



ESTADO DO TOCANTINS
PREFEITURA MUNICIPAL DE FIGUEIRÓPOLIS

LEI Nº 132/2011

DE 28 DE MAIO DE 2012.

Dispõe sobre o uso e a ocupação do solo nas Macrozonas Urbanas do Município de Figueirópolis e dá outras providências

Faço saber a todos os habitantes do Município de Figueirópolis, que a Câmara de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte Lei.

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre o uso e a ocupação do solo nas Macrozonas Urbanas do Município de Figueirópolis com o objetivo de:

- I – Promover a implementação das diretrizes de desenvolvimento sustentável de ordenamento territorial urbano, em especial as relativas à funções social da propriedade urbana, constantes do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Figueirópolis;
- II – Promover a distribuição das atividades no território urbano;
- III – Promover a otimização dos equipamentos urbanos e comunitários, existentes ou projetados;
- IV – Proteger o patrimônio cultural e ambiental;

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

- I – alinhamento do lote, a linha divisória entre o lote e o logradouro público;
- II – área construída, a área total de todos os pavimentos de um edifício, incluídos os espaços ocupados pelas paredes, na qual não são computados os pátios internos

- sem cobertura, as sacadas abertas do pavimento-tipo e as are de estacionamento ou de garagem;
- III – chácara de recreio, lotes com grandes áreas, destinados à habitação uni familiar, no qual será permitida a existência de duas habitações, uma principal e outra secundária;
- IV – coeficiente de aproveitamento, o índice pelo qual se deve multiplicar a área do lote a fim de se obter a área máxima de construção permitida no mesmo;
- V – edificações desconformes são aquelas que não atendem às restrições quanto ao dimensionamento, recuos, ocupação e aproveitamento do lote para cada zona;
- VI – edificação secundária é aquela isolada da edificação principal, sendo acessória e não podendo construir domicílio independente;
- VII – estacionamento, a área para guarda de veículos, de uso rotativo;
- VIII – fecho divisório se trata do fechamento do lote por meio de cercas, cercas vivas, muros ou grades, construídos no alinhamento do logradouro público;
- IX – frente do lote ou testada, a dimensão medida na parte anterior do lote que faz divisa com o logradouro público;
- X – gleba, a área de terra com localização e configuração definidas, não resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;
- XI – habitação uni familiar, aquela constituída por uma única unidade habitacional autônoma;
- XII – infra-estrutura básica, os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação, pavimentadas ou não;
- XIII – logradouro público, os espaços de propriedade pública e de uso comum do povo destinados a vias de circulação de pedestres e de veículos e os espaços livres de uso público;
- XIV – lote, a parcela de terreno, bem definida e delimitada, resultante do parcelamento do solo urbano devidamente aprovado e inscrito no Registro de Imóveis competente, servido, pelo menos, de infra-estrutura básica;
- XV – pavimento, cada um dos planos horizontais de uso de um edifício;
- XVI – profundidade do lote, a distancia entre a testada do lote e a divisa de fundo;



XVII – recuo, a distancia entre o alinhamento do lote existente e o alinhamento da edificação projetada, sendo os recuos da direita e esquerda considerados com o observador de frente para a testada do lote;

XVIII – taxa de ocupação máxima do lote, o percentual da área do lote que pode ser edificado;

XIX – taxa de permeabilidade, o percentual de área descoberta e permeável do terreno em relação a sua área total, dotado de vegetação que contribua para o equilíbrio climático e propicie alívio para o sistema público de drenagem urbana;

XX – zona, a área definida por esta Lei onde prevalecem os mesmos parâmetros de uso e ocupação.

CAPÍTULO II – DO USO DO SOLO

Art. 3º O uso do solo nas Macrozonas Urbanas observará as seguintes categorias:

- I – habitacional;
- II – comercial e de prestação de serviços;
- III – industrial;
- IV – paisagístico-ambiental;
- V – especial.

