



PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPADINHA
ESTADO DO MARANHÃO
CNPJ 06.117.709/0001-58
AV PRESIDENTE VARGAS, 310 - CENTRO

LEI N.º. 1068 DE 28 DE DEZEMBRO DE 2007.

Dispõe sobre o Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo Urbano do e suas diretrizes do Município de Chapadinha.

O PREFEITO MUNICIPAL DE CHAPADINHA, ESTADO DO MARANHÃO, no uso de suas atribuições legais:

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte lei:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES E OBJETIVOS

Art. 1º – Esta Lei dispõe sobre o Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo Urbano no Município de Chapadinha.

Art. 2º – Fazem parte integrante desta Lei:

- I - Mapas de Intervenção Urbana - Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo;
- II - Tabelas I à V – Parâmetros de Uso e da Ocupação do Solo.

Art. 3º – A presente Lei tem os seguintes objetivos:

- I - disciplinar a localização de atividades no Município, prevalecendo o interesse coletivo sobre o particular e observados os padrões de segurança, higiene e bem-estar da vizinhança, garantindo a qualidade ambiental e de vida da população;
- II - definir zonas, adotando-se como critério básico seu grau de urbanização e características de uso atual;
- III - compatibilizar usos e atividades diferenciadas, complementares entre si, tendo em vista a eficiência do sistema produtivo, a eficácia dos serviços e da infra-estrutura e o crescimento ordenado;
- IV - estabelecer padrões adequados de densidade na ocupação do território, garantindo a qualidade de vida da população;
- V - ordenar o espaço construído, para assegurar a qualidade morfológica da paisagem urbana, seus valores naturais, culturais e paisagísticos;
- VI - regulamentar a implantação das edificações nos lotes e a relação destas com o seu entorno;
- VII - compatibilizar o uso do solo com o sistema viário;
- VIII - orientar o crescimento da cidade visando a minimizar os impactos sobre áreas ambientalmente frágeis;
- IX - promover a integração entre os diferentes setores socioeconômico - culturais segregados fisicamente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPADINHA
ESTADO DO MARANHÃO
CNPJ 06.117.709/0001-58
AV PRESIDENTE VARGAS, 310 - CENTRO

Art. 4º - As edificações, obras e serviços públicos ou particulares de iniciativa ou a cargo de quaisquer pessoas físicas ou jurídicas, de direito público ou privado, ficam sujeitos às diretrizes e critérios estabelecidos nesta lei.

Parágrafo único - Todas as construções e localizações dependerão de prévia licença da Administração Municipal.

CAPÍTULO II
DAS DEFINIÇÕES

Art. 5º - Para os efeitos de interpretação e aplicação desta lei são adotadas as seguintes definições:

1. **Comércio e serviços compatíveis:** são atividades que, pelo nível de ruído e de tráfego gerados e pelas características dos produtos ou serviços ofertados, são perfeitamente compatíveis com usos residenciais contíguos e podem estar localizadas em meio a qualquer zona residencial;
2. **Comércio e serviços especiais:** são atividades que, pelo ruído ou tráfego gerado, pelos efeitos e características de seu funcionamento ou pelo tipo de produto ou serviço ofertado são incompatíveis com usos residenciais contíguos e devem ser confinadas em áreas específicas;
3. **Comércio e serviços incômodos:** são atividades que, pelo ruído ou tráfego gerado, ou pelas características de seu funcionamento ou dos produtos e serviços ofertados, embora não sejam nocivas ou perigosas, conflitam com usos residenciais contíguos e devem localizar-se em áreas predominantemente comerciais;
4. **Comércio e serviços toleráveis:** são atividades que, pelo ruído ou tráfego gerado, ou por características de seu funcionamento, podem causar conflito com usos residenciais contíguos durante seus horários de funcionamento e não podem estar disseminadas em todas as áreas residenciais;
5. **Habitação coletiva horizontal:** é a edificação destinada a servir de moradia para mais de uma família, contendo duas ou mais unidades autônomas, distribuídas horizontalmente;
6. **Habitação coletiva vertical:** é a edificação destinada a servir de moradia para mais de uma família, contendo duas ou mais unidades autônomas, distribuídas verticalmente;
7. **Habitação unifamiliar:** é a edificação destinada a servir de moradia para uma só família;
8. **Atividade incômoda:** é aquela atividade ou uso capaz de produzir ruídos, trepidações, gases, poeiras, exalações ou significativa perturbação no tráfego local;
9. **Indústria Grande:** é a atividade industrial de grande porte, ou com área construída superior a 2.000m², ou que envolva mais de 499 pessoas trabalhando no local, ou, ainda, os estabelecimentos de porte inferior, mas que operem com produtos ou processos de risco ambiental, nocivos ou perigosos e que necessitam de localização apropriada;
10. **Indústria Média:** é a atividade industrial de médio porte, não poluente, ou com área construída não superior a 2.000m², ou que envolva de 100 até 499



PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPADINHA
ESTADO DO MARANHÃO
CNPJ 06.117.709/0001-58
AV PRESIDENTE VARGAS, 310 - CENTRO

pessoas trabalhando no local e que, em função do ruído e tráfego gerados, deve localizar-se em área apropriada;

- 11. Indústria Pequena:** é a atividade industrial de porte pequeno, não poluente, com área não superior a 300m² e que envolva de 20 até 99 pessoas trabalhando no local, e que, pelo ruído e tráfego gerados, cause conflitos toleráveis com usos residenciais contíguos;
- 12. Indústria Micro:** é a atividade industrial de porte muito pequeno, não poluente, com área construída inferior a 180m², com até 19 pessoas trabalhando no local e que é perfeitamente compatível com os usos residenciais contíguos;
- 13. Atividade nociva:** é a atividade que implica no emprego de ingredientes, matérias primas ou processos que prejudiquem a saúde ou cujos resíduos sólidos, líquidos ou gasosos possam poluir a atmosfera ou cursos d'água;
- 14. Pavimento:** é o plano horizontal de piso que define um andar de uma edificação;
- 15. Atividade perigosa:** é a atividade ou uso capaz de por em risco a vida de pessoas e a integridade física das edificações vizinhas;
- 16. Torre:** são os pavimentos situados acima do térreo em uma edificação vertical, geralmente composto por pavimentos semelhantes ou idênticos;
- 17. Uso adequado:** é o uso mais compatível com a conceituação da zona, devendo ser estimulado na mesma;
- 18. Uso permissível:** é o uso que pode eventualmente ser permitido em uma zona, dependendo de análise específica pelo órgão competente;
- 19. Zoneamento:** é a divisão da área do perímetro urbano do Município em zonas para as quais são definidos os usos e os parâmetros de ocupação do solo, conforme tipologia e grau de urbanização atual da zona, seguindo critérios urbanísticos e ambientais desejáveis estabelecidos pelo Plano Diretor Municipal;
- 20. Zona:** é uma área delimitada por lei e configurada em planta do município, onde são especificados determinados usos e regimes urbanísticos.
- 21. Uso do solo:** é o tipo de utilização de parcelas do solo urbano por certas atividades dentro de uma determinada zona;
- 22. Ocupação do solo:** é a maneira como a edificação ocupa o lote, em função das normas e índices urbanísticos incidentes sobre os mesmos, tais como altura da edificação, coeficiente de aproveitamento, fração mínima, recuos, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade, testada, área mínima de lote;
- 23. Índices urbanísticos:**
 - a) **Afastamento ou recuo:** é a menor distância entre duas edificações, ou entre uma edificação e as linhas divisórias do lote onde ela se situa, podendo ser frontal, lateral ou de fundos;
 - b) **Base:** é o pavimento térreo das edificações de múltiplos pavimentos, podendo conter, no caso de edificações de uso comercial ou misto, um pavimento térreo e uma sobreloja;
 - c) **Coeficiente de Aproveitamento:** é o índice pelo qual se correlacionam todas as áreas construídas no lote a área total do lote;
 - d) **Alinhamento predial:** linha divisória entre o lote e o logradouro público;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPADINHA
ESTADO DO MARANHÃO
CNPJ 06.117.709/0001-58
AV PRESIDENTE VARGAS, 310 - CENTRO

- e) **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, ou em número de pavimentos a partir do térreo, inclusive;
- f) **Área computável:** área a ser considerada no cálculo do coeficiente de aproveitamento do terreno;
- g) **Área construída:** soma da área de todos os pavimentos de uma edificação, calculada pelo seu perímetro externo;
- h) **Área não computável:** área construída que não é considerada no cálculo do coeficiente de aproveitamento;
- i) **Áreas institucionais:** áreas destinadas à implantação dos equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, administração, lazer e similares;
- j) **Índice de aproveitamento/potencial construtivo:** valor numérico que deve ser multiplicado pela área do terreno para se obter a área máxima computável a construir;
- k) **Dimensão do lote:** é estabelecida para fins de parcelamento do solo e ocupação do lote e indicada pela testada e área mínima do lote;
- l) **Espaços livres:** áreas de interesse de preservação e/ou espaços livres de uso público destinados à implantação de praças, áreas de recreação e esportivas, monumentos e demais referenciais urbanos e paisagísticos;
- m) **Fração mínima:** fração ou parcela pela qual a área total da gleba deve ser dividida, com vistas a obter o número máximo de lotes ou frações ideais aplicáveis para a gleba;
- n) **Fundo do lote:** divisa oposta à testada, sendo, nos lotes de esquina, a divisa oposta à testada menor, ou, no caso de testadas iguais, à testada da via de maior hierarquia;
- o) **Taxa de ocupação:** é o percentual expresso pela relação entre a área de projeção da edificação ou edificações sobre o plano horizontal e a área do lote onde se pretende edificar;
- p) **Taxa de permeabilidade:** é a relação entre a área do lote cujo solo é permeável e a área total do lote;
- q) **Testada:** é o lado do lote que se limita com um logradouro público.

24. Dos termos gerais:

- a) **Alvará de construção/demolição:** documento expedido pelo Município que autoriza a execução de obras de construção ou de demolição, sujeitas à sua fiscalização;
- b) **Alvará de localização e funcionamento:** documento expedido pelo Município que autoriza o funcionamento de uma determinada atividade em determinado local;
- c) **Baldrame:** viga de concreto ou madeira que corre sobre as fundações ou pilares para apoiar o piso;
- d) **Equipamentos comunitários:** são os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPADINHA
ESTADO DO MARANHÃO
CNPJ 06.117.709/0001-58
AV PRESIDENTE VARGAS, 310 - CENTRO

- e) **Equipamentos urbanos:** são os equipamentos públicos de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, coleta de água pluvial e rede telefônica;
- f) **Faixa de domínio ou servidão:** área contígua a vias de tráfego e a redes de infra-estrutura, vedada a construção, destinada ao acesso para ampliação ou manutenção daqueles equipamentos;
- g) **Faixa de proteção:** faixa paralela a um curso d'água, medida a partir da cota mais alta já registrada no curso d'água em épocas de inundação, perpendicular à sua margem, destinada a proteger as espécies vegetais e animais desse meio e a prevenir a erosão, sendo a faixa variável e regulamentada pela legislação federal, estadual e municipal relativa à matéria;
- h) **Fundações:** parte da construção destinada a distribuir as cargas sobre o terreno;
- i) **Subsolo:** pavimento situado abaixo do pavimento térreo.

