a extração de produtos florestais não madeireiros, desde que não seja descaracterizada a cobertura vegetal nativa existente e que não seja prejudicada a função ambiental da área.

§ 2º Fica estabelecido para esta zona que os parcelamentos do solo em glebas com APPs, deverão ser previstas Faixas Verdes Complementares (FVC) em 30m (trinta metros), conforme descrito em detalhes para parcelamento das AEIAs.

§ 3º As Faixas Verdes Complementares se constituem em faixas adjacentes/contíguas às APPs para fins de ampliar a faixa de proteção ambiental dos corpos d'água, aumentar a permeabilidade do solo urbano, servir de suporte para a implantação de bacias de retenção de águas pluviais, dispositivos de retenção de energia de águas pluviais, pavimentos verdes ou implantação de outras infraestruturas verdes, além de Parques Lineares, conforme a Lei Ambiental.

Art. 37. Considera-se Zona de Interesse Especial de Uso Restrito (ZUR) áreas com uso restrito, próximas aos rios e riachos que cortam a cidade, visando a contenção de enchentes e a proteção de áreas permeáveis de lazer e contemplação e a proteção ambiental, em especial os cursos hídricos, nascentes, e áreas de drenagem das águas pluviais.

§ 1º Fica restrita a realização de novas ocupações antrópicas, residenciais e/ou comerciais, com exceção das já estabelecidas, sendo permitido apenas o uso da área para atividades de interesse público, como parques ou áreas de preservação, observando-se, ainda, o seguinte:

I - Fica estipulado um prazo de 6 (seis) meses para que, nos termos da legislação anterior, sejam regularizadas ocupações pré-existentes;

II - Apenas ocupações anteriores ao início da vigência desta lei poderão ser regularizadas, cabendo ao interessado a prova de anterioridade.



ESTADO DO MARANHÃO
GOVERNO MUNICIPAL
PREFEITURA DE VILA NOVA DOS MARTÍRIOS

§ 2º Fica estabelecido para esta zona que a ocupação edilícia deve seguir parâmetros específicos de drenagem urbana, de modo a mitigar os impactos da ocupação antrópica sobre a área de preservação.

Art. 38. Considera-se Macrozona Rural (MZR) todas as áreas do Município remanescentes do perímetro urbano, onde as atividades previstas são aquelas de caráter extrativista e agrossilvopastoril, respeitadas as legislações pertinentes.

§1º A MZR deve receber incentivos à implementação de atividades de apoio ao turismo rural.

§ 2º A MZR deve receber fiscalização intensiva no que diz respeito às atividades de extração mineral.

§ 3º Fica terminantemente proibido o parcelamento com parâmetros diferentes daqueles estabelecidos no Anexo II desta Lei.

§ 4º Fica proibido o parcelamento do solo na Área de Especial Interesse Minerário (AEIMin), observando-se o seguinte:

I - Fica estipulado um prazo de 6 (seis) meses para que, nos termos da legislação anterior, sejam regularizadas ocupações pré-existentes;

II - Apenas ocupações anteriores ao início da vigência desta lei poderão ser regularizadas, cabendo ao interessado a prova de anterioridade.

Subseção II
Áreas de Uso Controlado

Art. 39. São delimitadas Áreas de Especial Interesse (AEI) as áreas que demandam diretrizes para um tratamento diferenciado devido a suas peculiaridades. Essas áreas cumprem funções especiais no planejamento e ordenamento, completando o zoneamento municipal por meio de normas ou diretrizes específicas que busquem adotar medidas de controle ou estímulo de determinados usos e formas de ocupação; reconhecer a diversidade de áreas no processo de desenvolvimento urbano, e identificar a ocorrência de áreas com vocações, potencialidades ou problemáticas comuns, e são propostas duas Macrozonas Municipais, apresentando a seguinte constituição de objetivo e diretrizes:

I - Para as Áreas de Uso Controlado não há parâmetros de uso e ocupação do solo, sendo que os objetivos e diretrizes para essas áreas são:

a) AEI Ambiental: Área de especial interesse destinada à preservação de fragmentos de mata nativa, e recuperação da vegetação de forma contínua, visando a recarga de águas subterrâneas, preservação da fauna e flora locais e proteção de rios e córregos e criação de corredores ecológicos. Caracteriza-se por abranger áreas transversais do município, criando um corredor ecológico;



ESTADO DO MARANHÃO
GOVERNO MUNICIPAL
PREFEITURA DE VILA NOVA DOS MARTÍRIOS

b) AEI Minerário: Em função da existência de processos minerários em áreas com concessão de lavra dentro do território municipal, são delimitadas áreas específicas à prática com restrição ao parcelamento do solo, de modo a evitar conflitos ambientais e de ocupação, dentre outros.

