



Município de Godofredo Viana/MA

DIÁRIO OFICIAL

Diário Municipal



ANO V - Nº 0239 GODOFREDO VIANA/MA, DIÁRIO OFICIAL, SEXTA - FEIRA, 08 DE DEZEMBRO DE 2017 EDIÇÃO DE HOJE: 1/11 PÁGINA

LEI MUNICIPAL Nº 394, DE 06 DE DEZEMBRO DE 2017.

Institui a Lei de Uso e Ocupação do Solo no âmbito do Município de Godofredo Viana – MA e dá Outras Providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE GODOFREDO VIANA – MA, no uso de suas atribuições conferidas pela Constituição Federal e pela Lei Orgânica do Município, submete à apreciação dessa Colenda Câmara de Vereadores o presente Projeto de Lei

SEÇÃO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Esta lei estabelece critérios e parâmetros de uso e ocupação do solo, com o objetivo de orientar e ordenar o crescimento da cidade.

Art. 2º. A política de ordenamento urbano do Município de Godofredo Viana - MA será definida com base nos seguintes princípios:

I - compatibilização do uso e ocupação do solo com a disponibilidade do sistema viário;

II - distribuição equilibrada de novas atividades econômicas; III - desenvolvimento e revitalização dos centros regionais; IV – preservação cultural, ambiental e histórica; V – sustentabilidade do espaço urbano;

VI - respeito ao direito de vizinhança e à coexistência de usos.

Art. 3º. As disposições desta lei deverão ser observadas obrigatoriamente:

I - na concessão de licenças de construção e modificação de edificações;

II - na concessão de licenças vinculadas à localização e funcionamento de atividades urbanas e rurais, com fins lucrativos ou não;

III - na execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes às intervenções urbanas de qualquer natureza;

IV - na reformulação das legislações tributária e ambiental.

TÍTULO II

DA DIVISÃO DO TERRITÓRIO

Art. 4º. O território do Município, conforme definido pelo Lei de Criação do Município de Godofredo Viana - MA, é dividido em Área Urbana (Sede e Aurizona) e Área Rural.

CAPÍTULO I

DAS ZONAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 5º. A área urbana fica dividida nas seguintes zonas para efeito de aplicação de normas de uso e ocupação do solo:

I - Zona Residencial Mista - ZRM, destinada ao uso residencial com adensamento prioritário e às atividades comerciais, institucionais e de serviços, que tenham caráter de uso coletivo e que possam promover o fortalecimento do Município de Godofredo Viana como centralidade metropolitana;

II - Zona Residencial Mista dos Centros – ZRM - Centro, destinada ao uso residencial com adensamento prioritário e às atividades comerciais, institucionais e de serviços inerentes aos centros comerciais;

Parágrafo Único. Excluindo a área urbana, o restante do território é considerado área rural para efeito desta lei.

Art. 6º. O terreno ou gleba, inserido em cada zona, deverá seguir os parâmetros de uso e ocupação do solo aplicáveis em cada parte.

Parágrafo Único. Será admitida a opção por parâmetros de uso e ocupação das zonas mais permissivas, desde que elaborado e aprovado Estudo de Impacto de Vizinhança específico.



Município de Godofredo Viana/MA

DIÁRIO OFICIAL

Diário Municipal



ANO V - Nº 0239 GODOFREDO VIANA/MA, DIÁRIO OFICIAL, SEXTA - FEIRA, 08 DE DEZEMBRO DE 2017 EDIÇÃO DE HOJE: 2/11 PÁGINA

CAPÍTULO II

DA ÁREA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL

Art. 7º. A Área de Preservação Ambiental – APA, compreende as áreas cujas características de seus componentes físico-ambientais e paisagísticos a qualificam como *non aedificandi*, de acordo com a Lei Federal nº 12.561, de 25 de maio de 2012, que dispõe sobre o Código Florestal e Lei Estadual Nº 8.149/2004 que trata da preservação dos recursos hídricos, ou as áreas consideradas de proteção por leis específicas.

§ 1º. Consideram-se Áreas de Preservação Ambiental do Município de Godofredo Viana - MA, para efeito desta lei:

I - as faixas correspondentes a 100 m (cem metros) de largura para cada lado, a partir do nível mais alto da margem, ao longo do Rio Itereré e seus afluentes.

II – as faixas marginais aos demais corpos d'água deverão seguir o disposto no Código Florestal e Lei de preservação dos recursos hídricos.

§ 2º. A ZPA, Zona de Proteção Ambiental foi criada por meio da Lei Municipal nº 240/99.

Art. 8º. Nas Áreas de Preservação Ambiental apenas serão adequados os seguintes usos e atividades:

I – atividades de pesca e aquicultura;

II – silvicultura, plantio, replantio e manutenção de matas; III – floricultura, fruticultura, horticultura;

IV – camping parques verdes e aquário; V – horto florestal;

§ 1º. A execução de quaisquer planos e obras, ou implantação de atividades, públicas ou privadas, ou ainda, de interesse social será em consonância com o Art. 3º, § 1º da Lei Federal Nº12.561 de 25 de Maio de 2012, que dispõe sobre o Código Florestal.