25. Dos Termos de Parcelamento:

- a) **Arruamento:** logradouro ou conjunto de logradouros públicos destinados à circulação viária e acesso aos lotes urbanos;
- b) **Área de domínio público:** é a área ocupada pelas vias de circulação, áreas institucionais e espaços livres;
- c) **Área de fundo de vale:** área do loteamento destinada à proteção das nascentes e dos cursos d'água;
- d) **Área institucional:** áreas destinadas à implantação dos equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;
- e) **Área líquida loteável:** área resultante da diferença entre a área total do loteamento ou desmembramento e a soma das áreas de logradouros públicos, espaços livres de uso público e outras áreas a serem incorporadas ao patrimônio público;
- f) **Área verde:** bosques de mata nativa representativos da flora do Município de Chapadinha, que contribuam para a preservação de águas existentes, do habitat, da fauna, da estabilidade dos solos, da proteção paisagística e manutenção da distribuição equilibrada dos maciços vegetais;
- g) **Área total dos lotes:** é a resultante da diferença entre a área do parcelamento e a área de domínio público;
- h) **Área total do parcelamento:** é a área que será objeto de loteamento ou desmembramento de acordo com os limites definidos no seu registro imobiliário;
- i) **Desmembramento:** é a subdivisão de áreas em lotes com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;
- j) **Equipamentos urbanos:** são as instalações de infra-estrutura urbana básica e outras de interesse público;
- k) **Espaços livres:** áreas de interesse de preservação e/ou espaços livres de uso público destinados à implantação de praças, áreas de recreação



PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPADINHA
ESTADO DO MARANHÃO
CNPJ 06.117.709/0001-58
AV PRESIDENTE VARGAS, 310 - CENTRO

- e esportivas, monumentos e demais referenciais urbanos e paisagísticos;
- l) **Faixa não edificável:** área do terreno onde não será permitida qualquer construção;
 - m) **Fração ideal:** parte inseparável de um lote ou coisa comum, considerada para fins de ocupação;
 - n) **Gleba:** área de terra que não foi objeto de parcelamento urbano;
 - o) **Infra-estrutura básica:** equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, de abastecimento de água potável e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação;
 - p) **Lote:** parcela de terra delimitada, resultante de loteamento ou desmembramento, inscrita no Cartório de Registro de Imóveis, com pelo menos uma divisa lindeira à via de circulação, servida de infra-estrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos por esta Lei, na zona em que se situe;
 - q) **Loteamento:** é a subdivisão de glebas em lotes, com abertura ou efetivação de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento ou modificação das vias existentes, bem como respeito às diretrizes de arruamento;
 - r) **Profundidade do lote:** distância entre a testada e o fundo do lote, medida entre os pontos médios da testada e da divisa do fundo;
 - s) **Quadra:** área resultante de loteamento, delimitada por vias de circulação e/ou limites deste mesmo loteamento;
 - t) **Remembramento ou unificação:** é a fusão de glebas ou lotes com aproveitamento do sistema viário existente;
 - u) **Testada:** dimensão frontal do lote;
 - v) **Via de circulação:** área destinada ao sistema de circulação de veículos e pedestres, existentes ou projetadas;
 - w) **Caixa da via:** distância entre os limites dos alinhamentos prediais de cada um dos lados da rua;
 - x) **Pista de rolamento:** faixa destinada exclusivamente ao tráfego de veículos.

CAPÍTULO III
ÁREAS URBANA E RURAL

Art. 6º – Para fins urbanísticos e administrativos, o território do Município de Chapadinhã divide-se em:

- I – área urbana;
- II – área rural.

§ 1º – O perímetro urbano, linha divisória entre a área urbana e a área rural, é definido nos termos de legislação específica.

§ 2º – Na área rural, não é permitido o parcelamento do solo para fins urbanos.

§ 3º – Somente serão permitidas, na zona rural, as habitações unifamiliares e os usos necessários às atividades agropecuárias ou de caráter eminentemente rural.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPADINHA
ESTADO DO MARANHÃO
CNPJ 06.117.709/0001-58
AV PRESIDENTE VARGAS, 310 - CENTRO

§ 4º – As edificações e benfeitorias a serem executadas na área a que se refere o parágrafo anterior, ficam sujeitas, quanto a seus usos funcionais, à fiscalização do Município.

Art. 7º – Em áreas do Município, situadas em faixas com largura distando até duzentos metros das rodovias na zona rural, contados a partir das suas áreas de domínio, será exigido um recuo frontal de, no mínimo, quinze metros contados entre a faixa de domínio da rodovia e a edificação, além de obras de paisagismo e de acostamento viário obrigatórias, sob regulamentação e padrões definidos pelo Executivo municipal.

Parágrafo único – Para os imóveis de que trata o **caput** deste artigo, o órgão competente determinará, para cada consulta de ocupação, o seu enquadramento de acordo com a melhor conveniência de integração municipal.

CAPÍTULO IV
DOS ALVARÁS E CONCESSÕES

Art. 8º – A localização de quaisquer obras, usos e atividades dependerão de autorização prévia do Município de Chapadinha, através de consulta prévia, para a posterior emissão do Alvará correspondente.

Parágrafo único – Para cumprimento do disposto no **caput** deste artigo, o Município expedirá:

- I – Alvará de Construção, Reforma ou Demolição;
- II – Termo de Concessão de Uso e Ocupação do Solo Urbano de Loteamento, Desmembramento, Unificação ou Remembramento do Solo;
- III – Alvará de Localização e Funcionamento de atividades.

Art 9º – Serão mantidos os usos das atuais edificações, desde que autorizadas pelo Município ou protocoladas nos órgãos competentes até a data de início de vigência desta Lei, vedando-se as modificações que contrariem as disposições nela estatuídas.

Art. 10 – A permissão para localização de qualquer atividade considerada como incômoda, nociva ou perigosa, dependerá, além das especificações exigidas para cada caso, da aprovação do projeto detalhado das instalações para tratamento e disposição final adequada dos resíduos líquidos, sólidos ou gasosos, bem como dos dispositivos de proteção ambiental, gerenciamento dos resíduos sólidos e de segurança requeridos pelos órgãos públicos competentes.

Art 11 – Serão proibidas, a partir da vigência desta Lei, obras de acréscimo ou reconstrução nas edificações cujos usos contrariem as disposições da mesma, admitindo-se somente obras de manutenção.

Art 12 – A concessão de alvará para construir, reformar ou ampliar qualquer obra residencial, comercial, de prestação de serviço ou industrial, somente poderá ocorrer com observância às Normas de Uso e Ocupação do Solo Urbano estabelecidas nesta Lei.

Art 13 – As informações constantes nas consultas de construção e parcelamento do solo expedido com data anterior à vigência desta Lei terá validade de noventa dias, contados da



PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPADINHA
ESTADO DO MARANHÃO
CNPJ 06.117.709/0001-58
AV PRESIDENTE VARGAS, 310 - CENTRO

data de sua expedição, e poderá ser revalidada pelo mesmo prazo, uma única vez, mediante solicitação do interessado.

Art 14 – Os projetos autorizados perderão sua validade se as obras não forem iniciadas no prazo de um ano, contado a partir da data de licenciamento.

Parágrafo único – Considera-se obra iniciada aquela cujas fundações e baldrame estejam concluídos.

Art. 15 – Os alvarás de localização e funcionamento de estabelecimento comercial, de prestação de serviço ou industrial, somente serão concedidos desde que observados as normas estabelecidas nesta Lei quanto ao uso do solo previsto para cada zona.

Art 16 – Os alvarás de localização e funcionamento de usos e atividades urbanas serão concedidos sempre a título precário e em caráter temporário, quando necessário, podendo ser cassados caso a atividade autorizada demonstre comprovadamente ser incômoda, perigosa ou nociva à vizinhança ou ao sistema viário.

§ 1º – As renovações serão concedidas desde que a atividade não tenha demonstrado qualquer um dos inconvenientes apontados no **caput** deste artigo.

§ 2º – A manifestação expressa da vizinhança contra a permanência da atividade no local autorizado, comprovando ser incômoda, perigosa ou nociva, poderá constituir-se em motivo para a instauração do processo de cassação de alvará.

Art. 17 – A transferência de local ou mudança de ramo de atividade comercial, de prestação de serviço ou industrial já em funcionamento, só poderá ser autorizada se não contrariar as disposições desta Lei.

Art. 18 – A concessão de alvará de qualquer atividade considerada como perigosa, nociva ou incômoda, dependerá da aprovação do projeto completo, se for o caso, pelos órgãos competentes da União, do Estado e do Município, além das exigências específicas de cada caso.

Parágrafo único – São consideradas perigosas nocivas ou incômodas às atividades que, por sua natureza:

- I – coloquem em risco pessoas e propriedades circunvizinhas;
- II – possam poluir o solo, o ar e os cursos d'água;
- III – possam dar origem a explosão, incêndio e trepidação;
- IV – produzam gases, poeiras e detritos;
- V – impliquem na manipulação de matérias-primas, processos e ingredientes tóxicos;
- VI – produzam ruídos e conturbem o tráfego local.

Art. 19 – A instalação de obra ou atividade, potencialmente geradora de grandes modificações no espaço urbano e meio ambiente, dependerá da aprovação da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, que deverá exigir um Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

§ 1º – O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) deve conter todas as possíveis implicações do projeto para a estrutura ambiental e urbana, em torno do empreendimento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPADINHA
ESTADO DO MARANHÃO
CNPJ 06.117.709/0001-58
AV PRESIDENTE VARGAS, 310 - CENTRO

§ 2º – De posse do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), o Poder Público, representado pelo órgão municipal de planejamento e pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, reservar-se-á o direito de avaliá-lo, além do projeto, e estabelecer quaisquer exigências que se façam necessárias para minorar, compensar ou eliminar os impactos negativos do projeto sobre o espaço da cidade, ficando o empreendedor responsável pelos ônus delas decorrentes.

§ 3º – Antes da concessão de alvará para atividades de grande porte, o interessado deverá publicar no quadro de aviso da Prefeitura ou outro meio disponível um resumo do projeto pretendido, indicando a atividade principal e sua localização.

Art. 20 – Consideram-se obras ou atividades potencialmente geradoras de modificações urbanas, dentre outras:

- I – edificações residenciais com área computável superior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados);
- II – edificações destinadas a outros usos, com área da projeção da edificação superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados);
- III – conjuntos de habitações populares com número de unidades maior ou igual a 50 (cinquenta);
- IV – parcelamentos do solo com área superior a 80.000 m² (oitenta mil metros quadrados);
- V – parcelamentos do solo em áreas lindeiras aos cursos d'água;
- VI – cemitérios e crematórios;
- VII – exploração mineral.

Art. 21 – A exigibilidade, as formas, os prazos, os elementos e demais requisitos que deverão estar contidos no Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), para cada instalação ou atividade ou grupo de instalações ou atividades, serão estabelecidos em lei específica.

CAPÍTULO V
DO ZONEAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 22 – Entende-se por Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo, para efeito desta Lei, a divisão das áreas urbanas do Município em zonas de usos e ocupações distintos, segundo os critérios de usos predominantes e de aglutinação de usos afins e separação de usos conflitantes, objetivando a ordenação do território e o desenvolvimento urbano, seguindo critérios urbanísticos e ambientais desejáveis estabelecidos pelo Plano Diretor.

Art. 23 – Na área urbana da sede do Município de Chapadinha, configurando a Macrozona Urbana Consolidada, definida na Lei do Plano Diretor, os parâmetros urbanísticos ou construtivos e os usos funcionais admitidos serão os constantes das Tabelas I à V, integrantes desta Lei, relacionados aos setores territoriais urbanos demarcados graficamente no mapa de que trata o inciso I do artigo 2º desta Lei, com a seguinte denominação:

- I. Zona Central – ZC;
- II. Zona Urbana 1 – Z1;
- III. Zona Urbana 2 – Z2;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPADINHA
ESTADO DO MARANHÃO
CNPJ 06.117.709/0001-58
AV PRESIDENTE VARGAS, 310 - CENTRO

- IV. Zona Urbana 3 – Z3;
- V. Zona Urbana 4 – Z4;
- VI. Zona de Serviços Especiais – ZSE;
- VII. Zona de Indústria e Serviços – ZIS;
- VIII. Zona de Ensino – ZEN;
- IX. Zona de Transição – ZT;

Art. 24 – A Zona Central – ZC corresponde à zona com características de centralidade urbana, abrangendo o centro tradicional (Praça Cel Luiz Vieira, Avenida Oliveira Roma, Praça da Bíblia, Praça da Bandeira área de maior concentração de comércio e agências bancárias), o centro administrativo (Prefeitura Municipal, Câmara Municipal, Fórum, e Terminal Rodoviário Intermunicipal) e entorno, com características de expansão das atividades comerciais e prestadoras de serviços.