Art. 40. Constituem objetivos e diretrizes da Área de Interesse Ambiental (AEIA):

I - Proteger a biodiversidade, remanescentes de vegetação natural ou de reflorestamento de espécies nativas, áreas de mananciais, paisagens notáveis etc;

II - Proteger encostas e fundos de vales (APPs), conforme Código Florestal, além de outras áreas permeáveis de lazer e contemplação;

III - Contribuir para a adequada drenagem de água pluvial de todo o município, prevenindo enchentes, erosões e movimentos de massas;

IV - Promover a recarga de reservatórios de águas subterrâneas e a disponibilidade destas nos poços que abastecem os munícipes, o que depende da manutenção de coberturas de vegetação natural;

V - Prevenir e minimizar o risco de desastres naturais e a recuperação de áreas frágeis e suscetíveis a processos erosivos, alagamentos, movimentos de massas (escorregamentos, deslizamentos, quedas de blocos etc.);

VI - Promover educação ambiental e pesquisa científica;

VII - Promover iniciativas para pagamento por serviços ecossistêmicos, (por exemplo por meio de pagamento através de compensações financeiras a proprietários que recuperem APPs, pagamento de serviços ou materiais para recuperação de APPs, criação de selo de Protetor de Mananciais);

VIII - Aplicar recursos do Fundo Municipal de Meio Ambiente em ações nas AEIA (como compra de áreas para criação de parques ou outras UCs, pagamento por serviços ecossistêmicos, ações educativas ou fiscalizadoras etc.);

IX- Possibilitar a identificação de áreas para criação e implantação de unidades de conservação (UCs), conforme as tipologias previstas na Lei Federal do SNUC (Lei n. 9.985/2000), incluindo tanto aquelas de proteção integral, como parques, reservas ecológicas, etc.; e uso sustentável, como, por exemplo, Áreas de Proteção Ambiental e Reserva Particular do Patrimônio Natural (RPPN); além de Parques Lineares e outras áreas verdes;

X - Pleitear recursos provenientes de ICMS Ecológico.

Art. 41. Constituem objetivos e diretrizes da Área de Especial Interesse Minerário (AEIMin):

I - Promover a atividade mineral em consonância com a proteção ambiental, incentivando ações educativas sobre a importância da atividade para o município e sociedade, bem como a educação ambiental;



ESTADO DO MARANHÃO
GOVERNO MUNICIPAL
PREFEITURA DE VILA NOVA DOS MARTÍRIOS

II - Promover canal de comunicação direta e contínua com a sociedade do entorno das áreas minerárias com o Município, de forma a identificar potenciais impactos socioambientais da atividade, como aqueles relacionados a ruídos, vibrações e emissões atmosféricas resultantes do uso de explosivos pelas mineradoras; intensificação de processos erosivos e/ ou de movimentos de massas, assoreamento e perda da qualidade da água, além de impactos sobre a paisagem. Tal comunicação deve ser realizada pelo Município, através da sua ouvidoria e agentes fiscalizadores, idealmente em parceria com os empreendedores minerários locais;

III - Fiscalizar as atividades minerárias e o cumprimento dos seus requisitos socioambientais, verificando o atendimento de requisitos oriundos do licenciamento ambiental ou demais requisitos legais federais, estaduais e municipais. De forma a ampliar a capacidade de fiscalização devem ser previstas parcerias com órgãos como Ministério Público, Instituto Ambiental do Maranhão e a Agência Nacional de Mineração;

IV - Estabelecer a obrigatoriedade de aplicação do instrumento de avaliação de impacto de vizinhança para implantação e ampliação de empreendimentos minerários, sem substituição da previsão de estudos de impactos ambientais, quando couber;

V - Os estudos de impacto de vizinhança devem contemplar ainda um estudo de tráfego de cargas, comprovando a não intervenção da atividade minerária no tráfego urbano;