§ 2º. Nas Áreas de Preservação Ambiental já ocupadas com usos e atividades inadequados ficam proibidas quaisquer mudanças de uso e/ou acréscimos na área construída e impermeabilizada.

Art. 9º. Nas Áreas de Preservação Ambiental, a delimitação do lote ou gleba só poderá ser feita por cercas vivas, gradis ou cercas de arame, ficando proibida a construção de muros nos limites dos terrenos.

Parágrafo Único. As cercas vivas deverão ser mantidas em bom estado de conservação com sua vegetação adequada aparada no alinhamento do terreno.

Art. 10. A aprovação ou licenciamento de qualquer parcelamento do solo, execução de obras, serviços ou atividades em terrenos que incluam áreas de preservação ficará condicionado à emissão de pareceres favoráveis pelo órgão municipal, pela Secretaria Estadual do Meio Ambiente e Recursos Naturais – SEMA e pelo Instituto Brasileiro de Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis – IBAMA.

Parágrafo Único. Em função das características e do porte da atividade, a Municipalidade poderá solicitar análise prévia ou manifestação, de outros órgãos estaduais ou federais que tenham vinculação com o caso.

Art. 11. Os trechos dos recursos hídricos canalizados a céu aberto, com ou sem arruamento limítrofe ao canal, têm a Área de Preservação com dimensões iguais aos trechos em que correm ao natural.

Art. 12. Os trechos dos recursos hídricos canalizados em galeria, e que não apresentam área de preservação, terão uma “faixa de proteção de galeria” com dimensão mínima de dois metros para cada lado dos limites da galeria.

Parágrafo Único. São permitidas apenas obras de manutenção relativas à conservação, segurança e higiene às edificações já implantadas na “faixa de proteção de galeria”.

TÍTULO III

DA OCUPAÇÃO DO SOLO CAPÍTULO I DOS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

Art. 13. Qualquer terreno situado dentro do Município de Godofredo Viana – MA, poderá ser edificado conforme disposto neste capítulo e desde que atenda a uma das seguintes condições:

I – ser lote ou terreno integrante de parcelamento aprovado pelo Município;



Município de Godofredo Viana/MA

DIÁRIO OFICIAL

Diário Municipal



ANO V - Nº 0239 GODOFREDO VIANA/MA, DIÁRIO OFICIAL, SEXTA - FEIRA, 08 DE DEZEMBRO DE 2017 EDIÇÃO DE HOJE: 3/11 PÁGINA

II – possuir matrícula junto ao Cartório de Imóveis.

Parágrafo Único. O terreno de que trata o “caput” deverá possuir acesso para logradouro público, servidão ou direito de passagem.

Art. 14. Ficam vedadas:

I - a construção de edificações para atividades que não sejam permitidas na zona ou via onde se pretenda sua implantação;

II - a realização de quaisquer obras de modificação de edificação existente destinada às atividades não permitidas na zona ou via onde se situam.

III – a edificação em Área de Proteção de Ambiental – APA.

Parágrafo único. Não se incluem na vedação prevista no inciso II, as obras necessárias à segurança e higiene, acessibilidade das edificações, bem como aquelas necessárias a minimização dos impactos gerados pelo uso corrente.

SEÇÃO I

DA TAXA DE OCUPAÇÃO

Art. 15. Taxa de Ocupação – TO, é a relação entre a área de projeção horizontal da edificação e a área do terreno.

§ 1º. As Taxas de Ocupações máximas na área urbana e rural serão de 70% (setenta por cento);

§ 2º. Não serão computadas no cálculo da taxa de ocupação as projeções de beirais e saliências desde que sua profundidade não exceda 1,20m (um metro e vinte centímetros), e das marquises em edificações comerciais desde que não exceda 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 16. As sobrelojas não poderão ocupar mais de 70% (setenta por cento) da área da loja e não deverão prejudicar os parâmetros previstos no Código de Obras.

Art. 17. A Taxa de Ocupação relativa ao subsolo, quando destinado a estacionamento de veículos, poderá ser superior à máxima definida no § 1º, desde que a laje de cobertura se situe em nível inferior ao ponto mais baixo do alinhamento e mantida a taxa de permeabilidade.

SEÇÃO II

DA TAXA DE PERMEABILIDADE

Art. 18. A Taxa de Permeabilidade – TP, é a relação entre a área descoberta e permeável do terreno, em relação a sua área total.

Art. 19. A TP será definida da seguinte forma e também deverá ser adotado sistema integrado para coleta, armazenamento e infiltração de águas pluviais.

