



ESTADO DO MARANHÃO
Prefeitura Municipal de Coroatá
Praça Dr. José Sarney, 159, Centro, Coroatá, Maranhão.

Lei nº. 357, de 19 de março de 2010.

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no município de Coroatá-MA.

O EXCELENTÍSSIMO SENHOR PREFEITO DO MUNICÍPIO DE COROATÁ, ESTADO DO MARANHÃO, no uso de suas atribuições legais, faz saber a todos que a Câmara Municipal decreta e eu sanciono o seguinte projeto de lei.

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Esta Lei estabelece os critérios para o parcelamento do solo urbano no Município do Coroatá, tendo em vista os seguintes objetivos:

- I - Orientar projeto e execução de obra para o parcelamento do solo.
- II - Assegurar o cumprimento dos padrões de urbanização essenciais para o interesse da comunidade;
- III - Estimular e orientar o desenvolvimento urbano municipal.

Art. 2º - O Parcelamento do Solo no Município do Coroatá poderá ser realiz. do mediante Loteamento, Desmembramento, Remembramento e Arruamento.

§ 1º - Considera-se Loteamento a subdivisão da gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º - Considera-se Desmembramento, a subdivisão da gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 3º - Considera-se Remembramento, a unificação de duas ou mais unidades autônomas.

§ 4º - Considera-se Arruamento, a subdivisão de gleba realizada pela abertura de vias de circulação com a criação de logradouros públicos.

Art. 3º - O Parcelamento do Solo para fins urbanos somente será permitido nas zonas urbanas e de expansão urbana mediante aprovação municipal.

Parágrafo único - Será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos na zona rural do Município, mediante autorização prévia, e obedecidas os requisitos estipulados nesta Lei.

Art. 4º - É parte integrante desta Lei como complemento do seu texto, o Glossário em anexo.

CAPÍTULO II DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS DO PARCELAMENTO DO SOLO



ESTADO DO MARANHÃO
Prefeitura Municipal de Coroatá
Praça Dr. José Sarney, 159, Centro, Coroatá, Maranhão.

SEÇÃO I

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS GERAIS

Art. 5º - Não será permitido o parcelamento do solo:

- I - Nos casos determinados pelo parágrafo único do Artigo 3º da Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979;
- II - Nas áreas de Preservação Permanente, estabelecidas no Artigo 2º do Código Florestal Brasileiro;

Parágrafo único - A Prefeitura Municipal poderá autorizar o Parcelamento do Solo em áreas com declividades superiores a 30% (trinta por cento), em análise especial dos técnicos da prefeitura, obedecidas as normas previstas em Lei.

Art. 6º - Os projetos de Loteamento deverão atender aos seguintes requisitos básicos:

- I - Reservar no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da gleba a ser parcelada para equipamentos urbanos, comunitários e sistema de circulação;
- II - Destinar 18% (dezoito por cento) da área a ser comercializada para a criação de áreas destinadas a habitações de interesse social;
- III - Possuir lotes com áreas de no mínimo 300m², salvo na área destinada a habitações de interesse social, que deverão possuir lotes de no mínimo 75m² e no máximo 100m².

Parágrafo único - Considera-se área a ser comercializada, a resultante da exclusão das áreas destinadas a equipamentos urbanos, comunitários e sistema de circulação, da área total da gleba a ser parcelada.

Art. 7º - As áreas destinadas a habitação de interesse social, referidas no Artigo anterior, deverão ser comercializadas preferencialmente com os Órgãos Públicos que lidam com a construção de habitações populares, podendo ser comercializadas pelo loteador estando devidamente edificadas com habitações populares unifamiliares possuindo no mínimo:

- I - Um quarto;
- II - Uma sala;
- III - Um banheiro interno;
- IV - Uma cozinha;
- V - Instalações elétricas e hidro sanitárias.

Parágrafo único - As edificações referidas no caput deste artigo, deverão ser construídas respeitando uma taxa de ocupação de 40% (quarenta por cento), um coeficiente de utilização de 0,4 (zero vírgula quatro), com um afastamento mínimo lateral de 1,0m (um metro) em uma das divisas.

Art. 8º - Os Desmembramentos, não poderão resultar em unidades autônomas com área menor que 200m², exceto quando se tratarem de desdobro para efeito de regularização das construções existentes.

Art. 9º - Os Remembramentos não poderão ser realizados nas áreas destinadas a habitações de interesse social, previstos no Artigo 6º desta Lei.

Art. 10 - Cabe a Prefeitura a classificação das vias de circulação quando da expedição das diretrizes.