Parágrafo único – Para a Zona Central, ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

- I. incentivo ao uso de comércio e serviços;
- II. intensificação do uso e ocupação da área no sentido de otimizar a infra-estrutura disponível;
- III. permissão do adensamento mediante verticalização;
- IV. promoção do uso efetivo dos imóveis baldios ou subutilizados, através da aplicação dos instrumentos de parcelamento, edificação ou utilização compulsória, IPTU progressivo e direito de preempção.

Art. 25 – A Zona Residencial 1 – Z1 corresponde à área predominantemente residencial, com padrão de ocupação unifamiliar de densidade média alta (Boa Vista, MA-230 e BR - 222).

Art. 26 – A Zona Residencial 2 – Z2 corresponde à área predominantemente residencial, com padrão de ocupação unifamiliar de densidade média.

Art. 27 – A Zona Residencial 3 – Z3 corresponde à área predominantemente residencial, com padrão de ocupação de densidade média-baixa.

Art. 28 – A Zona Residencial 4 – Z4 corresponde à área predominantemente residencial, com padrão de ocupação de densidade baixa.

Art. 29 – A Zona de Serviços Especiais – ZS corresponde à zona urbana onde se localizam atividades que podem apresentar certo grau de poluição, geradoras de tráfego intenso e/ou de cargas ou que requeiram localização peculiar pela sua característica de periculosidade.

Art. 30 – A Zona Industrial e Serviços – ZIS caracteriza-se como área destinada à implantação de atividades industriais.

Parágrafo único – Ficam definidas para a Zona Industrial as seguintes diretrizes:

- I. otimização da circulação visando ao rápido escoamento da produção;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPADINHA
ESTADO DO MARANHÃO
CNPJ 06.117.709/0001-58
AV PRESIDENTE VARGAS, 310 - CENTRO

- II. controle de conflitos de uso do solo no entorno industrial, definindo parâmetros urbanísticos de compatibilização de usos;
- III. desestímulo do uso residencial.

Art. 31 – A Zona de Ensino – ZEN corresponde à zona urbana onde se localizam as instituições de ensino superior e outras instituições de ensino fundamental e médio, além do centro esportivo municipal, que são atividades geradoras de tráfego intenso de veículos e pedestres.

Parágrafo único – Para a Zona de Ensino, ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

- I. incentivo à instalação de outras instituições e/ou atividades ligadas ao ensino e ao esporte ou atividades que lhes dão suporte;
- II. incentivo à instalação de unidades habitacionais destinadas a professores, estudantes e demais usuários;
- III. implantação de corredores de circulação dotados de equipamentos que priorizem os pedestres, inclusive os deficientes físicos, os ciclistas e o transporte coletivo.

Art. 32 – A Zona de Transição – ZT corresponde à área da periferia urbana, adjacente à área rural, no limite do perímetro urbano, com características de transição entre atividades urbanas e rurais, indicando a tendência de expansão futura das atividades urbanas, com ocupação de baixíssima densidade.

Parágrafo único – Para a Zona de Transição, ficam estabelecidos os seguintes objetivos e diretrizes:

- I. propiciar incentivos para os imóveis que preservem fundos de vale ou recuperem e conservem as formações vegetais relevantes;
- II. estimular o desenvolvimento de áreas de lazer ambientais, como clubes, associações recreativas e outras;
- III. incentivar a implantação de condomínios residenciais, atendidos os parâmetros definidos nesta Lei.

Art. 33 – A Zona Especial de Interesse Social – ZEIS fica determinada como sendo aquela destinada para ocupação com empreendimentos habitacionais com características sociais e vinculados com entidades públicas que tratam da questão habitacional.

Parágrafo único – Para a ZEIS, ficam estabelecidos os seguintes objetivos e instrumentos:

- I. elevar o grau de urbanização das áreas já ocupadas, dando-lhes prioridade por constituírem áreas de interesse social, dotando-as de infra-estrutura, equipamentos comunitários e tratamento paisagístico;
- II. proteger o interesse da população de baixa renda no que se refere à moradia e à infra-estrutura, de forma a garantir a permanência da população, com qualidade de vida;
- III. priorizar a aplicação dos recursos municipais e, particularmente, do Fundo para Financiamento da Política Habitacional do Município para investimentos nesta Zona.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPADINHA
ESTADO DO MARANHÃO
CNPJ 06.117.709/0001-58
AV PRESIDENTE VARGAS, 310 - CENTRO

Art. 34 – Fica determinada como **Zona de Preservação Permanente** aquela correspondente às áreas de preservação permanente definidas no Código Florestal Brasileiro.

Parágrafo único – Para a Zona a que se refere o **caput** deste artigo, ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

- I. estabelecimento de programas de acompanhamento rural para a recuperação e preservação das nascentes;
- II. elaboração de programa de levantamento das áreas de mata ciliar degradadas e estabelecimento de programas de incentivo a replantio da mata ciliar.

Art. 35 – Constituem Setores de Preservação Ambiental, Histórica e Cultural, locais de expressiva importância histórica e social, com grande potencial paisagístico, que deverão receber tratamento urbanístico que possibilite e favoreça a integração urbana.

Art. 36 – As áreas urbanas situadas fora da sede municipal configuram a Macrozona Urbana dos Povoados, conforme Lei do Plano Diretor Municipal e deverão atender os Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo e Parâmetros Urbanísticos da Zona Urbana – Z3.

Art. 37 – As praças, bosques e parques urbanos compõem áreas de preservação e proteção ambiental, para as quais ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

- I. estabelecimento de programas de requalificação e urbanização frequentes;
- II. incentivo à arborização e manutenção das áreas verdes;
- III. estímulo à utilização de tais áreas pela população com programas culturais e de lazer, promovendo a qualificação destes espaços com a instalação de equipamentos urbanos;
- IV. elaboração de programa de levantamento das áreas de mata ciliar degradadas e estabelecimento de programas de incentivo ao replantio e conservação das mesmas.

CAPÍTULO VI
DA CLASSIFICAÇÃO, DEFINIÇÃO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

Seção I
Da Classificação dos Usos do Solo

Art. 38 – Para os fins desta Lei, os usos do solo urbano classificam-se nas seguintes categorias:

- I. habitacional: compostos por edificações destinadas à habitação permanente ou transitória;
- II. comunitário: espaços, estabelecimentos ou instalações destinadas a serviços de educação, lazer, cultura, saúde, assistência social e cultos religiosos;
- III. comercial: atividades com relação de troca visando ao lucro e estabelecendo a circulação de mercadorias;
- IV. serviço: estabelecimentos nos quais fica caracterizado o préstimo de mão-de-obra ou assistência de ordem intelectual ou espiritual;
- V. industrial: atividades que resultam na produção de bens a partir da transformação de insumos;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPADINHA
ESTADO DO MARANHÃO
CNPJ 06.117.709/0001-58
AV PRESIDENTE VARGAS, 310 - CENTRO

- VI. agropecuário: atividades de produção de plantas, criação de animais, agroindústria e piscicultura;
- VII. extrativista: atividades de extração mineral e vegetal.

Art. 39 – Em qualquer zona ou setor é admitido o uso do mesmo lote ou edificação por mais de uma categoria, desde que permitida, tolerada ou permissível e sejam atendidas, em cada caso, as respectivas características e exigências estabelecidas nesta Lei e nos demais diplomas legais.

Art. 40 – As atividades urbanas constantes das categorias de uso comercial, de serviços e industrial, para efeito de aplicação desta Lei, classificam-se, quanto à natureza, em:

- I. 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;
- II. incômodas: as que possam produzir ruídos, trepidações, gases, poeiras, exalações ou conturbações no tráfego que possam causar incômodos à vizinhança;
- III. nocivas: as que impliquem na manipulação de ingredientes, matérias-primas ou processos que prejudiquem a saúde ou cujos resíduos líquidos, sólidos ou gasosos possam poluir a atmosfera, cursos d'água e solo;
- IV. adequadas: as que são compatíveis com a finalidade urbanística da zona ou setor e não sejam perigosas, incômodas ou nocivas.

Art. 41 – As atividades urbanas constantes das categorias de uso comercial, de serviços e industrial, para efeito de aplicação desta Lei, classificam-se, quanto ao porte, em:

I – para categorias de uso comercial e de serviços:

- a) pequeno porte: área de construção de até 100 m² (cem metros quadrados);
- b) médio porte: área de construção entre 100 m² (cem metros quadrados) e 400 m² (quatrocentos metros quadrados);
- c) grande porte: área de construção superior a 400 m² (quatrocentos metros quadrados).

II – para categoria de uso industrial:

- a) pequeno porte: área de construção de até 500 m² (quinhentos metros quadrados);
- b) médio porte: área de construção entre 500 m² (quinhentos metros quadrados) e 2.500 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados);
- c) grande porte: área de construção superior a 2.500 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados).

Seção II
Da Definição dos Usos do Solo

Art. 42 – Os usos habitacionais classificam-se em:

- I. habitações unifamiliares: edificações destinadas à moradia de uma família;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPADINHA
ESTADO DO MARANHÃO
CNPJ 06.117.709/0001-58
AV PRESIDENTE VARGAS, 310 - CENTRO

- II. habitações coletivas: edificações com mais de duas unidades residenciais autônomas, agrupadas verticalmente com áreas de circulação interna comuns à edificação e acesso ao logradouro público;
- III. habitações unifamiliares em série: edificações com mais de três unidades residenciais autônomas, agrupadas horizontalmente, paralelas ou transversais ao alinhamento predial;
- IV. habitações de uso institucional: edificações destinadas à assistência social, abrigando estudantes, crianças, idosos e necessitados, tais como albergues, alojamentos estudantis, casas do estudante, asilos, conventos, seminários, internatos e orfanatos;
- V. habitações transitórias: edificações com unidades habitacionais destinadas ao uso transitório, onde se recebem hóspedes mediante remuneração, podendo ser de três tipos:
 - a) habitação transitória 1: apart-hotel e pensão;
 - b) habitação transitória 2: hotel;
 - c) habitação transitória 3: motel.

Art 43 – Os usos comunitários classificam-se em:

- I. uso comunitário 1: são compostos por atividades de atendimento direto e funcional ao uso residencial, como ambulatórios, estabelecimentos de assistência social, berçários, creches, bibliotecas, estabelecimentos de educação infantil (ensino maternal, pré-escola, jardim de infância) e estabelecimentos de educação especial;
- II. uso comunitário 2: são atividades que implicam em concentração de pessoas ou veículos, níveis altos de ruídos e padrões viários especiais, classificando-se em:
 - a) uso comunitário 2 de educação: estabelecimentos de ensino fundamental e ensino médio;
 - b) uso comunitário 2 de saúde: hospital, maternidade, pronto-socorro, sanatório;
 - c) uso comunitário 2 de lazer e cultura: auditório, boliche, casa de espetáculos artísticos, campo de futebol, centro de recreação, centro de convenções, centro de exposições, cinema, colônias de férias, museu, piscina pública, sede cultural, sede esportiva, sede recreativa, sociedade cultural e teatro;
 - d) uso comunitário 2 de culto religioso: casas de culto e templos religiosos.
- III. uso comunitário 3: são atividades de grande porte, que implicam em concentração de pessoas ou veículos, não compatíveis diretamente ao uso residencial e sujeitas a controle específico, classificando-se em:
 - a) uso comunitário 3 de lazer: autódromos, kartódromos, centros de equitação, hipódromo, circos, parques de diversões, estádios, pistas de treinamento, rodeios;
 - b) uso comunitário 3 de ensino: campus universitários e estabelecimentos de ensino superior.