Art. 4º A categoria de uso do solo habitacional compreende duas subcategorias:

- I – Habitação 1 - HB 1;
- II – Comércio e serviços 2 - HB 2.

Parágrafo único. Os tipos de habitação das subcategorias, nos termos do caput deste Artigo, são especificados no Quadro 1 do Anexo I da presente Lei.

Art. 5º A categoria de uso do solo comercial e de prestação de serviços compreende duas subcategorias:

- I – Comércio e Serviços 1- CS 1;
- II – Comércio e Serviços 2 - CS 2.

Parágrafo único. Os tipos de comércio e serviços das subcategorias, nos termos da caput deste artigo, são especificados no Quadro 1 do Anexo I da presente Lei.





Art. 6º A categoria de uso do solo industrial compreende as áreas destinadas a estabelecimentos de produção, transformação, estocagem e armazenamento de bens e produtos, compreendendo duas subcategorias.

I – Industrias 1 - IN 1;

II – Industrias 2 - IN 2.

§ 1º As atividades industriais de uso incômodo devem ser submetidas a métodos adequados de proteção.

§ 2º São consideradas atividades industriais incômodas as que promovem a emissão de material particulado, gases, vapores e ruídos.

§ 3º As atividades industriais consideradas incômodas, especificadas no Quando 1 do Anexo I, deverão ser submetidas ao licenciamento ambiental, nos termos da Resolução nº 237, de 19 de dezembro de 1997 do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA.

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

Art. 8º A categoria de uso especial compreende áreas destinadas a atividades que impliquem em grande concentração de pessoas ou veículos e que exigem preservação e controles específicos.

§ 1º Para obter as licenças de construção, ampliação ou funcionamento das atividades a que se refere o caput deste artigo, a cargo do Poder Público Municipal, nas zonas onde existe uso residencial será exigido Estudo de Impacto de Vizinhança.

§ 2º A elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança não substitui o Estudo Prévio de Impacto Ambiental, quando requerido nos termos da legislação ambiental, em especial a Lei estadual nº 261, de 20 de fevereiro de 1991, regulamentada pelo Decreto 10.459, de 08 de junho de 1994.



Art. 9º As atividades ou estabelecimentos não mencionados nos artigos anteriores serão equiparados, por similitude a atividade e estabelecimentos considerados em uma determinada categoria.

Art. 10º A Macrozona Urbana 1- UM 1 corresponde a sede do Município e se subdivide nas seguintes Zonas de Uso e Ocupação do Solo:

I Zona Residencial 1 - ZR 1, áreas predominantemente residenciais uni familiares, intermediária entre o centro histórico e as áreas de chácaras de recreio, com baixa densidade de ocupação, onde são admitidos as seguintes categorias de uso do solo:

- a) habitacional, incluído na subcategoria HB 1;
- b) comércio de consumo local, incluído na subcategoria CS 1;

II – Zona Residencial 2 - ZR 2, áreas predominantemente residenciais de baixa densidade de ocupação limítrofes a Macrozona Rural onde são permitidas a categoria habitacional, incluído na subcategoria HB 2;

III – Zona Mista 1 – ZM 1, áreas mistas de habitação, comércio e serviços, formado eixos de consolidação urbana ao longo da rodovia BR – 153 nos lotes da avenida federal. Tanto do lado esquerdo quanto do lado direito, na Avenida Bernardo Saião e ruas entre Avenida Bernardo Saião e Avenida Federal. Nas ruas 6, 7 e Avenida Boaventura José Marinho nos trechos que circundam a praça da matriz.

(Anexo mapa 01).

a) É possível em áreas não estabelecidas nesta lei o uso misto ZM 1, desde que solicitado e aprovado pela prefeitura.

IV – Zona Mista 2 – ZM 2, áreas mistas de habitação, comércio e serviços onde são permitidas as seguintes categorias de uso do solo:

- a) habitacional, incluído na subcategoria HB 1;
- b) comercial e prestação de serviços, incluídos na subcategoria CS 1,
- c) edificações mistas de habitações da subcategoria HB 1, com comércio e prestação de serviços da subcategoria CS 1, vinculada às atividades de comércio de consumo local, comércio varejista, serviços profissionais, de negócios e serviços pessoais.