I – na Zona urbana a área $\leq 1000,00 \text{ m}^2$ deverá ter área de permeabilidade de 15%; II – na Zona urbana a área $\geq 1000,00 \text{ m}^2$ deverá ter área de permeabilidade de 20%; III – na Zona Rural a área deverá ter permeabilidade de 35%;

Parágrafo Único. O sistema integrado para coleta, armazenamento e infiltração de águas pluviais deverá atender ao volume de 30 l (trinta litros) por metro quadrado impermeabilizado além do máximo permitido.

SEÇÃO III

DOS AFASTAMENTOS MÍNIMOS DA EDIFICAÇÃO

Art. 20. As edificações deverão manter afastamentos mínimos em relação aos alinhamentos e as divisas laterais e de fundos.

Parágrafo único. Podem avançar sobre as áreas de afastamentos as saliências, os brises, as jardineiras, os elementos decorativos e os estruturais, desde de que sua extensão máxima não ultrapasse:

I – 60 cm (sessenta centímetros) no afastamento frontal;

II – 30 cm (trinta centímetros) nos demais afastamentos.

SUBSEÇÃO I

DO AFASTAMENTO FRONTAL



Município de Godofredo Viana/MA

DIÁRIO OFICIAL

Diário Municipal



ANO V - Nº 0239 GODOFREDO VIANA/MA, DIÁRIO OFICIAL, SEXTA - FEIRA, 08 DE DEZEMBRO DE 2017 EDIÇÃO DE HOJE: 4/11 PÁGINA

Art. 21. O afastamento frontal das edificações define a distância mínima entre a edificação e o alinhamento.

§ 1º. O afastamento frontal mínimo das edificações é de 3,0 m (três metros).

§ 2º. Exigência de faixa não edificante estabelecida por projeto ou legislação específica deve ser somada ao afastamento mínimo previsto.

§ 3º. Não será exigido o afastamento frontal dos imóveis em que a faixa não edificante comprometa mais de 50% (cinquenta por cento) de sua área total ou em que a área remanescente tenha, em qualquer dimensão, mais de 10,0 m (dez metros).

Art. 22. Serão admitidos no afastamento frontal os seguintes elementos construtivos, desde que descobertos e apoiados sobre terreno natural:

I – escadas e rampas;

II – muros e gradis;

III – quadras esportivas e piscinas.

Art. 23. As guaritas e passarelas, com área não superior a 6,0m² (seis metros quadrados), poderão localizar-se no afastamento frontal.

SUBSEÇÃO II

DOS AFASTAMENTOS LATERAIS E DE FUNDOS

Art. 24. Os afastamentos laterais e de fundo definem a distância mínima entre a edificação e as divisas laterais e de fundo, respectivamente.

Art. 25. Os afastamentos laterais e de fundo das edificações com até 2 (dois) pavimentos e altura máxima de 8,50m (oito metros e cinquenta centímetros) serão de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 1º. Para edificações com número de pavimentos e altura superiores às definidas no *caput*, os afastamentos laterais e de fundo serão acrescidos em 25cm (vinte e cinco centímetros) a cada pavimento e a cada porção de 3,20m (três metros e vinte centímetros) de altura ou sua fração.

§ 2º. As edificações com aberturas voltadas para as divisas laterais ou as de fundo deverão respeitar, no mínimo, o afastamento de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 3º. Para edificações existentes a caixa de escada não sofrerá recuo para os pavimentos adicionais.

Art. 26. Os afastamentos laterais e de fundo das edificações com altura não superior a 5,60m (cinco metros e sessenta centímetros) e com paredes sem aberturas voltadas para as divisas laterais ou de fundo poderão ser de no mínimo 0,90m (noventa centímetros).

Art. 27. O afastamento mínimo entre edificações com mais de um pavimento será definido pela somatória dos afastamentos laterais exigidos para cada uma edificação, definidos no artigo 20.

SEÇÃO IV

DA ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO NA DIVISA

Art. 28. As edificações poderão ser construídas sem afastamentos laterais e de fundo, desde que sem aberturas.

Art. 29. A altura máxima da edificação na divisa é calculada considerando o nível de referência e o nível de alinhamento, conforme definidos:

I – terrenos com divisas laterais em níveis iguais ou inferiores ao do alinhamento, o nível de referência deverá ser o nível do alinhamento no seu encontro com cada divisa;

II – terrenos com divisas laterais em níveis superiores ao do alinhamento, o nível de referência deverá ser igual à média aritmética dos níveis do terreno correspondentes aos pontos extremos da edificação em cada divisa.

III – para a divisa de fundo, o nível de referência deverá ser igual à média aritmética dos níveis do terreno correspondentes aos pontos extremos da edificação nesta divisa.



Município de Godofredo Viana/MA

DIÁRIO OFICIAL

Diário Municipal



ANO V - Nº 0239 GODOFREDO VIANA/MA, DIÁRIO OFICIAL, SEXTA - FEIRA, 08 DE DEZEMBRO DE 2017 EDIÇÃO DE HOJE: 5/11 PÁGINA

Art. 30. Nenhum elemento construtivo da edificação pode ultrapassar os limites de altura máxima na divisa estabelecidos, excetuando-se muros de divisa e platibandas com no máximo 1,80 m (um metro e oitenta centímetros) de altura.