Art 44 – Os usos comerciais classificam-se em:

- I. comércio vicinal: atividade comercial varejista de pequeno porte, disseminada no interior das zonas, de utilização imediata e cotidiana, podendo ser açougues, casa de armazéns, casas lotéricas, drogarias, farmácias, floriculturas, mercearias, locais



PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPADINHA
ESTADO DO MARANHÃO
CNPJ 06.117.709/0001-58
AV PRESIDENTE VARGAS, 310 - CENTRO

- de venda de hortifrutigranjeiros, papelarias, revistarias, panificadoras, bares, cafeterias, cantinas, confeitarias, comércio de refeições embaladas para terceiros, lanchonetes, vendas de leite, livrarias, pastelarias, relojoarias e sorveterias, e congêneres;
- II. comércio de bairro: atividades comerciais de varejo de médio porte destinadas a atendimento de um bairro ou zona, podendo ser restaurantes, choparias, churrascarias, petiscarias, pizzarias, comércio de material de construção, comércio de veículos e acessórios, joalherias, e congêneres;
 - III. comércio setorial: atividades comerciais varejistas, com abrangência maior que o comércio de bairro, podendo ser centros comerciais, lojas de departamentos, super e hipermercados, e congêneres;
 - IV. comércio geral: atividades comerciais varejistas e atacadistas destinadas a atender a população em geral, que, por seu porte ou natureza, exijam confinamento em área própria, podendo ser estabelecimentos de comércio atacadista e comércio varejista de grandes equipamentos, e congêneres;
 - V. comércio específico: atividades comerciais que dependem de análise especial para adequar-se ao sistema viário e à vizinhança, podendo ser comércio varejista de combustíveis, comércio varejista de derivados de petróleo, postos de gasolina, e congêneres.

Art 45 – Os usos de serviços classificam-se em:

- I. serviço vicinal: são atividades profissionais e serviços pessoais de pequeno porte, não incômodas ao uso residencial, podendo ser atelier de profissionais autônomos, digitação, manicure e montagem de bijuterias, agências de serviços postais, jogos (bilhar, pebolim, jogos eletrônicos), consultórios, escritórios de comércio varejista, instituto de beleza, salão de beleza, e congêneres;
- II. serviços de bairro: atividades de prestação de serviços, de médio porte e destinadas ao atendimento de um determinado bairro ou zona, podendo ser academias, agências bancárias, borracharias, escritórios administrativos, estabelecimentos de ensino de cursos livres, laboratórios de análises clínicas, radiológicos, fotográficos, lavanderia, oficina mecânica de veículos e estacionamento comercial, e congêneres;
- III. serviço setorial: atividades prestadoras de serviços, destinadas a um atendimento de maior abrangência, tais como buffet com salão de festas, clínicas, edifícios de escritórios, entidades financeiras, escritório de comércio atacadista, imobiliárias, sede de empresas, **serv-car**, serviços de lavagem de veículos, serviços públicos, e congêneres;
- IV. serviço geral: atividades de prestação de serviços destinadas a atender a população em geral, que, por seu porte ou natureza, exijam confinamento em área própria, tais como agenciamento de cargas, canil, marmorarias, depósitos, armazéns gerais, entrepostos, cooperativas, silos, grandes oficinas, grandes oficinas de lataria e pintura, hospital veterinário, hotel para animais, impressoras, editoras, serviços de coleta de lixo, transportadoras, e congêneres;
- V. serviço específico: atividades de prestação de serviços que dependem de análise especial para adequar-se ao sistema viário e à vizinhança, podendo ser de dois tipos:
 - a) serviço específico 1: serviços de bombas de combustível para abastecimento de veículos de empresas;
 - b) serviço Específico 2: capela mortuária, cemitério.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPADINHA
ESTADO DO MARANHÃO
CNPJ 06.117.709/0001-58
AV PRESIDENTE VARGAS, 310 - CENTRO

Art. 46 – Os usos industriais classificam-se em:

- I. uso industrial 1: atividades industriais compatíveis com o uso residencial, não incômodas ao entorno, tais como:
 - a) confecções;
 - b) pequenas manufaturas;
 - c) indústrias caseiras;
 - d) malharia;
 - e) produtos alimentícios;
 - f) suprimentos para informática.
- II. uso industrial 2: atividades industriais compatíveis ao seu entorno e aos parâmetros construtivos da zona, não geradoras de intenso fluxo de pessoas, veículos, sons e ruídos em intensidade superior àquela estabelecida na legislação e poluição atmosférica, tais como:
 - a) cozinha industrial;
 - b) fiação;
 - c) funilaria;
 - d) indústria de panificação;
 - e) indústria gráfica;
 - f) indústria tipográfica;
 - g) marcenarias;
 - h) serralheria;
 - i) indústria de componentes eletrônicos;
 - j) embalagens.
- III. uso industrial 3: atividades industriais em estabelecimento que implique na fixação de padrões específicos, quanto às características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e controle de poluição, disposição adequada dos resíduos gerados, tais como:
 - a) construção de embarcações;
 - b) curtume;
 - c) desdobramento de madeira;
 - d) destilação de álcool;
 - e) entreposto de madeira para exportação (ressecamento);
 - f) frigorífico;
 - g) fundição de peças;
 - h) indústria cerâmica;
 - i) indústria de artefatos de cimento;
 - j) indústria eletromecânica;
 - l) indústria mecânica;
 - m) indústria metalúrgica;
 - n) indústria química;
 - o) montagem de veículos;
 - p) produção de óleos vegetais e outros produtos extraídos da madeira;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPADINHA
ESTADO DO MARANHÃO
CNPJ 06.117.709/0001-58
AV PRESIDENTE VARGAS, 310 - CENTRO

- q) produção de óleos, gorduras e ceras vegetais e animais;
- r) torrefação e moagem de cereais;
- s) usina de concreto;
- t) aparelho, peças e acessórios para agropecuária.

Art. 47 – O uso agropecuário caracteriza-se pelas seguintes atividades:

- I. cultivo agrícola de culturas perenes e permanentes, para exploração econômica e/ou de subsistência;
- II. produção de grãos;
- III. produção de pastagens e capineiras;
- IV. produção de hortifrutigranjeiros;
- V. produção de mudas e sementes;
- VI. produção de madeira;
- VII. criação de animais em sistema intensivo e extensivo;
- VIII. criação de peixes e outros organismos aquáticos.

Art. 48 – O uso extrativista caracteriza-se por atividades de extração mineral e vegetal, como:

- I. extração de areia;
- II. extração de argila;
- III. extração de cal;
- IV. extração de cimento;
- V. extração de madeira;
- VI. extração de minérios;
- VII. extração de pedras;
- VIII. extração vegetal;
- IX. olaria.

Art. 49 – As atividades não contempladas na presente Lei serão analisadas pela Secretaria Municipal de Indústria e Comércio.

Art. 50 – Para liberação de instalação de atividades sujeitas ao licenciamento ambiental, conforme legislação específica deverá ser requerida o licenciamento prévio no órgão ambiental estadual, condicionado à apresentação de Certidão do Município declarando que o local, o tipo de empreendimento e atividade estão em conformidade com a legislação aplicável ao uso e ocupação do solo, bem como atendem as demais exigências legais e administrativas perante o Município.

Seção III

Da Ocupação do Solo e do Direito de Superfície

Art. 51 – De acordo com sua categoria, porte e natureza, em cada zona ou setor o uso do solo e o direito de superfície serão considerados como:

- I. uso permitido;
- II. uso tolerado;
- III. uso permissível;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPADINHA
ESTADO DO MARANHÃO
CNPJ 06.117.709/0001-58
AV PRESIDENTE VARGAS, 310 - CENTRO

IV. uso proibido.

§ 1º – As atividades permissíveis serão apreciadas pela Secretaria Municipal de Administração, cuja as concessões de superfície e uso do solo, serão regulamentadas através de decreto executivo, em estrita obediência e legislação federal e o Plano Diretor do Município.

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

Seção IV
Das Áreas de Estacionamento e Recreação

Art 52 – Será exigida a reserva de espaço, coberto ou não, para estacionamento, nos lotes ocupados por edificações destinadas aos diferentes usos e atividades.

§ 1º – O número mínimo de vagas de estacionamento será vinculado ao uso da edificação e sua localização no sistema viário.

§ 2º – O número mínimo de vagas de estacionamento, suas dimensões, esquemas de acesso e circulação está regulamentado pelo plano diretor municipal e demais legislação em vigor.

Art. 53 – Em todo edifício de habitação coletiva e nas habitações unifamiliares em série com cinco ou mais unidades de moradia será exigida área de recreação equipada.

Parágrafo único – O dimensionamento das áreas de recreação está regulamentado pelo plano diretor municipal e demais legislação em vigor.

CAPÍTULO VII
DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

Art. 54 – O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e da legislação federal, e Estadual e municipal pertinente.

Art. 55 – O parcelamento do solo urbano subordina-se às diretrizes do Plano Diretor e demais legislações pertinentes quanto à destinação e à utilização das áreas parceladas, de modo a garantir o desenvolvimento urbano integrado, mediante documento de termo de concessão de uso de solo, que antecipadamente expedirá edital de conhecimento público com prazo de 10 (dez) dias úteis, com as devidas formalizações processuais, expedidos pela Secretaria Municipal de Administração através do Departamento de Patrimônio.

Parágrafo único – O Município não aprovará loteamento de glebas distantes da faixa urbana cuja implantação exija a execução de obras e serviços de infra-estrutura urbana, inclusive de vias de acesso, nas áreas adjacentes, salvo se:

I. Tais obras e serviços forem executados pelo loteador, às suas próprias custas;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPADINHA
ESTADO DO MARANHÃO
CNPJ 06.117.709/0001-58
AV PRESIDENTE VARGAS, 310 - CENTRO

- II. A gleba se localizar em área propícia para urbanização, segundo as diretrizes de desenvolvimento urbano decorrentes do planejamento municipal, sem originar situações que caracterizem degradação ambiental.

Art. 56 – O parcelamento do solo para fins urbanos somente será permitido na área urbana.

Art. 57 – Não será permitido o parcelamento do solo:

- I. Em terrenos alagadiços e sujeitos as 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 trinta por cento, salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
- IV. Em terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação;
- V. Em áreas de preservação ecológica;
- VI. Em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;
- VII. Onde não seja possível o esgotamento sanitário, seja mediante rede coletora ou fossa séptica, conforme determinação do órgão responsável.

SEÇÃO I
DOS LOTEAMENTOS

Sub Seção I
Dos Requisitos Urbanísticos

Art. 58 – Os projetos de parcelamento deverão ser desenvolvidos de forma a se obter conjuntos urbanos harmônicos, compatibilizando-se a superfície topográfica e o suporte natural com as diretrizes urbanísticas definidas no Plano Diretor e com as exigências desta Lei.

Art. 59 – Os loteamentos deverão atender, no mínimo, os seguintes requisitos:

- I. As áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamento urbano e comunitário e a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, observada o disposto no § 1º deste artigo;
- II. Os lotes obedecerão às dimensões mínimas estabelecidas nas Tabelas I a V, anexas, salvo quando os parcelamentos do solo se destinem os programas de habitação popular, caso em que seguirão as normas estabelecidas no § 7º deste artigo;
- III. Ao longo das águas correntes e dormentes, será obrigatória a reserva de uma faixa non aedificandi de, no mínimo, trinta metros de cada margem, a partir da cota mais alta já registrada pelo curso de água em épocas de inundação, limitada por uma via paisagística;
- IV. Ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos serão obrigatórios a reserva de uma faixa non aedificandi de quinze metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPADINHA
ESTADO DO MARANHÃO
CNPJ 06.117.709/0001-58
AV PRESIDENTE VARGAS, 310 - CENTRO

- V. As vias de loteamento deverão:
- a) Articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas de acordo com as diretrizes viárias constantes no mapa da Lei do Sistema Viário;
 - b) Harmonizar-se com a superfície topográfica local;
- VI. As vias de loteamento deverão:
- a) Articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas de acordo com as diretrizes viárias constantes no mapa da Lei do Sistema Viário;
 - b) Harmonizar-se com a superfície topográfica local;
 - c) Estar dimensionadas de acordo com o estabelecido na Lei do Sistema Viário.
- VII. As quadras terão comprimento máximo de duzentos e vinte metros e mínimo de cinquenta metros;
- VIII. Cinco por cento dos lotes do loteamento, arredondando-se para o número inteiro imediatamente superior, quando do cálculo resultar fração, já deduzida as áreas públicas referidas no inciso I deste artigo, deverão ser transferidos ao Município de Chapadinhã, para utilização em programas de habitação popular e de interesse social.

