



ESBOÇO DA MINUTA DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Sumário

1. TÍTULO I	3
DOS CONCEITOS, PRINCÍPIO E OBJETIVOS	3
CAPÍTULO I – conceitos e diretrizes	3
2. TÍTULO II	21
Do ordenamento territorial	21
CAPÍTULO I - MACROZONEAMENTO	21
CAPÍTULO II - Zoneamento	22
Seção I – Conceitos e Objetivos	22
Seção II – Zona de Uso Rural	24
Seção III – Zona de Preservação Ambiental	25
Seção IV – Zona do Núcleo Central	25
Seção V – Zona de Uso Misto	26
Seção VI – Zona Predominantemente Residencial	27
Seção VII – Zona Estritamente Residencial	28
Seção VIII – Zona de Interesse Turístico	29
Seção IX – Zona de Interesse Social	29
Seção X – Zona de Indústria Comércio e Serviços	30
Seção XI – Corredores Comerciais	30
Seção XII – Zonas Urbanas Especiais	31
Seção XIII – Da Localização das Zonas	34
CAPÍTULO III – PARCELAMENTO DO SOLO	35
Seção I – Conceito	35
Seção II – Fracionamento de Glebas	35
Seção III – Desmembramento e desdobro	35
Seção IV – Loteamentos	36
Seção V – Condomínio de Lotes	38
CAPÍTULO IV – SISTEMA VIÁRIO	45
Seção I – Disposições Gerais	45
Seção II – Rodovias	46
Seção III – Vias Arteriais	48
Seção V – Vias Coletoras	49
Seção V – Vias Locais	50
Seção VI – Estradas Municipais	51



Seção VII – Vias para Circulação de Pedestres	52
Seção VIII – Gabarito das Vias	53
CAPÍTULO V – Uso e Ocupação do solo	53
Seção I – Ocupação do Solo	53
Seção II – Uso do Solo	54
CAPÍTULO VI – Instrumentos da política de ordenamento territorial	63
Seção I – Conceito	63
Seção II – Instrumentos	64
Seção III – Zonas especiais de Interesse Social - ZEIS	64
Seção IV – Operação Urbana	65
Seção V – Outorga Onerosa do Direito de Construir	65
Seção VI – Outorga Onerosa para Alteração de Uso	66
Seção VII – Área de Interesse Ambiental	66
Seção VIII – Área de Interesse Cultural	67
Seção VIII – Parques de Fundo de Vale	67
Seção IX – Transferência do Potencial Construtivo	68
Seção X – Parcelamento, edificação e Utilização de Compulsórios	69
Seção XI – Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo	70
Seção XII – Desapropriação com títulos da dívida pública	70
Seção XIII – Direito de Preempção	70
CAPÍTULO VII - METAS	71
3. TÍTULO III	71
CAPÍTULO I – Disposições finais e transitórias	71



PLANO DE ZONEAMENTO E PARCELAMENTO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE LAGOA FORMOSA

1. TÍTULO I

DOS CONCEITOS, PRINCÍPIOS E OBJETIVOS

CAPÍTULO I – CONCEITOS E DIRETRIZES

Art.1º Esta Lei aprova o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município de Lagoa Formosa, estabelecendo normas para o ordenamento territorial, orientando agentes públicos e privados na construção e gestão da cidade, para melhorar a qualidade de vida, promover o progresso urbano e garantir conformidade com as legislações federal, estadual e municipal.

Art.2º Em atenção ao disposto no artigo 177 da Lei Orgânica do Município de Lagoa Formosa, o Município deve ter em sua política urbana o objetivo do pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e o bem-estar dos seus habitantes, em consonância com as políticas sociais e econômicas, onde as funções sociais da cidade deverão dar acesso a todos os cidadãos aos bens e aos serviços urbanos, assegurando-lhes condições de vida e moradia compatíveis com o estágio de desenvolvimento do Município.

Art.3º O Plano de Zoneamento deve estabelecer normas sobre zoneamento, parcelamento, uso e ocupação do solo, índices urbanísticos, proteção ambiental e demais instituições administrativas pertinentes.

Parágrafo único - Conforme artigo 180 da Lei Orgânica do Município de Lagoa Formosa, o Município deve estabelecer critérios para regularização e urbanização, inclusive de assentamentos e loteamentos irregulares.

Seção I

Art.4º Para compreensão da presente lei seguem as suas definições e conceitos quanto aos elementos de espaço urbanos construídos:

- I. acesso: interligação, para veículos e pedestres, entre logradouro público e propriedade privada;
- II. alinhamento: limite entre lote/terreno público ou privado e a faixa de domínio do logradouro;
- III. andar ou pavimento: espaço construído, coberto ou descoberto, de pisos sucessivos ou de pisos extremos;
- IV. área construída - AC: soma de áreas dos pisos utilizáveis e delimitados, cobertos ou não, excetuando-se as áreas previstas em contrário no Código de Obras Municipal;



- V. áreas de encostas: superfícies que apresentam declividades superiores a 14º (catorze graus) ou 31% (trinta e um por cento), acrescidas de faixa de terreno circundante de 30 m de largura;
- VI. área ocupada - AO: superfície(s), em plano horizontal, limitada(s) pela projeção de todas as áreas construídas no terreno;
- VII. área de recuo - AR: áreas de terreno não edificáveis compreendidas entre: alinhamento; divisas laterais e limites de fundo e a edificação;
- VIII. área de solo instável: terrenos que podem sofrer deformações ou alterações em seus níveis ou superfícies em função de movimentos internos ocorrentes ou quando submetidos a forças externas ou esforços neles aplicados;
- IX. área útil - AU: superfícies utilizáveis;
- X. área de fundos de vales/talvegues: espaços entre encostas de elevações, compreendendo os entornos que se desenvolvem as margens de águas correntes – permanentes ou torrenciais – que ali correm e que comportam o seu espraiamento;
- XI. área verde: espaço livre, de caráter permanente, geralmente vegetado, destinado a práticas de lazer, recreação ou de proteção;
- XII. áreas institucionais: espaços destinados à instalação de equipamentos comunitários;
- XIII. arruamento: conjunto das vias e logradouros que servem de acesso e circulação às propriedades públicas e privadas, reconhecidas pelo poder público;
- XIV. aterro: elevação de nível ou preenchimento de terreno com terra ou entulho;
- XV. barramento: obra de engenharia que intercepta, parcialmente, um curso de água;
- XVI. calçadão: espaços destinados prioritariamente ao trânsito exclusivo de pedestres e atividades de lazer e que passam a incorporar antigo leito viário;
- XVII. ciclovia: espaço especial para circulação de bicicletas e veículos não motorizados;
- XVIII. condomínio: formação de unidades imobiliárias agrupadas, vertical ou horizontalmente, em única gleba, com parcelas dominiais de caracteres exclusivo e comum;
- XIX. corredores comerciais: espaços servidos por logradouros públicos e constituídos por edificações, fixas ou móveis, de usos mistos, conformando faixas com larguras reguladas pela norma do zoneamento;
- XX. corte: escavação, ajuste ou acomodação de superfícies de terreno, implicando em movimentação de solo, com o propósito de adequação às obras nele previstas;
- XXI. cota: medida horizontal ou vertical que mede, respectivamente, distância e desnível entre pontos;
- XXII. declividade: desnível entre cotas altimétricas de um terreno, mensurada em graus ou percentagem dada pela relação entre distância e desnível dos pontos cotados;



- XXIII. desdobro: divisão da área de um lote ou gleba integrante de um loteamento admitido como regular;
- XXIV. desmatamento: derrubada e devastação, total ou parcial, de cobertura vegetada de gleba ou terreno;
- XXV. desmembramento: subdivisão de gleba em lotes ou partes e que não implique em abertura de vias;
- XXVI. divisa: linha limítrofe de terreno ou gleba, admitidas suas posições de frente, fundo e laterais direita e esquerda a partir de um seu ponto interno e vista voltada para a via principal;
- XXVII. dragagem: operação de retirada de materiais sólidos do leito de cursos ou reservatórios de água;
- XXVIII. eixo da via: linha central ao longo da via, equidistante dos alinhamentos opostos das propriedades;
- XXIX. quadramento: classificação ou atribuição de correspondências entre áreas, empreendimentos e/ou atividades visando seu ordenamento segundo uso, ocupação ou atributos estabelecidos;
- XXX. escavações: remoção de materiais componentes de solo;
- XXXI. fila de casas: formação de unidades imobiliárias de uso residencial, com uma ou mais paredes laterais total ou parcialmente comuns ou contíguas, com acessos próprios ao exterior;
- XXXII. frente ou testada: divisa da propriedade, lindeira ao logradouro principal que lhe dá acesso;
- XXXIII. função social da cidade: atributo e requisito do conjunto de atividades, serviços e equipamentos públicos ocorrentes na cidade e que cumprem a primazia do interesse coletivo, da qualidade do espaço urbano e do direito à cidade justa;
- XXXIV. função social da propriedade: atributos e requisitos básicos que conferem primazia da destinação social à propriedade urbana e de dignidade e qualidade à moradia;
- XXXV. fundo de lote: divisa oposta à frente do lote quando regular ou segmento maior de divisa que liga laterais;
- XXXVI. gabarito: medida que limita ou determina dimensões de logradouros e alturas de edifícios ou que estabelece outras limitações de ocupação da propriedade;
- XXXVII. galeria: edificação agrupando lojas e/ou escritórios, contíguos, eventualmente com áreas externas comuns, e com frentes abertas para vias internas de uso exclusivo de pedestres e circulação restrita;
- XXXVIII. geração de resíduos sólidos: produção e manipulação de resíduos sólidos, com riscos potenciais ao meio ambiente e à saúde pública;
- XXXIX. gleba: terreno que ainda não foi objeto de arruamento ou parcelamento;
- XL. grupo de casas: conjunto de casas com determinadas áreas externas de uso comum;



- XLII. grupo de casas geminadas: conjunto de casas contíguas e de paredes divisórias comuns;
- XLIII. grupo de edifícios de apartamentos: conjunto de dois ou mais edifícios de apartamentos com áreas externas comuns;
- XLIV. grupo de edifícios de apartamentos e escritórios: conjunto de dois ou mais edifícios de ocupação mista, dentro do mesmo lote ou gleba, com apartamentos e escritórios, e áreas externas comuns;
- XLV. grupo de edifícios de apartamentos, escritórios e lojas: conjunto de dois ou mais edifícios de ocupação mista, dentro do mesmo lote ou gleba, com apartamentos, escritórios e lojas, e áreas externas comuns;
- XLVI. grupo de edifícios de escritórios: conjunto de dois ou mais edifícios de escritórios dentro do mesmo lote ou gleba, servidos por acessos, circulação e áreas externas comuns;
- XLVII. grupo de edifícios de escritórios e lojas: conjunto de dois ou mais edifícios de ocupação mista, dentro do mesmo lote ou gleba, com escritórios e lojas, servidos por acessos, circulação e áreas externas comuns;
- XLVIII. grupo de fila de casas: conjunto de duas ou mais filas de casas com áreas externas comuns;
- XLIX. grupo de lojas: edificação composta de duas ou mais lojas abertas diretamente para a via pública;
- XLIX. levantamento topográfico: ação de levantamento, por aparelho específico, das características de imóvel, terreno, gleba edificada ou livre, abrangendo: dimensões, divisas, níveis e relevo, orientação geográfica e situação no entorno, de forma a permitir sua correta representação gráfica;
- L. logradouro público: espaços diferenciados destinados ao trânsito de pedestres, tráfego de veículos, ao lazer, à recreação e às manifestações culturais;
- LI. lote: parcela de terreno contida em uma quadra, proveniente de loteamento ou desmembramento, com pelo menos uma divisa lindeira ao logradouro público;
- LII. lote lindeiro: lote que tem testada (frente) em determinado logradouro público;
- LIII. loteamento: subdivisão de gleba em quadras e lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;
- LIV. loteamento fechado: loteamento delimitado, cercado e com acesso controlado, desde que previsto na legislação municipal, não podendo restringir a circulação em seu interior;
- LV. lote recreio: espaço preparado para o desenvolvimento de atividades diversas, de cunho recreativo, e esportivo, com acesso livre e uso facultado a qualquer cidadão;



- LVI. manancial: local de acúmulo e concentração natural de água doce, originada de lençóis subterrâneos, fontes e águas superficiais, normalmente destinado ao abastecimento público;
- LVII. modificação de vias e/ou de arruamento: alteração de eixos, faixas de domínio e/ou traçado geral de vias, envolvendo a modificação física de áreas delimitadas pelos traçados originais;
- LVIII. nivelamento: levantamento e caracterização do relevo de terrenos e via pública, com fixação de níveis essenciais à definição dos limites das construções com a via urbanas;
- LIX. núcleos habitacionais precários: assentamentos habitacionais precários, sem ordenamento territorial, de traçado irregular, com inexistência ou deficiência de infraestrutura e/ou de equipamentos públicos essenciais, identificados como favelas e ocupações irregulares, habitados por população de baixa renda familiar, geralmente entre 1(um) e 3(três) salários mínimos;
- LX. núcleos urbanos desarticulados ou isolados: agrupamentos constituídos por moradias e estabelecimentos comerciais e de serviços, regulares ou não sob aspecto legal de sua implantação, desagregados do tecido urbano contínuo principal, precariamente articulados à malha viária geral, geralmente formados em função das atratividades causadas por outros núcleos habitacionais, condomínios ou loteamentos de alto e médio padrões, que demandam serviços e mão de obra para sua manutenção;
- LXI. obras de irrigação: conjunto de intervenções envolvendo captação, desvio e dispersão de cursos d'água, para determinadas áreas, visando promover a melhoria do seu balanço hídrico;
- LXII. ocupação desconforme/não conforme: condição de discordância assumida por determinado imóvel em relação aos novos regulamentos de ocupação do solo, a partir da vigência da lei que os promulgou;
- LXIII. ocupações irregulares: são áreas invadidas, geralmente de patrimônio público;
- LXIV. ordenamento de uso e ocupação do solo: conjunto de normas reguladoras da produção, uso e ocupação do solo visando à ordenação do processo de estruturação e expansão urbana;
- LXV. parcelamento: qualquer subdivisão do solo com ou sem abertura de logradouros públicos e que resultem na formação de novas unidades imobiliárias (Ui);
- LXVI. parcelamento em condomínio: distribuição das áreas resultantes de parcelamentos sob a forma de frações ideais, com distinção das parcelas de uso exclusivo e de uso comum;
- LXVII. passeio ou calçada: parte do logradouro público reservado ao trânsito de pedestres;
- LXVIII. pavimento: piso edificado, coberto ou não, situado entre planos edificados superpostos ou em seus planos extremos;



- LXIX. pavimento térreo: pavimento edificado cujo piso, geralmente o mais próximo do ponto médio da linha de guias da via que lhe é lindeira, não fique mais que 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) abaixo ou acima de seu nível;
- LXX. planta retificada: planta elaborada a partir do levantamento de um loteamento implantado, objetivando a retificação da planta geral originária, visando corrigir possíveis desvios ou equívocos ocorrentes no processo de seu projeto ou de sua implantação;
- LXXI. potencial construtivo - PC: índice resultante do produto da área do lote (Al) e o coeficiente de aproveitamento CA $PC=Al \times CA$. O índice mínimo é denominado Potencial Construtivo Básico - PCB;
- LXXII. potencial construtivo adicional - PCA: diferença entre o Potencial Construtivo admitido e o Potencial Construtivo Básico $PCA = PC - PCB$;
- LXXIII. profundidade de lote: distância medida entre os pontos médios do alinhamento do lote e da divisa de fundo;
- LXXIV. quadra: porção de terreno delimitada por logradouros públicos ou delimitada parcialmente por logradouros públicos e divisas de glebas ou por outros parcelamentos;
- LXXV. rebaixamento de lençóis: conjunto de intervenções de diversas naturezas visando o rebaixamento do nível do lençol freático, através de esgotamento, recalque ou desvio das suas águas;
- LXXVI. recuos: sejam frontais, de fundo ou laterais, são distâncias medidas entre os limites externos da projeção horizontal da edificação e as divisas do lote que lhe são mais próximas; o de frente será considerado em relação ao logradouro principal quando o lote tiver duas ou mais frentes;
- LXXVII. reforma: obra destinada a alterar partes essenciais da edificação, por supressão, acréscimo ou modificação de parte dela;
- LXXVIII. reloteamento: modificação total ou parcial de loteamento resultante tanto de alterações no arruamento existente, quanto de nova distribuição das áreas e formas de lotes;
- LXXIX. remembramento: reagrupamento de lotes ou de glebas resultantes de desmembramentos contíguos, para constituição de uma ou mais unidades novas;
- LXXX. reservação: acumulação de água em reservatório natural ou artificial;
- LXXXI. residencial unifamiliar: edificação destinada à habitação de uma única família (não confundir com Unidade Imobiliária, parcela de solo ou edificação singular independentemente de sua destinação e concentração de uso);
- LXXXII. residencial multifamiliar: edificação destinada a mais de uma família;
- LXXXIII. restrições de uso e ocupação do solo: limitações qualitativas ou quantitativas impostas à realização dos empreendimentos e /ou ao exercício das atividades nos aspectos pertinentes ao uso e ocupação do solo;



- LXXXIV. reurbanização: processo pelo qual uma área urbanizada sofre modificações que substituam total ou parcialmente suas primitivas estruturas físicas e urbanísticas por novas estruturas;
- LXXXV. subcategoria de usos: agrupamentos de atividades e/ou empreendimentos efetuados em função da consideração conjunta de seus atributos que envolvem, além dos dados de suas naturezas, dados de seu comportamento típico e que permitem relacioná-los às ofertas urbanas (estrutura urbana de uso do solo e infraestrutura de serviços);
- LXXXVI. subsolo: pavimento (s) situado (s) imediatamente abaixo do pavimento térreo;
- LXXXVII. talvegue: linha de maior profundidade no leito fluvial, resultante da intersecção dos planos das vertentes com dois sistemas de declives convergentes;
- LXXXVIII. terraplanagem: movimento de terra que implica em um conjunto de operações de escavação, transporte, depósito e compactação de material, necessárias à realização de obra (s);
- LXXXIX. unidade imobiliária: menor porção do solo ou edificação individualizada e autônoma quanto às suas condições de comercialização;
 - XC. urbanização: processo de incorporação de áreas ao tecido urbano, seja através da edificação de unidades imobiliárias ou através da implantação de infraestrutura, serviços públicos e/ou instalações de infraestrutura e equipamentos comunitários;
 - XCI. urbanização/reurbanização integrada: empreendimento de urbanização ou reurbanização no qual o empreendedor concebe, projeta e executa o arruamento, a subdivisão de gleba em lotes ou parcelas, as edificações e os serviços complementares, comportando, além do uso principal a que é destinado, outros usos, em especial os relacionados aos equipamentos e serviços ligados ao assentamento residencial;
 - XCII. uso não conforme: condição de discordância assumida por determinado imóvel em relação aos novos regulamentos de uso do solo, a partir da vigência da lei que os promulgou;
 - XCIII. uso do solo: resultado de toda atividade antrópica que implique em apropriação, dominação ou alteração do estado natural de terreno;
 - XCIV. vales encaixados: vales cujo afundamento do talvegue é muito grande, dando origem a margens estreitas e vertentes de fortes declives;
 - XCV. vales sinuosos: vales nos quais o talvegue se desenvolve em curvas irregulares e em sentidos diferentes;
 - XCVI. via de circulação: espaço destinado à circulação de veículos ou pedestres, distinguindo-se: via oficial de circulação de veículos ou pedestres como aquela reconhecida pela Prefeitura Municipal; via particular de circulação de veículos ou pedestres como aquela de propriedade privada, desde que não aberta ao público;



- XCVII. vibração: impacto causado pelo funcionamento de máquinas ou equipamentos que produzem choques repetitivos em nível incômodo e/ou perigoso à saúde pública, ao bem-estar e, inclusive, à integridade material; e
- XCVIII. zona de uso e ocupação do solo: áreas em que se divide o território, estabelecidas e delimitadas por lei, para as quais são atribuídas, diferentemente, permissões e restrições de uso e ocupação do solo, visando o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade, a qualidade dos espaços habitados, o equilíbrio ambiental, o desenvolvimento sustentável e as prerrogativas da cidade justa.