SEÇÃO V

DA ÁREA CONSTRUÍDA LÍQUIDA

Art. 31. Para o cálculo da Área Construída Líquida de uma edificação no terreno, a fim de apurar seu potencial construtivo, são considerados os seguintes parâmetros:

I - Nas edificações com uso residencial unifamiliar e comerciais com apenas uma unidade, a Área Construída Líquida será equivalente à área construída total;

II - nas demais edificações, a Área Construída Líquida será calculada descontando-se da área construída total, os seguintes itens:

- a) caixa de escadas de uso coletivo, considerando paredes de contorno, lances, patamares intermediários e patamares de acesso até a largura da escada;
- b) antecâmara, se exigida em projeto de prevenção e combate a incêndios previamente aprovado, incluindo paredes de contorno da mesma;
- c) caixa de elevadores, incluindo paredes de contorno e sua área equivalente projetada no hall de acesso;
- d) casa de máquinas, incluindo paredes de contorno da mesma;
- e) subestação, incluindo paredes de contorno da mesma;
- f) caixas d'água e barriletes incluindo paredes de contorno dos mesmos;
- g) pavimentos e centros comunitários, desde que utilizados exclusivamente para lazer coletivo no uso residencial multifamiliar;
- h) áreas das lojas localizadas nos pavimentos térreos dos empreendimentos localizados na ZRM-Centros Mistos;
- i) áreas cobertas destinadas a estacionamento para o uso residencial e não residencial desde que não ultrapassem 2,0 vezes a área destinada ao número mínimo de vagas exigido pela legislação;
- j) guaritas e passarelas com área de até 6,0 m² (seis metros quadrados);
- k) os compartimentos destinados exclusivamente ao armazenamento temporário de resíduos sólidos, desde que o uso do imóvel não seja para este fim;
- l) instalação sanitária de uso comum que possua condições adequadas de acessibilidade e utilização por portadores de deficiência, nos termos das normas técnicas oficiais vigentes;
- m) rampas que sejam adequadas aos portadores de deficiência, nos termos das normas técnicas oficiais vigentes;
- n) áreas balanceadas de varandas ou sacadas, vedadas apenas por guarda corpo ou peitoril correspondente a no máximo 10% (dez por cento) do pavimento.

Art. 32. As edificações deverão conter vagas de estacionamento para automóveis, respeitando-se, no mínimo, o seguinte:

I – Residencial – 1 (uma) vaga a cada 75 m² (setenta e cinco metros quadrados) de área construída, atendendo ao mínimo de uma vaga para cada unidade autônoma;

II – não residencial, exceto indústria – 1(uma) vaga a cada 75,00 m² (setenta e cinco metros quadrados) de área construída, atendendo ao mínimo de 1 (uma) vaga para cada unidade não residencial;

III – industrial – 1 (uma) vaga a cada 200,00 m² (duzentos metros quadrados) de área construída ou fração;

IV – exceto templos religiosos.



Município de Godofredo Viana/MA

DIÁRIO OFICIAL

Diário Municipal



ANO V - Nº 0239 GODOFREDO VIANA/MA, DIÁRIO OFICIAL, SEXTA - FEIRA, 08 DE DEZEMBRO DE 2017 EDIÇÃO DE HOJE: 6/11 PÁGINA

SEÇÃO I

DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO PARA AUTOMÓVEIS

Art. 33. O projeto de edificação deverá conter vagas de estacionamento para automóveis, respeitando o seguinte:

I - área livre com dimensões mínimas de 2,30 m (dois metros e trinta centímetros) por 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros), garantidas áreas de manobra.

§ 1º. Não serão admitidas vagas presas, exceto quando essas forem excedentes em relação ao número mínimo de vagas exigíveis.

§ 2º. As rampas de acesso devem ter largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) e declividade máxima de 25% (vinte e cinco por cento).

§ 3º. Serão admitidas formas de estacionamento e circulação de veículos diversas das dispostas neste artigo, desde que sejam utilizados equipamentos especiais e constem do projeto as especificações técnicas correspondentes.

SEÇÃO II

DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO PARA MOTOS

Art. 34. O projeto de edificação poderá conter vagas de estacionamento para motos, respeitando o seguinte:

I - área livre com dimensões mínimas de 1,00 m (um metro) por 2,30 m (dois metros e trinta centímetros).

§ 1º. As rampas de acesso devem ter largura mínima de 2,00 (dois metros) e declividade máxima de 25% (vinte e cinco por cento).

§ 2º. Serão admitidas formas de estacionamento e circulação de motos diversas das dispostas neste artigo, desde que sejam utilizados equipamentos especiais e constem do projeto as especificações técnicas correspondentes.