ESTADO DO MARANHÃO
Prefeitura Municipal de Coroatá
Praça Dr. José Sarney, 159, Centro, Coroatá, Maranhão.

Art. 11 - As vias de acesso às glebas a serem parceladas deverão ter largura capaz de comportar no mínimo 3 faixas de rolamento.

Art. 12 - Em qualquer projeto de parcelamento, as vias de circulação a serem criadas deverão:

I - Ter continuidade de traçado com as vias de circulação das áreas adjacentes à gleba parcelada;

II - Ter uma distância máxima de 400m, no máximo, medidos do eixo das vias de circulação de qualquer lote até uma rua com três faixas de rolamento;

III - Destinar uma parte ao tráfego de veículos composta por faixas de rolamento de 3,5 metros cada uma, e quando as vias possuírem mais de quatro faixas de rolamento, deverão conter canteiro central de no mínimo 1,50m de largura;

IV - Destinar uma parte reservada a pedestres composta por faixas de passeio cujas larguras somadas deverá corresponder a 30% do leito carroçável, não devendo ser inferiores a 1,20m cada;

V - Destinar vias de circulação de uso exclusivo para pedestres, devendo ter as seguintes características:

a) Largura mínima equivalente a 5% do comprimento total da via e nunca inferior a 4m;

b) Deverão sempre se conectar com as vias de circulação de veículos.

Art. 13 - As vias de circulação de veículos, sempre que sofrerem descontinuidade em seu traçado, possuirão praças de manobra diâmetro mínimo de 20 metros.

Art. 14 - As servidões de passagem nas áreas a parcelar serão garantidas necessariamente pelas vias de circulação.

Art. 15 - As vias de circulação deverão apresentar um seu leito carroçável as seguintes declividades:

I - Declividade longitudinal máxima de 10% e mínima de 0,5%;

II - Declividade transversal a partir do eixo das faixas até o meio fio de 0,5% a 3%.

Art. 16 - As vias de circulação de veículos e pedestres deverão sempre apresentar sistema de drenagem de águas pluviais de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas.

§ 1º - O escoamento natural das águas não poderá ser prejudicado em nenhum caso, devendo as obras necessárias serem executadas obrigatoriamente nas vias públicas ou em faixas reservadas.

§ 2º - Será obrigatória no fundo de vales e talwegues, a reserva de faixas sanitárias com servidão para escoamento das águas pluviais e passagem das redes de esgoto. Essas faixas deverão ser proporcionais a bacia hidrográfica em cada caso, reservando uma largura mínima de 4 metros e máxima de 20 metros.

§ 3º - Os lotes "à jusante" deverão reservar obrigatoriamente servidão de passagem para a drenagem das águas pluviais e escoamento dos esgotos provenientes dos lotes vizinhos "à montante".

§ 4º - Será obrigatória a reserva de uma faixa "non aedificandi" de 15m de cada lado ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos.

SEÇÃO II

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS ESPECIAIS



ESTADO DO MARANHÃO
Prefeitura Municipal de Coroatá
Praça Dr. José Sarney, 159, Centro, Coroatá, Maranhão.

Art. 17 - Os Parcelamentos para fins industriais deverão quando de sua elaboração, serem examinados caso a caso pelo Órgão Municipal.

Art. 18 - Para os parcelamentos destinados ao uso industrial as áreas públicas destinadas a equipamentos urbanos, comunitários e vias de circulação, poderão ser reduzidas em até 20% da área total da gleba.

Art. 19 - Nos loteamentos industriais, da área a ser comercializada 30% deverá ser reservado para zona verde.

Parágrafo único - No caso das áreas destinadas a zona verde não possuírem vegetação de médio porte, esta deverá obedecer a um programa de reflorestamento monitorado pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente ou Órgão de Reflorestamento Estadual.

Art. 20 - Os parcelamentos nas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, serão aprovados pela Prefeitura Municipal a título de urbanização específica de interesse social.

Art. 21 - Na regularização das ZEIS, serão obrigatoriamente preservadas a tipicidade e características locais.

Art. 22 - Tem competência para apresentar Plano de Regularização das ZEIS:

- I - Prefeitura Municipal; ou
- II - Proprietário do imóvel parcelado espontaneamente; ou
- III - Comunidade residente na ZEIS.

Art. 23 - O Parcelamento da ZEIS somente será admitido para uso residencial, podendo no máximo, ser utilizado como uso misto desde que o uso residencial seja preponderante.