Seção II

Art.5º Para compreensão da presente lei seguem as suas definições e conceitos quanto aos conceitos e indicadores urbanísticos:

- I. Coeficiente de Aproveitamento - CA: relação entre a área total construída de uma edificação (AC) e a área total do terreno (AT) em que a mesma se situa ($CA = AC/AT$);
- II. Coeficiente de Aproveitamento Básico: relação entre a área edificada, excluída a área não computável, e a área do lote, outorgada gratuitamente;
- III. Coeficiente de Aproveitamento Máximo: relação entre a área edificada, excluída a área não computável, e a área do lote, outorgado onerosamente, previsto um parâmetro teto compatível com as capacidades da infraestrutura instalada, do sistema viário local e das restrições do entorno;
- IV. Coeficiente de Aproveitamento Mínimo: relação entre a área edificada, excluída a área não computável, e a área do lote, abaixo da qual ele será considerado subutilizado;
- V. Cota Líquida: porção de área que deve corresponder a cada unidade residencial na área total da gleba que abriga o agrupamento ou conjunto habitacional considerado, sendo dada pela relação entre a área total do empreendimento habitacional e o número de unidades nele previsto;
- VI. *Déficit* quantitativo ou qualitativo: diferença entre demanda e disponibilidade, entre o necessário e o existente, seja quanto à quantidade ou quanto à qualidade;
- VII. Desapropriação: instrumento jurídico que consuma a exclusão da posse privada o bem imóvel visado pelo poder público para a realização de obra, serviço ou constituição de outro bem, de interesse coletivo;
- VIII. Desenvolvimento local: desenvolvimento que se estrutura a partir das características culturais próprias do local, das potencialidades endógenas e da capacidade das lideranças atuantes, apropriadas em suas competências, saberes acumulados e dinâmica interativa;



- IX. Estudo de impacto ambiental - EIA: estudo que levanta e analisa os fatores e elementos previstos e potenciais com capacidade de precipitarem alterações significativas nos meios natural e construído, decorrentes de empreendimentos empresariais, projetados ou programados em áreas ou glebas iguais ou superiores a 10.000m² (dez mil metros quadrados);
- X. Favela: área ocupada por aglomerados de residências precárias, com ausência ou carência de infraestrutura e de equipamentos comunitários, surgidos espontaneamente, de domínio irregular e habitados por população de baixa renda;
- XI. Habitação de interesse social - HIS: objeto central dos programas de atendimento à demanda, pelas classes de baixa renda (1 a 3 salários mínimos de renda mensal), de habitação conforme aos padrões de qualidade urbanística e construtiva, através de iniciativa pública ou privada, esta última podendo contar com instrumentos urbanísticos e legais, previstos em lei, para sua viabilização;
- XII. Habitação de mercado popular - HMP: objeto central dos programas de atendimento à demanda, pelas classes de renda entre 3 a 5 salários mínimos, de habitação conforme aos padrões de qualidade urbanística e construtiva, através da iniciativa pública ou privada, esta última podendo contar com instrumentos urbanísticos e legais previstos em lei;
- XIII. Índice de elevação - IE: relação entre área construída e a área ocupada de edificação ($IE = AC/AO$);
- XIV. Impacto urbanístico: impacto físico-funcional nos cenários socioeconômico, ambiental, cultural, paisagístico e urbano, causado por empreendimento ou intervenção urbana, exigindo, para sua correta apropriação, um estudo de impacto de vizinhança, quando o entorno é urbano e estudo de impacto ambiental quando o empreendimento estiver sujeito às restrições ambientais;
- XV. Incomodidade: efeito causado por fonte (s) produtora (s) de impactos nocivos à saúde pública da população da área sujeita a eles ou em sua área de influência ou, ainda, transgressores dos índices admitidos como toleráveis em termos de propagação de ruídos, produção de odores e emanações tóxicas;
- XVI. Índice urbanístico - IU: relação estabelecida entre o espaço físico e as grandezas representativas das realidades socioeconômicas (densidade, concentrações demográficas e econômicas de classes, etc.);
- XVII. Parâmetros urbanísticos: indicadores numéricos que fixam limites para cada categoria de restrições ao uso e ocupação como no parcelamento do solo, no dimensionamento do sistema viário, no aproveitamento e na ocupação do solo, gabaritos, etc;
- XVIII. Padrão construtivo: característica de qualidade da construção usualmente referenciada à sua arquitetura e ao nível de acabamento de seus materiais, categorizado em alto, médio, regular e popular;



- XIX. Periculosidade: nível de risco de determinada atividade à saúde, ao meio natural e à qualidade do meio urbano, em conformidade com os regulamentos dispostos pelo poder público no enquadramento de atividades e empreendimentos, através de lei específica;
- XX. Poluição: efeito deletério ao meio físico precipitado pelo acúmulo de elementos residuais dos processos produtivos nele lançados, capazes de desestabilizarem a capacidade de absorção e recomposição do meio. Pode ser classificada em 1) Atmosférica, quando os resíduos são vapores ou particulados expelidos na atmosfera em concentrações que afetam a qualidade do ar e comportam riscos à saúde pública; 2) Hídrica, quando os meios afetados são a água de mananciais, de reservatórios, rios e córregos e os solos que lhes dão suporte e 3) Sonora, caracterizada pela produção de ruídos em níveis perigosos, nocivos ou de incomodidade significativa, na não conformidade aos padrões técnicos havidos como aceitáveis e adotados formal e legalmente.
- XXI. Regularização fundiária é o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.
- XXII. Relatório de impacto ambiental - RIMA: instrumento técnico que define e relaciona os efeitos e impactos previstos e/ou atuantes nos meios social e ambiental, natural e construído, decorrentes de intervenções previstas em obras em áreas livres acima de 10.000m² (dez mil metros quadrados), concluindo pela sua paralisação, inviabilidade ou viabilidade mediante determinadas condições, obras complementares, medidas remediadoras e/ou compensações ambientais aplicáveis. Além disso, deve anteceder o alvará de construção e, no caso de obras irregulares, mensurar os danos precipitados, tendo em vista a incidência, amplitude e gravidade das sanções aplicáveis, que deverão ser previstas em lei;
- XXIII. Taxa de ocupação - TO: relação entre a Área Ocupada e a Área Total do terreno (TO= AO/AT);
- XXIV. Taxa de permeabilização - TP: relação entre a área onde não é permitido edificar ou revestir o solo com material que impeça ou dificulte a absorção das águas de chuva (AD) e a área total do lote (TP=AD/AT);

Seção III

Art.6º Para compreensão da presente lei seguem as suas definições e conceitos quanto aos instrumentos jurídicos e urbanísticos:



- I. Alteração do uso do solo: direito previsto no Estatuto da Cidade (art.29) que permite alteração de uso do solo mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário e que deverá ser regulado por lei municipal específica, determinando: áreas passíveis de sua aplicação e fórmula do cálculo para a cobrança. Sua instituição deve, obrigatoriamente, estar prevista no Plano Diretor Municipal;
- II. Certificado de potencial adicional de construção - CEPAC: título emitido, facultativamente, pelo poder público municipal, negociável em bolsa de valores, livremente negociados em leilão e unicamente conversíveis em direito de construir na área objeto da operação prevista pelo poder público municipal, visando constituir a reserva antecipada de recursos financeiros para tal fim. O total dos títulos deve ser equivalente ao valor total do potencial construtivo estabelecido dos imóveis objeto da operação e sua adoção ser regulamentada por lei específica;
- III. Concessão de direito real de uso: concessão do direito de utilizar a propriedade, estabelecida pelo proprietário a outrem mediante escritura pública registrada em cartório de registro de imóveis, por tempo determinado ou indeterminado, de forma gratuita ou onerosa, transferível a terceiros, abrangendo o solo, o subsolo e o espaço aéreo correspondente, na forma disposta em contrato;
- IV. Consórcio imobiliário: instituto adotado para viabilizar planos de urbanização ou de edificação por meio do qual o proprietário transfere ao poder público municipal seu imóvel para, após a realização das obras previstas naqueles planos, receber, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas, com valores correspondentes ao valor do imóvel cedido;
- V. Desapropriação por títulos da dívida pública: instrumento jurídico de expropriação de imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado, cuja aplicação é facultada ao poder público municipal após a aprovação de lei específica de sua regulamentação e uma vez decorridos 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação e/ou utilização. O pagamento da desapropriação poderá ser feito em títulos da dívida pública municipal, com prévia aprovação de sua emissão pelo Senado Federal;
- VI. Desapropriação para fins de reforma urbana ou moradia social: desapropriação precipitada por um ou mais motivos implicados no cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade, esgotados procedimentos e medidas administrativas preliminares e os prazos legalmente determinados ao proprietário do imóvel ou gleba para o atendimento às exigências estabelecidas pelo poder público. O pagamento indenizatório correspondente poderá ser feito através de títulos da dívida pública municipal, de emissão previamente aprovada



- pelo Senado Federal, resgatáveis em prazo máximo de 10 anos, em parcelas anuais e sucessivas, assegurado o valor real da indenização e juros legais;
- VII. Direito de preempção: instrumento jurídico que faculta ao poder público municipal exercer direito de preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, conforme disposto nos artigos 25, 26 e 27 do Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257/2001. Exercido sempre que o poder público municipal necessitar de áreas para:
- a) regularização fundiária;
 - b) execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
 - c) intervenções e melhoramentos viários;
 - d) implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
 - e) criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
 - f) criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
 - g) proteção de áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico, arquitetônico ou afetivo à população;
 - h) ordenamento e direcionamento da expansão urbana e
 - i) constituição de reserva fundiária. Deverá ser aprovado e regulamentado por lei específica;
- VIII. Direito de superfície: instrumento jurídico que confere ao poder público municipal e a particulares o direito de construir sobre propriedade alheia, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis. Sua concessão poderá ser gratuita ou onerosa e o direito de exercê-la poderá ser transferida a terceiros, desde que obedecidos os termos do contrato respectivo. Instituto legal retomado e que separa propriedade e solo, exclusive nos casos de sua aquisição por sucessão ou usucapião;
- IX. Edificação compulsória: instrumento legal que determina a edificação ou utilização obrigatória em glebas ou terrenos desocupados ou subocupados e/ou subutilizados, de acordo com os coeficientes de aproveitamento estabelecidos e em função do cumprimento da função social da cidade ou de projetos e programas sociais de atendimento à demanda habitacional;
- X. Estudo de impacto de vizinhança - EIV: estudo que levanta e analisa os fatores e aspectos positivos e negativos de empreendimentos com potencial capacidade de precipitar alterações ambientais significativas nos meios social e urbano. Os projetos destes empreendimentos terão sua aprovação condicionada às conclusões do Relatório de Impacto de Vizinhança, tendo como referências a qualidade de vida da população residente ou usuária da área e no entorno do empreendimento, e como parâmetros a serem avaliados:



- a) O adensamento populacional resultante e sua compatibilidade com a infraestrutura implantada e capacidades do sistema viário e de transportes correspondentes;
 - b) As normas de uso e ocupação do solo;
 - c) A valorização imobiliária;
 - d) A existência de áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;
 - e) Os equipamentos urbanos existentes e sua capacidade de atendimento;
 - f) Geração de resíduos sólidos e líquidos, de gases e vapores;
 - g) Capacidade do sistema de drenagem;
 - h) Níveis potenciais de ruídos, de poluição atmosférica e hídrica;
 - i) Níveis de vibração;
 - j) Níveis de periculosidade precipitada pela manipulação de matérias e componentes de risco à saúde;
 - k) Riscos ambientais;
 - l) Impacto socioeconômico na população residente ou atuante na área e no entorno. A lei deverá especificar os empreendimentos que estarão sujeitos à prévia aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança e do Relatório de Impacto de Vizinhança;
- XI. Estudo prévio de impacto de vizinhança - EPIV: estudo prévio e sumário apontando principais características do empreendimento enquadrado na exigência legal estabelecida, e que determinará a continuidade – ou não - do estudo e respectivo relatório. Sua aceitação não dispensará, em nenhuma hipótese, os documentos principais nem a aprovação estabelecida legalmente perante órgãos estaduais e federais, conforme o enquadramento do empreendimento;
- XII. Gestão democrática e controle social: modelo de participação da comunidade na gestão e controle dos feitos públicos e relativos à política urbana do município;
- XIII. IPTU progressivo no tempo: instrumento legal aplicável às propriedades que, superadas as medidas facultadas ao seu melhor aproveitamento e cumprimento da função social e uma vez esgotados os prazos estabelecidos por lei, estarão sujeitas à progressividade de alíquotas do imposto territorial e urbano nelas incidentes;
- XIV. Operação urbana consorciada: conjunto de intervenções e medidas, coordenadas pelo município e contando com a participação de proprietários, moradores, usuários permanentes e/ou investidores privados, incidentes em determinado espaço urbano, visando transformações urbanísticas estruturais que precipitem melhorias sociais, valorização ambiental e melhoria da qualidade



do espaço público (de uso cultural, recreativo, da infraestrutura, do sistema viário, etc.). Constitui um dos instrumentos centrais de viabilização dos objetivos da política urbana;

- XV. Outorga onerosa: instituto legal apto a gravar, onerosamente, os excedentes permitidos de construções reguladas por lei, portanto acima dos índices previstos, desde que na zona ou área prevista ocorra infraestrutura apta ao potencial requerido e haja compatibilidade com os condicionantes ambientais. Poderá ser conferida mediante contrapartida financeira. Sua instituição deve, obrigatoriamente, estar prevista no Plano Diretor Municipal;
- XVI. Parcelamento compulsório: instrumento legal que determina o parcelamento de glebas não ocupadas ou subocupadas (tendo como referência os coeficientes mínimos de ocupação) e que não cumprem a função social da propriedade;
- XVII. Tombamento: ato do poder público com o objetivo de preservar, através da aplicação de legislação específica, bens de valor histórico, cultural, arquitetônico, ambiental, científico ou afetivo para a população local, impedindo que venham a ser descaracterizados e/ou aviltados em seus usos;
- XVIII. Transferência de potencial construtivo: instrumento criado pela Lei Federal nº 10.257/2001 (art. 4º) que poderá ser aplicado pelo poder municipal, após sua regulamentação em lei específica, que faculta ao proprietário de imóvel urbano livre, privado ou público, para exercer em outro local – ou alienar mediante escritura pública – o direito de construir previsto na legislação urbana quando seu imóvel for considerado necessário para fins de:
- a) Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
 - b) Preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social, arquitetônico, cultural ou afetivo à população;
 - c) Servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.
- Deve ser utilizado nos casos em que não interesse do poder público na desapropriação ou tombamento do imóvel. Ao invés de nele incidir ato expropriatório, o poder público faculta ao proprietário o direito de construir em outro local – onde a construção seja permitida pelo plano diretor – ou alienação deste direito a terceiro. Esta Lei específica deverá disciplinar, com precisão e rigor, a aplicação deste instrumento e estabelecer-lhe condições precisas ao seu cumprimento;
- XIX. Zonas especiais de interesse social – ZEIS: instrumento urbanístico que distingue tratamento específico e próprio às áreas urbanas ocupadas por assentamentos habitacionais de população de baixa renda surgidos espontaneamente, já existentes e consolidadas à época da promulgação do Plano Diretor, com condições de serem urbanizadas e regularizadas sob o aspecto fundiário. Devem



ser relacionadas e delimitadas e atenderem aos requisitos: 1) uso predominantemente habitacional; 2) abrigar tipologia de população com renda familiar igual ou inferior a 3 (três) salários mínimos; 3) ter carência ou ausência de infraestrutura básica; 4) possuir densidade habitacional não inferior a 30 (trinta) unidades imobiliárias residenciais por hectare; 5) ser passíveis de urbanização e 6) não localizarem em áreas de alto risco geológico e ambiental.

Parágrafo único. Em áreas não ocupadas e desde que atendidos os requisitos acima, a legislação urbanística poderá definir e delimitar ZEIS enquanto zonas de interesse social, compatíveis com parâmetros próprios.

