

AUTÓGRAFO DE LEI Nº 006/2004

CAPÍTULO I	DAS DISPOSIÇÕES GERAIS
CAPÍTULO II	DO USO DO SOLO
CAPÍTULO III	DA OCUPAÇÃO DO LOTE
CAPÍTULO IV	DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES
CAPÍTULO V	DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

AUTÓGRAFO DE LEI Nº 006/2004

DISPÕE SOBRE O USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO NAS ZONAS URBANAS DE LAGOA DA CONFUSÃO

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta Lei tem por objetivo dar forma à estrutura urbana com uma adequada distribuição das atividades nas Zonas Urbanas, de maneira que entre elas se estabeleçam relações ótimas e funcionais, ao mesmo tempo em que propiciem o desenvolvimento sustentável da cidade, se otimizem ao máximo os equipamentos urbanos e comunitários presentes e futuros, promovam a proteção do patrimônio cultural e ambiental e possibilitem que a implementação da política de desenvolvimento e expansão urbana atenda a função social da propriedade.

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

I - alinhamento predial, a linha legal limitando os lotes com relação à via pública;

II - área construída, a área total de todos os pavimentos de um edifício, incluídos os espaços ocupados pelas paredes, na qual não são computados: pátio interno sem cobertura, sacada aberta do pavimento-tipo, área de estacionamento ou garagem;

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

IV - 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;

- V** - frente do lote, a dimensão medida na testada do lote que coincide com o logradouro público;
- VI** – gleba, a área de terra com localização e configuração definidas, não resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;
- VII** - logradouro público, a parcela do território de propriedade pública e de “uso comum do povo”;
- VIII** – lote, a parcela de terreno, bem definida e delimitada, resultante de loteamento devidamente aprovado e inscrito no Registro de Imóveis competente;
- IX** - pavimento, cada um dos planos horizontais de uso de um edifício;
- X** – 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;
- XI** - profundidade do lote, a distância entre a testada do lote e a divisa de fundo;
- XII** - recuo, a distância entre o alinhamento do lote existente e o alinhamento da edificação projetada;
- XIII** – residência, a edificação destinada à habitação;
- a)** unifamiliar, quando constituída de uma única unidade habitacional autônoma;
- b)** multifamiliar, quando constituída de mais de uma unidade habitacional autônoma, construída horizontal ou verticalmente;
- XIV** - taxa de ocupação máxima do lote, o percentual da área do lote que pode receber edificação;
- XV** - testada do lote, a divisa do lote com frente para via oficial de circulação pública;
- XVI** – zona, a área definida por esta Lei onde prevalece o mesmo parâmetro de uso e ocupação.

CAPÍTULO II - DO USO DO SOLO

Art. 3º As categorias de uso do solo nas ZU são as seguintes:

- I** – habitacional;
- II** – comercial e de serviços;
- III** – industrial
- IV** – de interesse paisagístico e ambiental

Art. 4º A categoria de uso do solo habitacional compreende as áreas destinadas a residências com duas subcategorias:

- I** – Habitação 1, HB 1;
- II** – Habitação 2, HB 2.

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 à população compreende edificações de 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 edificações de 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 são específicas no Quadro 1 do Anexo I.

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

Art. 8º As atividades ou estabelecimentos que não estiverem discriminados nos artigos anteriores serão enquadrados, por similitude, com atividades e estabelecimentos expressamente incluídos em uma determinada categoria.

Art. 9º Nos termos estabelecidos no Macrozoneamento, a Zona Urbana é dividida em Zona Urbana 1, sede do Município e Zona Urbana 2, sede do Distrito Administrativo de Loroti.

Art. 10. A Zona Urbana 1 tem as seguintes Zonas de Uso e Ocupação:

I - Zona Central Mista, ZCM, áreas onde são permitidas as categorias de uso do solo residencial das subcategorias HB 1 e HB 2, comércio e prestação de serviços da subcategoria CS 1 e CS 2 e edificações mistas com até 3 (três) pavimentos de habitações da subcategoria HB 1 com atividades de serviços profissionais e de negócios, serviços pessoais, comércio de consumo local, comércio varejista e serviços pessoais da subcategoria CS 1;

II - Zona Habitacional, ZHB, área onde são permitidas as categorias de uso do solo residencial das subcategorias HB 1 e HB 2, comércio e serviço da subcategoria CS 1, chácaras de recreio e habitações de interesse social;

III – Zona de Interesse Paisagístico, ZIP, áreas que incorporam as da categoria de uso do solo de interesse paisagístico, destacadas pelo seu potencial paisagístico, ambiental e turístico, que deverão receber tratamento específico, onde são permitidas as categorias de uso do solo comércio e serviços CS 1, em especial os vinculados ao lazer e turismo;

V - Zona de Industria e Abastecimento, ZIA, áreas onde são permitidas as categorias de uso do solo industrial, comércio e serviços CS2, sendo admitido o uso residencial da subcategoria HB 2.

