

## 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 (m <sup>2</sup> )	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