§ 1º – A percentagem de áreas públicas previstas no inciso I do caput deste artigo não poderá ser inferior a trinta e cinco por cento da gleba, sendo que:

- I – dez por cento, no mínimo, destinar-se-ão a:
- a. Uso institucional;
 - b. Espaços livres de uso público;
 - c. Praças.

II – o restante do percentual incluirá as vias de circulação.

§ 2º – Consideram-se de uso institucional as áreas destinadas a equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, esporte e lazer, as quais:

- I. Não poderão estar situadas nas faixas non aedificandi;
- II. Serão sempre determinadas pelo Município, levando-se em conta o interesse coletivo.

§ 3º – As áreas definidas nos incisos I, III, IV e VII do caput deste artigo passarão ao domínio do Município, sem ônus para este.

§ 4º – O proprietário ou loteador poderá doar até cinquenta por cento da área a que se refere a alínea “a” do inciso I do § 1º deste artigo através da transferência ao Município da área total de mata situada no imóvel loteado, observada a proporção mínima de quatro partes de mata para cada parte de área devida ou fração.

§ 5º – As áreas de mata que integrem as referidas nos incisos III e IV do caput deste artigo não poderão ser computadas no cálculo referido no parágrafo anterior.

§ 6º – As áreas de preservação ambiental serão de propriedade do Município, não sendo computadas no cálculo dos percentuais referidos no § 1º deste artigo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPADINHA
ESTADO DO MARANHÃO
CNPJ 06.117.709/0001-58
AV PRESIDENTE VARGAS, 310 - CENTRO

§ 7º – Quando o parcelamento do solo se destine a programas habitacionais com características sociais e vinculados com entidades públicas que tratem da questão habitacional, tanto em conjuntos habitacionais como em unidades isoladas, serão aplicados os seguintes parâmetros:

- I. Os lotes poderão ter área mínima de 48 m² (cinquenta metros quadrados);
- II. A testada dos lotes deverá ser de, no mínimo, 8 m (oito metros), para unidades isoladas, e de 6 m (seis metros), para unidades geminadas;
- III. Poderá ser dispensada a execução de pavimentação asfáltica das vias públicas, de galerias de águas pluviais, de meio-fio, de pavimentação dos passeios e de rede coletora de esgotos, exigindo-se que as vias públicas tenham compactação do solo e uma camada de pedra britada;
- IV. Deverão ser implantadas redes de distribuição de água potável e de energia elétrica, com iluminação pública.

§ 8º – As vedações estabelecidas nos incisos do artigo 57 desta Lei aplicam-se, também, aos parcelamentos referidos no parágrafo anterior.

§ 9º – O disposto no inciso VII do caput deste artigo poderá ser atendido mediante a doação de lotes situados em outros loteamentos ou zonas, em número cujo valor total corresponda ao valor dos lotes originariamente devidos do imóvel parcelado, utilizando-se como parâmetro para a equivalência os respectivos valores venais constantes da Planta de Valores Genérico do Município.

Sub Seção II
Dos Condomínios Fechados Horizontais

Art. 60 – Os condomínios fechados horizontais poderão ter, em um mesmo lote, no máximo doze unidades habitacionais, sendo obrigatório o parcelamento do solo quando o condomínio exceder aquele número de unidades.

Parágrafo único – Na implantação de condomínios fechados horizontais deverão ser observadas as normas da legislação de zoneamento do uso e da ocupação do solo urbano e do sistema viário, não sendo permitida a interrupção de vias existentes ou projetadas.

Art. 61 – As frações de terreno de uso exclusivo de cada unidade, correspondentes às frações ideais deverão ter, no mínimo, sessenta por cento das dimensões mínimas definidas para o parcelamento do solo nas respectivas zonas urbanas descritas nesta Lei e nunca inferior a 48 m² (cinquenta metros quadrados).

Art. 62 – Os condomínios fechados horizontais deverão contemplar, no imóvel em que serão implantados, área para estacionamento de veículos, incluída na fração ideal.

Art. 63 – Ao ser registrado o condomínio fechado horizontal no Cartório de Registro de Imóveis, deverá ser especificado na respectiva matrícula o uso do imóvel somente para este fim.

Sub Seção III



PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPADINHA
ESTADO DO MARANHÃO
CNPJ 06.117.709/0001-58
AV PRESIDENTE VARGAS, 310 - CENTRO

Do Projeto

Art. 64 – Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar ao Município a definição das diretrizes para o uso do solo, para o sistema viário e para os espaços livres das áreas reservadas para uso institucional e público, apresentando para este fim, os seguintes documentos:

- I. Licença prévia do Órgão Ambiental do Estado, ou do órgão que o substituir, nos termos da legislação vigente;
- II. Título de propriedade do imóvel;
- III. Certidões negativas de tributos relativos ao imóvel;
- IV. Certidão negativa, expedida pelo órgão competente da Municipalidade, declarando que nos loteamentos executados ou que estejam em execução, sob responsabilidade do loteador, no Município de Chapadinha, as obrigações constantes nos respectivos termos de acordo estejam cumpridas ou estejam dentro dos cronogramas aprovados;
- V. Três vias da planta do imóvel na escala 1:1.000, assinadas pelo proprietário ou por seu representante legal e por profissional habilitado e registrado no CREA/Maranhão e no Município de Chapadinha, acompanhadas da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), contendo:
 - a) Divisas do imóvel perfeitamente definida, citando nominalmente todos os confrontantes;
 - b) Localização dos mananciais, cursos de água e lagos;
 - c) Curvas de nível de metro em metro;
 - d) Arruamentos vizinhos a todo o perímetro da área, com localização exata de todas as vias de circulação, no raio de trezentos metros de todas as divisas do parcelamento, áreas de recreação e locais de uso institucional;
 - e) Bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores frondosas;
 - f) Construções existentes;
 - g) Serviços de utilidade pública existentes no local e adjacências;
 - h) Partes alagadiças, linhas de transmissão e adutoras;
 - i) Indicação do norte verdadeiro ou magnético;
 - j) Outras indicações que possam ser necessárias à fixação de diretrizes.
- VI. Planta da situação da gleba em escala 1:10.000 com destaque para o perímetro da área e para seus pontos notáveis;
- VII. Requerimento, solicitando a expedição das diretrizes, assinado pelo proprietário ou seu representante legal e pelo profissional técnico-responsável.

§1º – Quando a área a ser parcelada for parte de área maior, o proprietário ou seu representante legal deverá apresentar as plantas referidas nos incisos V e VI do caput deste artigo, abrangendo a totalidade do imóvel.

§ 2º – O Município exigirá a extensão do levantamento planialtimétrico, ao longo de uma ou mais divisas da área a ser loteada, até o talvegue ou espigão mais próximo, sempre que, pela configuração topográfica, a mesma exerça ou receba influência de área contígua.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPADINHA
ESTADO DO MARANHÃO
CNPJ 06.117.709/0001-58
AV PRESIDENTE VARGAS, 310 - CENTRO

Art. 65 – A denominação dos loteamentos deverá ser submetida à homologação da Municipalidade, após consulta ao escritório imobiliário competente.

§ 1º – Não será permitida a mesma denominação de loteamento já existente ou com aprovação já requerida.

§ 2º – A denominação das vias de circulação far-se-á de acordo com a legislação pertinente, podendo, para tal, ser encaminhadas sugestões pelo loteador, que poderão ser acolhidas pelo Município.

Art. 66 – O Município indicará, dentro de sessenta dias, a contar da data de entrega do pedido, na planta apresentada, as seguintes diretrizes:

- I. O traçado básico das ruas e estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário da cidade e do Município, relacionadas com o loteamento pretendido, a ser respeitado;
- II. A área de localização dos espaços abertos necessários à conservação e à preservação dos recursos naturais;
- III. A área e a localização aproximada dos terrenos destinados a uso institucional e espaços livres, de uso público;
- IV. O enquadramento da gleba nas diretrizes de Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo Urbano expressos nesta Lei.

Parágrafo único – As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de cento e oitenta dias, podendo ser alteradas em atendimento ao interesse público, a critério da Municipalidade, mediante comunicação ao interessado.

Art. 67 – Atendidas as diretrizes do artigo anterior, o requerente organizará o projeto definitivo, que deverá ser apresentado em arquivo digital e três vias impressas encadernadas, com capa, identificação e índice, contendo:

- I. Projeto de loteamento, com os seguintes requisitos:
 - a) Planta na escala 1:1.000, com curvas de nível de metro em metro e arruamento;
 - b) Planta na escala 1:1.000 da divisão territorial com a localização de espaços verdes e espaços reservados para uso institucional e público, bem como o dimensionamento e numeração das quadras e dos lotes, azimutes e outros elementos necessários para a caracterização e o perfeito entendimento do projeto;
 - c) Perfis longitudinais no eixo de cada uma das vias do loteamento, em escala 1:1.000;
 - d) Memorial justificativo, descrevendo o projeto e indicando:
 1. a denominação, situação e caracterização da gleba;
 2. Os limites e confrontantes;
 3. A área total projetada e as áreas parciais de lote por lote e do conjunto dos lotes;
 4. A área total das vias, dos espaços verdes e dos reservados a uso institucional e público, fixando o percentual com relação à área total;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPADINHA
ESTADO DO MARANHÃO
CNPJ 06.117.709/0001-58
AV PRESIDENTE VARGAS, 310 - CENTRO

5. Outras informações que possam concorrer para o julgamento do projeto e de sua adequada incorporação ao conjunto urbano;
6. Os lotes destinados ao atendimento do disposto no inciso VII do caput do artigo 59 desta Lei.
- e) Memorial descritivo das vias conforme Lei do Sistema Viário, expresso nas diretrizes;
- f) Enquadramento de acordo com as diretrizes de Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo Urbano.
- II. Projeto de pavimentação asfáltica de todas as suas vias de circulação, com galerias de águas pluviais, contendo memorial de cálculo em função da vazão, meio-fio com sarjetas, e projeto da pavimentação dos passeios;
- III. Projeto de energia elétrica e de iluminação pública, aprovado previamente pelo órgão competente, com indicação das fontes de fornecimento, localização de postes e pontos de iluminação pública, atendendo à totalidade dos lotes do loteamento, com iluminação pública em todas as vias;
- IV. Projetos de abastecimento de água potável e de rede coletora de esgotos, aprovados previamente pelo órgão competente, atendendo todos os lotes do loteamento, observado o disposto no § 3º deste artigo;
- V. Projeto de arborização das praças e vias públicas, indicando as espécies itológicas, previamente aprovado pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente;
- VI. Projeto de esgotamento cloacal e de tratamento de esgotos, conforme parecer dos órgãos competentes ligados ao meio ambiente e ao saneamento urbano;
- VII. Minuta de contrato de promessa de compra e venda dos lotes;
- VIII. Memorial descritivo dos projetos técnicos de implantação do loteamento;
- IX. Planilha de cálculo analítico do projeto e elementos para locação do loteamento e de suas vias de circulação;
- X. Quadro estatístico com a discriminação de:
 - e) Número de quadras;
 - f) Número de lotes por quadra;
 - g) Número total de lotes;
 - h) Área total da gleba a ser loteada;
 - i) Área total da gleba a ser arruada;
 - j) Área destinada a espaços livres, de uso público;
 - k) Área destinada a uso institucional;
 - l) Área limítrofe às águas correntes e dormentes;
- XI. Memorial descritivo, em papel ofício, em três vias, contendo:
 - a) Memorial de cada quadra;
 - b) Memorial da área geral do loteamento;
 - c) Memorial dos terrenos doados e caucionados ao Município.
- XII. Licença de instalação do loteamento, obtida junto ao Órgão Ambiental do Estado ou ao órgão que o substituir, nos termos da legislação vigente;
- XIII. Projeto das placas de nomenclatura de todas as vias públicas do loteamento, conforme padrão fornecido pelo Município.