SEÇÃO III

DA PISTA DE ACUMULAÇÃO INTERNA

Art. 35. O projeto de edificação deverá conter pista de acumulação interna, junto à entrada, anterior ao fechamento e no nível do logradouro, com as seguintes características:

I – edificações de uso não residencial com mais de 75 (setenta e cinco) vagas de estacionamento;

II - edificações de uso residencial com mais de 100 (cem) vagas de estacionamento;

III - estacionamentos de veículos abertos ao público;

IV - edifícios-garagem.

Parágrafo Único. As edificações de uso misto com vagas previstas para uso residencial e não residencial que se enquadrem no disposto nos incisos I ou II deverão atender às exigências do *caput*.

Art. 36. A pista de acumulação interna deverá possuir módulos de 2,30 x 4,5 metros, sendo:

I - um módulo para cada 100 (cem) vagas, ou fração, destinadas ao uso residencial;

II - um módulo para cada 75 (setenta e cinco) vagas, ou fração, destinadas aos demais usos.

SEÇÃO IV

DAS VAGAS PARA CARGA E DESCARGA

Art. 37. O projeto de edificação deverá conter vagas de estacionamento para carga e descarga, respeitando o seguinte:



Município de Godofredo Viana/MA

DIÁRIO OFICIAL

Diário Municipal



ANO V - Nº 0239 GODOFREDO VIANA/MA, DIÁRIO OFICIAL, SEXTA - FEIRA, 08 DE DEZEMBRO DE 2017 EDIÇÃO DE HOJE: 7/11 PÁGINA

I – 1 (uma) vaga de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) por 6,00m (seis metros) para veículos pequenos de carga, quando a área líquida da referida edificação for maior que 252,00 m² (duzentos e cinquenta e dois metros quadrados) e menor que 1.500,00 m² (mil e quinhentos metros quadrados);

II – 1 (uma) vaga de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) por 10,00m (dez metros) para veículos médios de carga, quando a área líquida da referida edificação for maior que 1.500,00 m² (mil e quinhentos metros quadrados) e menor que 3.000,00 (três mil metros quadrados);

III – 1 (uma) vaga de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) por 10,00m (dez metros) para veículos médios de carga para cada 3.000,00 m² ou fração, quando a área líquida da referida edificação for maior que 3.000,00 (três mil metros quadrados).

§ 1º. Deve ser reservada área que garanta, para cada vaga, acesso, circulação e espaço para manobras.

§ 2º. As rampas de acesso devem ter largura mínima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) e declividade máxima de 15% (quinze por cento).

§ 3º. Serão admitidas formas de carga e descarga diversas das dispostas neste artigo, desde que sejam utilizados equipamentos especiais e constem do projeto as especificações técnicas correspondentes.

TÍTULO IV

DO USO DO SOLO CAPÍTULO I

DAS CATEGORIAS DE USO

Art. 38. As categorias de uso no Município classificam-se em:

I – residenciais

II – não residenciais, exceto indústrias;

III – industriais;

IV – misto.

Parágrafo Único. O uso misto compreende o exercício de mais de uma categoria, em um mesmo imóvel, desde que, compatíveis com esta Lei.

CAPÍTULO II

DA LOCALIZAÇÃO DOS USOS E DO FUNCIONAMENTO DAS ATIVIDADES

Art. 39. Para efeito desta lei, o desempenho de atividades somente será permitido se compatível com o uso, a zona, a área utilizada e a classificação das vias lindeiras.

§ 1º. A definição das atividades de acordo com a regra estabelecida no *caput* será objeto de regulamento, condicionado à recomendação da Secretaria de Infraestrutura e Urbanismo;

§ 2º. As alterações no regulamento deverão observar o procedimento traçado no parágrafo anterior.

§ 3º. A incompatibilidade das atividades, conforme previsto no *caput*, por localizar em terrenos inseridos em mais de uma zona, ou lindeiros a vias com classificações distintas, poderá ser superada, desde que Estudo de Impacto de Vizinhança aponte soluções mitigadoras dos impactos a serem gerados.

Art. 40. Para efeito desta lei, a classificação das vias públicas será a indicada no Plano Diretor até que seja publicada lei específica.

CAPÍTULO III

DO ALVARÁ DE LOCALIZAÇÃO E FUNCIONAMENTO

Art. 41. O estabelecimento de atividade não residencial na propriedade pública ou privada dependerá de prévio licenciamento, devendo estar o uso em conformidade com o zoneamento estabelecido nesta Lei.

Parágrafo Único. O documento de licenciamento deverá prever a atividade, as condições, a área ocupada e as restrições específicas.

CAPÍTULO IV

DO DIREITO DE PERMANÊNCIA



Município de Godofredo Viana/MA

DIÁRIO OFICIAL

Diário Municipal



ANO V - Nº 0239 GODOFREDO VIANA/MA, DIÁRIO OFICIAL, SEXTA - FEIRA, 08 DE DEZEMBRO DE 2017 EDIÇÃO DE HOJE: 8/11 PÁGINA

Art. 42. Poderá permanecer no local a atividade implantada, desde que atenda às normas ambientais, de posturas, sanitárias e às seguintes condições:

I - possuir Alvará de Localização e Funcionamento desde que emitido em data anterior à da publicação desta Lei;

II - ser desenvolvida por empresa regularmente constituída e comprovadamente instalada em data anterior à da publicação desta Lei.