Art. 24 - As áreas dos lotes deverão se adequar a área do lote padrão da respectiva ZEIS.

Parágrafo único - A área do lote padrão é determinada pela divisão da área da ZEIS, pelo número de lotes existentes retirado da área da ZEIS, 10% para logradouros públicos.

CAPÍTULO III

DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

SEÇÃO I

DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE PARCELAMENTO

Art. 25 - O Parcelamento do Solo estabelecido nesta Lei, deverá ser analisado previamente por órgão competente da Prefeitura.

Art. 26 - Cabe ao interessado antes da elaboração dos projetos de Parcelamento, solicitar a Prefeitura a expedição das diretrizes pertinentes através de requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

- I - Requerimento assinado pelo proprietário do terreno;
- II - Título de propriedade da área;
- III - Certidão negativa dos impostos municipais;



ESTADO DO MARANHÃO
 Prefeitura Municipal de Coroatá
 Praça Dr. José Sarney, 159, Centro, Coroatá, Maranhão.

IV - Planta do imóvel nas escalas 1:1000 ou 1:5000, assinada por profissional registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA) e cadastrado na Prefeitura, contendo as seguintes informações:

- a) Limites e divisas do imóvel perfeitamente definidos;
- b) Curvas de nível de metro em metro ou de 2 em 2 metros;
- c) Localização dos cursos d'água;
- d) Arruamentos vizinhos em todo perímetro;
- e) Indicação de áreas alagadiças ou sujeitas a inundação;
- f) Construções existentes;
- g) Serviços existentes no local;
- h) Locação de áreas verdes e árvores existentes;
- i) Uso predominante a que o loteamento se destina, que deverá estar de acordo com a legislação de uso do solo.

Parágrafo único - Qualquer projeto de Loteamento, deverá ser precedido do projeto de arruamento obrigatoriamente. Esse estará sujeito a avaliação e só após sua aprovação será encaminhado o projeto de loteamento o qual deverá estar conforme e acompanhado do projeto de arruamento aprovado anteriormente.

Art. 27 - Cabe a Prefeitura a indicação na planta apresentada pelo loteador, a fixação de diretrizes gerais para o projeto de Parcelamento que constará de:

- I - Definição, características, dimensionamento e traçado do sistema viário do município que deverão ter continuidade na gleba a lotear;
- II - Faixas "non aedificandi" para o escoamento das águas pluviais, rede de esgoto e aqueles junto as linhas de energia elétrica, ferrovias e rodovias;
- III - Definição, características, dimensionamento e localização de áreas verdes, sendo que as mesmas não serão localizadas em áreas com declividade superior a 15%, estas já consideradas como áreas verdes;
- IV - Localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários conforme a legislação de uso do solo.
- V - Zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos e suas intensidades conforme a legislação de uso do solo.

Parágrafo único - A Prefeitura terá o prazo mínimo de 60 dias para fornecer as diretrizes.

Art. 28 - Após a data da concessão das diretrizes pelo Órgão competente da Prefeitura Municipal, o requerente disporá de 180 dias para submeter à aprovação municipal o Projeto de Arruamento, sob pena de caducidade das diretrizes concedidas.

Art. 29 - O Projeto de Arruamento deverá conter as seguintes especificações:

- I - Planta do traçado do polígono referente aos limites da propriedade com as dimensões lineares e angulares, imóveis confrontantes, azimutes e coordenadas plano retangulares sistema UTM dos seus eixos;
- II - Sistema de vias com respectiva hierarquia;
- III - Dimensões lineares e angulares do projeto com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulo centrais das vias;
- IV - Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- V - Indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;
- VI - Indicação das curvas de nível do terreno de 2 em 2 metros, cotas altimétricas previstas nas interseções dos eixos das vias projetadas;



ESTADO DO MARANHÃO
Prefeitura Municipal de Coroatá
Praça Dr. José Sarney, 159, Centro, Coroatá, Maranhão.

VII - Perfis longitudinais dos eixos de todas as vias de circulação e praças projetadas em escala horizontal 1:500 ou 1:1000 e vertical em escala 1:50 ou 1:100, com a indicação dos pontos de intersecção das vias, com inclinações das rampas previstas e do perfil natural do terreno;

VIII - Perfis transversais das vias de circulação na escala de 1:50;

IX - Memorial descritivo do Projeto de Arruamento contendo:

- a) Caracterização do imóvel referente a sua denominação, localização e confrontações;
- b) Quadro de áreas com números absolutos e percentuais referentes a:

- 1 - Área total da gleba em hectares;
- 2 - Área das quadras a lotear;
- 3 - Áreas verdes de uso público;
- 4 - Área de equipamentos comunitários;
- 5 - Áreas para comércio e serviços, se houver;
- 6 - Área das vias de circulação;
- 7 - Área de faixas de domínio, se houver;
- 8 - Área de terrenos remanescentes, se houver.