VI - Cabe ao Município registrar, acompanhar e fiscalizar as atividades de mineração, incluindo a arrecadação de impostos e compensação financeira, as condições de concessão e o atendimento das exigências ambientais, de forma cooperada com a União e com o Estado;

VII - Exigir contrapartidas socioambientais para autorização da extração minerária, visando realocação das residências irregulares;

VIII - Proteger a ocupação habitacional consolidada, regularizada ou não, estabelecendo raios de segurança entre a extração e as residências através de estudos adequados apresentados no licenciamento;

IX - Promover e fiscalizar a mitigação, compensação e recuperação ambientais cabíveis à atuação dos empreendimentos minerários;

X - Definir, quando couber, usos futuros para as áreas mineradas e acompanhar a implementação de planos de recuperação das áreas degradadas;

XI - Cabe ao Município expedir manifestação prévia (mediante consulta à Agência Nacional de Mineração e Departamento Nacional de Produção Mineral) sobre a outorga de direitos minerários em zona urbana; e, no caso do regime de licenciamento mineral previsto no Código de Mineração, licença específica para extração de minerais para permitir o subsequente registro no Departamento Nacional de Produção Mineral, cabendo ao município o estabelecimento das condições, prazos e obrigações para o empreendimento, além daquelas definidas no Código de Mineração.



ESTADO DO MARANHÃO
GOVERNO MUNICIPAL
PREFEITURA DE VILA NOVA DOS MARTÍRIOS

CAPÍTULO VII
DA PROTEÇÃO DOS FUNDOS DE VALE

Art. 42. Para os efeitos de proteção necessária dos recursos hídricos do Município ficam definidas as faixas de drenagem dos cursos d'água ou fundos de vale, de forma a garantir o perfeito escoamento das águas pluviais das bacias hidrográficas e preservação de áreas verdes, observadas as disposições da Lei de Zoneamento e de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 43. O Município, a seu critério, poderá condicionar a permissão de obras de ampliação nos lotes existentes às margens já comprometidas dos cursos d'água, à feitura de obras de recuperação do curso d'água.

CAPÍTULO VIII
DO ESTACIONAMENTO

Art. 44. Os espaços destinados a estacionamentos ou garagens de veículos podem ser:
I - privativos, quando se destinarem a um só usuário, família, estabelecimento ou condomínio, constituindo dependência para uso exclusivo da edificação;
II - coletivos, quando se destinarem à exploração comercial.

Art. 45. É obrigatória a reserva de espaços destinados a estacionamento ou garagem de veículos vinculada às atividades das edificações, com área e respectivo número de vagas calculadas de acordo com o tipo de ocupação do imóvel e o disposto no Quadro I, parte integrante desta lei, à exceção de outras determinações dessa lei.

§ 1º Cada vaga deverá ser calculada em 25,00m² (vinte e cinco metros quadrados), incluindo os acessos, circulação e espaços de manobra.

§ 2º As vagas de estacionamento poderão ser cobertas ou descobertas.

§ 3º Deverão ser reservadas vagas de estacionamento para portadores de necessidades especiais, devidamente identificadas para este fim, próximas da entrada dos edifícios de uso público, com largura mínima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), na seguinte proporção:

Até 25 vagas	01
de 25 a 50 vagas	02
de 51 a 75 vagas	03
de 76 a 100 vagas	04
de 101 a 150 vagas	05
de 151 a 200 vagas	06



ESTADO DO MARANHÃO
GOVERNO MUNICIPAL
PREFEITURA DE VILA NOVA DOS MARTÍRIOS

de 201 a 300 vagas	07
acima de 300 vagas	07, mais uma vaga para cada 100 vagas ou frações

§ 4º As atividades novas, desenvolvidas em edificações já existentes de uso diferente ao inicialmente pretendido também estarão sujeitas ao disposto neste artigo

Art. 46. Na área mínima exigida, conforme o disposto no Quadro I, deverá ser comprovado o número de vagas, atendidos os seguintes padrões:

I - Cada vaga deverá ter as dimensões mínimas de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros) de largura e 5,00m (cinco metros) de comprimento, livres de colunas ou qualquer outro obstáculo;