§ 1º – O projeto de loteamento, estando de acordo com o disposto nesta Lei e na legislação federal, estadual e municipal pertinente, será aprovado pelo Município.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPADINHA
ESTADO DO MARANHÃO
CNPJ 06.117.709/0001-58
AV PRESIDENTE VARGAS, 310 - CENTRO

§ 2º – O Município não aprovará projeto de loteamento, ou qualquer de seus componentes, incompatível com:

- I. As diretrizes básicas do Plano Diretor Municipal;
- II. As conveniências de circulação e de desenvolvimento da região;
- III. Outro motivo de relevante interesse urbanístico.

§ 3º – O projeto de rede coletora de esgotos a que se refere o inciso IV do caput deste artigo será exigido quando haja viabilidade técnica para a sua implantação, conforme parecer da respectiva concessionária.

Art. 68 – Não poderá haver lote com testada mínima inferior às estabelecidas nas Tabelas I a V, exceto nos casos e para os fins estabelecidos no § 7º do artigo 59 desta Lei.

Art. 69 – Estando o projeto de loteamento de acordo com as disposições desta Lei e com o disposto na legislação federal, estadual e municipal pertinente, o loteador firmará Termo de Acordo, no qual se obrigará a:

- I. Doar ao Município:
 - a) As áreas de que tratam os incisos I e II do § 1º do artigo 59 desta Lei;
 - b) As faixas a que se referem os incisos III e IV do caput do artigo 59 desta Lei;
 - c) Os lotes a que se refere o inciso VII do caput do artigo 59 desta Lei;
 - d) As áreas exigíveis pela legislação federal, estadual e municipal pertinente.
- II. Afixar, no loteamento, após a sua aprovação, em local perfeitamente visível, placa indicativa contendo as seguintes informações:
 - a) Nome do loteamento;
 - b) Nome do loteador;
 - c) Número do decreto de aprovação e data de sua expedição;
 - d) Declaração de estar o loteamento registrado no Registro de Imóveis;
 - e) Nome do responsável técnico pelo loteamento, com o respectivo número de registro no CREA/Ma e no Município de Chapadinha.
- III. Fazer publicar, no órgão oficial do Município, o Termo de Acordo, devidamente assinado, num prazo máximo de trinta dias a partir da sua assinatura;
- IV. Executar a abertura e a pavimentação asfáltica de todas as vias de circulação do loteamento, com galerias de águas pluviais, meio-fio e sarjetas, e a pavimentação dos passeios;
- V. Proceder à demarcação de lote por lote, com implantação de, no mínimo, dois pontos georreferenciados no loteamento, com marcos de concreto e chapa de identificação;
- VI. Demarcar os espaços reservados a uso público e institucional;
- VII. Executar, de acordo com os projetos indicados no artigo 67 desta Lei, em todo o loteamento, as obras e serviços de:
 - a) Rede de abastecimento de água potável;
 - b) Rede de energia elétrica;
 - c) Rede de iluminação pública, com os equipamentos indispensáveis à sua efetiva utilização;
 - d) Arborização de vias e praças públicas;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPADINHA
ESTADO DO MARANHÃO
CNPJ 06.117.709/0001-58
AV PRESIDENTE VARGAS, 310 - CENTRO

- e) Rede coletora de esgoto, em definida a respectiva viabilidade técnica pela concessionária, conforme disposto no § 3º do artigo 67 desta Lei;
- f) Afixação de placas indicativas da nomenclatura de todas as vias públicas do loteamento.
- VIII. Facilitar a fiscalização permanente do Município, durante a execução das obras e serviços;
- IX. Não efetuar a venda de lotes, antes de:
 - a) Concluídas as obras e serviços previstos nos incisos anteriores;
 - b) Cumpridas as demais obrigações impostas pela legislação;
 - c) e registrado o loteamento no Ofício Imobiliário competente.

§ 1º – Realizadas as obras e os serviços exigidos, o interessado comunicará à Municipalidade, por escrito, o término dos trabalhos apresentando os atestados de conclusão emitidos pelos respectivos órgãos responsáveis por cada obra ou serviço.

§ 2º – Se as obras e serviços forem realizados em desacordo com as diretrizes expedidas pelo setor competente da Municipalidade, com a legislação pertinente e com o avençado no Termo de Acordo, o Município intimará o interessado a que os refaça.

§ 3º – Na hipótese prevista no parágrafo anterior, não será aprovado o loteamento, nem expedido o competente alvará, antes do pleno cumprimento das exigências estabelecidas pelo Município.

Art. 70 – As obrigações do loteador, enumeradas nos artigos anteriores, deverão ser por ele cumpridas, às próprias custas, sem ônus para o Município.

Art. 71 – Pagos os emolumentos devidos, executadas as obras e os serviços previstos no artigo 69 desta Lei, formalizada a doação das áreas que passam ao domínio do Município e procedida por lei a sua afetação, será expedido o decreto de aprovação do loteamento.

Art. 72 – As obras e os serviços exigidos, bem como quaisquer outras benfeitorias feitas pelo loteador nas vias e áreas de uso público e institucional, passarão a fazer parte integrante do patrimônio do Município.

Art. 73 – Não caberá ao Município qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar em relação às dimensões constantes do projeto de loteamento.

Art. 74 – Os loteamentos para fins industriais e outros, capazes de poluir o meio ambiente, deverão obedecer às normas de controle de poluição estabelecidas pelos órgãos competentes.

SEÇÃO III

DO DESMEMBRAMENTO, RELOTEAMENTO, UNIFICAÇÃO E ARRUAMENTO

Art. 75 – Os desmembramentos deverão atender, além do contido nos Capítulos IV e V da Lei Federal nº 6.766/79, no mínimo os seguintes requisitos:



PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPADINHA
ESTADO DO MARANHÃO
CNPJ 06.117.709/0001-58
AV PRESIDENTE VARGAS, 310 - CENTRO

- I. Os lotes obedecerão as dimensões mínimas estabelecidas nas Tabelas I à V anexa;
- II. Ao longo das águas correntes e dormentes, será obrigatória a reserva de uma faixa non aedificandi de, no mínimo, trinta metros de cada margem, a partir da cota mais alta já registrada pelo curso de água em épocas de inundação, limitada por uma via paisagística;
- III. Ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos será obrigatória a reserva de uma faixa non aedificandi de quinze metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;
- IV. Deverão ser expedidas as diretrizes para uso do solo, traçado dos lotes e sistema viário;
- V. O Município indicará nas plantas, por ocasião da solicitação de diretrizes, as ruas ou estradas existentes ou projetadas a serem respeitadas;
- VI. a aprovação do desmembramento deverá estar acompanhada de certidão atualizada da gleba;
- VII. Para o desmembramento de gleba serão expedidas diretrizes, com manutenção da denominação como gleba, preservada a prática de desdobro;
- VIII. O desmembramento de lote já parcelado através de loteamento, será mediante desdobro, com aplicação da legislação, sem necessidade de expedição de diretrizes;
- IX. Na falta de disposições específicas, aplicam-se aos desmembramentos as disposições que regem os loteamentos.

§ 1º – As áreas definidas nos incisos II e III do caput deste artigo passarão ao domínio do Município, sem ônus para este.

§ 2º – Para o desmembramento de área já loteada, devidamente aprovada e atendidas as exigências quanto à infra-estrutura na data de sua aprovação, será dispensada a exigência de pavimentação asfáltica.

§ 3º – Quando do desmembramento de gleba resultarem frações com área mínima de cinco mil metros quadrados e testada mínima de trinta metros, serão dispensadas a implantação de infra-estrutura no desmembramento e a doação das áreas referidas no § 1º do artigo 59 desta Lei.

§ 4º – O desmembramento que originar área atingida por projeção de rua ou áreas públicas determinadas em lei deverá estar acompanhado de demonstrativo de viabilidade de parcelamento futuro, segundo a legislação pertinente a loteamentos.

§ 5º – Em qualquer gleba objeto de parcelamento, todas as parcelas deverão ter acesso por vias públicas oficiais, conectadas à rede viária, em conformidade com a Lei do Sistema Viário.

Art. 76 – Será permitido o desmembramento de área já dotada de infra-estrutura, inclusive pavimentação asfáltica, atendidas as seguintes condições:

- I. que os lotes resultantes do desmembramento atendam os parâmetros de ocupação a que se referem as Tabelas I à V anexa;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPADINHA
ESTADO DO MARANHÃO
CNPJ 06.117.709/0001-58
AV PRESIDENTE VARGAS, 310 - CENTRO

- II. que o proprietário efetue a doação ao Município de dez por cento da área a ser desmembrada, nos termos do inciso I do § 1º do artigo 59 desta Lei;
- III. que o desmembramento observe o sistema viário existente e projetado para o local.

§ 1º – A área a ser doada ao Município de Chapadinha, em atendimento ao disposto no inciso II do caput deste artigo, poderá estar inserida na área desmembrada, assim como incluída na área remanescente, mediante registro na respectiva matrícula.

§ 2º – Se a área total a ser desmembrada for inferior a cinco mil metros quadrados e não havendo área remanescente, o proprietário deverá indenizar ao Município o valor equivalente à área a ser a ele doada, consoante o disposto no inciso II do caput deste artigo, apurado com base no respectivo valor venal.

Art. 77 – O Município poderá promover o loteamento de áreas para pôr em prática novos arruamentos exigidos pelo desenvolvimento urbano.

Parágrafo único – Não será permitido o arruamento de área como medida preliminar para posterior loteamento.

Art. 78 – Para fins de aprovação de desmembramentos e subdivisões em áreas nas quais existam vias de circulação abertas, interligando a malha urbana, e utilizadas como passagem permanente pelo público há mais de vinte anos, o Município de Chapadinha receberá em doação aquelas vias públicas, desde que estejam em conformidade com as diretrizes e com o projeto de arruamento estabelecido para a região.

Parágrafo único – O reconhecimento da situação fática do sistema viário referido no caput deste artigo não exime o proprietário do imóvel a ser desmembrado ou subdividido de implantar no parcelamento toda a infra-estrutura exigida pela legislação pertinente.

SEÇÃO IV
DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 79 – Os infratores a qualquer dispositivo desta Lei ficam sujeitos, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal, previstas no Código Civil e na Lei nº 6.766/79, às seguintes penalidades:

- I. Multa de R\$. 1.000,00 (um mil reais), sendo este valor atualizado pelo seguinte indexador INPC/IBGE, em caso de o loteador:
 - a) dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do Município ou em desacordo com as disposições desta Lei;
 - b) Dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, antes de firmado o respectivo Termo de Acordo;
 - c) Fazer ou veicular, em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de



PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPADINHA
ESTADO DO MARANHÃO
CNPJ 06.117.709/0001-58
AV PRESIDENTE VARGAS, 310 - CENTRO

- loteamento ou esmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.
- II. Multa de R\$. 1.500,00 (um mil e quinhentos reais), sendo este valor atualizado pelo seguinte indexador INPC/IBGE, em caso de:
- a) Venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros
 - b) instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em loteamento ou
 - c) Desmembramento não registrado no Registro de Imóveis competente;
 - d) Inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave.
- III. Embargo das obras e serviços realizados em desacordo com o projeto de loteamento ou desmembramento aprovado pelo Município.

Parágrafo único – Da aplicação das penalidades previstas nos incisos do caput deste artigo caberá recurso à autoridade superior à que tenha imposto a sanção, assegurada ampla defesa.

Art. 80 – Quem, de qualquer modo, concorra para a prática das infrações previstas no artigo anterior incide nas penalidades a estas cominadas, considerados em especial os atos praticados na qualidade de mandatário de loteador, diretor ou gerente de sociedade.