Parágrafo único - Deverá estar anexo ao projeto de arruamento, os seguintes documentos relativos ao imóvel:

- I - Título de propriedade;
- II - Certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais.

Art. 30 - O Projeto de Loteamento deverá conter:

- I - Indicação dos limites da propriedade;
- II - Subdivisão das quadras em lotes e áreas destinadas a equipamentos comunitários e urbanos, com as respectivas dimensões e numeração;
- III - Dimensões lineares e angulares do projeto e áreas de todos os lotes e terrenos destinados a finalidade específicas;
- IV - Apresentação do quadro de áreas contendo a indicação em valores absolutos e percentuais de :

- a) Área total da gleba;
- b) Área destinada a lotes;
- c) Circulação;
- d) Equipamentos;
- e) Áreas verdes;
- f) Áreas remanescentes, se houver.

V - Indicação das condições urbanísticas do loteamento;

VI - Memorial Descritivo do Loteamento contendo:

- a) Caracterização do imóvel a ser loteado com dados referentes a denominação da propriedade, localização, dimensões, confrontações;
- b) Nome do loteador, nome do responsável técnico;
- c) Título de propriedade do imóvel e registro;
- d) Denominação do Loteamento;
- e) Descrição, destinação, características, zona ou zonas de uso especificadas detalhadamente;
- f) Condições urbanísticas do loteamento;



ESTADO DO MARANHÃO
 Prefeitura Municipal de Coroatá
 Praça Dr. José Sarney, 159, Centro, Coroatá, Maranhão.

- g) Explicação da área total da gleba, da área dos lotes, das áreas públicas que passarão para domínio do município;
- h) Listagem dos equipamentos urbanos e comunitários e dos serviços públicos já existentes na gleba e adjacências;
- i) Dimensões e confrontações de cada lote e das áreas destinadas à equipamentos comunitários e urbanos.

Art. 31 - Os Projetos de Loteamento devem ser apresentados nas escalas 1:500, 1:1000, 1:2000, de acordo com a melhor representação gráfica.

Art. 32 - Os projetos de Desmembramento, composto de plantas e memorial descritivo deverão ser apresentados ao Município para aprovação, juntamente com o título de propriedade do imóvel.

I - As plantas deverão conter:

- a) Indicação das vias existentes cotadas e os loteamentos próximos;
- b) Tipo de uso predominante local indicado;
- c) Indicação da divisão dos lotes pretendidos na área.

II - O memorial descritivo deverá conter:

- a) Caracterização do imóvel a ser desmembrado com dados referentes a denominação da propriedade, localização, dimensões e confrontações;
- b) Nome do proprietário, nome do técnico responsável;
- c) Descrição da área total do terreno e da parcela ou parcelas a lotear.

§ 1º - Os documentos técnicos deverão ser apresentados em 4 vias.

§ 2º - Os projetos de Desmembramento deverão obedecer às diretrizes municipais e metropolitanas.

Art. 33 - Somente profissionais habilitados pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA) e inscritos na Prefeitura poderão assinar com responsáveis técnicos projetos e outros documentos submetidos a aprovação da Prefeitura.

Art. 34 - Para a devida inscrição na Prefeitura, os profissionais deverão apresentar obrigatoriamente a Certidão de Registro profissional do Conselho Regional de Engenharia Arquitetura e Agronomia -CREA e recibo de quitação da anuidade.

SEÇÃO II

DA EXECUÇÃO DO PARCELAMENTO

Art. 35 - Quando da aprovação do Projeto de Loteamento, o interessado deverá assinar um termo de compromisso, no qual se obrigará:

I - Num prazo fixado pela Prefeitura executar a sua própria custa, os seguintes serviços referentes ao Projeto de Arruamento:

- a) Locação;
- b) Abertura de logradouros;
- c) Movimentos de terra;



ESTADO DO MARANHÃO
Prefeitura Municipal de Coroatá
Praça Dr. José Sarney, 159, Centro, Coroatá, Maranhão.

