

PROJETO DE LEI Nº 18/2025-GP.

Dispõe sobre a regulamentação do Uso e Ocupação do Solo e Zoneamento no Município de Sítio Novo/MA e dá outras providências.

ANTONIO COELHO RODRIGUES, Prefeito Municipal de Sítio Novo, Estado do Maranhão, no uso das atribuições legais e constitucionais, faz saber que a Câmara Municipal de Sítio Novo, Estado do Maranhão, aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Fica instituída a regulamentação do uso e ocupação do solo e o zoneamento no município de Sítio Novo/MA, com o objetivo de garantir o ordenamento territorial, a qualidade de vida dos cidadãos e a preservação ambiental, conforme as necessidades do município.

Art. 2º O uso e ocupação do solo será disciplinado por esta Lei, observando as normas de zoneamento urbano e rural, com base nas disposições da Lei nº 337/2011, que trata do parcelamento do solo urbano.

Art. 3º Para os fins desta Lei, entende-se por:

- **Uso do Solo:** destinação do solo urbano ou rural para atividades humanas.
- **Zoneamento:** divisão do território municipal em zonas com uso predominante.
- **Zona Urbana:** área com características e infraestrutura urbanas.
- **Zona Rural:** área destinada à produção agropecuária e preservação.

CAPÍTULO II ZONAS DE USO DO SOLO

Art. 4º O município será dividido nas seguintes zonas:

- I – **Zona Residencial (ZR):** moradias, podendo incluir comércio de pequeno porte;
- II – **Zona Comercial (ZC):** comércio e serviços em geral;
- III – **Zona Industrial (ZI):** instalações industriais, com exigências ambientais;
- IV – **Zona de Preservação Ambiental (ZPA):** áreas protegidas como matas e nascentes;
- V – **Zona Rural (ZR):** uso agropecuário, florestal e turismo rural.

Parágrafo único. O detalhamento será feito por decreto municipal, com base em estudos das Secretarias de Meio Ambiente e Secretaria de Habitação e Regularização Fundiária, com base nas necessidades e características do município.

CAPÍTULO III

USO DO SOLO E ATIVIDADES PERMITIDAS

Art. 5º As atividades permitidas por zona são:

- **ZR:** habitação e comércio de bairro.
- **ZC:** lojas, escritórios, clínicas e restaurantes.
- **ZI:** indústrias, oficinas, centros logísticos.
- **ZPA:** pesquisa, educação ambiental, ecoturismo.
- **ZRural:** agricultura, pecuária, agroindústrias, turismo rural.

Art. 6º Atividades incompatíveis deverão ser relocadas ou adaptadas conforme as normas técnicas.

CAPÍTULO IV

ATIVIDADES ESPECIAIS NO USO DO SOLO

Art. 7º São atividades especiais: postos de combustíveis, comércio de gás, eventos temporários.

Art. 8º Essas atividades exigem:

- Licenciamento ambiental específico;
- Cumprimento de normas técnicas (ex: NT 28/2021 e NT 44/2021 do CBMMA);
- Distância mínima de áreas sensíveis (residências, escolas, hospitais);
- Controle de resíduos e segurança.

Art. 9º A localização dependerá da zona de uso:

- Residencial: apenas atividades de baixo impacto e com distanciamento;
- Comercial: atividades compatíveis com o entorno;
- Industrial: atividades com maior impacto permitidas.

Art. 10º As exigências específicas serão definidas por regulamento técnico da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Saneamento.

CAPÍTULO V

TAXA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 11º Institui-se a taxa para licenciamento de obras, parcelamentos e atividades que alterem o uso do solo.

§ 1º Será obrigatória nos seguintes casos:

- Licenciamento ambiental;
- Regularização fundiária;
- Parcelamento do solo;
- Outras mudanças de uso do solo.

§ 2º O valor será definido anualmente por ato do Poder Executivo Municipal, conforme área e tipo de atividade.

§ 3º O pagamento será condição para emissão de licenças e alvarás.

CAPÍTULO VI REGULAMENTAÇÃO AMBIENTAL E PROTEÇÃO

Art. 12º Nas ZPAs será proibida a ocupação que comprometa a biodiversidade ou qualidade ambiental.

Art. 13º É vedada a supressão de vegetação nativa em APPs, salvo nos casos permitidos por legislação federal, estadual ou municipal.

Art. 14º O município implantará programas de recuperação ambiental, priorizando nascentes e matas ciliares.

CAPÍTULO VII FISCALIZAÇÃO E PENALIDADES

Art. 15º A fiscalização será feita pelas Secretarias Municipais competentes, que aplicarão:

- Multas;
- Embargos;
- Demolições, quando necessário.

Art. 16º Os valores arrecadados com multas serão destinados ao Fundo Municipal de Meio Ambiente.

CAPÍTULO VIII DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Art. 17º Os seguintes parâmetros urbanísticos serão observados:

Zona	Lote Mínimo (m²)	TO (%)	CA	Recuos (m)	Altura Máx.	Permeabilidade
ZR	300	70%	1,5	3/1,5/2	9 m (2 andares)	20%
ZC	300	80%	1,5	2/1,5/2	12 m (3 andares)	15%
ZI	300	70%	1,5	5/3/3	15 m	20%
Rural	10.000	20%	0,1	10/5/5	7 m	70%
ZPA	—	—	—	—	—	100%

Art. 18º Projetos que não atendam a esses parâmetros poderão ser avaliados tecnicamente para adequações.

CAPÍTULO IX DA ÁREA URBANA CONSOLIDADA

Art. 19º Considera-se Área Urbana Consolidada (AUC) aquela que:

- I – Esteja no perímetro urbano;
- II – Tenha malha viária e infraestrutura básica;
- III – Apresente ocupação predominante com edificações.

Art. 20º Nas AUC, o município poderá aplicar regras diferenciadas para:

- Regularização fundiária;
- Flexibilização de recuos e lote mínimo;
- Compatibilização com a ocupação existente.

Art. 21º Os parâmetros poderão ser flexibilizados mediante análise técnica da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Saneamento, respeitados os princípios ambientais e urbanísticos.

CAPÍTULO X DAS APPs EM ÁREAS URBANAS CONSOLIDADAS

Art. 22º Em AUC, a delimitação da faixa de APP ao longo de cursos d'água será feita caso a caso pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Saneamento, com base na **Lei Federal nº 12.651/2012** e **Lei nº 14.285/2021**.

§ 1º A Secretaria considerará:

- Riscos geológicos e de inundação;
- Presença de ocupações consolidadas;
- Função socioambiental da APP;
- Necessidade de regularização fundiária.

§ 2º A faixa mínima de APP será definida tecnicamente em cada projeto de licenciamento ou regularização, podendo haver exigência de compensações ou recuperação ambiental.

CAPÍTULO XI DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 23º Esta Lei será revista e atualizada periodicamente, de acordo com as transformações urbanas, sociais e ambientais do município.

Art. 24º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE SÍTIO NOVO, Estado do Maranhão, em 09 de setembro de 2025.

ANTONIO COELHO RODRIGUES

Prefeito Municipal