§ 1º De forma poder demarcar e definir usos e ocupações das áreas em volta da lagoa da Confusão, que integrarão a ZIP, o Poder Executivo Municipal deverá promover a elaboração do plano de manejo, nos termos definidos pelo Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza – SNUC, das seguintes Unidades de Conservação:

I - APA correspondente à faixa de 300,00 m (trezentos metros) em volta da Lagoa da Confusão, nos termos do Art. 6º das Disposições Transitórias da Lei Orgânica de Lagoa da Confusão;

II – APA denominada Parque Ecológico Municipal de Lagoa da Confusão, área que envolve toda a orla da Lagoa da Confusão, numa distância de cem metros, nos termos da Lei Municipal n.º 289, de 30 de maio de 2001;

III – APA denominada Matinha na orla da lagoa da Confusão, nos termos da Lei Municipal n.º 075, de 19 de dezembro de 1996.

§ 2º De conformidade com o que estabelece o Art. 17 das Disposições Transitórias da Lei Orgânica de Lagoa da Confusão, deve ser delimitado e regulamentado o uso das localidades denominadas Morro da Igreja de Pedra e Mata do Trapicho, declaradas patrimônio histórico, turístico e ambiental do Município.

Art. 11. A Zona Urbana 2 tem como zona de uso e ocupação a Zona Habitacional, ZHB, onde são permitidas as categorias de uso do solo residencial das subcategorias HB 1, comércio e serviço da subcategoria CS 1 e habitações de interesse social.

Art. 12. O Poder Executivo delimitará as Zonas de Uso e Ocupação de conformidade com a planta constante do Anexo II da presente Lei.

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

Art. 13. 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.

§ 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.

CAPÍTULO III - DA OCUPAÇÃO DO LOTE

Art. 14. A ocupação do solo fica condicionada aos seguintes índices urbanísticos:

I - taxa de ocupação máxima do lote, representada pelo percentual da área do lote que pode receber edificação;

II – coeficiente de aproveitamento, pelo qual se deve multiplicar a área do lote para se obter a área máxima de construção no lote;

III- recuos mínimos que a edificação deve observar em relação aos limites do lote e entre edificações no mesmo lote;

IV –O número máximo de pavimentos na Zona Urbana 1 será 2 (dois), salvo na Zona Central Mista onde são permitidos até 3 (três) pavimentos;

V – O número máximo de pavimentos na Zona Urbana 2, será 1 (um);

VI - Em todas as zonas, deverá ser mantida, nos lotes, uma área permeável mínima, a qual ficará livre de edificação, da projeção desta ou de avanço do subsolo, não podendo, ainda, receber qualquer tipo de revestimento impermeável ou cobertura.

Art. 15. As condicionantes de ocupação e aproveitamento dos lotes serão estabelecidas segundo a zona a que pertencem, o tipo de empreendimento e as atividades permitidas.

§ 1º A definição da taxa de ocupação, do coeficiente de aproveitamento e dos afastamentos será definida com base nas informações cadastrais dos lotes de loteamento ou desmembramento, com limites definidos por documento público do Registro de Imóveis competente.

§ 2º Fica o Executivo Municipal obrigado a elaborar levantamento cadastral dos imóveis urbanos de forma a permitir o conhecimento das dimensões e usos dos lotes existentes.

§ 3º Os índices urbanísticos serão estabelecidos após o levantamento cadastral, respeitado o que estabelece a presente Lei.

§ 4º Até o cumprimento do que estabelece o § 2º, os índices urbanísticos serão:

I – taxa de ocupação igual a 0,5 (cinco décimos);

II – coeficiente de aproveitamento máximo igual a 1 (um);

III – afastamentos laterais de 1,5m (um metro e cinquenta centímetros) e de frente e fundo, de 3,0m (três metros).

CAPÍTULO IV - DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 16. 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 ae não superior aUnidades Fiscais de Lagoa da Confusão - UFLC por dia em que persistir a infração, durante o período que exceder os prazos do inciso anterior ou durante prorrogação do prazo concedido de ofício, a critério do Executivo Municipal, para a regularização da situação;

III - embargo das obras ou demolições nos casos de empreendimentos iniciados ou executados 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 Ato do Executivo Local.

Art. 17. Todas as atividades realizadas no território do Município serão obrigatoriamente objeto de licenciamento, nos termos desta Lei.

§ 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. 18. Ficam mantidos os alvarás de construção e de licença expedidos em conformidade com a legislação anterior até a data de publicação desta Lei .

Art. 19. Serão mantidos o uso das atuais edificações desde que licenciadas pelo Município até a data da vigência desta Lei.