Art.7º Segundo a Lei Municipal Complementar nº 22/2024 - Lei do Plano Diretor, em seu art. 64, ficam estabelecidos os instrumentos de planejamento, tais como:

- I. Zoneamento municipal de uso e de ocupação do solo;
- II. Lei de parcelamento do solo;
- III. Código de edificações e de posturas;
- IV. Plano plurianual;
- V. Lei de diretrizes orçamentárias;
- VI. Lei orçamentária;
- VII. Leis específicas ou complementares ao plano diretor;
- VIII. Planos e programas setoriais;
- IX. Programas e projetos especiais de urbanização;

Art.8º A ordenação e o controle do uso do solo, conforme a Lei Complementar 22/2024 - Lei do Plano Diretor, em seu art. 33, devem buscar:

- I. A garantia de utilização adequada de imóveis urbanos;
- II. A proximidade de usos compatíveis ou convenientes, evitando desconforto em face do interesse da coletividade;
- III. O adensamento compatível à infraestrutura urbana e aos equipamentos urbanos e comunitários existentes ou previstos;
- IV. O aproveitamento do solo urbano edificável;
- V. A preservação de áreas urbanizadas e não urbanizadas, evitando a especulação imobiliária, bem como o controle de uso das áreas de risco onde há a ocorrência de desastres naturais e prejuízos à qualidade de vida.

Parágrafo Único. A estes objetivos ficam acrescentados:

- I. Discriminar e delimitar as áreas urbanas e de expansão urbana, com vista à localização da população e das atividades;



- II. Designar as unidades de conservação ambiental, paisagística e cultural e outras áreas, distinguindo as de preservação permanentes protegidas por lei das áreas urbanas e de expansão urbana e suas condições de uso;
- III. Estabelecer restrição à utilização de áreas de riscos geológicos;
- IV. Estimular a preservação de áreas de exploração agrícola;
- V. Regulamentar as construções, condicionando-as, nos casos de grandes e médios empreendimentos, a relatórios de controle de impacto ambiental e urbano e de mobilidade urbana para compensações e adequações de equipamentos urbanos e comunitários necessários e às devidas compensações ambientais;
- VI. Estabelecer compensação de imóvel considerado como de interesse do patrimônio cultural, histórico, arqueológico, artístico, paisagístico e turístico;
- VII. Definir os critérios para autorizar a implantação de equipamentos urbanos ou comunitários e estabelecer sua forma de gestão;
- VIII. Definir o tipo de uso, percentual de ocupação e índice de aproveitamento dos terrenos nas diversas áreas.

Art.9º Nos termos Lei Municipal Complementar nº 22/2024 - Lei do Plano Diretor, em seu art. 36, ficam estabelecidas as seguintes diretrizes de parcelamento e de uso e ocupação do solo:

- I. Evitar a dissociação entre a disciplina legal, a realidade urbana e as diretrizes de desenvolvimento urbano estabelecidas no Plano Diretor;
- I. Simplificar sua redação para facilitar sua compreensão, aplicação e fiscalização;
- II. Considerar as condições ambientais, da infraestrutura, da mobilidade urbana e dos serviços urbanos existentes;
- III. Estabelecer parâmetros e mecanismos relacionados a drenagem das águas pluviais, que evitem o sobre carregamento das redes existentes, alagamentos e enchentes;
- IV. Criar parâmetros de ocupação do solo relacionados a aspectos geológicos, geotécnicos e hidrológicos;
- V. Exigir a apresentação de estudos geotécnicos e hidrogeológicos que demonstre a segurança da implantação de atividades que demandem a utilização de águas subterrâneas ou interferência com o lençol freático em terrenos e glebas localizados em área de ocorrência de maciços de solo e rocha sujeitos a riscos de colapsos estruturais e subsidência, mapeados na Carta Geotécnica do Município de Lagoa Formosa;
- VI. Criar mecanismos para proteção dos remanescentes florestais de valor significativo;
- VII. Estimular a requalificação de imóveis protegidos pela legislação de bens culturais, criando normas que permitam sua ocupação por usos e atividades adequados as



- suas características e a proteção da paisagem do entorno em todas as zonas de uso onde houver a incidência de edificações de valor histórico ao município;
- VIII. Proporcionar a composição de conjuntos urbanos que superem exclusivamente o lote como unidade de referência de configuração urbana, sendo também adotada a quadra como referência de composição do sistema edificado;
- IX. Promover a articulação entre espaço público e espaço privado, por meio de estímulos a manutenção de espaços abertos para fruição pública no pavimento de acesso as edificações;
- X. Estimular a implantação de atividades de comércio e serviços nas regiões onde a densidade populacional é elevada com baixa oferta de emprego, criando regras para a adequada convivência entre usos residenciais e não residenciais;
- XI. Estimular o comércio e os serviços locais, especificamente os instalados em fachadas ativas, com acesso direto e abertura para o logradouro;
- XII. Fomentar o uso misto no lote entre usos residenciais e não residenciais;
- XIII. Evitar conflitos entre os usos impactantes e sua vizinhança;
- XIV. Criar formas efetivas para prevenir e mitigar os impactos causados por empreendimentos ou atividades classificados como polos geradores de tráfego ou geradores de impacto de vizinhança;
- XV. Adequar o zoneamento nos bairros de alta densidade para que as características hoje consolidadas não sejam inadequadas tendo em vista a legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo;
- XVI. Promover o adensamento construtivo e populacional e a concentração de usos e atividades em áreas com transporte coletivo de média e alta capacidade instalado e planejado;
- XVII. Estimular a reabilitação do patrimônio arquitetônico, especialmente na área central, criando regras e parâmetros que facilitem a reciclagem e retrofit das edificações para novos usos;
- XVIII. Criar normas para a regularização de edificações, de forma a garantir estabilidade e segurança, para permitir sua adequada ocupação pelos usos residenciais e não residenciais;
- XIX. Criar normas para destinação de área pública quando o remembramento de glebas for utilizado para a implantação de empreendimentos de grande porte;
- XX. Criar, nas áreas rurais, um padrão de uso e ocupação compatível com as diretrizes de desenvolvimento econômico sustentável previstas, em especial as relacionadas as cadeias produtivas da agricultura e do turismo sustentáveis;
- XXI. Criar, nas áreas onde a rede viária ainda é inadequada, principalmente nas Macrozona Urbana Consolidada e Macrozona de Desenvolvimento Urbano, uma relação entre usos permitidos e características da via compatíveis com o tecido urbano local sem impedir a instalação de atividades geradoras de renda e emprego;



- XXII. Condicionar, em todas as Macrozonas, o parcelamento e a urbanização de glebas com remanescentes florestais significativos a averbação previa da área verde, que passará a integrar as Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres, podendo ser exigida a criação de Reserva Natural ou a doação para parque ou área verde pública municipal;
- XXIII. Definir precisamente os limites dos atuais e futuros corredores de comércio e serviços em ZER, bem como as atividades neles permitidas, adequando-os as diretrizes de equilíbrio entre usos residenciais e não residenciais;
- XXIV. Criar formas efetivas para preservação e proteção das áreas verdes significativas;
- XXV. Criar formas de incentivo ao uso de sistemas de cogeração de energia e equipamentos e instalações que compartilhem energia elétrica, eólica, solar e gás natural, principalmente nos empreendimentos de grande porte;
- XXVI. Criar incentivos urbanísticos para os proprietários que doarem ao Município, áreas necessárias a ampliação do sistema viário e do sistema de áreas verde;
- XXVII. Prever, para garantir a fluidez do tráfego nas vias do sistema viário estrutural, restrições e condicionantes a implantação de empreendimentos nos lotes lindeiros a estas vias;
- XXVIII. Garantir a manutenção e ampliação das áreas industriais compatíveis com o entorno e prever a criação de novas áreas adequadas as especificidades do uso industrial, de modo a garantir a preservação do nível de emprego industrial na cidade;
- XXIX. Identificar os polos de saúde, educação e pesquisa, demarcando seus perímetros e áreas de abrangência;
- XXX. Criar condições especiais de uso e ocupação do solo que permitam aos polos de saúde e educação ocuparem áreas ou quadras no seu entorno com o objetivo de regularizar, reformar e construir unidades complementares as instaladas nesses polos;
- XXXI. Nos perímetros das zonas exclusivamente residenciais - ZER - e nos corredores existentes não incidirão índices e parâmetros urbanísticos menos restritivos do que aqueles aplicados à zona.

Art. 10. Ainda, conforme disposto no art. 34 da Lei Complementar Nº 22/2024, o zoneamento deve:

- I. Discriminar e delimitar as áreas urbanas e de expansão urbana, com vista à localização da população e das atividades;
- II. Designar as unidades de conservação ambiental, paisagística e cultural e outras áreas, distinguindo as de preservação permanentes protegidas por lei das áreas urbanas e de expansão urbana e suas condições de uso;
- III. Estabelecer restrição à utilização de áreas de riscos geológicos;



- IV. Regularizar as construções, condicionando-as, nos casos de grandes e médios empreendimentos a relatórios de controle de impacto ambiental e urbano e de mobilidade urbana para compensações e adequações de equipamentos urbanos e comunitários necessários e as devidas compensações ambientais;
- V. Estabelecer compensação de imóvel considerado como de interesse do patrimônio cultural, histórico, arqueológico, artístico, paisagístico e turístico;
- VI. Definir os critérios para autorizar a implantação de equipamentos urbanos ou comunitários e estabelecer sua forma de gestão;
- VII. Definir o tipo de uso, percentual de ocupação e índice de aproveitamento dos terrenos nas diversas áreas.

2. TÍTULO II

DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I - MACROZONEAMENTO

Art. 11. O macrozoneamento, segundo o art. 12 da Lei Complementar 22/2024 - Lei do Plano Diretor, tem como objetivo:

- I. O ordenamento territorial do Município, de forma a permitir o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana;
- II. A criação de instrumentos urbanísticos visando a induzir ou inibir atividades e qualificar ou requalificar a região;
- III. A preservação do patrimônio natural, histórico, arqueológico, paisagístico e turístico;
- IV. A contenção da ampliação da área urbana sobre outras áreas do território municipal com prejuízo à qualidade ambiental da cidade;
- V. A minimização dos custos para implantar e manter a infraestrutura urbana e serviços públicos essenciais;
- VI. A otimização da infraestrutura, serviços e seus custos;
- VII. A instalação de múltiplos usos;
- VIII. A boa convivência em sociedade.

Art. 13. A partir do artigo anterior, o território do Município, em conformidade com o art. 13 da Lei Complementar 22/2024 - Lei do Plano Diretor, está dividido em 4 (quatro) Macrozonas, a saber:

- I. Macrozona Urbana Consolidada – MUC;
- II. Macrozona Urbana em Desenvolvimento – MUD;
- III. Macrozona de Expansão Urbana - MEU;



IV. Macrozona Rural - MRU;

CAPÍTULO II - ZONEAMENTO

SEÇÃO I – CONCEITOS E OBJETIVOS

Art. 14. O Plano de Zoneamento do Município de Lagoa Formosa visa disciplinar a forma de produção, uso, ocupação e utilização dos espaços urbanos, com base nos elementos físicos e legais que estruturam o meio ambiente urbano e rural do Município.

Art. 15. São objetivos do Zoneamento:

- I. Definir parâmetros para uso e ocupação do solo urbano e rural, de forma a corresponder atividades e obras de edificação, ampliação e reforma aos padrões urbanísticos estabelecidos para cada zona;
- II. Disciplinar o parcelamento, uso e ocupação do solo de modo a ampliar a oferta de habitação para a população de mais baixa renda;
- III. Estabelecer articulação e correspondência de objetivos e diretrizes com as propostas do Plano de Mobilidade do Município de Lagoa Formosa;
- IV. Promover a implantação de sistema de circulação e de transporte que assegurem padrão adequado de mobilidade e acessibilidade a todas as regiões da cidade;
- V. Controlar e direcionar o adensamento urbano, em especial nas áreas mais urbanizadas, adequando-o à infraestrutura disponível;
- VI. Garantir a utilização adequada dos imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados;
- VII. Contribuir com o desenvolvimento econômico sustentável;
- VIII. Evitar a saturação do sistema viário;
- IX. Ordenar a disponibilidade de equipamentos públicos e os espaços verdes e de lazer;
- X. Requalificar a paisagem;
- XI. Estabelecer controle e monitoramento ambiental eficiente;
- XII. Valorizar e proteger o patrimônio cultural;
- XIII. Potencializar as atividades econômicas;
- XIV. Delimitar áreas visando à aplicação de programas de regularização fundiária e urbanística para população de baixa renda;
- XV. Promover a justa distribuição dos ônus e encargos decorrentes das obras e serviços de infraestrutura urbana básica;
- XVI. Promover o adequado aproveitamento dos vazios urbanos, edifícios ou terrenos subutilizados ou ociosos;



- XVII. Recuperar os investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização imobiliária;
- XVIII. Ordenar e controlar o uso do solo, de forma a evitar:
 - a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;
 - b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
 - c) o parcelamento do solo, a edificação, ou o uso excessivo ou inadequado em relação à infraestrutura urbana;
 - d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como polos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente;
 - e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
 - f) a deterioração das áreas urbanizadas;
 - g) a poluição e a degradação ambiental.
- XIX. Corresponder às zonas propostas, instrumentos urbanísticos e legais aptos a viabilizar seus objetivos.

Art. 16. O zoneamento, através das áreas de características homogêneas, define áreas decorrentes do fracionamento do território em áreas de uso do solo predominante, a partir de subdivisões das Macrozonas.

§ 1º - O Plano de Zoneamento do Município de Lagoa Formosa será estabelecido a partir de 2 (dois) elementos:

- a) Zonas correspondentes a áreas de características homogêneas - apontadas no Anexo I - Mapa de Zoneamento;
- b) Eixos correspondentes ao sistema viário hierarquizado - Sistema Viário Hierarquizado regulamentado por decreto municipal, conforme características estabelecidas no Anexo II – Hierarquização viária

§ 2º - As zonas definidas por áreas de características homogêneas tem a finalidade de estabelecer a abrangência de aplicação dos índices e coeficientes urbanísticos, conforme definido na Tabela de Índices Urbanísticos – Anexo IV desta Lei.

§ 3º - Os eixos definidos pelo sistema viário hierarquizado, prestam-se a estabelecer a correlação entre os usos do solo permitidos e sistema viário de acesso, conforme apresentado na Tabela de Classificação das Atividades por Zonas - Anexo IV desta Lei.

Art. 17. Ficam instituídas as seguintes zonas:

- I. Zonas de Uso Rural - ZUR;
- II. Zona de Preservação Ambiental – ZPA;
- III. Zona do Núcleo Central – ZNC;



- IV. Zona de Uso Misto – ZUM;
- V. Zona Predominantemente Residencial – ZPR;
- VI. Zona Estritamente Residencial – ZER;
- VII. Zona de Interesse Turístico – ZIT;
- VIII. Zona de Interesse Social – ZIS
- IX. Zona de Indústria Comércio e Serviços – ZICS;
- X. Corredores comerciais - CC

Parágrafo Único. A delimitação das zonas especificadas acima está apresentada no Mapa de Zoneamento - Anexo I desta Lei.

Art. 18. As Zonas de Uso Rural - ZUR são caracterizadas pelo meio ambiente natural, bem como por atividades predominantemente agrícolas. São aquelas onde a organização do espaço caracteriza o imóvel rural, não podendo existir o parcelamento do solo para fins urbanos.

Art. 19. Ficam criadas nesta presente lei duas Zonas de uso Rural específicas:

- a) Zona de Uso Rural – ZUR - localizada na Macrozona Rural;
- b) Zona de Uso Rural Urbana em Perímetro Urbano - ZURB – localizada nas Macrozonas de Desenvolvimento Urbano e de Expansão Urbana, dentro do perímetro urbano delimitado na Lei do Plano Diretor.

Parágrafo único – Ambas as zonas são direcionadas para atividade agrícola, porém terão tratamento diferenciados de acordo com a presente lei.

SEÇÃO II – ZONA DE USO RURAL

Art. 20. As Zonas de Uso Rural - ZUR são caracterizadas pelo meio ambiente natural, bem como por atividades predominantemente agrícolas. Estão localizadas fora do perímetro urbano. São aquelas onde a organização do espaço caracteriza o imóvel rural, não podendo existir o parcelamento do solo para fins urbanos, ou alteração do zoneamento. Nela são permitidas as seguintes atividades:

- I. agricultura e atividades rurais;
- II. agro industrias;
- III. geração de energia;
- IV. produção de água;
- V. atividades minerais;
- VI. residencial e comércio vicinal ou regional.



Art. 21. As Zonas de Uso Rural EM Perímetro Urbano - ZURB são caracterizadas pelo meio ambiente natural, bem como por atividades predominantemente agrícolas. Estão localizadas dentro do perímetro Urbano. São aquelas onde a organização do espaço caracteriza o imóvel rural, não podendo existir o parcelamento do solo para fins urbanos. Podem ter seu zoneamento alterado mediante alteração da Lei de Uso e Ocupação do solo. Nela são permitidas as seguintes atividades:

- I. agricultura e atividades rurais;
- II. agro indústria;
- III. Geração de energia;
- IV. Produção de água;
- V. Residencial.

SEÇÃO III – ZONA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL

Art. 22. A Zona de Preservação Ambiental - ZPA apresenta expressivo agrupamento de espécies vegetais, onde as atividades devem ser limitadas, visando à preservação ambiental, bem como a garantia da qualidade das águas que abastecem a área urbana. A ela equivale o nível de proteção máximo estabelecido na Lei Federal nº 9.985/00 que instituiu o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza. Devem ser igualmente observadas as restrições previstas no Código Florestal Brasileiro - Lei Federal nº 12651/2012.

Parágrafo único: São elementos integrantes desta zona:

- I. Áreas verdes criadas no parcelamento de solo (loteamento);
- II. Áreas de risco de proteção de encostas e áreas alagáveis;
- III. Parques;
- IV. Areas de APP – Áreas de Preservação Permanente;
- V. As áreas de mananciais.

SEÇÃO IV – ZONA DO NÚCLEO CENTRAL

Art. 23. A Zona do Núcleo Central - ZNC corresponde à área central adensada, delimitada no Mapa de Zoneamento, Anexo I desta Lei. Nele objetiva-se, a partir de reestruturação viária e da sua revitalização, o desenvolvimento de uma centralidade multifuncional. Os usos e atividades permitidos no Núcleo Central são:

- I. residencial;
- II. empresarial;
- III. industrial;



- IV. comércio;
- V. serviços públicos e/ou privados;
- VI. serviços de parceria público-privados.