CAPÍTULO VIII
DO MEIO AMBIENTE

Art. 81 – É dever do Município de Chapadinha, da Câmara Municipal e da comunidade zelar pela proteção ambiental em todo o território do Município, de acordo com as disposições da legislação municipal e das normas adotadas pelo Estado e pela União.

Art. 82 – Para o efeito de proteção necessária dos recursos hídricos do Município, ficam definidas as faixas de preservação ao longo dos cursos d'água ou fundos de vale, de acordo com o Código Florestal Brasileiro, de forma a garantir o perfeito escoamento das águas pluviais das bacias hidrográficas, a qualidade da água dos mananciais superficiais, a preservação da biodiversidade de flora e fauna e a preservação de áreas verdes.

§ 1º – A largura mínima das faixas de preservação dos cursos d'água, lagos e lagoas, será determinada pelos critérios do Código Florestal, não sendo nunca inferior a 30 m (trinta metros).

§ 2º – As nascentes dos cursos d'água terão um raio de preservação de 100 m (cinquenta metros) no seu entorno.

Art. 83 – A retificação e/ou canalização dos rios e córregos existentes no Município deverá ser autorizada pela Município de Chapadinha, após a expressa anuência e do licenciamento ambiental emitido pelo órgão ambiental estadual competente.

Art. 84 – São consideradas áreas de preservação permanente:



PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPADINHA
ESTADO DO MARANHÃO
CNPJ 06.117.709/0001-58
AV PRESIDENTE VARGAS, 310 - CENTRO

- Faixa com largura mínima de 30,00 m (trinta metros) de cada lado do leito dos cursos d'água do Município, observando-se o estabelecido nos Códigos Florestais Brasileiro e Estadual e demais legislações ambientais;
- Áreas com diâmetro mínimo de 100,00 m (cinquenta metros) em torno das nascentes;
- Áreas com declividade maior ou igual a 45% (quarenta e cinco por cento);
- Remanescentes de florestas;
- Demais áreas enquadradas como de preservação permanente, em legislação federal, estadual e municipal.

Art. 85 – As áreas urbanas que compõem os fundos de vale e que se encontrem desprovidas de arborização deverão ser gradualmente arborizadas, de acordo com o Plano de Arborização Municipal.

Parágrafo único – Cabe à Secretaria Municipal do Meio Ambiente elaborar, no prazo máximo de dois anos a partir da vigência desta Lei, o Plano Municipal de Arborização.

Art. 86 – As áreas que contenham formações vegetais significativas devem ser cadastradas pelo órgão municipal de meio ambiente.

Parágrafo único – Consideram-se formações vegetais significativas os bosques de mata nativa representativos da flora do Município e da região, que contribuam para a preservação de águas existentes, do habitat, da fauna, da estabilidade dos solos, da proteção paisagística e manutenção da distribuição equilibrada dos maciços vegetais.

Art. 87 – As propriedades rurais deverão reservar 20% (vinte por cento) de sua área como reserva legal, onde não é permitido o corte raso, de acordo com o Código Florestal Brasileiro.

Parágrafo único – A reserva legal, assim entendida a área de, no mínimo, 20% (vinte por cento) de cada propriedade, onde não é permitido o corte raso, deverá ser averbada à margem da inscrição de matrícula do imóvel, no Ofício Imobiliário competente, sendo vedada a alteração de sua destinação nos casos de transmissão, a qualquer título, ou de desmembramento da área.

Art. 88 – Nos termos do Código Florestal Brasileiro, nos loteamentos de propriedades rurais, a área destinada a completar o limite percentual de 20% (vinte por cento) poderá ser agrupada numa só porção em condomínio entre os adquirentes.

CAPÍTULO IX
DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 89 – Não será permitido, além das situações previstas no artigo 57 desta Lei, o parcelamento do solo urbano nas áreas que apresentem degradação ambiental proveniente de escavações ou outras deformações executadas no imóvel.

Parágrafo único – Fica o proprietário do terreno obrigado a reparar o dano ambiental causado, após o que será autorizado, pelo Poder Público, o parcelamento pretendido, quando for o caso.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPADINHA
ESTADO DO MARANHÃO
CNPJ 06.117.709/0001-58
AV PRESIDENTE VARGAS, 310 - CENTRO

Art. 90 – Fica facultado ao Poder Público municipal exigir o parcelamento compulsório nos vazios urbanos localizados na área urbana do Município, nos termos de legislação específica, conforme diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor.

§ 1º – Para aplicação do disposto no caput deste artigo, fica definido como vazio urbano a área acima de três mil metros quadrados que esteja impedindo a sequência da malha viária urbana local.

§ 2º – O proprietário de imóvel considerado como de parcelamento compulsório, notificado nos termos da lei, deverá cumprir as seguintes exigências:

- I. Protocolar, no prazo máximo de doze meses após a notificação, o processo de parcelamento, com todos os documentos necessários a este ato;
- II. Executar as obras e equipamentos urbanos exigidos para o parcelamento do solo urbano, no prazo que não ultrapasse a vinte e quatro meses da notificação do proprietário.

Art. 91 – Não serão fornecidos alvarás de licença para construção, reformas, ampliação ou demolição em lotes resultantes de parcelamentos não aprovados pelo Executivo municipal e não registrados no ofício imobiliário competente.

Art. 92 – Nenhum benefício do Poder Público municipal será estendido a terrenos parcelados sem a prévia autorização do Executivo municipal.

Art. 93 – Os proprietários de imóveis urbanos parcelados de fato em loteamentos aprovados pelo Município até o dia 1º de janeiro de 1997 poderão, sem a observância dos parâmetros de ocupação a que se referem as Tabelas I à V, anexa, requerer a regularização de seu desmembramento, desde que:

- I. O parcelamento de fato tenha ocorrido há mais de quatro anos do pedido, devidamente comprovado, e/ou exista pelo menos uma edificação em cada fração resultante do desmembramento, com cadastro no IPTU há mais de quatro anos do pedido e ambas com o "Habite-se" expedido pelo Município até a data do desmembramento;
- II. As frações resultantes do desmembramento tenham, no mínimo, cinquenta e cinco por cento da área exigida para o local pela legislação do zoneamento do uso e da ocupação do solo urbano, admitindo-se uma tolerância de até dez metros quadrados;
- III. A testada mínima de cada fração seja igual ou superior a seis metros, sendo dispensada a exigência de pavimentação asfáltica.

Art. 94 – Os casos não previstos neste instrumento legal serão resolvidos nos termos da Lei Federal n. 6.766/79.

CAPÍTULO X
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 95 – Para efeito de cálculo da altura das edificações serão considerados:



PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPADINHA
ESTADO DO MARANHÃO
CNPJ 06.117.709/0001-58
AV PRESIDENTE VARGAS, 310 - CENTRO

- Dimensão máxima de três metros, para cada pavimento tipo, considerados de piso a piso, ou do piso até a linha superior da laje de forro do último pavimento;
- Em prédios com o pavimento térreo destinado a atividade comercial será permitida, para efeito de cálculo, a altura máxima de cinco metros e cinquenta centímetros, havendo ou não mezanino, desde que este não ultrapasse cinquenta por cento da área do pavimento da loja ou da sala comercial, não implicando em acréscimo de área construída, do índice de aproveitamento ou na altura das edificações.

Art. 96 – Nas edificações de uso coletivo, não serão computadas no cálculo do índice de aproveitamento, com o intuito de incentivar a constituição de espaços complementares, coletivos e de áreas de uso recreativo:

- As áreas destinadas aos serviços de apoio de uso comum dos prédios, tais como casa de máquinas e de bombas, instalações centrais, aquecimento de água, medidores, cisterna e depósito de lixo;
- As áreas destinadas à guarda de veículos, tais como vagas de estacionamento não cobertas e sem impermeabilização do piso.

Art. 97 – Não serão computadas no cálculo do índice de aproveitamento e na altura das edificações as áreas fechadas na cobertura dos edifícios, até o limite máximo de cinquenta por cento da área do último pavimento, desde que de uso coletivo.

Art. 98 – Nas edificações de uso coletivo não serão computados no cálculo do índice de aproveitamento, da taxa de ocupação e da altura:

- Os pavimentos em subsolo, desde que estejam situados a, no máximo, um metro e vinte centímetros acima do nível médio do passeio, contado este até a linha inferior da laje de forro do referido pavimento, e possuam atividade de depósito ou estacionamento;
- As áreas sem cobertura destinadas à recreação coletiva sendo que, quando localizadas no pavimento térreo, não poderão ter piso impermeabilizado.

Art. 99 – Os limites entre as zonas indicadas no Mapa de Zoneamento anexo, parte integrante desta Lei, poderão ser ajustados quando verificada a necessidade de tal procedimento, com vistas a maior precisão dos limites ou para obter-se melhor adequação no local onde se propuser a alteração, considerando-se as divisas dos imóveis, o sistema viário ou a ocorrência de elementos naturais e outros fatores condicionantes.

Art. 100 – As determinações desta Lei não substituem e nem isentam de obediência às normas federais, estaduais e municipais que objetivam assegurar condições ambientais em geral, além das sanitárias, de iluminação, ventilação, insolação, circulação interna, para todos os tipos de edificações, independente das zonas ou setores em que são construídas.

Art. 101 – Poderão ser desapropriados, para fins urbanísticos, na forma da legislação vigente, os terrenos considerados inedificáveis em virtude de afastamentos e recuos estabelecidos em legislação específica.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPADINHA
ESTADO DO MARANHÃO
CNPJ 06.117.709/0001-58
AV PRESIDENTE VARGAS, 310 - CENTRO

Art. 102 – A edificação com mais de doze unidades habitacionais, geminadas ou não, em um mesmo lote, não caracterizando edifício de apartamentos, implica o parcelamento obrigatório do terreno.

Art. 103 – A testada mínima para lotes de esquina é de 10 metros.

Parágrafo único – Prevalece a dimensão de testada mínima estabelecida nas Tabelas de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo, anexas a esta Lei, se maior à prevista no **caput** deste artigo.

Art. 104 – As infrações à presente Lei darão ensejo à cassação do respectivo alvará, embargo administrativo, aplicação de multas e demolição de obras.

Art. 105 – Os casos omissos serão analisados pela Secretaria Municipal de Administração.

Art. 106 – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CHAPADINHA, Estado do Maranhão, em 28 de dezembro de 2007.