Art. 20. A construção do terceiro pavimento, nos termos estabelecidos pelo inciso I do Art. 10, da presente Lei será objeto de outorga onerosa do direito de construir, conforme estabelecido pela Lei Complementar do Plano Diretor de Lagoa da Confusão.

Art. 21. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete da Presidência da Câmara Municipal de Lagoa da Confusão, Estado do Tocantins, aos 24 dias do mês de junho de 2004.

Alda Noletto Dorta
Presidente

ANEXO I
ANTEPROJETO DE LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

USO E OCUPAÇÃO DO SOLO – ATIVIDADES POR CATEGORIA

CATEGORIA	SUB-CATEGORIA	ATIVIDADE	OBSERVAÇÕES
HABITACIONAL	HABITAÇÃO 1 HB 1	Habitação unifamiliar	Residências unifamiliares autônomas
	HABITAÇÃO 2 HB 2	Habitação multifamiliar	Residências multifamiliares, construídas horizontal ou verticalmente, em condomínio.
COMERCIAL E SERVIÇOS	COMÉRCIO E SERVIÇOS 1 CS 1	<p>a) serviços profissionais e de negócios a exemplo de escritórios e consultórios de profissionais liberais;</p> <p>b) serviços pessoais e domiciliares a exemplo de chaveiros, eletricitas, encanadores, lavanderias e sapateiros;</p> <p>c) comércio de consumo local, tais como comércio de alimentação a exemplo de mercearias, laticínios, casa de carnes, frutarias e panificadoras, restaurantes, bares, lanchonetes, confeitarias, sorveterias, e papelarias;</p> <p>d) serviços socioculturais tais como associações comunitárias e de vizinhança.</p> <p>e) comércio varejista diversificado ou de entrega a domicílio associado a diversões, tais como choperias, restaurantes, dentre outros estabelecimentos sem música ao vivo</p> <p>f) serviços de escritório e negócios tais como administradoras, bancos, corretoras e empresas de seguro;</p> <p>g) serviços pessoais e de saúde, tais como hospitais, ambulatórios, clínicas dentárias e médicas;</p>	

continua

CATEGORIA	SUB-CATEGORIA	ATIVIDADE	OBSERVAÇÕES
COMERCIAL E SERVIÇOS	COMÉRCIO E SERVIÇOS 1 CS 1	<p>h) serviços de educação tais como creches, maternais e de recreação infantil, ensino fundamental e médio;</p> <p>i) serviços culturais, locais de culto religioso, cinemas;</p> <p>j) serviços de hospedagem, tais como pensões, hotéis, albergues e casas de repouso;</p> <p>l) serviços de estúdios, laboratórios e oficinas técnicas;</p> <p>m) atividades associadas à recreação, clubes sociais, centros esportivos, salões de festas, academias de ginástica e esportes e balneários;</p> <p>n) clubes noturnos, discotecas, bares com música.</p>	
	COMÉRCIO E SERVIÇOS 2 CS 2	<p>a) postos de abastecimento e lavagem de veículos;</p> <p>b) oficinas mecânicas, de reparo e pintura de veículos de passeio e utilitários e as de reparos de equipamentos e implementos de pequeno porte em geral, depósitos de material de construção, marcenarias e serralharias;</p> <p>c) supermercados, revenda de automóveis, locais de culto religioso que utilizem alto-falante em cerimônia noturna;</p> <p>d) comércio e depósitos de materiais em geral, lojas de tintas e resinas comércio atacadista;</p> <p>e) prédios exclusivamente comerciais ou prestadores de serviços;</p>	

CATEGORIA	SUB-CATEGORIA	ATIVIDADE	OBSERVAÇÕES
INDUSTRIAL	-	Estabelecimentos de produção, transformação, estocagem e armazenamento de bens e produtos.	<p>Atividades industriais incômodas:</p> <p>a) produtos minerais não metálicos, como britamento de pedras, execução de trabalhos em pedras, materiais e artefatos de cerâmica;</p> <p>b) metalurgia, como serviços e tratamento térmico e químico de galvanotécnica;</p> <p>c) borracha, como vulcanização e recauchutagem de pneumáticos;</p> <p>d) couro, peles e assemelhados;</p> <p>e) indústrias de produtos alimentares, como abate e frigorificação de animais, aves, pescados, beneficiamento, moagem torrefação e fabricação de produtos alimentares de origem vegetal;</p> <p>f) madeira;</p> <p>g) papel e papelão;</p> <p>h) fabricação e engarrafamento de bebidas.</p>
INTERESSE PAISAGÍSTICO	-	Áreas que pelas suas características naturais, exigem tratamento especial devido ao seu potencial paisagístico e ambiental e turístico.	

ANEXO II
PLANTA DE USO E OCUPAÇÃO SOLO NAS ZONAS URBANAS