II - Os corredores de circulação deverão ter as seguintes larguras mínimas, de acordo com o ângulo formado em relação às vagas:

a) em paralelo = 3,00m (três metros);

b) ângulos até 30 graus = 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

c) ângulos entre 31 e 45 graus = 3,50m (três metros e cinquenta centímetros);

d) ângulos entre 46 e 90 graus = 5,00m (cinco metros);

III - Nos estabelecimentos com vagas em paralelo ou inclinadas com corredores de circulação bloqueados, deverá ser prevista e demarcada uma área de manobra para retorno dos veículos;

IV - Nas garagens ou estacionamentos destinados a condomínios residenciais será admitido que até 30% (trinta por cento) do total das vagas tenham dimensões mínimas de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) de largura por 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) de comprimento, livres de colunas ou quaisquer outros obstáculos;

V - Estacionamentos em áreas descobertas sobre o solo deverão ser arborizadas e apresentar, no mínimo, uma árvore para cada 4 (quatro) vagas;

VI - Os acessos aos estacionamentos deverão atender as seguintes exigências:

a) circulação independente para veículos e pedestres;

b) largura mínima de 3,00m (três metros) para acessos em mão única e 5,00m (cinco metros) em mão dupla até o máximo de 7,00m (sete metros) de largura. O rebaixamento do meio-fio para entrada e saída de veículos poderá ter a largura do acesso na edificação mais 25% (vinte e cinco por cento), até o máximo de 7,00m (sete metros);

c) para testada com mais de um acesso, o intervalo entre as guias rebaixadas não poderá ser menor que 5,00m (cinco metros);

d) distância mínima de 10,00m (dez metros) do encontro dos alinhamentos prediais na esquina, exceto quando se tratar de garagem ou estacionamento com área superior a 2.000,00m² (dois mil metros quadrados), quando esta distância mínima passa a ser de 25,00m (vinte e cinco metros);



ESTADO DO MARANHÃO
GOVERNO MUNICIPAL
PREFEITURA DE VILA NOVA DOS MARTÍRIOS

VII - Garagens ou estacionamentos com capacidade superior a 30 (trinta) vagas deverão ter acesso e saída independentes ou em mão dupla, exceto quando destinados exclusivamente ao uso residencial;

VIII - É vedada a utilização do recuo obrigatório do alinhamento predial para estacionamento coberto, descoberto ou em subsolo, exceto quando se tratar de:

a) estacionamento descoberto vinculado à edificação destinada a comércio ou serviço geral localizada em zona de serviço e que apresente recuo frontal mínimo de 15,00m (quinze metros);

b) garagem com largura máxima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), em terreno acidentado ocupado por residência e que apresente um aclave mínimo de 75% (setenta e cinco por cento) em toda a extensão da(s) testada(s) em relação à via pública, contado do alinhamento até o recuo obrigatório, ou apresente cota mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros) no alinhamento predial;

IX - Garagens ou estacionamentos em subsolo, constituídas de um ou mais pavimentos abaixo do nível da rua, poderão ocupar toda a área do terreno, excluídas as áreas de recuo e permeabilização e não serão computados para efeito de cálculo de área máxima edificável definida na Lei de Zoneamento e Uso e Ocupação do Solo;

X - Quando o acesso ao estacionamento ou garagem for em rampa, esta não poderá iniciar a menos de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) do alinhamento predial;

XI - Para análise do espaço destinado ao estacionamento ou garagem deverá ser apresentada planta da área ou pavimento com a demarcação das guias rebaixadas, acessos, corredores de circulação, espaços de manobra, arborização e vagas individualizadas, de acordo com o disposto nesta lei;

XII - Garagens ou estacionamentos para veículos de grande porte estarão sujeitos a regulamentação específica.

QUADRO I

CATEGORIA	TIPO	NÚMERO DE VAGAS PARA ESTACIONAMENTO OU GARAGEM (25,00m ² cada vaga)
EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS	Residência Residência geminada	01 vaga por unidade residencial autônoma.
	Residência em série Habitação coletiva	01 vaga para cada 120,00m ² de área construída ou 01 vaga por unidade residencial.
EDIFICAÇÕES COMERCIAIS	Edifício de Escritórios	01 vaga / 35,00m ² de área construída.