§ 1º. Podem continuar a ser exploradas as atividades agropecuárias comprovadamente existentes, desenvolvidas em áreas classificadas como zonas urbanas até a data da publicação desta Lei, vedada a expansão da área ocupada.

§ 2º. Para efeito de localização, podem também permanecer as atividades industriais, comerciais e de serviços desenvolvidas em áreas classificadas como zonas rurais até a data de publicação desta Lei.

§ 3º. A área utilizada pela atividade é passível de modificação dentro dos parâmetros urbanísticos fixados por esta Lei, desde que o Estudo de Impacto de Vizinhança aponte soluções mitigadoras para minimização dos incômodos por ela causados.

Art. 43. Poderão permanecer no local as atividades desenvolvidas por pessoas jurídicas de direito público, implantadas até a data de publicação desta Lei.

TÍTULO V

DO IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 44. Para efeito desta lei, haverá necessidade de avaliação prévia do impacto na vizinhança, nas atividades disciplinadas pelo Código de Postura do Município, e ainda para as seguintes atividades:

- a) salão de festas;
- b) escolas;
- c) clubes;
- d) centro de convenções;
- e) teatros;
- f) shopping centers;
- g) cinemas.

Parágrafo Único. Para análise do impacto de implantação de empreendimentos ou atividades serão solicitados do empreendedor Estudos de Impacto na Vizinhança – EIV e Relatórios de Impacto na Circulação – RIC, com finalidade de indicação de medidas mitigadoras e compensatórias dos efeitos negativos causados pelo empreendimento ou atividade.

Art. 45. A análise do Estudo de Impacto na Vizinhança e do Relatório de Impacto na Circulação será de responsabilidade da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Urbanismo, que poderá solicitar parecer técnico específico relativo a cada EIV ou RIC, junto aos demais órgãos do Poder Executivo, com a finalidade de verificação das informações e conclusões apresentadas.

§ 1º. Em decorrência dos estudos e relatórios apresentados que apontem o impacto da atividade na vizinhança poderão ser definidas medidas mitigadoras que estabeleçam parâmetros mais rigorosos que os padrões estabelecidos no Título III desta Lei.

§ 2º. No caso dos empreendimentos de impacto, as vagas adicionais exigidas no licenciamento não serão computadas no cálculo da área construída.

TÍTULO VI

DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA CAPÍTULO I OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DO USO DO SOLO

Art. 46. A outorga onerosa de alteração do uso do solo ocorrerá em todo e qualquer área do território do Município de Godofredo Viana – MA, mediante a requisição, por parte do interessado, do direito de localização e funcionamento de atividade ou empreendimento não conforme.



Município de Godofredo Viana/MA

DIÁRIO OFICIAL

Diário Municipal



ANO V - Nº 0239 GODOFREDO VIANA/MA, DIÁRIO OFICIAL, SEXTA - FEIRA, 08 DE DEZEMBRO DE 2017 EDIÇÃO DE HOJE: 9/11 PÁGINA

Parágrafo Único - A outorga onerosa de alteração de uso do solo altera os limites das zona urbana, zona de expansão urbana e zona rural.

Art. 47. O requerimento de outorga onerosa de alteração de uso do solo poderá ser formulado nos processos de solicitação de Alvará de Localização e Funcionamento, ou de solicitação de Análise de Empreendimento de Impacto, e deverá ser acompanhado de estudo de impacto de vizinhança e de relatório de impacto na circulação.

§ 1º. A análise do pedido de outorga onerosa de alteração do uso do solo será de competência da Secretaria de Infraestrutura e Urbanismo, nos termos do art. 39 desta Lei, que poderá determinar adoção de medidas mitigadoras apontadas pelo Estudo de Impacto na Vizinhança e pelo Relatório de Impacto na Circulação.

§ 2º. Após análise e parecer da Secretaria de Infraestrutura e Urbanismo, o pedido de outorga onerosa de alteração de uso do solo será apreciado pelo Secretário de Infraestrutura e Urbanismo, que decidirá pela sua aprovação.

Art. 48. Analisada e aprovada a outorga onerosa de alteração do uso do solo, o interessado deverá implantar as soluções mitigadoras determinadas pela Secretaria de Infraestrutura e Urbanismo, e recolher a respectiva contrapartida de 10% (dez por cento) do valor do imóvel de acordo com os critérios utilizados na apuração do Imposto de Transmissão Intervivos de Bens Imóveis – ITBI.

TÍTULO VII

DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES CAPÍTULO I DAS PENALIDADES POR INFRAÇÕES ÀS NORMAS DE LOCALIZAÇÃO DE ATIVIDADES

Art. 49. As infrações à presente lei darão ensejo a notificação, cassação de alvarás, embargo administrativo, aplicação de multas e demolição de obras.