- d) Colocação de meio fio e linha d'água em todas as ruas;
- e) Iluminação dos logradouros;
- f) Pavimentação das vias classificadas como: arterias primárias, secundárias e vias coletoras, faixas de tráfego local e vias expressa;
- g) Sistema de drenagem nas vias a pavimentar;
- h) Rede de esgotos e rede de água;
- i) Arborização dos logradouros.

II - A não conceder qualquer documento de promessa de compra e venda de lote, antes de concluídas as obras exigidas no Inciso I deste Artigo.

Parágrafo único - O prazo determinado no Inciso I deste Artigo, não poderá ser superior a 2 anos podendo a Prefeitura permitir a execução das obras por etapas, desde que observados os seguintes critérios:

I - Os prazos correspondentes a cada etapa para a completa execução das obras não exceda de 1 ano;

II - Em cada etapa definida sejam executadas todas as obras previstas.

Art. 36 - O interessado deverá caucionar como garantia das obras citadas no Inciso I do artigo 35, mediante escritura pública, uma área de terreno da gleba a ser loteada cujo valor, a juízo da Prefeitura, seja igual a 150% do valor do custo dos serviços a serem executados.

§ 1º - O termo de caução deverá ser averbado no Cartório de Registro de Imóveis ou poderá ser definido a critério da Prefeitura outra forma de garantia para execução das obras.

§ 2º - As obras a serem executadas e o prazo definido para conclusão, deverão ficar claramente definidos no ato da aprovação do projeto, bem como na escritura da caução referida.

Art. 37 - Expirado o prazo para conclusão das obras exigidas, caso as mesmas não tenham sido realizadas a Prefeitura promoverá ação competente para adjudicar ao seu patrimônio a área caucionada, que passará a constituir em bem dominical do Município, com o objetivo de garantir a execução das obras.

§ 1º - Antes de expirado o prazo, o interessado poderá solicitar junto à Prefeitura um pedido de prorrogação, que não poderá exceder de seis meses.

§ 2º - Caso o loteador não cumpra a realização das obras citadas no Artigo 35, Inciso I, cabe a Prefeitura a execução das obras em prazo não superior a 1 ano contados da data de adjudicação da caução ao seu patrimônio.

Art. 38 - Assinado o termo e a escritura da caução, pagos os emolumentos devidos, a Prefeitura expedirá o alvará de licença.

Art. 39 - Quando da conclusão de todas as obras e serviços exigidos pela Prefeitura, e após a devida inspeção final, o interessado solicitará através de requerimento, a liberação da área caucionada.

Parágrafo único - O requerimento deverá ser acompanhado de uma planta do loteamento retificada tal como executado, que será considerada oficial para todos os efeitos.

Art. 40 - Passarão sem indenização a fazer parte do patrimônio municipal, todas as obras e serviços exigidos, bem como quaisquer outras benfeitorias realizadas pelo interessado em logradouro público e nas áreas de uso institucional.



ESTADO DO MARANHÃO
Prefeitura Municipal de Coroatá
Praça Dr. José Sarney, 159, Centro, Coroatá, Maranhão.

SEÇÃO III

DA FISCALIZAÇÃO E DOS EMBARGOS MUNICIPAIS

Art. 41 - Para efeito de fiscalização, deverá o loteador manter no local da obra uma cópia completa dos projetos aprovados e do ato de aprovação.

Art. 42 - Sofrerão embargo as obras que estiverem irregulares em relação aos projetos aprovados ou aos termos do ato de aprovação, através de um auto de embargo que constará de:

- I - Nome do Loteamento;
- II - Nome dos proprietários;
- III - Nome dos responsáveis técnicos;
- IV - Razão do embargo;
- V - Data do embargo;
- VI - Assinatura do responsável pela implantação das obras.

Art. 43 - Acompanharão os embargos, intimação fixando o prazo para regularização das obras.

Art. 44 - Atendidas as exigências para regularização das obras, a causa do embargo será removida, após devida fiscalização.

Art. 45 - O não atendimento do embargo por parte do responsável acarretará na aplicação de medidas judiciais necessárias ao fiel cumprimento do mesmo.

CAPÍTULO IV

DAS PENALIDADES

Art. 46 - O proprietário da gleba que seja parcelada sem projeto aprovado pela Prefeitura ou executado em desacordo com o projeto aprovado, fica passível de multa equivalente a 1,0 URM, por metro quadrado da gleba parcelada.

Art. 47 - O proprietário de gleba que for parcelada desrespeitando as precauções necessárias à segurança de pessoas ou propriedades, fica passível de multa equivalente a 2,0 URM.

