

LEI MUNICIPAL Nº 132/06.

Dispõe sobre o uso e a ocupação do solo nas macrozonas urbanas do Município de BURITICUPU e dá outras providências

O PREFEITO MUNICIPAL DE BURITICUPU, Estado do Maranhão, Faço saber que a Câmara Municipal de Buriticupu aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre a distribuição das atividades nas Macrozonas Urbanas do Município de Buriticupu com a finalidade de:

- I - promover uma adequada estrutura urbana à cidade e povoados;
- II - possibilitar o estabelecimento de relações funcionais entre a estrutura urbana e as atividades urbanas;
- III - propiciar o desenvolvimento sustentável da cidade e povoados;
- IV - otimizar, ao máximo, os equipamentos urbanos e comunitários, existentes ou projetados;
- V - proteger o patrimônio cultural e ambiental;
- VI - possibilitar a implementação da política de desenvolvimento sustentável e expansão urbana de forma a atender à função social da propriedade urbana.

Art. 2º Para os fins desta Lei, entende-se como:

- I - alinhamento do lote, a linha divisória estabelecida entre o lote e o logradouro público;
- II - área construída, a área total de todos os pavimentos de um edifício, incluídos os espaços ocupados pelas paredes, na qual não são computados os pátios internos sem cobertura, as sacadas abertas do pavimento-tipo e as áreas de estacionamento ou de garagens e de uso comum dos edifícios coletivos;

III - chácara de recreio, lote com grandes áreas destinadas à habitação unifamiliar, onde será permitido a existência de duas habitações, uma principal e outra secundária;

IV - coeficiente de aproveitamento, índice pelo qual se deve multiplicar a área do lote a fim de se obter a área máxima de construção permitida no lote;

V - edificação secundária, aquela isolada da edificação principal, sendo acessória e não podendo constituir domicílio independente;

VI - estacionamento, a área para guarda de veículos, de uso rotativo;

VII - empreendimento, toda e qualquer ação ou conjunto de ações, públicas ou privadas, que importem em modificação, separação, delimitação ou aproveitamento de qualquer parte do território municipal;

VIII - frente do lote, a dimensão medida na testada do lote que coincide com o logradouro público;

IX - gleba, a área de terra com localização e configuração definidas, não resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;

X - habitação unifamiliar, quando constituída de uma única unidade habitacional autônoma;

XI - logradouro público, espaços de propriedade pública e de uso comum do povo, destinado a vias de circulação de veículos e de pedestres, e os espaços livres de uso público;

XII - lote, a parcela de terreno, bem definida e delimitada, resultante do parcelamento do solo urbano devidamente aprovado e inscrito no Registro de Imóveis competente, servido pelo menos de infra-estrutura básica;

XIII - pavimento, cada um dos planos horizontais de uso de um edifício;

XIV - permeabilidade, o percentual de área descoberta e permeável do terreno, em relação à sua área total, dotado de vegetação que contribua para o equilíbrio climático e propicie alívio para o sistema público de drenagem urbana;

XV - profundidade do lote, a distância entre a testada do lote e a divisa de fundo;

XVI - recuo, a distância entre o alinhamento do lote existente e o alinhamento da edificação projetada, sendo os recuos da direita e esquerda aqueles do observador na via de frente voltado para a testada do lote;

XVII - coeficiente de ocupação máximos do lote (C.O.), o percentual da área do lote que pode ser edificado;

XVIII - testada ou frente principal do lote, a divisa do lote com frente para via oficial de circulação pública, com menor dimensão, quando houver mais de uma frente;

XIX - zona, a área definida por esta Lei, onde prevalecem os mesmos parâmetros de uso e ocupação.

CAPÍTULO II - DO USO DO SOLO

Art. 3º O uso do solo nas Macrozonas Urbanas observará as seguintes categorias:

- I - habitacional;
- II - comercial e de serviços;
- III - misto;
- IV - industrial;
- V - paisagístico-ambiental.

Parágrafo único - As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS poderão sobrepor as demais, acima citadas, flexibilizando seu Uso e Ocupação e Parcelamento para fins de Interesse Social, nos termos do *caput* deste artigo, e são especificadas no Anexo III.

Art. 4º A categoria de uso do solo habitacional compreende três subcategorias:

- I - Habitação 1 - HB 1;
- II - Habitação 2 - HB 2.
- III - Habitação 3 - HB 3.

Parágrafo único - As tipologias habitacionais das subcategorias, nos termos do *caput* deste artigo, são especificadas no Quadro 1 do Anexo I.