Parágrafo Único. As atividades classificadas de acordo com o ANEXO V - Agrupamentos Funcionais de Atividades, para que recebam autorização de implantação nesta zona, deverão atender os índices previstos no ANEXO III - Tabela de Índices Urbanísticos, bem como respeitar o enquadramento estabelecido em relação da hierarquia viária estabelecido no ANEXO II e IV- Tabela de Classificação das Atividades por Zonas e Tabela de Atividade por Classificação Viária.

SEÇÃO V – ZONA DE USO MISTO

Art. 24. A Zona de Uso Misto - ZUM compreende as áreas constantes do Mapa do Zoneamento. Os usos e atividades permitidos na Zona de Uso Misto são os de caráter residencial e não residencial, a saber:

- I. residencial;
- II. empresarial;
- III. industrial de baixo impacto e de baixa comodidade;
- IV. comércio;
- V. serviços públicos e/ou privados.

§ 1º - Estão igualmente compreendidos na Zona de Uso Misto - ZUM, as faixas de 50 m lindeiras em ambos os lados dos eixos viários categorizados como Corredores Comerciais, as seguintes vias:

- I. Avenidas:
 - Brasil;
 - Chico do Beijo;
 - Clarice Martins de Paula;
 - Leão Teotônio de Castro;
 - Manoel Soares (No trecho dentro do perímetro urbano);
 - Paulo Terêncio da Silva;
 - Vereador Gercino Ferreira Coelho;
 - Vereador José Babilônia
- II. Ruas:
 - Adolfo Lourenço Carneiro;
 - América Mundim de Avelar;



- Coronel Cristiano (trecho entre Rua Randolfo Borges e José Batista Coelho);
- João Gomes da Cruz;
- Oleim José do nascimento (Criolo do Quim);
- Sinhô Limírio;
- Vereador José Alves Pinto.

§ 2º - Estão igualmente compreendidos na Zona de Uso Misto - ZUM, a faixa de 100 m lindeiras em ambos os lados da Rodovia Sebastião Alves do Nascimento. (BR-354), a partir da faixa de domínio do da rodovia.

§ 3º - As atividades classificadas de acordo com o ANEXO V - Agrupamentos Funcionais de Atividades, para que recebam autorização de implantação nesta zona, deverão atender os índices previstos no ANEXO III- Tabela de Índices Urbanísticos, bem como respeitar o enquadramento estabelecido em relação da hierarquia viária estabelecido no ANEXO II e IV- Tabela de Classificação das Atividades por Zonas e Tabela de Atividade por Classificação Viária.

SEÇÃO VI – ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL

Art. 25. A Zona Predominantemente Residencial - ZPR compreende as áreas de características residenciais predominantes, inseridas no perímetro urbano, permitindo loteamentos de densidade média próxima a 300hab/ha, conforme indicadas do Mapa do Macrozoneamento e Zoneamento - Anexo I - Os usos e atividades permitidas são:

- I. residencial;
- II. empresarial;
- III. comércio;
- IV. serviços públicos e/ou privados.

§ 1º - A Zona Predominantemente Residencial deverá permanecer como zona de densidades residenciais médias e de média intensidade de ocupação do solo. Visando o controle das densidades e a proteção ambiental, fica estabelecido o seguinte gradiente de parcelamento do solo, definido pela dimensão mínima de lote: de 240,00m² (nos termos previstos na Lei federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, com suas alterações posteriores).

§ 2º - As atividades classificadas de acordo com o ANEXO V - Agrupamentos Funcionais de Atividades, para que recebam autorização de implantação nesta zona, deverão atender os índices previstos no ANEXO III- Tabela de Índices Urbanísticos, bem como respeitar o enquadramento estabelecido em relação da hierarquia viária estabelecido



no ANEXO II e IV - Tabela de Classificação das Atividades por Zonas e Tabela de Atividade por Classificação Viária.

SEÇÃO VII – ZONA ESTRITAMENTE RESIDENCIAL

Art. 26. A Zona Estritamente Residencial - ZER compreende as áreas de características exclusiva ou significativamente residenciais, inseridas no perímetro urbano do Município. Os seguintes usos e atividades são permitidos:

- I. residencial;
- II. empresarial (*);
- III. comércio (*);
- IV. serviços públicos e/ou privados (*);
- V. atividades em home office.

(*). Somente em corredor comercial.

Art. 27. As Zonas Estritamente Residenciais estão classificadas, de acordo com suas características de uso, nos seguintes tipos:

- ZER;
- ZER 1.

§ 1º Considera-se ZER as zonas inseridas no perímetro urbano visando o controle das densidades e a proteção ambiental, onde fica estabelecido o seguinte gradiente de parcelamento do solo em caso de loteamento, definido pela dimensão mínima de lote de 360,00 m²;

§ 2º Considera-se ZER 1 as zonas inseridas dentro e fora do perímetro urbano caracterizada pelo uso exclusivamente residencial de chácaras de recreio e lazer, onde fica estabelecido o seguinte gradiente de parcelamento do solo em caso de loteamento, definido pela dimensão mínima de lote de 1.000,00 m², não sendo permitido outro uso independente da sua classificação viária.

§ 3º Somente para as zonas ZER, as atividades classificadas de acordo com o ANEXO V - Agrupamentos Funcionais de Atividades, para que recebam autorização de implantação nesta zona, deverão atender os índices previstos no ANEXO III- Tabela de Índices Urbanísticos, bem como respeitar o enquadramento estabelecido em relação da hierarquia viária estabelecido no ANEXO II e IV - Tabela de Classificação das Atividades por Zonas e Tabela de Atividade por Classificação Viária.

§ 3º Não será permitido o desdobro de lotes nas zonas ZER e ZER 1.



SEÇÃO VIII – ZONA DE INTERESSE TURÍSTICO

Art. 28. A Zona de Interesse Turístico - ZIT abrange áreas com potencial turístico a ser dinamizado, permitindo uso não residencial de baixo impacto e incomodidade, de comércio e serviços, como apoio à atividade turística.

§ 1º - As atividades classificadas de acordo com o ANEXO V - Agrupamentos Funcionais de Atividades, para que recebam autorização de implantação nesta zona, deverão atender os índices previstos no ANEXO III- Tabela de Índices Urbanísticos, bem como respeitar o enquadramento estabelecido em relação da hierarquia viária estabelecido no ANEXO II e IV - Tabela de Classificação das Atividades por Zonas e Tabela de Atividade por Classificação Viária.

§ 2º - Propriedades particulares fora das zonas estabelecidas no Anexo I, poderão ser incluídas nesta categoria se precedidos de aprovação, pela Prefeitura Municipal, de requerimento específico de seu proprietário, anexando planta do imóvel, imagem de satélite, planta de localização georreferenciada e protocolo de intenção para finalidade turística do imóvel.

SEÇÃO IX – ZONA DE INTERESSE SOCIAL

Art. 29. A Zona de Interesse Social - ZIS compreende as áreas a terem o uso residencial intensificado. O uso residencial existente poderá ser requalificado e as áreas livres poderão receber o uso habitacional de interesse social. Na ZIS são permitidos os usos residencial, bem como para atividades voltadas à geração de renda, a saber:

- I. residencial;
- II. empresarial;
- III. comércio;
- IV. serviços públicos e/ou privados.

§ 1º - Esta zona está destinada a absorver atividades produtivas diversificadas de padrões operacionais compatíveis com o uso residencial, visando favorecer o desenvolvimento de empresas de baixa e média concentração de capital.

§ 2º - Deverá ser permitida nestas zonas a maior gama de usos terciários, sempre que



compatíveis com o uso residencial, visando desconcentrar o atual centro principal e incentivar novos eixos de desenvolvimento.

§ 3º - Nessa zona são autorizadas áreas para a realização de empreendimentos residenciais preferencialmente promovidos e/ou financiados pelo setor público, destinados aos estratos de população de menor poder aquisitivo.

§ 4º - As atividades classificadas de acordo com o ANEXO III - Agrupamentos Funcionais de Atividades, para que recebam autorização de implantação nesta zona, deverão atender os índices previstos no ANEXO III- Tabela de Índices Urbanísticos, bem como respeitar o enquadramento estabelecido em relação da hierarquia viária estabelecido no ANEXO II e IV - Tabela de Classificação das Atividades por Zonas e Tabela de Atividade por Classificação Viária.

§ 5º - Empreendimentos de Interesse Social não estarão sujeitos à Outorga Onerosa para a obtenção do coeficiente de aproveitamento máximo.

SEÇÃO X – ZONA DE INDÚSTRIA COMÉRCIO E SERVIÇOS

Art. 30. A Zona de Indústria Comércio e Serviço - ZICS refere-se a regiões a serem desenvolvidas, com atividades diversificadas de acordo com os seguintes usos permitidos:

- I - industrial;
- II - empresas comerciais;
- III - empresas de transporte;
- IV - empresas de logística;
- V - comércio atacadista;
- VI - outros compatíveis.

SEÇÃO XI – CORREDORES COMERCIAIS

Art. 31. Os Corredores Comerciais (CC) visam a formar uma malha que atinja todos os bairros, levando o comércio, a prestação de serviço e as indústrias a toda a cidade, evitando o conflito destas atividades com o uso residencial. Por essa razão, a definição dos Corredores Comerciais (CC) engloba especial atenção para as vias servidas por infraestrutura urbana..



Art. 32. Visando à compatibilização do uso do solo com o sistema viário, possibilitando a interligação com os eixos funcionais dos bairros, estimula-se os Corredores Comerciais (CC), que serão compreendidos como Zona de Uso Misto – ZUM, atendendo aos índices estabelecidos no ANEXO III – Tabela de Índices Urbanísticos.

Art. 33. São corredores comerciais as seguintes vias:

I. Avenidas:

- Brasil;
- Chico do Beijo;
- Clarice Martins de Paula;
- Leão Teotônio de Castro;
- Manoel Soares (No trecho dentro do perímetro urbano);
- Paulo Terêncio da Silva;
- Vereador Gercino Ferreira Coelho;
- Vereador José Babilônia

II. Ruas:

- Adolfo Lourenço Carneiro;
- América Mundim de Avelar;
- Coronel Cristiano (trecho entre Rua Randolpho Borges e José Batista Coelho);
- João Gomes da Cruz;
- Oleim José do nascimento (Criolo do Quim);
- Sinhô Limírio;
- Vereador José Alves Pinto.

III. Rodovia:

- Sebastião Alves do Nascimento – BR 354

SEÇÃO XII – ZONAS URBANAS ESPECIAIS

Art. 34. As zonas urbanas especiais compreendem as áreas que exigem tratamento diferenciado referente a parâmetros reguladores de uso e ocupação do solo que serão definidos em leis específicas, englobadas ou separadamente, em face à dinâmica do desenvolvimento da cidade podendo estar localizadas em qualquer macrozona do Município e classificam-se em:

- I. Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS;
- II. Zona Especial de Interesse Ambiental – ZEIA;
- III. Zona Especial de Preservação do Patrimônio - ZEPP;
- IV. Zona Especial de Interesse Turístico – ZEIT



Subseção I – Zona Especial de Interesse Social

Art. 35. As Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS - compõem-se de áreas onde é necessário promover a regularização urbanística e fundiária de assentamentos habitacionais com população de baixa renda existentes e consolidados, bem como de áreas livres ou de vazios urbanos que possibilitem o desenvolvimento de programas habitacionais de interesse social. Essas zonas são caracterizadas por investimentos do setor público Municipal, Estadual e Federal.

Parágrafo único. Na ZEIS são permitidos os usos residenciais, bem como para atividades voltadas à geração de renda, a saber:

- I. residencial unifamiliar e multifamiliar;
- II. empresarial;
- III. comércio;
- IV. serviços.

Art. 36. As áreas definidas como Zonas Especiais de Interesse Social classificam-se em:

- I. ZEIS-1: assentamentos habitacionais consolidados, surgidos espontaneamente e ocupados sem título de propriedade por população de baixa renda, carentes de infraestrutura urbana classificados como subnormais;
- II. ZEIS-2: áreas de loteamentos irregulares ou clandestinos, consolidados;
- III. ZEIS-3: áreas livres ou glebas de terra não utilizadas, não edificadas ou subutilizadas, adequadas à implantação de programas habitacionais de interesse social.

Art. 37. As ZEIS 1, 2 e 3 estão delimitadas no mapa ANEXO II, cujos parâmetros urbanísticos e edifícios encontram-se especificados no ANEXO IV da presente lei.

Art. 38. As ZEIS-3 são zonas de intervenção pública para fins de garantia de acesso à terra urbana para a população de baixa renda e estarão sujeitas a aplicação de instrumentos de controle de especulação imobiliária, dentre eles o imposto progressivo no tempo e a utilização compulsória

Subseção II – Zona Especial Preservação do Patrimônio



Art. 39. As Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio - ZPP - compreendem áreas de reconhecido valor histórico, cultural, artístico, arquitetônico ou paisagístico, tombadas pelos órgãos públicos de qualquer esfera de governo para preservação da memória e identidade da sociedade local e regional.

Subseção III – Zona Especial de Interesse Ambiental

Art. 40. As Zonas Especiais de Interesse Ambiental – ZEIA - são áreas públicas e privadas de relevante interesse ambiental, não necessariamente mapeadas na lei de uso e ocupação do solo, e que são áreas onde se localizam os remanescentes florestais, as áreas de várzeas dos córregos e rios, as áreas de proteção permanente e protegidas por lei como as áreas de declividade acentuada, as margens dos córregos, as áreas de influência das nascentes, os reservatórios de mananciais e as reservas legais das propriedades rurais. Considerando estas áreas ao longo dos corpos d'água como a rede hídrica ambiental, e constituída pelo conjunto de cursos d'água, cabeceiras de drenagem, nascentes, olhos d'água e planícies aluviais, e dos parques urbanos, lineares e naturais, áreas verdes significativas e áreas protegidas, localizado em todo o território do Município, que constitui seu arcabouço ambiental e desempenha funções estratégicas para garantir o equilíbrio e a sustentabilidade urbana, que estarão sujeitas a legislação específica.

Subseção I – Zona Especial de Interesse Turístico

Art. 41. As Zonas de Especial Interesse Turístico são áreas públicas ou privadas, trechos do território municipal, contínuos ou não, a serem preservados e valorizados no sentido natural e cultural, destinadas ao desenvolvimento das atividades turísticas, e prioritárias para a realização de planos e projetos de desenvolvimento turístico, constituídas por:

- I. bens de valor histórico, artístico, arqueológico ou pré-histórico, tais como o entorno das Igrejas Matriz da região central e a área em torno da lagoa;
- II. áreas de influência e entorno de unidades de conservação e áreas destinadas à proteção dos recursos naturais com as reservas legais dos imóveis rurais;
- III. áreas e locais onde ocorram manifestações etnológicas ou culturais comprovadas, festas, encontros, congadas, folia de reis, etc;
- IV. paisagens notáveis;
- V. localidades e acidentes naturais adequados ao repouso e à prática de atividades recreativas desportivas, de lazer e eventos;
- VI. localidades que apresentam condições climáticas especiais;



- VII. outros locais que venham a ser definidos na forma da lei, atendidos os critérios definidos nesta lei complementar.

SEÇÃO XIII – DA LOCALIZAÇÃO DAS ZONAS

Art. 42. A Macrozona de Urbanização Consolidada - MUC conterà as seguintes zonas:

- I. Zona do Núcleo Central – ZNC
- I. Zona de Uso Misto – ZUM
- II. Zona Predominantemente Residencial – ZPR
- III. Zona Estritamente Residencial – ZER
- IV. Zona de Interesse Turístico – ZIT
- V. Zona de Indústria Comércio e Serviço – ZICS
- VI. Zona de Interesse Social – ZIS
- VII. Zona de Proteção Ambiental – ZPA

Art. 43. A Macrozona Urbana em Desenvolvimento - MUD conterà as seguintes zonas:

- I. Zona de Uso Misto – ZUM
- II. Zona Predominantemente Residencial – ZPR
- III. Zona Estritamente Residencial – ZER
- IV. Zona de Interesse Turístico – ZIT
- V. Zona de Indústria Comércio e Serviço – ZICS
- VI. Zona de Interesse Social – ZIS
- VII. Zona de Proteção Ambiental – ZPA
- VIII. Zona de uso Rural em Perímetro Urbano – ZURB

Art. 44. A Macrozona de Expansão Urbana - MEU conterà as seguintes zonas:

- I. Zona de Uso Misto – ZUM
- II. Zona Predominantemente Residencial – ZPR
- III. Zona Estritamente Residencial – ZER
- IV. Zona de Interesse Turístico – ZIT
- V. Zona de Indústria Comércio e Serviço – ZICS
- VI. Zona de Interesse Social – ZIS
- VII. Zona de Proteção Ambiental – ZPA
- VIII. Zona de Uso Rural em Perímetro Urbano- ZURB

Art. 45. A Macrozona Rural - MRU conterà as seguintes zonas:

- I. Zona de Uso Rural – ZUR



- II. Zona de Preservação Ambiental – ZPA
- III. Zona de Uso Misto - ZUM (*)

(*) Somente para Rodovias e Estradas classificadas como corredores comerciais.

CAPÍTULO III – PARCELAMENTO DO SOLO

SEÇÃO I – CONCEITO

Art. 46. O solo urbano, composto por áreas públicas e privadas, é resultado de sucessivos processos de fracionamentos de terra que transformam glebas em:

- I. Porções menores de gleba;
- II. Lotes urbanos

SEÇÃO II – FRACIONAMENTO DE GLEBAS

Art. 47. O fracionamento de glebas em porções menores de gleba deverá respeitar as seguintes condições:

- I. As porções menores de gleba resultantes do processo de fracionamento não poderão ter área inferior a 20.000 m², quando situadas em ZUR ou quando decorrentes de determinação judicial;
- II. O processo de fracionamento deverá dispor do sistema viário de acesso existente, oficial e devidamente averbado na matrícula do imóvel, não podendo implicar ou utilizar-se da abertura de novas vias, caso em que reger-se-á pela legislação Federal e Estadual em vigor;
- III. O processo de fracionamento deverá ser submetido à aprovação técnica da Secretaria de Obras e Serviços Públicos, mediante a apresentação de:
 - a) Título de propriedade registrado no Cartório de Registro de Imóveis;
 - b) Levantamento planialtimétrico cadastral georreferenciado; (quando situado em ZUR);
 - c) Imagem de satélite da gleba objeto; (quando situado em ZUR);
 - d) Projeto planialtimétrico de desmembramento de gleba, a ser apresentado em planta e memorial descritivo;
 - e) A.R.T. ou R.R.T do autor e responsável técnico.