Parágrafo único. Estão sujeitos à aplicação de penalidades, o proprietário do imóvel e o empreendedor.

Art. 50. O Município de Godofredo Viana - MA, através do órgão responsável pela emissão dos alvarás de localização, de acordo com sua competência, expedirá notificação aos infratores, ficando esses obrigados a apresentar documentos que comprovem a regularidade do empreendimento ou da atividade, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, contados a partir da data de recebimento da notificação.

§ 1º. A notificação será feita primeiramente pessoalmente ou por via postal, com confirmação de recebimento.

§ 2º. Caso sejam frustradas 3 (três) tentativas de notificação pessoal ou por via postal, à notificação será por publicação no ato do Município, para que os infratores apresentem os documentos referidos no *caput* deste artigo no prazo previsto.

Art. 51. Caso os infratores após decurso do prazo não comprovem a regularidade do empreendimento ou da atividade, será lavrado auto de infração e aplicadas as penalidades cabíveis:

I - notificação para encerramento imediato das atividades não licenciadas;

II - multa no valor de R\$ 100,00 (cem reais) por metro quadrado de área utilizada no referido estabelecimento ou atividade;

III - interdição do estabelecimento ou atividade irregular, se descumprida a notificação descrita no inciso I deste artigo;

IV - cassação do Alvará de Localização e Funcionamento irregular, no caso de sua existência.

Art. 52. Para as atividades em que haja perigo iminente poderá se dar interdição, de imediato, com estabelecimento de multa diária no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais), no caso de descumprimento.

Parágrafo Único. Para os fins desta lei, entende-se por perigo iminente a ocorrência de situações em que se coloque em risco a vida ou a segurança de pessoas, demonstrada no auto de infração respectivo.

Art. 53. O pagamento da multa não implica regularização da situação, nem obsta nova notificação em 30 (trinta) dias, caso permaneça a irregularidade.

Art. 54. Os valores relativos às contrapartidas, bem como às penalidades aplicadas aos infratores, deverão ser recolhidos através de guia emitida pela Secretaria de Infraestrutura e Urbanismo.

TÍTULO VIII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS



Município de Godofredo Viana/MA

DIÁRIO OFICIAL

Diário Municipal



ANO V - Nº 0239 GODOFREDO VIANA/MA, DIÁRIO OFICIAL, SEXTA - FEIRA, 08 DE DEZEMBRO DE 2017 EDIÇÃO DE HOJE: 10/11 PÁGINA

Art. 55. As disposições previstas no capítulo I do Título VII não se aplicam às microempresas e empresas de pequeno porte que terão tratamento diferenciado, devendo ser adotado o critério da dupla visita, sendo a primeira orientadora e a segunda punitiva, caso não tenha sido sanada a irregularidade verificada no empreendimento.

Parágrafo único. O tratamento diferenciado de que trata o *caput* desse artigo não se aplica aos casos de infração que implique em perigo iminente tratado no artigo 48 desta Lei.

Art. 56. Os casos omissos desta lei serão resolvidos pela Secretaria de Infra estrutura e Urbanismo, com amparo em parecer técnico prévio elaborado por servidor indicado pela Secretaria, respeitado às diretrizes do Plano Diretor Municipal vigente.

Art. 57. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

GABINETE DA EXCELENTÍSSIMA SENHORA PREFEITA MUNICIPAL DE GODOFREDO VIANA - MA, ESTADO DO MARANHÃO, EM 17 DE AGOSTO DE 2017.

Shirley Viana Mota
Prefeito Municipal

ANEXO I GLOSSÁRIO

Afastamento frontal: é a distância entre a edificação e a divisa frontal do terreno.

Afastamento lateral e fundo: são as distâncias entre a edificação e as divisas laterais e de fundos do terreno, respectivamente.

Afastamento mínimo: é distância mínima permitida por lei entre a edificação e as divisas frontal, lateral e de fundos do terreno.

Alinhamento: é o limite entre o lote ou terreno e o logradouro público.

Altura máxima da edificação na divisa: nenhum elemento construtivo da edificação pode ultrapassar os limites de altura máxima na divisa estabelecidos, exetuoando-se muros de divisa e platibandas com no máximo 1,80 m (um metro e oitenta centímetros) de altura.

Alvará a título precário: é o alvará concedido de forma provisória - Alvará provisório, o qual deverá ser substituído pelo Alvará definitivo.

Área Construída Líquida: é a área equivalente à área construída total subtraídas as áreas referentes à certas partes da edificação, conforme permitido por legislação municipal vigente.

Brise: é um elemento arquitetônico cuja função é proteger uma determinada área edificada da incidência de sol. Também conhecido como *brise-soleil* - uma expressão francesa cuja tradução literal seria quebra-sol.