Art. 5º A categoria de uso do solo comercial e de prestação de serviços compreende duas subcategorias:

I - Comércio e Serviço 1 - CS 1;

II - Comércio e Serviço 2 - CS 2.

Parágrafo único. As tipologias de comércio e serviços das subcategorias, nos termos do *caput* deste artigo, são especificadas no Quadro 1 do Anexo I.

Art. 6º A categoria de uso do solo industrial compreende as áreas destinadas a estabelecimentos de produção, transformação, estocagem e armazenamento de bens e produtos.

§ 1º As atividades industriais de uso incômodo devem ser submetidas a métodos adequados de proteção.

§ 2º São consideradas atividades industriais incômodas as que promovem a emissão de material particulado, gases, vapores e ruídos.

§ 3º As atividades industriais consideradas incômodas, especificadas no Quadro 1 do Anexo I, deverão ser submetidas ao licenciamento ambiental, nos termos da Resolução CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997.

Art. 7º A categoria de uso do solo paisagístico-ambiental compreende as áreas que exigem tratamento especial devido às suas características naturais, ao seu potencial paisagístico e ambiental.

Art. 8º As atividades ou estabelecimentos não mencionados nos artigos anteriores serão equiparados, por similitude, às atividades e estabelecimentos considerados em uma determinada categoria.

Art. 9º A Macrozona Urbana 1 subdivide-se nas seguintes zonas de uso e ocupação:

I - **Zona Habitacional - ZH**, áreas onde são permitidas as categorias de uso do solo:

- a) habitacional incluído nas subcategorias HB 1;
- b) comercial e de prestação de serviço incluídos na subcategoria CS 1;
- c) habitações de interesse social.

II - **Zona Mista - ZM**, áreas onde são permitidas as categorias de uso do solo:

- a) habitacional incluído na subcategorias HB 1 e HB 2;
- b) comercial e prestação de serviços incluídos nas subcategorias CS 1 e CS 2;
- c) edificações mistas de habitações, incluídas na subcategoria HB 1 e HB 2, com comércio e prestação de serviços incluídos na subcategoria CS 1, vinculadas às atividades de serviços profissionais e de negócios, serviços pessoais, comércio de consumo local, comércio varejista e serviços pessoais.

III - **Zona Comercial - ZC**, áreas onde são permitidas as categorias de uso do solo:

- a) comercial e prestação de serviços incluídos nas subcategorias CS 1 de atendimento à habitação e CS 2.

IV - **Zona Industrial - ZI**, áreas onde são permitidas as categorias de uso do solo:

- a) industrial;
- b) comercial e prestação de serviços incluídos nas subcategorias CS 2;

c) Poderá ser permitido o uso residencial da subcategoria HB 1 e HB 2, quando previsto na aprovação do loteamento e tiver isolamento das atividades industriais por logradouro público e desde que seus proprietários apresentem um termo de ciência do uso desconforme.

V - Zona de Preservação Ambiental - ZA, áreas onde são permitidas as categorias de uso do solo:

- a) habitacional incluído na subcategorias HB 3;
- b) paisagístico-ambiental.

VI - Zona de Influência da Rodovia - ZIR, áreas onde são permitidos as categorias de uso do solo:

- a) habitacional incluído nas subcategorias HB 1 e HB 2;
- b) comercial e prestação de serviços vinculados a serviços de hospedagens, recreação, clubes noturnos, alimentação e de apoio às atividades rodoviárias da subcategoria CS 1 e CS 2;
- c) paisagístico-ambiental.

Parágrafo único - A Zona Mista – ZM interliga a rodovia BR-222 ao sudoeste à Avenida Castelo Branco e ao nordeste à Rua São Marcos, o administrativo e o comercial pesado, formando um eixo de atividades.

Art. 10. O Poder Executivo delimitará as Zonas de Uso e Ocupação do Solo da Macrozona Urbana 1 em conformidade com a Planta constante do Anexo II à presente Lei.

Parágrafo único - Nas zonas separadas por vias de circulação, prevalecerá sempre os índices de maior intensidade de uso, em ambos lados da via, quando de mesmo uso.

Art. 11. São considerados desconformes os usos regularmente licenciados, antes da vigência desta Lei, que não se enquadrem nas categorias de uso estabelecidas por ela.

§ 1º Não serão concedidas licenças para a ampliação de edificações, instalações ou equipamentos utilizados para usos desconformes, exceto aqueles previstos em lei.