MAGNO AUGUSTO BACELAR NUNES
PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CHAPADINHA

PREFEITURA MUN. DE CHAPADINH.
PUBLICADO NO ATIV. DA PREFEITURA

28.12.007

SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO

VISTO

Delmar Carneiro Pessoa
Secretário Adjunto



TABELA I - ZONA CENTRAL
Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo Urbano

USOS		OCUPAÇÃO							Recoo Frontal (m)	Afastament o das Divisas (m)
Discriminação	Lote Mínimo (m²)	Testada Mínima (m)	Coefficiente de Aproveitame nto	Taxa de Ocupaçã o Máx. (%)	Taxa de Permeabili da de Mín. (%)	Altura Máx. (Pavimento s) Gabarito de Altura				
PERMIT IDOS	Uso Comunitário 2 – Saúde	372	12	80	80	10	12	3		
	Uso Comunitário 2 – Lazer e Cultura	372	12	80	80	10	12	3		
	Uso Comunitário 2 – Culto Religioso	372	12	80	80	10	12	3		
	Habitação Transitória 1 e 2	372	12	80	80	10	12	3		
	Habitações Coletivas	372	12	80	80	10	12	3		
	Comércio e Serviço Setorial	372	12	80	80	10	12	3		
	Comércio e Serviço de Bairro	372	12	80	80	10	12	3		
	Comércio e Serviço Vicinal	372	12	80	80	10	12	3		
	Habitação Unifamiliar	372	12	80	80	10	12	3		
	Habitações Unifamiliares em Série	372	12	80	80	10	12	3		
TOLERADOS	Habitação Uso Institucional	372	12	80	80	10	12	3		
PERMISSÍVEIS										
	Uso Comunitário 1	372	12	80	80	10	12	3		
	Uso Comunitário 2 – Educação	372	12	80	80	10	12	3		
	Uso Industrial 1	372	12	80	80	10	12	3		
(1) São atividades ou usos que dependem de uma aprovação prévia da Prefeitura Municipal, através da Secretaria de Obras e Infraestrutura										



TABELA II - ZONA URBANA 1 (Z1)
Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo Urbano

TABELA II - ZONA URBANA 1 (Z1)									
Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo Urbano									
USOS		OCUPAÇÃO							
Discriminação	Lote Mínimo (m ²)	Testada Mínima (m)	Coefficiente de Aproveitamento	Taxa de Ocupação Máx. (%)	Taxa de Permeabilidade de Mín. (%)	Altura Máx. (Pavimentos)	Recurso Frontal (m)	Afastamento das Divisas (m)	
PERMITIDOS	Habitação Unifamiliar	300	10		75	15	8	3	
	Habitações Unifamiliares em Séries	300	10		75	15	8	3	
	Habitação Coletiva	300	10		75	15	8	3	
	Habitação de Uso Institucional	300	10		75	15	8	3	
	Comércio e Serviço Vicinal	300	10		50	15	8	3	
TOLERADOS									
	Uso Comunitário 2 – Saúde	300	10		75	15	8	3	
	Uso Comunitário 2 – Educação	300	10		75	15	8	3	
PERMISSÍVEIS	Uso Comunitário 2 – Lazer e Cultura	300	10		75	15	8	3	
	Comércio e Serviço de Bairro	300	10		50	15	8	3	
	Uso Industrial 1 (1)	300	10		75	15	8	3	
	Habitação Transitória 1 e 2 (1)	300	10		50	15	8	3	
(1) São atividades ou usos que dependem de uma aprovação prévia da Prefeitura Municipal, através da Secretaria de Obras e Infraestrutura									



TABELA III - ZONA URBANA 2 (Z2)
Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo Urbano

USOS		OCUPAÇÃO							Recuo Frontal (m)	Afastament o das Divisas (m)
Discriminação	Lote Mínimo (m²)	Testada Mínima (m)	Coeficiente de Aproveitame nto	Taxa de Ocupaçã o Máx. (%)	Taxa de Permeabili dade Mín. (%)	Altura Máx. (Pavimento s) Gabarito de Altura				
PERMITIDOS	Habitação Unifamiliar	400	12		65	25	8	4		
	Habitações Unifamiliares em Séries	400	12		65	25	8	4		
	Habitação Coletiva	400	12		65	25	8	4		
	Habitação de Uso Institucional	400	12		65	25	8	4		
	Comércio e Serviço Vicinal	400	12		65	25	8	4		
TOLERADOS										
	Uso Comunitário 2 – Saúde	400	12		65	25	8	4		
	Uso Comunitário 2 – Educação	400	12		65	25	8	4		
PERMISSÍVEIS	Uso Comunitário 2 – Lazer e Cultura	400	12		65	25	8	4		
	Comércio e Serviço de Bairro	400	12		65	25	8	4		
	Uso Industrial 1 (1)	400	12		65	25	8	4		
	Habitação Transitória 1 e 2 (1)	400	12		65	25	8	4		
(1) São atividades ou usos que dependem de uma aprovação prévia da Prefeitura Municipal, através da Secretaria de Obras e Infraestrutura										



TABELA IV- ZONA URBANA 3 (Z3)
Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo Urbano

USOS		OCUPAÇÃO							
Discriminação	Lote Mínimo (m²)	Testada Mínima (m)	Coefficiente de Aproveitamento	Taxa de Ocupação Máx. (%)	Taxa de Permeabilidade de Mín. (%)	Altura Máx. (Pavimentos) Gabarito de Altura	Recesso Frontal (m)	Afastamento das Divisais (m)	
PERMITIDOS	Habitação Unifamiliar	500	15	55	25	8	4		
	Habitações Unifamiliares em Séries	500	15	55	25	8	4		
	Habitação Coletiva	500	15	55	25	8	4		
	Habitação de Uso Institucional	500	15	55	25	8	4		
	Comércio e Serviço Vicinal	500	15	35	25	8	4		
TOLERADOS	Uso Comunitário 2 – Saúde	500	15	55	25	8	4		
	Uso Comunitário 2 – Educação	500	15	55	25	8	4		
	Uso Comunitário 2 – Lazer e Cultura	500	15	55	25	8	4		
	Comércio e Serviço de Bairro	500	15	35	25	8	4		
PERMISSÍVEIS	Uso Industrial 1 (1)	500	15	35	25	8	4		
	Habitação Transitória 1 e 2 (1)	500	15	35	25	8	4		
(1) São atividades ou usos que dependem de uma aprovação prévia da Prefeitura Municipal, através da Secretaria de Obras e Infraestrutura									



TABELA V - ZONA URBANA 4 (Z4)
Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo Urbano

TABELA V - ZONA URBANA 4 (Z4)									
Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo Urbano									
USOS		OCUPAÇÃO							
Discriminação	Lote Mínimo (m ²)	Testada Mínima (m)	Coefficiente de Aproveitamento	Taxa de Ocupação Máx. (%)	Taxa de Permeabilidade de Mín. (%)	Altura Máx. (Pavimentos) Gabarito de Altura	Recuo Frontal (m)	Afastamento das Divisas (m)	
PERMITIDOS	Habitação Unifamiliar	600	15		50	25	4	4	
	Habitações Unifamiliares em Séries	600	15		50	25	4	4	
	Habitação Coletiva	600	15		50	25	4	4	
	Habitação de Uso Institucional	600	15		50	25	4	4	
	Comércio e Serviço Vicinal	600	15		30	25	4	4	
TOLERADOS	Uso Comunitário 2 – Saúde	600	15		50	25	4	4	
	Uso Comunitário 2 – Educação	600	15		50	25	4	4	
	Comércio e Serviço de Bairro	600	15		30	25	4	4	
PERMISSÍVEIS	Uso Comunitário 2 – Lazer e Cultura (1)	600	15		50	25	4	4	
	Habitação Transitória 1 e 2 (1)	600	15		50	25	4	4	
(1) São atividades ou usos que dependem de uma aprovação prévia da Prefeitura Municipal, através da Secretaria de Obras e Infraestrutura									



TABELA VI - ZONA DE SERVIÇOS ESPECIAIS ZSE
Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo Urbano

USOS		OCUPAÇÃO							
Discriminação	Lote Mínimo (m²)	Testada Mínima (m)	Coefficiente de Aproveitamento	Taxa de Ocupação Máx. (%)	Taxa de Permeabilidade de Mín. (%)	Altura Máx. (Pavimentos)	Recuo Frontal (m)	Afastamento das Divisas (m)	
PERMITIDOS	Comércio e Serviço de Bairro	15		50	25	4	5		
	Comércio e Serviço Vicinal	15		50	25	4	5		
	Uso Industrial 1	15		50	25	4	5		
TOLERADOS	Uso Comunitário 2 – Saúde	15		50	25	4	5		
	Uso Comunitário 2 – Educação	15		50	25	4	5		
PERMISSÍVEIS	Habitação de Uso Institucional (1)	15		50	25	4	5		
	Uso Comunitário 2 – Lazer e Cultura (1)	15		50	25	4	5		
	Habitação Transitória 1 e 2 (1)	15		50	25	4	5		
(1) São atividades ou usos que dependem de uma aprovação prévia da Prefeitura Municipal, através da Secretaria de Obras e Infraestrutura									



TABELA VII - ZONA DE INDÚSTRIA E SERVIÇOS ZIS
Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo Urbano

USOS		OCUPAÇÃO							Recoo Frontal (m)	Afastament o das Divisas (m)
Discriminação	Lote Mínimo (m²)	Testada Mínima (m)	Coefficiente de Aproveitame nto	Taxa de Ocupaçã o Máx. (%)	Taxa de Permeabilida de Min. (%)	Altura Máx. (Pavimento s) Gabarito de Altura				
PERMISSÍVEIS	Comércio e Serviço de Bairro	800	18		70	15	4	5		
	Comércio e Serviço Vicinal	800	18		70	15	4	5		
	Uso Industrial 1	800	18		70	15	4	5		
	Uso Industrial 2	800	18		70	15	4	5		
TOLERADOS										
PERMISSÍVEIS	Uso Comunitário 2 – Saúde	800	18		70	15	4	5		
	Uso Comunitário 2 – Educação	800	18		70	15	4	5		
PERMISSÍVEIS	Habitação de Uso Institucional (1)	800	18		70	15	4	5		
	Uso Comunitário 2 – Lazer e Cultura (1)	800	18		70	15	4	5		
	Habitação Transitória 1 e 2 (1)	800	18		70	15	4	5		
(1) São atividades ou usos que dependem de uma aprovação prévia da Prefeitura Municipal, através da Secretaria de Obras e Infraestrutura										



TABELA VIII - ZONA DE ENSINO ZE
Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo Urbano

TABELA VIII - ZONA DE ENSINO ZE									
Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo Urbano									
USOS	OCUPAÇÃO								
Discriminação	Lote Mínimo (m²)	Testada Mínima (m)	Coefficiente de Aproveitamento	Taxa de Ocupação Máx. (%)	Taxa de Permeabilidade de Mín. (%)	Altura Máx. (Pavimentos)	Recuo Frontal (m)	Afastamento das Divisas (m)	
PERMITIDOS	Uso Comunitário 2 – Educação	360	12		60	20	7	4	
	Habitação Unifamiliar	360	12		60	20	7	4	
	Habitações Unifamiliares em Séries	360	12		60	20	7	4	
	Habitação Coletiva	360	12		60	20	7	4	
	Habitação de Uso Institucional	360	12		60	20	7	4	
TOLERADOS	Comércio e Serviço Vicinal	360	12		60	20	7	4	
	Uso Comunitário 2 – Saúde	360	12		60	20	7	4	
	Comércio e Serviço de Bairro	360	12		60	20	7	4	
PERMISSÍVEIS									
	Uso Comunitário 2 – Lazer e Cultura (1)	360	12		60	20	7	4	
	Habitação Transitória 1 e 2 (1)	360	12		70	20	7	4	
(1) São atividades ou usos que dependem de uma aprovação prévia da Prefeitura Municipal, através da Secretaria de Obras e Infraestrutura									



TABELA IX - ZONA DE TRANSIÇÃO ZT
Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo Urbano

TABELA IX - ZONA DE TRANSIÇÃO ZT									
Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo Urbano									
USOS		OCUPAÇÃO							
Discriminação	Lote Mínimo (m ²)	Testada Mínima (m)	Coefficiente de Aproveitamento	Taxa de Ocupação Máx. (%)	Taxa de Permeabilidade de Mín. (%)	Altura Máx. (Pavimentos) Gabarito de Altura	Recurso Frontal (m)	Afastamento das Divisas (m)	
PERMITIDOS	Habitação unifamiliar	2000	30		20	35	4	5	
	Habitações Familiares em Séries	2000	30		30	35	4	5	
	Habitação Coletiva	2000	30		50	35	4	5	
TOLERADOS	Uso Comunitário 2 – Saúde	2000	30		60	35	4	5	
	Uso Comunitário 2 – Educação	2000	30		60	35	4	5	
	Uso Comunitário 2 – Lazer e Cultura	2000	30		60	35	4	5	
PERMISSÍVEIS	Comércio e Serviços de Bairro (1)	2000	30		60	35	4	5	
	Comércio e Serviço Vicinal (1)	2000	30		60	35	4	5	
	Habitação de Uso Institucional (1)	2000	30		60	35	4	5	
	Habitação Transitória 1 e 2 (1)	2000	30		60	35	4	5	
(1) São atividades ou usos que dependem de uma aprovação prévia da Prefeitura Municipal, através da Secretaria de Obras e Infraestrutura									