Art. 48 - O proprietário de gleba que seja parcelada e obstrua, aterre, estreite ou desvie curso d'água sem autorização do Poder Público, fica passível de multa equivalente ao dobro estabelecido no Artigo 46 desta Lei.

Art. 49 - O proprietário de gleba que não obedecer aos embargos, intimações ou aos prazos determinados pela autoridade municipal competente, fica passível de multa equivalente a 2,0 URM acrescida de 0,1 URM por dia de continuidade da infração.

Art. 50 - O pagamento das multas relacionadas neste Capítulo não exime o infrator do cumprimento das normas infringidas, tendo um prazo de 30 dias para regularizar o parcelamento, sob pena de ficar passível de multa em dobro por reincidência.



ESTADO DO MARANHÃO
Prefeitura Municipal de Coroatá
Praça Dr. José Sarney, 159, Centro, Coroatá, Maranhão.

Art. 51 - A aplicação das penalidades relacionadas neste capítulo não prejudicam as devidas medidas de natureza cível e criminal.

CAPÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 52 - Toda e qualquer alteração de Uso do Solo rural para fins urbanos dependerá de aprovação da Prefeitura Municipal.

Art. 53 - As Normas estabelecidas nesta Lei, poderão ser dispensadas de cumprimento, a critério da Prefeitura, na regularização dos parcelamentos ilegais existentes no Município, até a data da publicação.

Parágrafo único - São considerados parcelamentos ilegais, os loteamentos e desmembramentos executados em descordo com a legislação Municipal, Estadual e Federal pertinente, destacando-se as seguintes modalidades:

I - Parcelamento Clandestino, sendo o loteamento ou desmembramento que não possua a aprovação do Poder Público para sua implantação;

II - Parcelamentos Urbanisticamente Irregulares, sendo o loteamento ou desmembramento executado sem a observância dos requisitos urbanísticos estabelecidos em Legislação Federal, Estadual e Municipal pertinente, e não tenham sido devidamente concluídos;

III - Parcelamentos Juridicamente Irregulares, sendo o loteamento ou desmembramento executado de fato que não esteja devidamente registrado em Cartório de registro Imobiliário;

IV - Parcelamentos Espontâneos, sendo os assentamentos habitacionais surgidos espontaneamente, consolidados sem o intermédio de um loteador.

Art. 54 - Esta Lei complementa, sem substituir, as exigências de caráter urbanísticos estabelecidos por legislação específica municipal que regule o uso do solo e as características fixadas para a paisagem urbana.

Art. 55. O Poder Executivo Municipal autorizará, através de licença, empresa para a execução do parcelamento do solo urbano no Município de Coroatá-MA.

Art. 56 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 57 - Revogam-se as disposições em contrário.

Gabinete do Excelentíssimo Senhor Prefeito do Município de Coroatá, Estado do Maranhão, em 19 de março de 2010.

Luis Mendes Ferreira
Prefeito Municipal



ESTADO DO MARANHÃO
Prefeitura Municipal de Coroatá
Praça Dr. José Sarney, 159, Centro, Coroatá, Maranhão.

ANEXO I

GLOSSÁRIO

I - acesso é a interligação para veículos ou pedestres, entre:

- a) logradouro público e propriedade privada;
- b) propriedade privada e áreas de uso comum em condomínio;
- c) logradouro público e espaços de uso comum em condomínio;

II - alinhamento é a linha divisória existente entre o terreno de propriedade particular ou pública e o logradouro público;

III - alvará é o documento expedido pela Prefeitura que licencia a execução de obras ou funcionamento de atividades sujeitas à fiscalização municipal;

IV - área comum é a área edificada que se destina a estacionamentos, circulação, serviços e lazer de uso comum e que não é computada no cálculo do índice de aproveitamento;

V - área parcial do pavimento é a área construída das unidades residenciais, comerciais e (ou) de serviços do pavimento, excluindo-se jardineiras e sacadas de até 0,90 m (noventa centímetros) de largura útil e as áreas comuns;

VI - área parcial total de uma edificação é a soma das áreas parciais de todos os pavimentos de uma edificação, excluindo as áreas de uso comum;

VII - área total da edificação é a soma das áreas de piso cobertas de todas as edificações principais e complementares, inclusive áreas comuns;

VIII - área ocupada é a superfície do lote ocupada pela projeção da edificação em plano horizontal, não sendo computadas as áreas dos elementos de fachadas como jardineiras, marquises, pérgulas e beirais;

IX - áreas institucionais são áreas do loteamento destinadas a implantação de equipamentos comunitários;