VI – Zona Paisagístico Ambiental – ZPA, destinada aos usos de esporte e lazer, constituída pelas áreas de preservação permanente, compreendendo uma faixa de 60,00m (sessenta metros) iniciando onde são permitidas as categorias de uso do solo:

- a) paisagístico ambiental;



b) comercial e de prestação de serviços, da subcategoria CS 1, vinculadas às atividades de lazer e turismo, como comércio varejista diversificado associado a diversões, tais como lanchonetes, bares e restaurantes.

VII – Zona industrial 1 – ZI 1, áreas onde são permitidas as seguintes categorias de uso do solo:

- a) indústria da subcategoria IN 1;
- b) comercial e de prestação de serviços da subcategoria CS 2;
- c) especial.

VIII – Zona Industrial 2 – ZI 2, áreas onde são permitidas as seguintes categorias de uso do solo:

- a) industrial da subcategoria IN 1 e IN 2;
- b) comercial e de prestação de serviços da subcategoria CS 2;
- c) especial.

Art. 11º O Poder Executivo Municipal delimitará topograficamente as Zonas de Uso e Ocupação do Solo da Macrozona Urbana 1 – UM 1, conformidade com o estabelecido no Anexo II da presente Lei.

Art. 12º Nas zonas de uso e ocupação do solo, separadas por vias de circulação, prevalecerão sempre os usos e índices da maior intensidade de uso, em ambos os lados da via.

CAPÍTULO III – DA OCUPAÇÃO DO LOTE

Art. 13º A ocupação do solo fica condicionada a observância dos seguintes índices urbanísticos:

- I – taxa de ocupação máxima do lote;
- II – coeficiente de aproveitamento máximo do lote;
- III – recuos mínimos;
- IV – número máximo de pavimentos;
- V – taxa de permeabilidade do lote;
- VI – fecho divisório do lote.



Art. 14º Os índices urbanísticos são estabelecidos segundo as características da zona e as atividades nelas permitidas.

§ 1º A taxa de ocupação, o coeficiente de aproveitamento e os recursos são estabelecidos com base nas dimensões dos lotes.

§ 2º Os índices urbanísticos referidos no parágrafo anterior serão revisados após o levantamento topográfico cadastral, respeitado o disposto nesta Lei Complementar.

Art. 15º Até o cumprimento do que estabelece o § 2º do art. 17 os índices urbanísticos mínimos são os seguintes;

I – taxa de ocupação máxima:

a) 0,5 (cinco décimos) na Zona Residencial 2 – ZR 2 da UM 1;

b) 0,3 (três décimos) na Zona Residencial 2 – ZR 2 da UM 1;

II – coeficiente de aproveitamento máximo:

a) 0,2 (dois décimos) na Zona Residencial 2 – ZR 2 da UM 1;

b) 1,00 (um) nas demais zonas da UM 1;

III – recuos mínimos:

a) nas Zonas Residenciais – ZR 1 e ZR 2, da Macrozona Urbana 1 – UM 1, afastamento frontal e de fundo de 5,00m (cinco metros) e lateral de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

b) na Zona de Proteção Histórica – ZPH da Macrozona Urbana 1 – UM 1:

1. sem afastamento frontal

2. 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) nas divisas laterais e de fundo, quando houver abertura para iluminação ou ventilação de cômodos destinados a curta permanência, tais como banheiros ou depósitos;

3. 3,00m (três metros) das divisas laterais e dos fundos, quando houver abertura para ventilação ou iluminação de cômodos destinados a longa permanência, tais como quartos, cozinhas, copas, escritórios e atelier;

4. dispensável o afastamento lateral ou dos fundos quando não houver aberturas;

c) nas Zonas Mistas ZM 1 e ZM 2 da Macrozona Urbana 1 – UM 1:

1. afastamento de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) na lateral direita do lote;

2. é permitido o pavimento térreo encostar na lateral esquerda do lote e o segundo pavimento com afastamento de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) em ambas as laterais;





3. afastamento de 5,00m (cinco metros) no fundo do lote;
 4. é admitido construir na testada do lote e caso haja afastamento frontal não será permitida existência de fecho divisório na testada do lote;
- d) nas ZI 1 e ZI 2 da Macrozona Urbana 1 – MU 1:
1. para lotes de até 500,00 m² (quinhentos metros quadrados) o afastamento frontal e de fundo é de 5,00m (cinco metros) e o lateral 3,00m (três metros);
- VI – número máximo de pavimentos:
- a) na Macrozona Urbana 1:
1. até dois pavimentos na ZR 1, ZR2, ZM 1, ZM 2, ZI 1 e ZI 2;
 2. um pavimento na ZPA;
 3. um pavimento na ZPH com altura máxima de 5,00m (cinco metros) na área tombada e 7,50m (sete e cinquenta centímetros) na área de entorno, em reação ao terreno natural;

Art.16. A zona de proteção Ambiental – ZPA da Macrozona Urbana 1 terá regime urbanístico próprio em razão de sua localização, estrutura fisiográfica, interesse ecológico e proteção à paisagem.

Parágrafo único. A Zona de Proteção Ambiental ZPA será objeto de planos e programas específicos destinados a:

- I – promover o seu aproveitamento para lazer, recreação e turismo;
- II – assegurar a preservação e valorização do patrimônio cultural e natural;
- III – estabelecer normas de uso e ocupação do sol, nomeadamente naquelas áreas que, por suas qualidades de ecossistemas e paisagem natural, são passíveis apenas de ocupações rarefeitas;
- IV – orientar a alocação de recursos necessários a atender às objetivas e diretrizes do Plano diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Figueirópolis.

CAPÍTULO IV – DO ESTACIONAMENTO POR CATEGORIA DE USO

Art. 17. Os espaços destinados a estacionamento ou garagens de veículos podem ser:

- I – privativos, quando se destinarem ao uso exclusivo dos usuários da edificação;
- II – coletivos, quando se destinarem à exploração comercial.





Art. 18. É obrigatória a reserva de espaços, no interior do lote, para estacionamentos ou garagem de veículos vinculados às atividades da edificação, salvo na Zona de Preservação Histórica.

§ 1º O número de vagas para um estacionamento é estabelecido em função do porte do equipamento e do acordo com o tipo de ocupação do imóvel.

§ 2º O número mínimo de vagas para o estacionamento é calculado conforme o disposto no Anexo II, parte integrada desta Lei.

§ 3º No caso da categoria industrial e na subcategoria CS 2 da categoria comercial e de prestação de serviços é obrigatória a reserva de espaço para carga e descarga no interior do lote.

§ 4º Não havendo disponibilidade de área no terreno edificado, o espaço destinado ao estacionamento poderá localizar-se em outro imóvel, a distância máxima de 100,00m (cem metros), mediante vinculação deste espaço com a edificação.

Art. 19. As vagas para estacionamento serão fixadas de acordo com as seguintes condições:

I – largura mínima de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros)

II – comprimento mínimo de 6,00m (seis metros), quando a vaga for paralela a via, e de 5,00m (cinco metros), quando inclinada;

Art. 20. É obrigatória a reserva de vaga de estacionamento para portadores de necessidades especiais, de acordo com norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

CAPÍTULO V – DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 21. O descumprimento do dispositivo nesta Lei sujeitará os infratores as seguintes sanções:

I – advertência com fixação de prazo para a regularização da situação, prorrogável a juízo da Administração Municipal, mediante solicitação justificada do interessado, sob pena de embargo das obras;

II – multa graduada proporcionalmente a natureza da infração e a área construída da edificação em valor não inferior a 01 e não superior a 5.000 salários mínimos vigentes no País e quem persistir a infração, durante o período que exceder os prazos do



inciso anterior ou durante a prorrogação do prazo concedido de ofício, a critério do Poder Executivo, para a regularização da situação:

III – embargo das obras ou demolição, nos casos de edificação iniciada ou executada sem o necessário licenciamento, em desacordo com o projeto aprovado.