ESTADO DO MARANHÃO
GOVERNO MUNICIPAL
PREFEITURA DE VILA NOVA DOS MARTÍRIOS

E DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS	Comércio e Serviço Vicinal	Até 100,00m ² de área construída será facultado. Acima de 100,00m ² - 01 vaga / 50,00m ² de área construída.
	Comércio e Serviço de Bairro Setorial (exceto para os demais usos especificados neste quadro)	Até 100,00m ² de área construída será facultado De 100,00m ² até 400,00m ² : 01 vaga / 50,00m ² de área construída Acima de 400,00m ² : 01 vaga / 25,00m ² de área construída.
	Comércio e Serviço Geral	01 vaga / 80,00m ² da área destinada à administração e 01 vaga / 25,00m ² do restante da área construída.
	Centro Comercial, Galerias, Shopping Center, Mercado, Supermercado e Hipermercado	01 vaga / 12,50m ² de área destinada a venda Pátio de descarga com as seguintes dimensões: Até 2.000,00m ² de área construída: mínimo de 225,00m ² ; Acima de 2.000,00m ² de área construída: 225,00m ² mais 150,00m ² para cada 1.000,00m ² de área construída excedente.
	Restaurante, Lanchonete, Boate, Clube Noturno, Discoteca, Casa de Show, Danceteria, Café Concerto, Salão de Baile e Restaurante Dançante	Até 100,00m ² de área construída será facultado; Acima de 100,00m ² : 01 vaga / 25,00m ² de área construída.
EDIFICAÇÕES PARA INDÚSTRIAS	Indústria em Geral	01 vaga / 80,00m ² da área destinada à administração e 01 vaga / 25,00m ² do restante da área construída.
EDIFICAÇÕES PARA FINS CULTURAIS	Auditório, Teatro, Anfiteatro, Cinema, Salão de Exposições, Biblioteca e Museu	01 vaga / 12,50m ² da área total
EDIFICAÇÕES PARA FINS RECREATIVOS E ESPORTIVOS	Clube Social / Esportivo, Ginásio de Esportes, Estádio, Academia	01 vaga / 12,50m ² de área construída.



ESTADO DO MARANHÃO
GOVERNO MUNICIPAL
PREFEITURA DE VILA NOVA DOS MARTÍRIOS

EDIFICAÇÕES PARA FINS RELIGIOSOS	Capela, Casa de Culto, Igreja, Templo	Cada caso será objeto de estudo pelo Órgão competente.
EDIFICAÇÕES PARA FINS EDUCACIONAIS	Pré-Escola, Jardim de Infância, Ensino de 1º Grau	Até 100,00m ² de área construída será facultado; Acima de 100,00m ² : 01 vaga / 80,00m ² da área construída destinada à administração; 30% da área destinada a salas de aula para estacionamento de ônibus; Será obrigatória a construção de canaleta interna para embarque e desembarque, com largura mínima de 2,50m e com área de acumulação (canaleta de espera) na proporção de 5,00m para cada 100,00m ² de área construída destinada a salas de aula até o limite de 400,00m ² , e 5,00m para cada 200,00m ² de área construída excedente.
	Ensino de 2º Grau Profissionalizantes em Geral	Até 100,00m ² de área construída será facultado; Acima de 100,00m ² : 01 vaga / 80,00m ² da área construída destinada à administração e 01 vaga / 50,00m ² da área construída destinada a salas de aula.
	Escolas de Artes e Ofícios, Ensino não Seriado	Até 100,00m ² de área construída será facultado; Acima de 100,00m ² : 01 vaga / 80,00m ² da área construída destinada à administração e 01 vaga / 25,00m ² da área construída destinada a salas de aula.
	Ensino de 3º Grau Campus Universitário	Cada caso será objeto de estudo pelo Órgão competente.
EDIFICAÇÕES PARA ATIVIDADES DE SAÚDE	Posto de Saúde, Centro de Saúde, Ambulatório em Geral, Clínica sem Internamento, Consultório, Laboratório de Análises Clínicas, Laboratório de Produtos Farmacêuticos, Banco de Sangue	Até 100,00m ² de área construída será facultado; De 100,00m ² até 400,00m ² : 01 vaga / 50,00m ² de área construída; Acima de 400,00m ² : 01 vaga / 25,00m ² de área construída.
	Clínica com Internamento,	01 vaga / 25,00m ² de área construída.