X - áreas verdes são as áreas do loteamento destinadas a praças, jardins, faixas de preservação e outros fins da mesma natureza, visando assegurar condições ambientais e paisagísticas, e para usufruto da população;

XI - balanço é o avanço da edificação ou de elementos da edificação sobre os recuos;

XII - beiral é o prolongamento da cobertura além das paredes externas da edificação;

XIII - calçada ou passeio é a parte do logradouro destinada ao trânsito de pedestres;

XIV - classe da via é a identificação da via pela sua função no sistema viário urbano do município;

XV - construção é a obra de edificação nova, autônoma, sem vínculo funcional com outras edificações existentes no lote;

XVI - demolição é a execução de obra que resulta em destruição, total ou parcial de uma edificação;

XVII - desdobro é a subdivisão da área de um lote, integrante de loteamento ou desmembramento aprovado, para a formação de novo ou novos lotes;

XVIII - desmembramento é subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos nem o prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes;

XIX - eixo de via é a linha que, passando pelo centro da via, é equidistante dos alinhamentos;

XX - equipamentos comunitários são espaços públicos, destinados à educação, cultura, saúde, lazer e assistência social da comunidade;

XXI - estacionamento é a área coberta ou descoberta, pública ou privada, destinada à guarda de veículos, e constituída pelas áreas de vagas e circulação;



ESTADO DO MARANHÃO
 Prefeitura Municipal de Coroatá
 Praça Dr. José Sarney, 159, Centro, Coroatá, Maranhão.

- XXII - faixa de domínio público é a área de terreno necessária à construção e operação de vias, rodovias ou ferrovias e que se incorpora ao domínio público;
- XXIII - faixa non aedificandi é a limitação que não retira a propriedade nem impede que o dono da terra a utilize em qualquer outro fim que não seja a edificação na faixa estabelecida, nela ficando garantida a passagem de agentes da administração para verificação e preservação dos recursos hídricos do domínio público;
- XXIV - frente de lote é a divisa lindeira a via oficial de circulação de veículos ou logradouro público;
- XXV - fundo de lote é a divisa oposta à frente;
- XXVI - gabarito é a medida que limita ou determina a altura das edificações e/ou o número de seus pavimentos;
- XXVII - galeria comercial - é o espaço de circulação livre, coberto ou descoberto, que permite acesso a estabelecimentos comerciais.
- XXVIII - gleba é a porção de terra urbana que ainda não foi objeto de parcelamento do solo;
- XXIX - habitação multifamiliar é a edificação projetada para a habitação permanente de mais de uma família;
- XXX - habitação unifamiliar é a edificação projetada para a habitação permanente de uma família;
- XXXI - habite-se é o documento fornecido pela municipalidade, que certifica ter sido a obra concluída de acordo com o projeto aprovado, autorizando o uso da edificação
- XXXII - índice de aproveitamento é o quociente entre a área parcial de todos os pavimentos do edifício e a área total do terreno;
- XXXIII - índices urbanísticos são taxas, quocientes, índices e outros indicadores estabelecidos com o objetivo de disciplinar a construção e a implantação de atividades e empreendimentos no município;
- XXXIV - infra-estrutura básica são os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar, de telecomunicações e de transporte;
- XXXV - largura de uma via é a distância entre os alinhamentos da via;
- XXXVI - lindeiro é o que se limita ou é limitrofe.
- XXXVII - logradouro público é o espaço livre, assim reconhecido pela municipalidade, destinado ao trânsito, tráfego, comunicação ou lazer públicos;
- XXXVIII - lote é o terreno resultante de loteamento, lindeiro à um logradouro público, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo Plano Diretor ou lei municipal para a zona em que se situe;
- XXXIX - loteamento é a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com a abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias já existentes;
- XL - lotes edificáveis são as parcelas de terreno agrupadas em quadras resultantes de loteamentos ou desmembramentos destinados à ocupação e que devem, necessariamente, fazer frente a logradouro público;
- XLI - lotes populares são as parcelas de terreno agrupadas em quadras resultantes de loteamentos ou desmembramentos destinados a ocupação por programas de interesse social com acesso através de logradouro público;
- XLII - marquise é a cobertura em balanço aplicada às fachadas de um edifício.
- XLIII - mezanino é o piso intermediário entre dois pavimentos consecutivos e que não excede 50% (cinquenta por cento) da área do piso que lhe dá acesso;
- XLIV - mobiliário urbano é o equipamento localizado em logradouros públicos e que visa proporcionar maior nível de conforto, segurança e urbanidade à população usuária, tais como: abrigos e paradas de ônibus, lixeiras, bancos, cabines telefônicas, caixas de coleta de correspondência e equipamentos de lazer.
- XLV - mutirões habitacionais são programas destinados a execução de unidades habitacionais onde a participação da comunidade é requisitada como mão de obra;



ESTADO DO MARANHÃO
Prefeitura Municipal de Coroatá
Praça Dr. José Sarney, 159, Centro, Coroatá, Maranhão.