§ 2º O uso desconforme deverá adequar-se aos critérios de discriminação de uso exigíveis para a zona em que a edificação esteja localizada, bem como obedecerá aos horários de funcionamento disciplinados pela legislação pertinente.

Art. 12 - As demais Macrozonas Urbanas terão as seguintes categorias de uso e ocupação:

- I - habitacional incluído nas subcategorias HB 1 e HB 3;
- II - comercial e de prestação de serviço incluídos na subcategoria CS 1;
- III - habitações de interesse social.

CAPÍTULO III - DA OCUPAÇÃO DO LOTE

Art. 13. A ocupação do solo fica condicionada à observância dos seguintes índices urbanísticos:

- I - coeficiente de ocupação máximo do lote;
- II - coeficiente de aproveitamento máximo;
- III - recuos mínimos;
- IV - número máximo de pavimentos;
- V - permeabilidade.

Art. 13. Os índices urbanísticos serão estabelecidas segundo a zona de uso (Anexo IV – Tabela II), o tipo de empreendimento e as atividades permitidas.

§ 1º O coeficiente de ocupação, o coeficiente de aproveitamento e os afastamentos mínimos serão estabelecidos com base nas informações cadastrais dos lotes resultantes de loteamento ou desmembramento.

§ 2º Fica o Executivo Municipal obrigado a elaborar levantamento topográfico cadastral dos imóveis urbanos, de forma a permitir o conhecimento dos lotes existentes e suas ocupações.

§ 3º Os índices urbanísticos e a delimitação topográfica das zonas serão estabelecidos após o levantamento topográfico cadastral, respeitado o que estabelece a presente Lei.

Art. 14. Quando os índices urbanísticos, estes terão os valores definidos conforme Anexo IV, Tabela II.

Parágrafo único – Após o cumprimento do que estabelece o § 2º do artigo anterior, os usos desconformes terão prazo de 2 (dois) anos, após serem notificados por escrito pelo poder Público Municipal, para se adequarem ao que estabelece o presente artigo.

CAPÍTULO IV - DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 15. O descumprimento do disposto nesta Lei sujeitará os infratores às seguintes sanções:

I - advertência, com fixação de prazo para a regularização da situação, prorrogável a juízo da Administração Municipal, mediante solicitação justificada do interessado, sob pena de embargo das obras do empreendimento;

II - multa graduada proporcionalmente à natureza da infração e à área construída do empreendimento, em valor não inferior a 1 (uma) e não superior a 20 (vinte) Unidades Fiscais de Referência - UFIR por dia em que persistir a infração, durante o período que exceder os prazos do inciso anterior ou durante a prorrogação do prazo concedida de ofício, a critério do Executivo Municipal, para a regularização da situação;

III - embargo das obras ou demolição, nos casos de empreendimento iniciado ou executado sem a aprovação do órgão competente, sem o necessário licenciamento, em desacordo com o projeto aprovado ou com a inobservância das restrições existentes.

Parágrafo único - A aplicação das penalidades previstas neste artigo será regulamentada por Decreto emanado do Poder Executivo Municipal.

Art. 16. Todas as atividades realizadas no território do Município serão obrigatoriamente objeto de licenciamento.

§ 1º Para o exercício de atividade, a licença somente será expedida quando o empreendimento onde ela deverá ser exercida estiver de acordo com a legislação em vigor.

§ 2º A licença para o exercício de atividade poderá ser requerida pelo interessado, isolada ou conjuntamente com o projeto do empreendimento onde ela se realizará.

§ 3º A aprovação de projeto de empreendimento, submetido ao exame do órgão competente, sem referência expressa às atividades correspondentes, não configura direito, prerrogativa ou privilégio, com respeito ao exercício de qualquer atividade, em razão do disposto neste artigo.

§ 4º Uma vez aprovada a atividade a ser realizada em determinado empreendimento, não será admitida qualquer alteração de uso, salvo se a substituição de atividade houver sido aprovada previamente pelo órgão competente.

CAPÍTULO V - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 17. Ficam mantidas as licenças e respectivos alvarás de construção expedidos em conformidade com a legislação anterior até a data de publicação desta Lei.

Art. 18. Serão mantidos os usos das atuais edificações, desde que licenciadas pelo Município até a data da vigência desta Lei.

Art. 19. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Buriticupu, Estado do Maranhão,
aos 06 dias do mês de outubro de 2006.

ANTONIO MARCOS DE OLIVEIRA
Prefeito Municipal