SEÇÃO III – DESMEMBRAMENTO E DESDOBRO

Art. 48. O fracionamento de glebas em lotes (desmembramento) deverá respeitar as seguintes condições:



- I. As extensões de lotes resultantes do processo de fracionamento não poderão ter área inferior às dimensões mínimas estabelecidas por zona na Tabela de Índices Urbanísticos, Anexo III desta lei;
- II. O processo de aprovação de fracionamento de glebas em lotes deverá ser precedido de solicitação de diretrizes técnicas junto à Secretaria Municipal de Obras, e Serviços Públicos, mediante a apresentação da documentação de praxe acrescida de:
 - a) Levantamento planialtimétrico cadastral georreferenciado;
 - b) Imagem de satélite da gleba objeto;
 - c) Projeto de parcelamento;
 - d) A.R.T ou R.R.T. do responsável técnico
- III. O lotes desmembrados deverão fazer frente para via pública oficial;
- IV. O local deverá ser servido de rede de abastecimento de água e energia elétrica, e a via deverá possuir pelo menos guias e sarjetas.
- V. O desdobro compreende a divisão ao meio do lote urbano, não podendo ter área inferior a 200,00 m².

Parágrafo único: Para loteamentos aprovados e implantados anterior a aprovação desta lei, será autorizada o desdobro dos lotes com área mínima de 125,00 m²

SEÇÃO IV – LOTEAMENTOS

Art. 49. Para o fracionamento de glebas em lotes (loteamento) deverão ser reservadas áreas públicas com as seguintes finalidades:

- I. Sistema viário;
- II. Área Verde;
- III. Área Institucional.

Art. 50. No fracionamento de glebas em lotes (loteamento residencial e/ou não residencial) e no caso de empreendimentos condominiais residenciais, a proporção percentual mínima de área verde em relação à área total da gleba deverá ser de 20% (vinte por cento).

Art. 51. No caso de fracionamento de glebas em lotes (loteamento residencial e/ou não residencial) deverão ser atendidas a exigências da Lei Federal 6766/79 e leis posteriores.

Art. 52. No fracionamento de glebas em lotes (loteamento residencial e/ou não residencial) e no caso de empreendimentos condominiais residenciais, a proporção



percentual mínima da área pública institucional em relação à área total da gleba será de:

- I. No caso de loteamento, deverá ser atendido o percentual mínimo institucional de 5% (cinco por cento) da área total do empreendimento, sendo facultativa a doação parcial ou total de área institucional (terreno), obra e/ou equipamento de uso institucional de valor equivalente, em outra localidade no município, desde que atendida a equivalência do percentual mínimo de 5% (dez por cento) em relação à área total da gleba objeto do loteamento, sempre priorizando ao atendimento do interesse público e social da Administração municipal;
- II. No caso de empreendimentos condominiais residenciais, horizontais e/ou verticais, com área territorial total superior a 50.000 m² (cinquenta mil metros quadrados), deverá ser atendido o percentual mínimo institucional de 10% (dez por cento) da área territorial total do empreendimento, fora dos seus limites, tendo como requisitos o acesso por via pública, sendo facultativa a doação parcial ou total de área institucional (terreno), obra e ou equipamento de uso institucional de valor equivalente, em outra localidade no município, desde que atendida a equivalência do percentual mínimo de 10% (dez por cento) em relação à área total da gleba objeto do empreendimento, sempre priorizando ao atendimento do interesse público e social da Administração municipal;
- III. No caso de empreendimentos condominiais residenciais, horizontais e/ou verticais, com área territorial total igual ou inferior a 50.000 m² (cinquenta mil metros quadrados), deverá ser atendido o percentual mínimo de 5% (cinco por cento) da área territorial total do empreendimento, fora dos seus limites, tendo como requisitos o acesso por via pública sendo facultativa a doação parcial ou total de área institucional (terreno), obra e ou equipamento de uso institucional de valor equivalente, em outra localidade no município, desde que atendida a equivalência do percentual mínimo de 5% (cinco por cento) em relação à área total da gleba objeto do empreendimento, sempre priorizando ao atendimento do interesse público e social da Administração municipal.

§1º No caso em que restar configurada a desnecessidade de instalação de equipamento público no local do empreendimento, comprovada mediante relatório técnico, fica facultada alternativa, além das hipóteses previstas nos incisos II a III do caput, a doação, em valor equivalente, de bens móveis e serviços, priorizando ao atendimento do interesse público e social da Administração municipal.

§2º Poderão ser aceitas as áreas institucionais dos incisos II e III em espécie a ser depositada no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano para fins de pagamento de desapropriações para implantação de equipamentos públicos ou alargamento de vias



públicas, execução de obras públicas de drenagem e viário. A equivalência será calculada pelo valor da área urbanizada, através de laudo de avaliação assinado por profissional habilitado (arquiteto ou engenheiro).

SEÇÃO V – CONDOMÍNIO DE LOTES

Art. 53. Caracteriza condomínio de lotes o fruto de atividade empresarial privada de incorporação imobiliária, é espécie de condomínio edilício (art. 1.331 a 1.358-A, do Código Civil) no âmbito do qual há a coexistência e a indissociável vinculação entre:

- I. As unidades autônomas, suscetíveis de utilização exclusiva, consubstanciadas em lotes de terreno aptos à edificação porquanto atrelados a projeto previamente aprovado pela Municipalidade nos termos desta Lei; e
- II. A fração ideal do terreno e das Áreas Comuns de Propriedade Compartilhada, conforme previsto no artigo 49º desta Lei Complementar atribuível a cada unidade imobiliária e dela inseparável.

Parágrafo único. Para efeitos de cálculo de IPTU, serão levadas em consideração as áreas privativas e a fração ideal a ela correspondente mencionadas no inciso II deste artigo.

Art. 54. O Condomínio de Lotes apresenta as seguintes características:

- I. Não se caracteriza como parcelamento de solo;
- II. A totalidade das Áreas Comuns de Propriedade Compartilhada, definidas no artigo 49º desta Lei Complementar permanecerão pertencentes exclusivamente aos condôminos;
- III. Observado o quanto disposto nesta Lei Complementar, os condôminos terão ampla liberdade para estabelecer, como melhor lhes aprouver, por meio da Convenção de Condomínio e do Regimento Interno devidamente aprovados na forma da legislação em vigor, os direitos e as obrigações a eles atribuídos, bem como todas as demais normas relativas à convivência entre eles e à utilização exclusiva das unidades autônomas (lotes) e à utilização compartilhada e indistinta entre todos das Áreas Comuns de Propriedade Compartilhada;
- IV. Para efeitos tributários de IPTU, cada unidade autônoma (lote) será tratada como imóvel isolado, cabendo ao respectivo condômino, diretamente e com exclusividade, arcar com as respectivas importâncias, na forma dos respectivos lançamentos;



- V. Para efeitos de ISSQN da obra do empreendimento, será observado o seguinte:
- a) o ISSQN calculado sobre a área construída da área comum será condição para a expedição do "Habite-se" da área comum e;
 - b) o ISSQN calculado sobre a área construída em cada unidade autônoma (lote) será condição específica e exclusiva para a expedição do "Habite-se" da obra realizada na respectiva unidade.

Art. 55. O Condomínio de Lote está submetido, cumulativamente:

- I. Aos requisitos previstos na Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, quanto à incorporação imobiliária;
- II. Aos artigos 1.331 a 1.358-A do Código Civil;
- III. Conforme autorizado pelos artigos 30, VIII, e 182 da Constituição Federal, às normas edilícias municipais que ordenam o espaço urbano no Município de Lagoa Formosa, às leis municipais que regulem o ordenamento territorial, às leis de zoneamento de uso e ocupação do solo, de mobilidade urbana, o Código de Obras e o Código de Posturas, conforme o caso;
- IV. Ao previsto na respectiva Convenção de Condomínio do empreendimento, cuja minuta encontra-se arquivada no Cartório de Registro de Imóveis respectivo, conforme previsto no art. 32, "j", da Lei nº 4.591/64 e ao Regimento Interno, devidamente aprovados na forma da legislação em vigor;
- V. Às diretrizes de rede de água e esgoto a ser fornecida pela autarquia municipal responsável pelo serviço público;

§1º É de responsabilidade do empreendedor a implantação de rede de água e esgoto interno, ficando a obrigatoriedade da autarquia a fornecer a ligação ao sistema público do ponto mais favorável.

§2º Poderá ser exigido do empreendedor a contrapartida em obras para prolongamento de rede de água e esgoto até o ponto de ligação com o condomínio.

Art. 56. Para os fins e efeitos previstos nesta Lei, consideram-se:

- I. Áreas Comuns de Propriedade Compartilhada: as áreas e edificações de propriedade compartilhada e comum dos condôminos, compreendendo:
 - a) a infraestrutura básica correspondente ao conjunto de equipamentos de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, drenagem de águas pluviais, rede telefônica e de fibra ótica, rede de gás canalizado e rede de energia elétrica ("Infraestrutura Básica");



b) o conjunto das áreas e edificações internas do Condomínio, tais como, por exemplo, as vias de circulação interna, áreas verdes, clube recreativo, áreas de lazer, portaria e área administrativa, etc, conforme previsto no respectivo projeto.

- II. Condomínio de Lotes : são os condomínios de lotes para fins empresariais ou residenciais, nos termos dos artigos 1.331 a 1.358-A do Código Civil e da legislação aplicável, fruto de atividade empresarial privada de incorporação imobiliária, compreendendo as unidades autônomas e a fração ideal do terreno e das Áreas Comuns de Propriedade Compartilhada, previstas no artigo 46º desta Lei Complementar.

§ 1º As Áreas Comuns de Propriedade Compartilhada pertencerão, exclusivamente, aos condôminos.

§ 2º O condomínio de lotes encontra-se submetido à legislação mencionada no artigo 49º e possui as características definidas no artigo 48º desta Lei.

Art. 57. Os direitos e deveres dos condôminos do Condomínio de Lotes deverão constar da Convenção de Condomínio aprovada na forma prevista no §2º do artigo 9º da Lei nº 4.591/64.

Parágrafo único. A Convenção de Condomínio deverá conter, dentre outras disposições, aquelas listadas nas alíneas "a" a "m" do §3º do artigo 9º da Lei nº 4.591/64, bem como, no que não conflitar com o quanto contido nesta Lei, as limitações edilícias e de uso do solo relacionadas com cada unidade autônoma (lote), observados o Código de Obras, Posturas e Plano Diretor do Município.

Art. 58. Deverá ser observado o seguinte:

- I. Cada unidade autônoma do Condomínio de Lotes deverá atender os índices e recuos estabelecidos na zona incidente conforme ANEXO III desta lei;
- II. Deverá ser o condomínio de lotes deverá ser cercado com muro ou alambrado com, no mínimo, 1,80m (um metro e oitenta);
- III. Será exigido controle de acesso com guarita;
- IV. Na entrada de veículos, deverá haver faixa de acomodação para, no mínimo, 2 (um) veículos;
- V. A largura das vias internas deverá possuir, no mínimo, 6 (seis) metros;



- VI. O passeio deverá conter, no mínimo, 1,5m (um metro e meio) e deverá haver balão de contorno no final das vias com 9,00 m de diâmetro.

Art. 59. A título de compensação pelo fechamento das áreas do empreendimento, o empreendedor obriga-se a indenizar ou, alternativamente, entregar ao Município áreas para uso institucional correspondentes ao estabelecido no Art. 45 incisos II e III calculado sobre a área total do empreendimento.

Art. 60. A aprovação do projeto do Condomínio de Lotes deverá incluir a descrição e especificação das unidades autônomas (lotes) e das áreas comuns (sistema viário, áreas de lazer, portaria, áreas verdes, etc).

Art. 61. Adicionalmente, poderá ser incluído, no mesmo processo, a critério do empreendedor, o pedido de aprovação das futuras construções relativas a cada uma das unidades autônomas.

Parágrafo único. Mesmo tendo sido aprovadas no mesmo processo, as aprovações das futuras construções relativas a cada uma das unidades autônomas têm caráter individual, podendo isoladamente ser objeto de pedido específico de modificação, cabendo ao interessado submeter pedido de modificação junto ao órgão municipal competente, observando, para tanto, toda a legislação municipal e, ainda, a Convenção de Condomínio e o Regimento Interno do empreendimento.

Art. 62. O processo administrativo de aprovação do condomínio de lotes compreenderá as seguintes etapas:

- I. Aprovação do Projeto Urbanístico e seus complementares;
- II. Alvará de licença para execução dos serviços das obras de infraestrutura;
- III. Aprovação dos respectivos projetos arquitetônicos;
- IV. Alvará de licença para as edificações quando requeridas pelos proprietários das unidades autônomas;
- V. Fiscalização das obras de infraestrutura;
- VI. Recebimento e certificação de que as obras de infraestrutura atenderam as exigências do Projeto; e
- VII. Concessão da respectiva carta de "habite-se" para cada unidade autônoma e para as edificações de uso comum.

Art. 63. O requerimento de solicitação de aprovação do condomínio de lotes deverá ser instruído com os seguintes documentos:

- I. Cópia da certidão da matrícula emitida há menos de 30 (trinta) dias;
- II. Planta da situação da área ou gleba;



- III. Planta da gleba com as delimitações, os cursos d'água existentes e as curvas de nível em 06 (seis) vias;
- IV. Projeto urbanístico, em 06 (seis) vias, contendo, no mínimo:
 - a) Delimitação da gleba;
 - b) Subdivisão da gleba em unidades autônomas, com as respectivas localizações, dimensões, áreas e numerações, sendo essencial destacar a área de utilização exclusiva de cada unidade ou, se for o caso, a área de utilização ocupada pela edificação;
 - c) Indicação das vias confrontantes com a gleba;
 - d) Sistema viário interno com o seu respectivo dimensionamento;
 - e) Localização das demais áreas de uso comum dos condôminos;
 - f) Indicação e delimitação das faixas de domínio, faixas de segurança, faixas não edificadas, servidões, áreas de preservação permanente e outras restrições impostas pela legislação que gravem o condomínio;
 - g) Quadro de áreas (modelo NBR 12.721) com indicação do cálculo das áreas privativas e comuns, se for o caso, a tipologia das unidades e a avaliação do custo global da obra;
 - h) Demais elementos necessários para elucidação do projeto, tais como, projetos de rede de água, rede de esgoto pluvial, rede de distribuição de energia de energia, rede de iluminação pública, pavimentação, arborização, obras de pontes, bueiros;
 - i) Projetos arquitetônicos e complementares das edificações de uso comum conforme especificações previstas em lei e aos parâmetros urbanísticos para a zona onde estiver situado o CL;
 - j) Anotação de responsabilidade técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), acompanhada de guia e respectivo comprovante de pagamento quitado, referente aos projetos e execução.

Parágrafo único. Após o efetivo registro da incorporação no Cartório de Registro de Imóveis competente, deverá o empreendedor apresentar na Prefeitura a minuta da "Convenção de Condomínio" do Condomínio de Lotes.

Art. 64. Todas as obras individuais que vierem a ser edificadas nas unidades autônomas deverão ser previamente submetidas à aprovação pelo setor competente no Município, aplicando-se as mesmas normas válidas para a realização de obras na referida área segundo a legislação municipal vigente.

Art. 65. Independentemente de qualquer autorização e/ou formalidade, o direito de construção relativo a cada uma das unidades autônomas poderá ser livremente cedido



pelo empreendedor a qualquer terceiro e, outrossim, por este a qualquer outra pessoa e assim sucessivamente.

Art. 66. Os requisitos urbanísticos do condomínio de lotes (tais como, por exemplo, o coeficiente de aproveitamento, permeabilidade e ocupação, recuos, gabarito de altura) serão aqueles estabelecidos pelo ANEXO IV, conforme a zona em que se encontra o condomínio.

Parágrafo único: Para efeito do tamanho do lote mínimo no condomínio de lotes, será considerando como lote mínimo a metragem da fração ideal total da unidade, somando-se as privativas do lote, áreas comuns, arruamento e áreas verdes.

Art. 67. Em todas as obras de infraestrutura de loteamentos e condomínio de lotes, a Municipalidade deverá fiscalizar a implantação das obras de infraestrutura básica tal como consta do Projeto de Construção previamente aprovado, somente expedindo o "HABITE-SE" ou "TERMO DE CONCLUSÃO DE OBRAS", depois de concluída em conformidade com o referido projeto aprovado.

Parágrafo único. O "HABITE-SE" das áreas comuns dos empreendimentos de condomínio de lotes é independente do "HABITE-SE" de cada uma das unidades autônomas, cabendo à Municipalidade aferir as condições necessárias para a emissão do referido documento de forma individual para cada caso e, no que tange às unidades autônomas, de forma específica a cada uma delas.

Art. 68. Caberá ao empreendedor, de acordo com as responsabilidades definidas na Convenção de Condomínio e no projeto do condomínio de lotes:

- I. A demarcação e a implantação das unidades autônomas e das Áreas Comuns de Propriedade Compartilhada, definidas no artigo 49º desta Lei Complementar;
- II. A implantação das redes da infraestrutura básica instaladas nas áreas internas do Condomínio, tais como as despesas decorrentes da implantação da infraestrutura interna, tais como energia elétrica e iluminação, água potável, esgoto, pavimentação de ruas e captação de águas pluviais;
- III. A implantação das vias e das áreas verdes internas, bem como das demais áreas comuns;
- IV. Arcar com todos os custos de manutenção de todas as obras destinadas a implantação de área comum dentro do condomínio;



Art. 69. As obras de acesso direto à entrada do condomínio de lotes, tais como, anéis, rotatórias, canteiros e alargamentos serão custeadas pelo empreendedor ou por este executadas sob licença do Poder Público.