- XLVI - parcelamento do solo urbano é a subdivisão de gleba em quadras e lotes, com ou sem a abertura de novas vias, logradouros públicos ou seus prolongamentos. Poderá ser feito por loteamento ou desmembramento;
- XLVII - praça é o logradouro público delimitado por vias de circulação e/ou pelo alinhamento dos imóveis, sendo criado com o intuito de propiciar espaços abertos em região urbana, preferencialmente ajardinados e destinados ao lazer e a recreação comunitária;
- XLVIII - pavimento é o espaço da edificação compreendido entre dois pisos sucessivos ou entre um piso e cobertura;
- XLIX - pavimento térreo ou primeiro pavimento é aquele cujo piso se situa até 1,00 m (um metro) acima do nível médio do trecho da via para a qual o lote tem frente;
- L - profundidade do lote é a distância média entre a frente e o fundo do lote;
- LI - projetos especiais são os empreendimentos públicos ou privados que por sua natureza ou porte demandem análise específica quanto a sua implantação no município;
- LII - quadra é a área resultante da execução de loteamento, delimitada por vias de circulação de veículos e logradouros públicos;
- LIII - reassentamento popular é o programa destinado ao assentamento de populações de baixa renda ocupante de área de risco em nova área adequada.
- LIV - recuo é a distância medida entre a limite externo da projeção horizontal da edificação e a divisa do lote, sendo que o recuo de frente é medido com relação ao alinhamento ou, quando se tratar de lote lindeiro a mais de um logradouro público, a todos os alinhamentos;
- LV - reforma é a execução de obras e serviços em edificações, que impliquem em quaisquer alterações de suas características físicas, na ampliação ou supressão de área construída;
- LVI - remembramento de glebas ou de lotes é a soma das áreas de duas ou mais glebas ou lotes para a formação de novas glebas ou lotes;
- LVII - sistema viário do loteamento é o conjunto de vias imprescindíveis à sua implantação, de forma a garantir: a integração da gleba loteada com o sistema viário existente e projetado; a fluidez do tráfego de veículos e o acesso aos lotes, áreas verdes e institucionais;
- LVIII - taxa de ocupação é a relação percentual entre a área de projeção de uma edificação no plano horizontal e a área deste terreno, não sendo computados os elementos componentes das fachadas, tais como: pérgulas, jardineiras, marquises e beirais;
- LIX - taxa de permeabilidade - é a relação entre a parte do lote ou gleba que permite a infiltração de água, permanecendo totalmente livre de qualquer edificação e a área total dos mesmos;
- LX - testada é a distância horizontal entre as duas divisas laterais do lote;
- LXI - urbanização de favelas são intervenções físicas destinadas a dotar de infra-estrutura básica, áreas públicas ou particulares ocupadas por populações de baixa renda, cuja forma de ocupação apresenta-se em desacordo com os padrões de salubridade e urbanização;
- LXII - uso do solo é o resultado de toda e qualquer atividade que implique em apropriação de um espaço ou terreno;
- LXIII - via de circulação é o espaço destinado à circulação de veículos ou pedestres, sendo que: a) via particular é aquela que se constitui em propriedade privada, ainda que aberta ao uso público, e b) via oficial é a que se destina ao uso público, sendo reconhecida, oficialmente, como bem municipal de uso comum do povo;
- LXIV - vistoria - Diligência efetuada pela Prefeitura tendo por fim verificar as condições de uma construção ou obra.
- LXV - zoneamento é a setorização das diversas áreas urbanas, a partir da compatibilização da intensidade de uso do solo e de crescimento urbano, com a oferta de infra-estrutura e serviços públicos, visando realizar os objetivos definidos no PDP.



ESTADO DO MARANHÃO
Prefeitura Municipal de Coroatá
Praça Dr. José Sarney, 159, Centro, Coroatá, Maranhão.

Gabinete do Excelentíssimo Senhor Prefeito do Município de Coroatá, Estado do Maranhão, em 19 de março de 2010.


Luis Mendes Ferreira
Prefeito Municipal