ESTADO DO MARANHÃO
GOVERNO MUNICIPAL
PREFEITURA DE VILA NOVA DOS MARTÍRIOS

	Hospital	
	Auto Cine, Drive In, Lanchonete Serv Car, Parque de Exposições, Circos, Quartel, Corpo de Bombeiros, Penitenciária, Casa de Detenção, Cemitério, Crematório, Capelas Mortuárias, Inflamáveis e Explosivos, Central de Abastecimento, Centro de Convenções, Terminais de Transporte Ferroviário e Rodoviário, outros.	Cada caso será objeto de estudo pelo Órgão competente.

CAPÍTULO IX
DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 47. Além das disposições desta Lei, as edificações, obras, empreendimentos e serviços públicos ou particulares, de iniciativa ou a cargo de quaisquer pessoas físicas ou jurídicas, ficam sujeitos, também, ao disposto no Código de Postura:

I - As atividades que exerçam dois ou mais usos serão classificadas como sendo de uso misto;

II - As atividades potencialmente poluidoras somente poderão se instalar no Município após aprovação dos órgãos estadual e municipal responsáveis pelo meio ambiente.

Art. 48. A Administração Municipal, através da Secretária de Planejamento, Obras e Urbanismo, fornecerá a qualquer interessado todas as informações relacionadas a esta Lei mediante consulta prévia, em formulário próprio assinado pelo interessado.

Parágrafo único. A Administração Municipal prestará as informações por escrito, as quais poderão ser anexadas ao processo do interessado.



ESTADO DO MARANHÃO
GOVERNO MUNICIPAL
PREFEITURA DE VILA NOVA DOS MARTÍRIOS

Art. 49. O interessado deverá recolher as taxas devidas no ato de apresentação de qualquer requerimento.

§ 1º Serão liminarmente indeferidos os requerimentos que não venham acompanhados de todos os requisitos exigidos por esta Lei, sem que assista ao interessado direito a restituição das taxas recolhidas.

§ 2º A renovação do requerimento ficará sujeita a novo recolhimento das taxas devidas.

§ 3º Antes de iniciar o exame do pedido a Administração Municipal procederá à verificação dos registros cadastrais e lançamentos referentes ao imóvel, provendo as necessárias correções e levantamentos de débitos existentes, devendo o órgão competente certificar a final regularidade da situação do imóvel.

Art. 50. As análises e aprovação dos projetos referentes ao uso e ocupação do solo e edificações serão feitas pela Secretaria de Meio Ambiente serão reportados e discutidos, somente, com os profissionais habilitados responsáveis pelos projetos.

Art. 51. Os projetos de levantamento cadastral serão analisados pela Secretaria de Meio Ambiente responsável pela aprovação de projetos e loteamentos, o qual emitirá pareceres quanto à possibilidade de aprovação.

Art. 52. As restrições urbanísticas emitidas pela Administração Pública Municipal terão validade de 180 (cento e oitenta) dias.

Art. 53. Esta Lei não se aplica aos projetos e processos de parcelamento, uso e ocupação do solo urbano que já estiverem aprovados pela Administração Municipal na data de sua publicação.

Parágrafo único. As alterações a serem introduzidas nos projetos e processos ficarão sujeitas às exigências desta Lei.

Art. 54. O não cumprimento desta Lei a partir da data de sua publicação impede o Município de aprovar projetos e fornecer alvarás para execução de obras especificados na Lei do Código de Postura, assim como alvarás de localização e funcionamento.

Parágrafo único. As obras executadas em desconformidade com esta Lei, a partir de sua data de aprovação, estarão sujeitas às penalidades impostas pelo Código de Obras.

Art. 55. O Poder Executivo Municipal regulamentará a aplicação da presente Lei no prazo de 30 (trinta) dias.

Art. 56 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.



**ESTADO DO MARANHÃO
GOVERNO MUNICIPAL
PREFEITURA DE VILA NOVA DOS MARTÍRIOS**

Art. 57. Ficam revogadas as demais disposições em contrário.

**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE VILA NOVA DOS MARTÍRIOS,
ESTADO DO MARANHÃO, 18 DE JUNHO DE 2024.**

JORGE VIEIRA DOS SANTOS FILHO
Prefeito Municipal