Art. 70. As vias de acesso a serem implantadas simultaneamente à instituição do condomínio de lotes e destinadas ao uso comum e exclusivo dos condôminos devem:

- I. Ter pavimentação com solução de drenagem de águas pluviais, redes de energia elétrica, água potável e coleta de esgoto;
- II. Possuir projeto de arborização urbana.

Art. 71. Caberá aos condôminos, de acordo com as responsabilidades definidas na Convenção de Condomínio e no projeto do condomínio de lotes:

- I. A manutenção das redes da infraestrutura básica instaladas nas áreas internas do Condomínio;
- II. A manutenção e a limpeza das vias e das áreas verdes internas, bem como das demais áreas comuns;
- III. Quando as áreas verdes forem públicas e forem resultantes dos recuos de ajardinamento, a manutenção e a conservação com tratamento paisagístico em toda a sua extensão, em obediência aos dispositivos vigentes à época da aprovação do condomínio de lotes;
- IV. Arcar com o custo de consumo da energia elétrica e iluminação no Condomínio, seja no âmbito das unidades autônomas, seja nas áreas comuns;
- V. Arcar com o custo de consumo dos serviços de água potável, esgotos e drenagem de águas pluviais;
- VI. Arcar com o custo de coleta, transferência e armazenagem de resíduos sólidos ou conforme previsto na legislação, o tratamento e a deposição dos mesmos em local apropriado para coleta pelo Poder Público;
- VII. Arcar com os custos da coleta de lixo domiciliar interna com observância dos padrões de coleta seletiva em lixeiras apropriadas junto a via pública para recolhimento do caminhão de coleta do serviço municipal;
- VIII. A manutenção e a conservação das vias e logradouros até o ponto de ligação com a rede pública;
- IX. Arcar com o pagamento individual do IPTU de cada unidade autônoma, a qual compreenderá, na sua fração ideal do terreno, a correspondente área total do empreendimento.

Art. 72. São áreas de propriedade e uso exclusivos dos condôminos as vias urbanas internas de comunicação, os muros, as guaritas, os serviços e obras de infraestrutura, os equipamentos condominiais e todas as áreas e edificações que, por sua natureza, destinem-se ao uso comum e exclusivo de todos os condôminos.



Parágrafo único. Caberá exclusivamente aos condôminos a responsabilidade pela manutenção das áreas mencionadas no caput deste artigo.

Art. 73. Fica estabelecido que quando o condomínio de lotes, de casas e de conjunto de edifícios for implantado sobre lote resultante de processo de loteamento previamente aprovado no qual já tenha havido doação de área institucional e de área verde ao Poder Público, não será necessária nova doação, seja de área institucional, seja de área verde.

CAPÍTULO IV – SISTEMA VIÁRIO

DA HIERARQUIA DAS VIAS

SEÇÃO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 74. O sistema de hierarquia das vias urbanas e rurais do Município de Lagoa Formosa deve contribuir para as condições adequadas de fluidez e segurança na malha viária.

§ 1º De acordo com Código de Trânsito Brasileiro, as vias são categorizadas da seguinte forma:

- I. Vias de Trânsito Rápido: são aquelas caracterizadas por acessos especiais com trânsito livre que não permitem acessibilidade direta a lotes lindeiros e sem intersecções veiculares e transposição de pedestres em nível;
- II. Vias Arteriais: são aquelas caracterizadas por interseção em nível, sem acessibilidade aos lotes lindeiros e às vias secundárias e locais, possibilitando a ligação entre as regiões da cidade;
- III. Vias Coletoras: aquelas destinadas a coletar e distribuir o trânsito que tenha necessidade de entrar ou sair das vias de trânsito rápido ou arteriais, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade;
- IV. Vias Locais: aquelas caracterizadas por intersecções em nível não semaforizadas, destinadas apenas ao acesso local ou áreas restritas;
- V. Vias e áreas de pedestres: vias ou conjunto de vias destinadas à circulação prioritária de pedestres.

§ 2º Para fins de efeitos, a hierarquização viária de Lagoa Formosa é categorizada da seguinte forma:

- I. Vias de Trânsito Rápido;
- II. Vias Arteriais;



- III. Vias Coletoras;
- IV. Vias Locais;
- V. Estradas Municipais;
- VI. Vias para a Circulação de Pedestres.

§ 3º A hierarquização viária estabelecida nesta lei considerou os seguintes parâmetros de classificação:

- I. Função da via;
- II. Característica do tipo de viagem;
- III. Características do trânsito;
- IV. Uso e ocupação do solo lindeiro;
- V. Características operacionais;
- VI. Características físicas desejáveis.

§ 4º As vias vicinais ou estradas rurais entram na categoria a ser hierarquizada, compreendendo a parte rural das estradas municipais, normalmente em continuação de vias arteriais da malha viária urbana.

§ 5º Para fins de atendimento do disposto nesta Lei Complementar, as vias serão hierarquizadas e devidamente classificadas pela Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos, seguindo os critérios estabelecidos na presente Lei e que serão também observados na oficialização de novas vias.

§ 6º A classificação viária das vias existentes obedecerá ao comportamento atual da via, independente dos gabaritos estabelecidos por este Plano.

SEÇÃO II – RODOVIAS

Art. 75. As Rodovias são vias de trânsito rápido e são compostas basicamente por pista dupla ou simples e acostamentos, buscando sempre o atendimento às necessidades de comunidades lindeiras por meio de faixas de aceleração e desaceleração e transposições em desnível, obedecendo aos parâmetros operacionais e físicos estabelecidos para a categoria no Anexo II - Hierarquização Viária (Conceitos e Diretrizes) e Anexo VI - Dimensionamento Viário, sendo subdivididas nas seguintes categorias:

- I. Rodovias Classe 01: designação para rodovias com no mínimo 2 faixas de rolamento por sentido, separadas por canteiro central e/ou barreira física, munidas de acostamento e com acesso aos lotes lindeiros através de vias



- marginais ou baias especialmente construídas, cuja velocidade máxima projetada é de 100 Km/h, com fluxos de importância inter-regional;
- II. Rodovias Classe 02: designação para rodovias de pista simples com duplo sentido, munidas de acostamento e com acesso direto aos lotes lindeiros, cuja velocidade máxima não deve ultrapassar aos 100 Km/h, com fluxos de importância municipal e inter-regional;
 - III. Rodovias Municipais: designação para rodovias de pista simples com duplo sentido, munidas de acostamento e com acesso direto aos lotes lindeiros, cuja velocidade máxima não deve ultrapassar aos 90 Km/h (neste caso as novas rodovias desta categoria deverão adotar pista dupla), com fluxos de importância municipal e para os limites próximos da região.

Art. 76. As rodovias que atravessam os limites territoriais do Município de Lagoa Formosa têm pista simples, porém são consideradas vias de trânsito rápido pela importância regional da rodovia.

§ 1º Em trechos urbanos, as rodovias de que trata este artigo terão afastamento frontal definido, atendendo ao recuo legal exigido pelo órgão público responsável por seu gerenciamento e fiscalização.

§ 2º No caso de obras de duplicação das rodovias nos trechos pertencentes ao território municipal, os acessos e entroncamentos existentes com o sistema viário municipal deverão ser considerados no projeto, mesmo com a mudança de categoria da via, em tratativas entre o Poder Público municipal e o órgão público responsável pelo gerenciamento e fiscalização da rodovia.

Art. 77. Nos trechos urbanizados, as vias de trânsito rápido deverão respeitar uma faixa de domínio estabelecida pela concessionária e os recuos obrigatórios da lei de uso e ocupação do solo do Município.

§ 1º As vias de trânsito rápido deverão ser ladeadas por vias marginais, com característica de arterial, formando corredores de distribuição e acesso a vias coletoras e equipamentos de interesse da própria via de trânsito rápido.

§ 2º As marginais não possuirão faixa de estacionamento público, nem acessos específicos para estacionamento direto em recuos, precisando de faixa exclusiva de desaceleração para o acesso de veículos aos terrenos lindeiros, desde que não interfira no passeio público.

§ 3º As vias marginais terão obrigatoriamente calçadas com largura mínima de 3,00 m (três metros) e passeio livre pavimentado com o mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 78. Os gabaritos definidos pelos órgãos diretivos das vias servirão de indicativo para os projetos de intervenção de faixas marginais e mobiliários.



Parágrafo único. Quando da criação de via de trânsito rápido, a respectiva faixa de domínio deverá ser demarcada, independente de definição de gabarito ou projeto, com características operacionais e físicas estabelecidas para a categoria.

Art. 79. A composição padrão de gabarito mínimo destas vias será determinada conforme o número de faixas de rolamento, somando-se as áreas de acostamento e faixas de domínio.

SEÇÃO III – VIAS ARTERIAIS

Art. 80. As vias arteriais estão definidas no Anexo II - Hierarquização Viária (Conceitos e Diretrizes) e Anexo VI - Dimensionamento Viário, compreendendo:

- I. Vias que ligam Lagoa Formosa a outros municípios e às rodovias de acesso; e
- II. Vias que ligam os bairros e distritos com a área central do Município.

Art. 81. As vias arteriais são categorizadas em:

- I. Vias Arteriais Primárias: vias arteriais de grande fluxo, de elevada importância, caracterizadas pela existência de interseções em nível, podendo vir a receber semáforos, sendo que muitas delas fazem a ligação com bairros de municípios vizinhos, sendo que a velocidade máxima a ser praticada não deverá exceder a 70 km/h;
- II. Vias Arteriais Secundárias: vias arteriais de médio fluxo, caracterizadas pela existência de interseções em nível, podendo vir a receber semáforos, distinguindo-se das arteriais primárias devido ao fluxo que geralmente é menos intenso, porém mantêm as demais características de ligação entre setores do Município e bairros de municípios limítrofes, sendo que a velocidade máxima a ser praticada não deverá exceder a 60 km/h.

Art. 82. Os elementos de composição das vias arteriais serão basicamente:

- I. Para a pista de rolamento em pista simples ou dupla:
 - a) duas ou mais faixas de trânsito por sentido;
 - b) a eventualmente faixas de estacionamento em ambos os sentidos com o mínimo de 3,00 m (três metros) de largura;
 - c) a eventualidade de ciclofaixa por sentido;
- II. Para as calçadas:



- a) uma faixa de serviço com gabarito para uso em mobiliários de porte, como paradas de ônibus e bancas, a ser definido nos projetos de intervenção urbana;
 - b) calçadas com largura mínima de 3,00 m (três metros) e passeio com no mínimo 1,20 m (um metro e vinte centímetros);
 - c) a eventualidade de uma ciclovia unidirecional ou bidirecional em apenas uma das calçadas da via;
 - d) faixa de acesso e paragem, mesmo em zonas com recuo de jardim;
 - e) eventualmente trechos em canteiro arborizados, no intervalo dos mobiliários de serviços e nas faixas de acesso e paradas, quando na intermitência destes;
- III. Para o elemento separador das pistas de rolamento em vias de pista dupla, podendo ser adotado um dos seguintes tipos por trecho:
- a) canteiro central de no mínimo 1,00 m (um metro), podendo, conforme a largura, receber vegetação e/ou ciclovia bidirecional e/ou paradas de transporte coletivo;
 - b) canteiro central de, no mínimo, 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) nas travessias de pedestres;
 - c) somente por marcação viária adequada à situação, conforme normas de sinalização vigentes;
 - d) dispositivo de proteção contínua em trechos em que as condições de segurança assim o exigirem.

Art. 83. A composição padrão de gabarito mínimo das vias arteriais será conforme o número de faixas de rolamento, somando-se ainda as faixas de estacionamento, os canteiros centrais e calçadas, e os recuos obrigatórios para as construções lindeiras serão definidos no ANEXO III de acordo com os índices das zonas.

SEÇÃO V – VIAS COLETORAS

Art. 84. As vias coletoras, que podem se simples ou duplas, compreendendo:

- I. Vias que são as principais ligações entre as vias arteriais e vias locais;
- II. Vias que ligam os bairros com as vias arteriais;
- III. Vias que ligam os bairros que são próximos.

Art. 85. Os elementos de composição das vias coletoras serão basicamente:



- I. Para a pista de rolamento:
 - a) uma faixa de trânsito por sentido;
 - b) uma faixa de 3,00 m (três metros) de estacionamento por sentido, com possibilidade de uso em paradas de ônibus;
 - c) a eventualidade de uma ciclofaixa bidirecional.
- II. Para as calçadas:
 - a) uma faixa de serviço com possibilidade de uso para mobiliários de porte, como paradas de ônibus e bancas;
 - b) largura mínima de 2,00 m (dois metros) e uma faixa de passeio com no mínimo 1,20 m (um metro e vinte centímetros);
 - c) faixa de acesso e paradas, quando em zonas comerciais; e
 - d) trechos em canteiro arborizados, no intervalo dos mobiliários de serviços e nas faixas de acesso e paradas, quando na intermitência destes.

Art. 86. A composição padrão de gabarito mínimo das vias coletoras será de acordo com o número de faixas de rolamento, somando-se as faixas de estacionamento, calçada e canteiro central se houver.

SEÇÃO V – VIAS LOCAIS

Art. 87. Todas as vias da cidade, urbanas ou rurais, não hierarquizadas como rápidas, arteriais, coletoras, estradas, especiais, serão consideradas vias locais, salvo especificidade atribuída em projeto, com seu dimensionamento respeitando o Anexo VI- Dimensionamento de Viário.

Art. 88. Os elementos de composição das vias locais serão basicamente:

- I. Para pista de rolamento:
 - a) uma ou duas faixas de trânsito por sentido;
 - b) uma faixa de estacionamento por sentido;
 - c) a possibilidade de ciclofaixa quando necessárias ao complemento do sistema cicloviário municipal.
- II. Para as calçadas:



- a) uma faixa de serviço com possibilidade de uso para mobiliários simples, como lixeiras, telefones públicos e sinalização viária;
- b) calçadas com larguras mínimas de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) e uma faixa de passeio com no mínimo 1,20 m (um metro e vinte centímetros);
- c) trechos em canteiro arborizados, no intervalo dos mobiliários de serviços.

Parágrafo único. Nas vias locais, deverá ser priorizada a implantação de canteiros arborizados e sombreados sem, no entanto, interferir na permeabilidade visual, resguardando fator de segurança aos transeuntes.

Art. 89. A composição padrão de gabarito mínimo das vias locais será de 12,00m (doze metros), incidindo recuo frontal obrigatório definido pelo ANEXO III, de acordo com a zona incidente.

Parágrafo único. Será admitido o gabarito de 9,00 metros (nove metros) para as vias locais sem saída em empreendimentos residenciais, atendendo a largura mínima de calçada de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

SEÇÃO VI – ESTRADAS MUNICIPAIS

Art. 90. As estradas municipais estão definidas no Anexo II - Hierarquização Viária (Conceitos e Diretrizes) e Anexo VI - Dimensionamento Viário, compreendendo:

- I. Vias que ligam as áreas urbanas e rurais;
- II. Vias de acesso interno às áreas rurais;
- III. Vias de acesso aos lotes rurais.

§ 1º Sobre as estradas municipais incidirá uma faixa de domínio total de 20,00 m (quarenta metros), sendo 10,00 m (dez metros) para cada lado a partir do eixo da pista.

§ 2º As estradas municipais são passíveis de classificação de acordo com a hierarquização viária em conformidade com a função que exerce na malha viária do Município.

§ 3º Os projetos de composição das estradas municipais obedecerão aos critérios da sua hierarquia, podendo relevar mobiliário e acessos em trecho a eventuais desapropriações pontuais.



§ 4º As estradas municipais quando em área urbana deverão ser providas de calçadas com largura mínima de 3,00 m (três metros) e passeio de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 91. As estradas municipais, independente de sua hierarquia, deverão prever o atendimento de fluxos diferenciados, como de tratores, caminhões, máquinas agrícolas e veículos de tração animal.

Parágrafo único. Nas estradas municipais, deverá ser considerada ainda a possibilidade de circulação de linhas de ônibus, com o atendimento de paradas de ônibus recuadas da pista de rolamento.

Art. 92. A composição padrão de gabarito mínimo das estradas municipais será de 20,00m (vinte metros), incidindo recuo frontal obrigatório previsto pelo Anexo III de acordo com a zona incidente.

Art. 93. A identificação das estradas municipais dar-se-á em conformidade com a Lei Federal nº 5.917, de 10 de setembro de 1973, que aprovou o Plano Nacional de Viação.

SEÇÃO VII – VIAS PARA CIRCULAÇÃO DE PEDESTRES

Art. 94. As vias para circulação de pedestres estão definidas no Anexo II - Hierarquização Viária (Conceitos e Diretrizes) e Anexo IV - Dimensionamento Viário, compreendendo vias destinadas à circulação exclusiva ou prioritária de pedestres.

§ 1º Nas vias exclusivas será permitida apenas a circulação de veículos de moradores e de veículos comerciais na operação de carga e descarga, para os quais haverá controle de acesso em horários preestabelecidos e através de sinalização de regulamentação pertinente.

§ 2º Nas vias prioritárias, a circulação de veículos será permitida somente para acesso local com proibição de estacionamento, controle de velocidade e em condições físicas que enfatizem a prioridade de circulação dos pedestres.

Art. 95. O tratamento físico das vias para pedestres deverá ser adaptado à circulação de cadeirantes, pessoas com mobilidade reduzida e pessoas com deficiência visual, de acordo com o estabelecido na norma ABNT NBR 9050/2004 (Acessibilidade às edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos).



SEÇÃO VIII – GABARITO DAS VIAS

Art. 96. Cada hierarquia de via terá um gabarito padrão variável conforme a composição das faixas de trânsito, necessárias ao atendimento dos fluxos e serviços em cada logradouro e aferidos por levantamento em contagem de tráfego.

Parágrafo único. Identificada a hierarquia de uma determinada via, o projeto de seu gabarito total será efetuado considerando-se:

- I. O gabarito total e a soma das extensões existentes dos componentes da via;
- II. Os recuos necessários a composição do padrão básico da via;
- III. As demandas por serviços e fluxos do greide;
- IV. A contagem de tráfego por modalidade nas faixas de trânsito; e
- V. As necessidades pontuais de transposição, acessos, equipamentos públicos e mobiliário urbano.