Parágrafo único. A aplicação das penalidades previstas neste artigo será regulamentada por Decreto.

Art. 22. Todas as atividades realizadas nas Macrozonas Urbanas serão obrigatoriamente objeto de licenciamento.

§ 1º A licença para exercício de atividades somente será expedida quando a edificação na qual ela deverá ser exercida estiver de acordo com a legislação em vigor.

§ 2º A licença para o exercício de atividade poderá ser requerida pelo interessado, isolada ou conjuntamente com o projeto da edificação na qual ela se realizará.

§ 3º A aprovação de projeto de edificação, submetido ao exame dos órgãos competentes, sem referências expressa às atividades correspondentes, não configura direito, prerrogativa ou privilégio, com respeito ao exercício de qualquer atividade, em razão do disposto neste artigo.

§ 4º Uma vez aprovada a atividade a ser realizada em determinada edificação, não será admitida qualquer alteração de uso, salvo se a substituição de atividade houver sido aprovada previamente pelo órgão competente.

CAPÍTULO VI – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 23. Ficam mantidas as licenças e respectivos alvarás de construção expedidos em conformidade com a legislação anterior até a data de publicação desta Lei.

Art. 24. Serão mantidos os usos das atuais edificações, desde que licenciadas pelo Município até a data da vigência desta Lei.

Art. 25. Nas edificações desconformes, cujos índices urbanísticos tenham atingidos ou ultrapassado o máximo permitido para a zona de uso que estiver localizada, não serão admitidas quaisquer ampliações que agravem a desconformidade em reação a





legislação em vigor, admitindo-se apenas reformas essenciais a segurança e a higiene da edificação, instalações e equipamentos.

Art. 26. Os índices urbanísticos e as delimitações das zonas de uso e ocupação do solo serão ratificados ou retificados com base no levantamento planialtimétrico cadastral das Macrozonas Urbanas.

Art. 27. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Figueirópolis, Estado do Tocantins, aos 28 dias do mês de maio de 2012.


JOSE FOMNTORA PRIMO
Prefeito Municipal

ANEXO II

VAGAS DE GARAGEM

| DE INSTALAÇÃO | VAGAS NECESSÁRIAS |
|---|---|
| s de ginástica, dança e congêneres | vaga a cada 35,00m ² de área construída |
| ancarias e congêneres | vaga a cada 50,00m ² de área construída |
| de lazer e parques | vaga a cada 200,00m ² de área construída |
| laboratórios de análise | vaga a cada 50,00m ² de área construída |
| e consultórios médicos e odontológicos | vaga a cada 50,00m ² de área construída |
| e depósitos atacadistas | vaga a cada 50,00m ² de área construída |
| anatórios e congêneres | vaga a cada 2 leitos se menor de 50 leitos vaga a cada 1,5 leitos se menor de 50 leitos |
| téis e pousadas | vaga a cada por 3 unidade de alojamento |
| Indústrias | vaga a cada 100,00m ² de área construída ou fração |
| s de culto religioso | 40,00m ² para até 100 lugares Acima de 100 lugares, mínimo de 10 vagas, considerando uma vaga a cada 40,00m ² de área construída. |
| ntros comerciais | vaga a cada 15,00m ² de área de venda |
| ecânica de automóveis | vaga a cada 50,00m ² de área construída |
| casas noturnas, choperias e congêneres salas de espetáculos (teatro, cinema, auditório e similar) | vaga a cada 30,00m ² de área construída vaga a cada 25,00m ² de área construída |
| so residencial | da habitação até 180,00m ² e a cada acréscimo de 90,00m ² de área construída acresce-se mais uma vaga. |