Direito de vizinhança: é o direito relativo ao “uso nocivo da propriedade”, tal qual a passagem forçada, os limites entre prédios, o direito de construir e direito de tapagem. Isto é, trata-se de um conjunto de normas que têm por fim harmonizar os conflitos de concorrência entre proprietários e vizinhos, respeitando o convívio social.

Edificação: é a construção destinada a abrigar qualquer atividade humana.

Estudo de impacto de vizinhança - EIV: documento que apresenta o conjunto dos estudos e informações técnicas relativas à identificação, avaliação, prevenção, mitigação e compensação dos impactos na vizinhança de um empreendimento ou atividade, de forma a permitir a análise das diferenças entre as condições que existiriam com a implantação do mesmo e as que existiriam sem essa ação.

Impacto ambiental: trata-se de qualquer alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente e o equilíbrio do seu ecossistema, causada por determinado empreendimento ou atividade, que afetem a biota; a qualidade dos recursos naturais ou dos patrimônios cultural, artístico, histórico, paisagístico ou arqueológico; as condições estéticas, paisagísticas e sanitárias; as atividades sociais e econômicas, a saúde, a segurança e o bem estar da vizinhança.

Impacto na infraestrutura urbana: trata-se de demanda estrutural causada por empreendimentos ou atividades, que superem a capacidade das concessionárias nos abastecimentos de energia, água, telefonia, esgotamento sanitário ou pluvial bem como superem a capacidade de atendimento dos equipamentos públicos.

Impacto no sistema viário: trata-se de interferências causadas nas vias públicas por empreendimentos ou atividades que atraem ou produzem grande número de viagens e/ou trânsito intenso, gerando conflitos na circulação de pedestres e veículos em seu entorno imediato, requerendo análise especial.



Município de Godofredo Viana/MA

DIÁRIO OFICIAL

Diário Municipal



ANO V - Nº 0239 GODOFREDO VIANA/MA, DIÁRIO OFICIAL, SEXTA - FEIRA, 08 DE DEZEMBRO DE 2017 EDIÇÃO DE HOJE: 11/11 PÁGINA

Lindeiro: que está na divisa, confrontante.

Logradouro público: trata-se de toda superfície destinada ao trânsito público.

Medidas compatibilizadoras: são medidas destinadas a compatibilizar o empreendimento com a vizinhança nos aspectos relativos à paisagem urbana, aos serviços públicos, à infraestrutura e ao sistema viário.

Medidas compensatórias: são medidas destinadas a compensar impactos irreversíveis que não podem ser evitados.

Medidas mitigadoras: são medidas destinadas a prevenir impactos adversos ou a reduzir aqueles que não podem ser evitados.

Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC: também conhecida como “solo criado”, refere-se à concessão emitida pelo Município para que o proprietário de um imóvel edifique acima do limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento básico, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

Pavimento: espaço de uma edificação situado no mesmo piso. Para os efeitos desta Lei, não são considerados pavimentos: o subsolo, o jirau, a sobreloja, o mezanino, o sótão, a caixa d'água, a casa de máquinas e a caixa de circulação vertical.

Pilotis - pavimento com espaço livre destinado a uso comum, podendo ser fechado para instalações de lazer e recreação coletivas.

Pista de acumulação interna: é a área situada internamente ao imóvel, destinada a parada de veículos pelo tempo necessário para o encaminhamento deste ao estacionamento em local apropriado.

Potencial Construtivo: é a Área Construída Líquida máxima permitida para determinado terreno.

Quota de terreno por unidade habitacional: é o instrumento que controla o nível de adensamento nas edificações destinadas ao uso residencial ou na parte residencial das edificações de uso misto.

Servidão: é a passagem permitida através do terreno ou propriedade de outros, a qual foi outorgada por quem loteou originalmente o terreno ou combinada entre as partes.

Subsolo:

- a) terrenos em aclive: espaço de uma edificação cuja laje de cobertura esteja situada em nível inferior ao do terreno circundante, no seu todo ou em parte;
- b) terrenos planos ou em declive: espaço da edificação que atenda, pelo menos, a uma das seguintes condições:

1 - o piso esteja abaixo do ponto mais baixo do alinhamento;

2 - a laje de cobertura esteja abaixo do ponto mais alto do alinhamento.

Taxa de ocupação - TO: é a relação entre a área de projeção horizontal da edificação e a área do terreno.

Taxa de permeabilidade - TP: é a relação entre a área descoberta e permeável do terreno, em relação a sua área total.

Testada do imóvel: é a parte do imóvel lindeira à via pública.

Uso Residencial Multifamiliar: é a edificação destinada a abrigar várias famílias.

Uso Residencial Unifamiliar: é a edificação destinada a abrigar apenas uma única família.

Vaga presa: é aquela vaga de estacionamento que depende de seu vizinho de garagem para que possa ser acessada.

Zonas: são as partes do território do Município consideradas homogêneas quanto aos aspectos ambientais e urbanísticos relevantes.

ZAE: Zona de Atividades Especiais.

ZRM: Zona Residencial Mista.