Art. 97. Cada via urbana será projetada na medida das condições de sua implantação total, avaliando-se a possibilidade de instalações parciais ou precárias, mas que objetivem o gabarito pleno, sem modificações e em atendimento as demandas previstas para a sua hierarquia e zona.

Parágrafo único. Projetos de parcelamento do solo, contíguos ou não à malha urbana, deverão adequar os seus projetos urbanos às condições mínimas dos gabaritos das vias, reservando à Secretaria Municipal de Obras a resolução final sobre a hierarquia de suas vias.

CAPÍTULO IV – Uso e Ocupação do solo

SEÇÃO I – OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 98. O modelo de assentamento urbano adotado por esta lei, que resulta de uma relação estabelecida entre a área do lote e a edificação nele admitida, visa à realização dos seguintes objetivos de interesse público:

- I. Garantir à cidade uma distribuição equitativa e funcional da densidade edilícia e populacional compatíveis com a infraestrutura e equipamentos de cada área considerada;
- II. Favorecer a estética urbana, assegurar a insolação, a iluminação e a ventilação das edificações e a garantia do meio ambiente ecologicamente equilibrado;
- III. Cumprir os princípios expressos no Estatuto da Cidade que embasam o caráter da cidade justa e os fundamentos do desenvolvimento sustentável.



Art. 99. Os limites representados pelos parâmetros e índices urbanísticos integrantes da Tabela de Índices Urbanísticos - ANEXO III, abaixo citados, deverão ser respeitados nas edificações e nos lotes conforme as respectivas zonas de uso, a saber:

- I. Coeficientes de aproveitamento mínimo, básico e máximo;
- II. Taxa de ocupação máxima;
- III. Lote mínimo;
- IV. Testada mínima;
- V. Recuos de frente, lateral e fundo;
- VI. Gabarito de altura máximo;
- VII. Taxa de permeabilidade mínima.

§ 1º - O coeficiente de aproveitamento mínimo estabelece o aproveitamento abaixo do qual se considera que a propriedade não cumpre a sua função social.

§ 2º - A utilização do coeficiente de aproveitamento máximo acima do coeficiente de aproveitamento básico será autorizada, desde que mediante outorga onerosa do direito de construir com base nesta Lei, consideradas as exceções previstas.

§ 3º - A utilização do coeficiente de aproveitamento acima do máximo permitido será autorizada, desde que mediante outorga onerosa do direito de construir com base nesta Lei, consideradas as exceções previstas.

SEÇÃO II – USO DO SOLO

Art. 100. O conjunto das atividades autorizadas dentro das diferentes categorias de Zonas leva em consideração a classificação hierarquizada do Sistema Viário. O ANEXO IV - Tabela de Classificação das Atividades por Zonas estabelece as categorias admitidas em função da hierarquia viária, dentro de cada categoria de Zona.

Parágrafo Único. As categorias de atividades estão relacionadas às categorias estabelecidas no ANEXO V.

Art. 101. São considerados usos residenciais os abaixo:

- I. R1 - Residencial Unifamiliar: habitação isolada, correspondendo a casa em lote individual;
- II. R2 - Residencial Multifamiliar Horizontal: conjunto habitacional ou loteamento com lotes individuais, correspondendo a 2 (duas) ou mais unidades habitacionais assentadas individualmente por lote ou em glebas condominiadas;



- III. R3 - Residencial Multifamiliar Vertical: habitação agrupada verticalmente em lote condominial, correspondendo a 1 (um) ou mais edifícios residenciais, utilizando estrutura comum;
- IV. R4 - Residencial Multifamiliar Horizontal Condominial: habitação agrupada horizontalmente em lote condominial, correspondendo a 2 (duas) ou mais unidades habitacionais justapostas ou sobrepostas em condomínio.

§ 1º - O uso R1 corresponde ao Grupo R1 / AR-1.

§ 2º - Os usos R2, R3 e R4 correspondem ao Grupo R2 / AR-2.

§ 3º - Para o uso R3 - Residencial Multifamiliar Vertical, devem ser previstos: área verde (áreas de jardim), no percentual mínimo de 20%;

§ 4º - Para o uso R4 - Residencial Multifamiliar Horizontal Condominial, devem ser previstos: reserva legal de área verde, natural ou a ser recuperada, no percentual mínimo de 20% e cota líquida por unidade habitacional sobre a área total de terreno de 200,00 m².

Art. 102. São considerados usos não residenciais:

- I. C - Comércio;
- II. S - Serviços;
- III. I - Institucional;
- IV. P - Industrial;
- V. E - Extrativismo.

Art. 103. São considerados usos comerciais os abaixo:

- I. C1 - Comércio Local, compreendendo varejo alimentício local nas seguintes atividades:
 - Armazém;
 - Empório;
 - Mercearia;
 - Quitanda;
 - Bar;
 - Outros assemelhados.

§ 1º - O uso C1 corresponde aos Grupos V1 e S1 constantes no Anexo V.

- II. C2 - Comércio Vicinal, compreendendo varejo diversificado, nas seguintes atividades:
 - Padaria;
 - Farmácia;
 - Livraria;
 - Loteria;



Floricultura;
Papeleria;
Jornais e revistas e;
Outros assemelhados.

§ 2º - O uso C2 corresponde aos Grupos V2 e V6 / AT-2.6.4 constantes no Anexo V.

- III. C3 - Comércio Regional, compreendendo varejo integrado, nas seguintes atividades:
- Varejo diversificado ou integrado;
 - Vestuário;
 - Calçados;
 - Brinquedos;
 - Artesanato;
 - Material de construção (sem depósito de materiais a granel);
 - Decoração;
 - Produtos de alimentação;
 - Lanchonete;
 - Rotisseria;
 - Produtos veterinários;
 - Autopeças;
 - Som;
 - Supermercado;
 - Casa de música;
 - Restaurante;
 - Galeria;
 - Posto de gasolina;
 - Outros assemelhados.

§ 3º - O uso C3 corresponde aos Grupos V3, V6 / AT-2.6.6, V8 / AT-2.3.2, V9 e S3 / AT5.2 constantes no Anexo V.

- IV. C4 - Comércio Integrado, Atacadista ou de Grande Porte, compreendendo atacado e varejo de escala ou centro comercial, nas seguintes atividades:
- Loja de departamento;
 - Concessionária e estacionamento de automóveis;
 - Hipermercado;
 - Shopping center;
 - Materiais de grande porte;
 - Depósito de material de construção a granel;
 - Produtos perigosos;
 - Revenda de GLP, classes 1 e 2;



Produtos agropecuários;
Centros de lazer;
Casas de lazer noturno e de shows;
Outros assemelhados.

§ 4º - O uso C4 corresponde aos Grupos V4 ao V7, V8 / AT-2.3.3, T1 ao T8 e S5 / AT-8.2.2 constantes no Anexo V.

Art. 104. São considerados usos de serviço os abaixo:

- I. S1 - Serviço Local, compreendendo serviço profissional, pessoal ou domiciliar nas seguintes atividades:
- Profissional liberal;
 - Cabeleireiro;
 - Manicure;
 - Manutenção predial;
 - Chaveiro;
 - Sapateiro;
 - Alfaiate;
 - Costureiro;
 - Outros assemelhados.

§ 1º - O uso S1 corresponde aos Grupos S2: AT-6.1.1, AT-6.1.6, AT-6.1.7, AT-7.1.2, AT-7.1.4 e S3: AT-6.1.6, AT-7.1, AT-9.6 constantes no Anexo V.

- II. S2 - Serviço Vicinal, compreendendo serviço de alcance de bairro, nas seguintes atividades:
- Escritórios;
 - Academias;
 - Escolas;
 - Associações
 - Diversões;
 - Pensões;
 - Despachante;
 - Instituto de beleza;
 - Outros assemelhados.

§ 2º - O uso S2 corresponde aos Grupos S2: AT-7.1.2.1; S3: AT-5.1, AT-8.2.4, AT-11.2, AT-16.5; S4: AT-9.8.2; S5: AT-16.5.4, AT-16.5.8 e S9: AT-6.1.3, AT-9.8.3 constantes no Anexo V.



- III. S3 - Serviço Regional compreendendo serviço diversificado, nas seguintes atividades:
- Agência bancária;
 - Clínicas;
 - Ambulatórios;
 - Laboratórios;
 - Hotéis;
 - Motéis;
 - Cinema;
 - Salão de festas;
 - Casas de Jogos;
 - Casas de diversões eletrônicas;
 - Casas de acesso à internet;
 - Carpintaria;
 - Serralheria;
 - Vidraçaria;
 - Oficinas;
 - Borracharia;
 - Autosserviços especializados:
 - Lava-autos;
 - Outros assemelhados.

§ 3º - O uso S3 corresponde aos Grupos S2:

AT-6.1.8, AT-6.1.9, AT-7.1.1, AT-9.7, AT-9.8; S3: AT-6.1.1, AT-6.1.2, AT-6.1.4, AT-6.1.5, AT-8.2.5, AT-8.2.7, AT-13.1; S4: AT-5.1, AT-6.1.1.5, AT-8.2, AT-9.4, AT-9.5, AT-9.6, AT-9.7, AT-10.1, AT-10.2, AT-10.3, AT-10.4, AT-10.5, AT-11.1.1; S5: AT-8.2.2, AT-16.5.2; S10: AT-5.1, AT-8.2; S11: AT-10.1 e S15: AT-18.4 constantes no Anexo V .

- IV. S4 - Serviços Especiais compreendendo serviço específico, nas seguintes atividades:
- Garagem;
 - Transportadora;
 - Armazenagem;
 - Terminal de transporte;
 - Depósitos;
 - Sucata;
 - Reciclagem;
 - Outros assemelhados.

§ 4º - O uso S4 corresponde aos Grupos N5 ao N14, S3:



AT-15.9; S4: AT-8.1, AT-9.2, AT-9.3, AT-9.8.1, AT-9.8.4, AT-9.8.5, AT-9.8.6, AT-11.1, AT-11.2, AT-12.1, AT-13.2, AT-17.1; S5: AT-7.1; S6, S7 e S8 constantes no Anexo V.

Art. 105. São considerados usos institucionais os abaixo:

- I. I1 - Instituição de Âmbito Local compreendendo Educação ou Assistência social, nas seguintes atividades:
 - Creche;
 - Educação infantil;
 - Outros assemelhados.

§ 1º - O uso I1 corresponde aos Grupos S11: AT-15.1.1.11 e AT-16.1.1.1 constantes no Anexo V.

- II. I2 - Instituição de Âmbito Vicinal compreendendo Educação, Cultura, Saúde, Culto ou Assistência social, nas seguintes atividades:
 - Ensino fundamental;
 - Quadras esportivas;
 - Posto de saúde;
 - Igrejas;
 - Locais de culto;
 - Asilo;
 - Orfanato;
 - Agência de correio;
 - Agência telefônica;
 - Biblioteca;
 - Subestações de energia elétrica;
 - Outros assemelhados.

§ 2º - O uso I2 corresponde ao Grupo S12 constante no Anexo V.

- III. I3 - Instituição de Âmbito Regional compreendendo Educação, Cultura, Saúde, Culto ou Assistência social, Transporte e Administração, nas seguintes atividades:
 - Ensino médio;
 - Ensino técnico;
 - Ensino profissionalizante;
 - Museu;
 - Ginásio;
 - Parques públicos;
 - Pequeno hospital;
 - Maternidade;
 - Delegacia de polícia;



Albergue;
Centro de reintegração;
Serviço funerário;
Velório;
Órgãos da administração pública municipal, estadual e federal;
Terminal de ônibus urbano;
Corpo de bombeiros;
Outros assemelhados.

§ 3º - O uso I3 corresponde aos Grupos S13; S14 exceto AT-16.4 e S15: AT-15.1, AT-15.3, AT-15.4, AT-15.6, AT-15.8, AT-18.1, AT-18.2, AT-18.3 constantes no Anexo V.

- IV. I4 - Instituições Especiais compreendendo Equipamentos Urbanos, nas seguintes atividades:
- Universidade;
 - Terminal rodoviário;
 - Hospital regional;
 - Cemitérios;
 - Estações de tratamento de água ou esgoto;
 - Estação geradora de energia elétrica;
 - Zoológico;
 - Torres de telefonia;
 - Outros assemelhados.

§ 4º - O uso I4 corresponde aos Grupos N1 ao N4; N15 ao N18; S14: AT-16.4; S15: AT-10.1, AT-10.3, AT-16.3, AT-16.4 e S16 a S35 constantes no Anexo V.

Art. 106. São considerados usos industriais os abaixo:

- I. P1 - Industrial Muito Leve compreendendo atividades compatíveis com o uso residencial e virtualmente sem risco ambiental, nas seguintes atividades:
- Confecção;
 - Produtos alimentícios;
 - Produtos de papel ou couro;
 - Material eletrônico;
 - Serviços gráficos;
 - Outros assemelhados.

§ 1º - O uso P1 corresponde aos Grupos I1: AS-1.4.2, AS-10.2.3; I4: AS-11.8.2, AS-11.8.6.; I6: AS-16, AS-17.3, AS-17.4.1, AS-17.4.2 e AS-17.4.3, AS-17.5.1, AS-17.9.1, AS-17.9.3, AS-17.10.1, AS-17.10.3, AS-21.4, AS-21.6.1, AS-21.8.1 e AS-22.2.1 constantes no Anexo V.

- II. P2 - Industrial Leve compreendendo atividades diversificadas, virtualmente sem risco ambiental e de baixa incomodidade, nas seguintes atividades:



Aparelhamento de pedras;
Fabricação de esquadrias e estofados;
Fabricação de objetos de madeira e afins;
Fabricação de objetos de vidro e afins;
Fabricação de objetos de plásticos e afins;
Tecelagem;
Instrumentos musicais;
Outros assemelhados.

§ 2º - O uso P2 corresponde aos Grupos I1:

AS-1.4.2, AS-10.2, AS-17.4, AS-17.7, AS-17.8; I2: AS-17.10.3; I4: AS-11.8.6, AS-16.4.6, AS-17.1.2, AS-17.1.5, AS-17.1.7, AS-17.1.8, AS-17.4.1, AS-17.4.2, AS-17.4.3, AS-17.5.1, AS-17.5.2, AS-19.1.3; I6: AS-1.4.2, AS-1.4.4, AS-1.5.5, AS-4.9, AS-6.2.3, AS-6.2.4, AS-6.5.2, AS-6.5.4, AS-6.6, AS-6.7, AS-7.1.3, AS-7.4, AS-9.2.3, AS-9.2.4, AS-10.2.4, AS-11.9.6, AS-16.1, AS-16.3, AS-16.4, AS-17.3, AS-17.9, AS-17.10.1, AS-17.10.2, AS-17.10.3, AS-17.10.4, AS-17.10.5, AS-20.1, AS-20.2, AS-20.3, AS-21.4, AS-21.5.2, AS-21.5.3, AS-21.6, AS-21.7, AS-21.8.1, AS-21.8.3, AS-21.9.5, AS-21.9.6, AS-21.9.7 e AS-22.2.1 constantes no Anexo V.

III. Industrial Médio compreendendo atividades que possam acarretar:

Risco ambiental leve;
Baixa nocividade;
Média incomodidade.

§ 3º - O uso P3 corresponde aos Grupos I1:

AS-1.4.1, AS-10.2, AS-11.2.3, AS-11.8, AS-17; I2: AS-1.5, AS-17; I3: AS-13, AS-17, AS-18; I4: AS-11, AS-16, AS-17 com exceção de AS-17.6, AS-18, AS-19; I5: AS-1, AS-3.9.1, I6: AS-1.1.2, AS-1.1.3, AS-2.6, AS-2.7, AS-2.8, AS-2.9.1, AS-2.10, AS-4.6, AS-4.7, AS-4.8, AS-6.1, AS-6.2, AS-6.3, AS-6.4, AS-6.5, AS-7, AS-8 exceto AS-8.1 e AS-8.2, AS-9 exceto vulcanização em AS-9.1.1, AS-11.9 exceto AS-11.9.3, AS-12, AS-14.2.2, AS-14.2.3, AS-14.2.4 e AS-14.2.5, AS-15, AS-16, AS-17 com exceção de AS-17.6.1, AS-17.6.2, AS-17.6.3, AS-17.6.4 a AS-17.6.6, AS-18, AS-20, AS-21, AS-22 e I8: AS-6.8.1 constantes no Anexo V.

§ 4º - Considera-se para esta classificação a movimentação tolerável de pessoal e tráfego, bem como níveis toleráveis de efluentes e ruídos.

Art. 107. São considerados de uso agropecuário os abaixo:

- I. A1 - Agropecuária de pequena escala, compreendendo:
Produção rural familiar;
Produção de subsistência;



Produção hortifrutigranjeira;
Apicultura;
Agronegócios;
Outros assemelhados.

§ 1º - O uso A1 corresponde aos Grupos G1 ao G4 e C1 ao C3 constantes no Anexo V.

- II. A2 - Agropecuária de média escala, compreendendo:
Produção extensiva;
Reflorestamento;
Criação animal extensiva;
Agronegócios;
Outros assemelhados.

§ 2º - O uso A2 corresponde ao Grupos G1 ao G4, C1 ao C3 e Q1 ao Q2 constantes no Anexo V.

Art. 108. São considerados de uso extrativista os abaixo:

- I. E1 - Extração de Minerais compreendendo:
Extração de argilas;
Água Mineral.
- II. E2 - Extração Vegetal compreendendo:
Extração de elementos nativos;
Extração de elementos cultivados.

§ 1º - O uso E1 corresponde aos Grupos M1 e M2 constantes no Anexo V da Lei ;

§ 2º - O uso E2 corresponde ao Grupos X1 constante no Anexo V da Lei;

§ 3º - Fica proibida a atividade de exploração e lavra minerais em ZPA e em área de urbanização consolidada.

§ 4º O Executivo Municipal elaborará projeto de lei específico de regulamentação das atividades de exploração e lavra de água em lençóis profundos e de areia em cavas e cursos d'água, no prazo de dez meses, a contar da data de aprovação desta lei.

Art. 109. Para efeito de classificação das categorias de usos não residenciais, considera-se:

- I. NR1 compreendendo o conjunto das atividades descritas como C1 / S1 / I1;
II. NR2 compreendendo o conjunto das atividades descritas como C2 / S2 / I2 / P1;



- III. NR3 compreendendo o conjunto das atividades descritas como C3 / S3 / I3 / P2;
- IV. NR4 compreendendo o conjunto das atividades descritas como C4 / S4 / I4 / P3;
- V. NR5 compreendendo o conjunto das atividades descritas como P4 / E1 / E2.

CAPÍTULO IV – INSTRUMENTOS DA POLÍTICA DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

SEÇÃO I – CONCEITO

Art. 110. O Poder Executivo Municipal promoverá a aplicação dos Instrumentos da Política de Ordenamento Territorial visando à estruturação ou requalificação de áreas específicas.

Parágrafo Único. São considerados Instrumentos da Política de Ordenamento Territorial aqueles instrumentos urbanísticos e legais, constituídos como institutos normativos legítimos, técnica e legalmente aptos à viabilização das propostas previstas neste Plano de Zoneamento, através de investimentos públicos e privados, propiciando revitalização, renovação, regularização ou requalificação fundiária, urbanística e ambiental, visando o desenvolvimento ambiental, social e economicamente sustentável do município.

Art. 111. São objetivos da Política de Ordenamento Territorial:

- I. A limitação e a concentração do processo de urbanização, impedindo a expansão horizontal da mancha urbana com a criação de novos vazios urbanos;
- II. A ocupação, o aproveitamento e o uso adequado dos vazios urbanos existentes, visando à efetiva utilização da infraestrutura urbana instalada;
- III. A criação e a ampliação de espaços livres de uso comum e público e áreas de proteção ambiental estruturados em sistema a partir da rede hídrica do município;
- IV. A reurbanização e a regularização fundiária das ocupações irregulares efetuadas pela população de baixa renda mediante a implantação da infraestrutura urbana básica, de áreas verdes e de equipamentos públicos e comunitários, aceitando-as como parte da realidade local.

Art. 112. São diretrizes da Política de Ordenamento Territorial:

- I. Utilizar os instrumentos de política urbana previstos pela Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, completando sua regulação mediante, no que couber, a respectiva legislação específica, e instaurando o processo de gestão de sua aplicação de modo adequado às particularidades do contexto urbano local, com vistas à concretização dos objetivos especificados nesta lei, especialmente no artigo anterior;



- II. Criar condições específicas para as vias arteriais e coletoras que viabilizem a convivência seletiva dos usos de comércio e serviços diversificados com o uso residencial, garantindo a requalificação urbana;
- III. Instituir Áreas de Interesse Ambiental, mediante lei, que estabeleça parâmetros de uso e ocupação do solo especiais para áreas ambientalmente frágeis e espaços livres de uso público, tomando como referência os seguintes elementos:
 - a) a escala dos espaços livres e das áreas verdes;
 - b) o grau de inserção dessas áreas no cotidiano do município;
 - c) as restrições ambientais;
 - d) a distribuição desses espaços no território;
 - e) a paisagem resultante da interação entre áreas verdes, espaços livres e o ambiente construído;
- IV. Instituir, mediante lei, Zonas Especiais de Interesse Social, destinadas à reurbanização e regularização fundiária de áreas ocupadas por população de baixa renda, em condições precárias, de risco e irregulares, desprovidas de infraestrutura urbana básica;
- V. Instituir, mediante lei, zonas especiais de desenvolvimento incentivado, destinadas a criar condições para atividades econômicas, visando propiciar desenvolvimento urbano.

SEÇÃO II – INSTRUMENTOS

Art. 113. Ficam instituídos os seguintes Instrumentos da Política de Ordenamento Territorial:

- I. Zonas Especiais de Interesse Social;
- II. Operação Urbana Consorciada;
- III. Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- IV. Outorga Onerosa para Alteração de Uso;
- V. Área de Interesse Ambiental;
- VI. Parques de Fundo de Vale;
- VII. Transferência do Potencial Construtivo;
- VIII. Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios;
- IX. Imposto Predial e Territorial Urbano, Progressivo no tempo;
- X. Desapropriação com Títulos da Dívida Pública;
- XI. Direito de Preempção.

SEÇÃO III – ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL - ZEIS



Art. 114. As Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS são destinadas a reurbanizar e regularizar aglomerados habitacionais urbanos e estão descritas no Art. 28 º.

§ 1º - As Zonas Especiais previstas neste artigo ficam sujeitas a normas urbanísticas e ambientais especiais de parcelamento, uso e ocupação do solo, a serem fixadas com base em projeto específico e aprovadas mediante leis específicas.

§ 2º - Enquanto não forem aprovadas as leis específicas a que se refere o parágrafo anterior, serão aplicados nestas Zonas Especiais as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo aplicáveis nas zonas de uso nas quais estejam localizadas, nos termos desta lei.

SEÇÃO IV – OPERAÇÃO URBANA

Art. 115. A Operação Urbana Consorciada - OUC é o conjunto de intervenções e medidas, coordenadas pelo Poder Público, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, visando potencializar o ganho de qualidade ambiental decorrente da reurbanização e requalificação urbana.

§ 1º - A operação urbana prevista neste artigo fica sujeita a normas urbanísticas e ambientais especiais de parcelamento, uso e ocupação do solo, a serem fixados com base em projeto específico e aprovados mediante leis específicas.

§ 2º - Enquanto não forem aprovadas as leis específicas a que se refere o parágrafo anterior, serão aplicados no perímetro desta operação urbana as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo aplicáveis nas zonas de uso nas quais se localizem, nos termos desta lei.

SEÇÃO V – OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 116. A Outorga Onerosa do Direito de Construir corresponde ao direito de construir a ser exercido em até, no máximo, 20% (vinte por cento) acima do coeficiente de aproveitamento máximo adotado em cada zona, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

§ 1º Lei específica individualizada para cada caso deverá autorizar o Poder Executivo a outorgar onerosamente o direito de construir acima do limite representado pelo coeficiente de aproveitamento máximo até o limite estabelecido mediante a aplicação do coeficiente de aproveitamento extra, em troca de contrapartida financeira ou equivalente em obra e/ou equipamento de âmbito social, a ser oferecido pelo beneficiário.



§ 2º O impacto da utilização do estoque de potencial construtivo adicional na infraestrutura urbana e no meio ambiente será monitorado permanentemente pelo Poder Executivo em conjunto com o Poder Legislativo, destacando as áreas críticas próximas da saturação.

§ 3º Caso se constate a tendência à saturação do estoque de potencial construtivo adicional dentro do prazo de um ano, o Poder Executivo poderá suspender a outorga onerosa do direito de construir e a transferência do direito de construir, 180 (cento e oitenta) dias após a publicação do respectivo instrumento legal autorizativo.

§ 4º A outorga onerosa do direito de construir poderá ser aplicada na regularização de edificações na forma que for estabelecida em lei específica.

§ 5º A lei específica a que se refere este artigo estabelecerá:

- I. A fórmula de cálculo para a cobrança;
- II. Os casos passíveis de isenção do pagamento da contrapartida;
- III. O valor da contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

§ 6º A construção de habitação de interesse social - HIS na Zona de Interesse Social (ZIS) fica isenta do pagamento de outorga onerosa do direito de construir.

SEÇÃO VI – OUTORGA ONEROSA PARA ALTERAÇÃO DE USO

Art. 117. A Outorga Onerosa para Alteração de Uso corresponde ao direito de se alterar a categoria de uso, inclusive para os casos de regularização fundiária onde usos e atividades urbanas poderão ser autorizados em áreas originariamente rurais, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, conforme critérios e contrapartida a serem definidos em lei específica.

Parágrafo Único. A aplicação da Outorga Onerosa para Alteração de Uso incidirá sobre a regularização fundiária dos loteamentos irregulares classificados como ZEIS-2.

SEÇÃO VII – ÁREA DE INTERESSE AMBIENTAL

Art. 118. A Área de Interesse Ambiental - AIA é o instrumento que permite a preservação de áreas de importância ambiental, estabelecendo programa de estímulos,



bem como disponibilizando outros Instrumentos de Política Urbana que garantam o estado natural destas áreas contidas nos perímetros de ocorrência das Áreas de Interesse Ambiental.

§ 1º - Proprietários de imóveis inseridos total ou parcialmente nestes perímetros, para efeito de utilização ou solicitação de incentivos, deverão proceder com a solicitação de diretrizes técnicas junto à Secretaria de Obras e Serviços Públicos, mediante a apresentação de:

- Levantamento planialtimétrico cadastral georreferenciado;
- Imagem de satélite da gleba objeto.

§ 2º - Para a finalidade específica deste instrumento, lei específica poderá autorizar o Poder Executivo a estabelecer política de concessões e incentivos inclusive o pagamento por serviços ambientais.

SEÇÃO VIII – ÁREA DE INTERESSE CULTURAL

Art. 119. A Área de Interesse Cultural - AIC é o instrumento que permite a preservação de áreas e edifícios de importância histórico ou cultural, estabelecendo programa de estímulos, bem como disponibilizando outros Instrumentos de Política Urbana que garantam o estado natural destas áreas, a serem regidas na lei de Patrimônio Histórico e Cultural do Município de Lagoa Formosa.

§ 1º - Proprietários de imóveis inseridos total ou parcialmente nesta categoria de Área de Interesse deverão proceder com a solicitação de diretrizes técnicas junto à Secretaria de Obras, Desenvolvimento e Serviços Públicos, mediante a apresentação de:

- Levantamento planialtimétrico cadastral georreferenciado;
- Imagem de satélite da gleba objeto.

§ 2º - Para a finalidade específica deste instrumento, lei específica poderá autorizar o Poder Executivo a estabelecer política de concessões e incentivos.

SEÇÃO VIII – PARQUES DE FUNDO DE VALE

Art. 120. Parques de Fundo de Vale são instrumentos de indução à proteção ambiental, por buscar proteger as represas e os cursos d'água localizados nos eixos desta importante formação geográfica, a saber:



§ 1º - Proprietários de imóveis inseridos total ou parcialmente ao longo deste instrumento deverão proceder com a solicitação de diretrizes técnicas junto à Secretaria de Obras e Serviços Públicos, mediante a apresentação de:

- Levantamento planialtimétrico cadastral georreferenciado;
- Imagem de satélite da gleba objeto.

§ 2º - Para a finalidade específica deste instrumento, lei específica poderá autorizar o Poder Executivo a estabelecer política de concessões e incentivos.

§ 3º - Especificamente para o Vale dos córregos da Babilônia, Sapé e Fundo, restrito ao seu segmento contido no perímetro urbano de Lagoa Formosa.

SEÇÃO IX – TRANSFERÊNCIA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO

Art. 121. Com a finalidade de preservação das Áreas de Interesse Ambiental, das Áreas de Interesse Institucional e dos Parques de Fundo de Vale o Poder Executivo, pode-se adotar o instrumento da Transferência do Potencial Construtivo - TPC dos imóveis identificados para outras propriedades, desde que localizadas em Zona de Interesse Social - ZIS.

§ 1º - Para fins deste artigo, a Transferência do Potencial Construtivo é o instrumento que permite a preservação de áreas de importância ambiental, mediante a transferência do direito de construir destas áreas.

§ 2º - A Lei Municipal a ser instituída permitirá ao proprietário de imóvel urbano, privado ou público, exercer em outro local passível de receber o direito de construir nela previsto ou em legislação urbanística dela decorrente, deduzida a área construída utilizada, quando necessário, nos termos desta lei, ou aliená-lo, parcial ou totalmente, mediante escritura pública, para fins de:

- I. Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II. Preservação, quando for considerado de interesse ambiental, paisagístico, histórico ou cultural;
- III. Servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§ 3º - A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar à Prefeitura Municipal seu imóvel ou parte dele, para os fins previstos nos incisos deste artigo.



§ 4º - A lei municipal a que se refere este artigo estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir, tais como a fórmula de cálculo, os limites máximos transferíveis, os imóveis suscetíveis de receber o direito de construir transferido e outras conexas ou similares.

SEÇÃO X – PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO DE COMPULSÓRIOS

Art. 122. As áreas de aplicação do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios - PEUC são os imóveis não utilizados ou subutilizados, encravados na malha urbana, com disponibilidade de serviços públicos.

§ 1º - Os proprietários dos imóveis compreendidos nas áreas de aplicação dos instrumentos constantes desta seção serão notificados para:

- I. Apresentar projeto de parcelamento, construção, reforma ou ampliação no prazo máximo de dois anos, a contar da averbação da notificação junto ao Cartório de Registro de Imóveis;
- II. Iniciar as obras do empreendimento, no prazo máximo de dois anos, a contar da aprovação do projeto;
- III. Concluir as obras do empreendimento, no prazo máximo de cinco anos, a contar a partir da aprovação do projeto.

§ 2º - A notificação prevista no caput deste artigo far-se-á por meio de servidor do órgão competente da Prefeitura Municipal que a entregará pessoalmente ao proprietário do imóvel, se este for pessoa física, se o proprietário for pessoa jurídica, será entregue à pessoa que tenha poderes de gerência geral ou administração, devendo a notificação ser sempre averbada no cartório de registro de imóveis.

§ 3º - Depois de 3 (três) tentativas infrutíferas na efetivação da notificação pessoal, poder-se-á utilizar a forma de edital para tanto, que será publicado no Diário Oficial do Município e nos jornais de grande circulação no Município, por 3 (três) dias seguidos, começando a correr os prazos previstos nos parágrafos anteriores em 48 (quarenta e oito) horas depois da última publicação.

§ 4º - Ficam excluídos do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios os imóveis nas seguintes condições:

- Áreas sujeitas a restrições ambientais de ocupação;
- Instalações de atividades econômicas que não necessitam de edificações para exercerem suas finalidades;



- Postos de abastecimento de veículos;
- Estacionamento de veículos.

SEÇÃO XI – IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO PROGRESSIVO

Art. 123. Para os imóveis atingidos pelo Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios, cujo proprietário não der cumprimento a quaisquer das obrigações decorrentes das notificações previstas no artigo anterior, nos prazos fixados, o mesmo ficará sujeito ao pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos, nos termos e limites a serem fixados em lei específica.

Parágrafo Único. É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva nos imóveis enquadrados nos termos deste artigo.

SEÇÃO XII – DESAPROPRIAÇÃO COM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA

Art. 124. A Desapropriação com Títulos da Dívida Pública aplicar-se-á nos imóveis atingidos pelo Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no tempo, após decorridos 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU progressivo no tempo, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, ficando sujeito à desapropriação do mesmo, cuja indenização será paga com títulos da dívida pública, conforme previsto pelo art. 8º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade).

SEÇÃO XIII – DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 125. O Direito de Preempção confere ao Poder Público a preferência na aquisição de áreas privadas pré-identificadas através de lei específica, necessárias à futura implementação de equipamentos de interesse públicos.

§ 1º - Lei específica deverá delimitar a área em que incidirá o direito de preempção, fixando também seu prazo de vigência, que não será superior a 5 (cinco) anos, renovável a partir de um ano, após o decurso do prazo inicial de vigência.

§ 2º - O direito de preempção fica assegurado ao Município, durante a vigência do prazo



fixado pela lei específica, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

§ 3º - Tanto o Município quanto os particulares deverão observar as disposições do art. 27 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

CAPÍTULO V - METAS

Art. 126. São metas de realização para efetivação do Plano de Zoneamento as abaixo:

- I. Lei Específica para as Zonas Especiais de Interesse Social;
- II. Lei de Instituição das Operações Urbanas Consorciadas;
- III. Lei Específica da Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- IV. Lei Específica da Outorga Onerosa para Alteração de Uso;
- V. Lei Específica da Política de Concessões e Incentivos das Áreas de Interesse Ambiental;
- VI. Lei Específica da Política de Concessões e Incentivos das Área de Interesse Institucional;
- VII. Lei Específica da Política de Concessões e Incentivos dos Parques de Fundo de Vale;
- VIII. Lei Específica de Instituição do Transferência do Potencial Construtivo;
- IX. Lei Específica de Instituição do Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo;
- X. Lei de Instituição das Áreas submetidas ao Direito de Preempção;
- XI. Lei Específica de Preservação do Patrimônio Histórico e Cultural.

Parágrafo único: Fica estabelecido o prazo de 4 (quatro) anos para a criação das leis específicas mencionadas neste artigo, após a aprovação da presente lei.

3. TÍTULO III

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 127. Os mapas e quadros que compõem os ANEXOS I a VI são partes integrantes dessa Lei, conforme relacionados abaixo:

- ANEXO I – Mapa do Zoneamento do Município de Lagoa Formosa;
- ANEXO II – Hierarquização Viária – Conceito e Diretrizes;
- ANEXO III – Tabela de Índices Urbanísticos;
- ANEXO IV – Tabela de Classificação de Atividade por Zona;



- ANEXO V – Tabela de Agrupamentos Funcionais de atividades;
- ANEXO VI – Dimensionamento Viário;
- ANEXO VII – Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS;
- ANEXO VIII – Mapa de Zoneamento da Cidade e Distritos de Lagoa Formosa.

Art. 128. Os mapas e quadros a que se refere o artigo anterior constituem referência obrigatória para a elaboração de planos, programas e projetos, vedado o descumprimento dos respectivos limites físicos e de outras disposições aplicáveis desta lei ou de leis dela decorrentes.

Art. 129. Caso ocorra alguma dúvida sobre assunto relativo à gestão urbana do município não contemplado nesta Lei de Zoneamento, caberá à Secretaria de Obras e Serviços Públicos a resolução da questão.

Art. 130. O Poder Executivo deverá regulamentar os instrumentos legais das disposições não autoaplicáveis desta lei dentro do prazo de 2 (dois) anos, contados de sua publicação.

Art. 131. Revogam-se as disposições ao contrário incluindo a Lei Complementar nº02 de 01 de Julho de 2013.

Art. 132. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

EDSON MACHADO DE ANDRADE
Prefeito Municipal

Lagoa Formosa, 02 de Dezembro de 2024

PROTOCOLO DE RECEBIMENTO

Recebido por _____

Assinatura _____

Data ___/___/____