



AUTÓGRAFO N.º 071/2017, DE PROJETO DE LEI ORDINÁRIA APROVADO.

Estabelece normas e condições para Uso e Ocupação do Solo no município de Formosa.

A CÂMARA MUNICIPAL DE FORMOSA, Estado de Goiás, **aprovou**, e eu, **sanciono a seguinte Lei:**

**CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º Esta Lei estabelecerá normas de uso e ocupação do solo no Município de Formosa, observadas as disposições da Lei que institui o Plano Diretor, tendo em vista os seguintes objetivos:

I - consolidar a estrutura urbana existente, adequando-a ao crescimento previsto;

II - assegurar a observância de padrões de urbanização compatíveis com as tradições locais e as expectativas da comunidade;

III - estimular o uso adequado dos terrenos, tendo em vista a saúde, a segurança e o bem-estar da população;

IV - regular o uso dos edifícios, construções e terrenos para fins residenciais, comerciais e industriais outras finalidades;

V - regular a área das construções, sua localização e ocupação nos lotes;

VI - assegurar adequada distribuição da população e das atividades para que a utilização da infraestrutura urbana seja a mais adequada.

Art. 2º Considerando o que dispõe o Plano Diretor deste Município, o parâmetro de uso e ocupação do solo de Formosa consiste em:

I - Macrozoneamento do território municipal;

II - Microzoneamento do perímetro urbano;

III - regulamentação dos usos e ocupações do solo.

Art. 3º Os mapas de Macrozoneamento e Microzoneamento, respectivamente Anexos I e II da Lei do Plano Diretor de Formosa, são partes integrantes desta Lei.

Art. 4º O Perímetro Urbano do distrito sede de Formosa, delimitado pela Macrozona Urbana e os perímetros urbanos dos distritos rurais, delimitados pelas Macrozonas Urbanas Distritais, conforme definido nos Anexos I e II da Lei do Plano Diretor, mencionados no artigo anterior, deverão ser objeto de lei municipal específica, com o objetivo de elaborar o correspondente memorial descritivo do Município, de forma topograficamente precisa.



AUTÓGRAFO N.º 071/2017, DE PROJETO DE LEI ORDINÁRIA APROVADO.

CAPÍTULO II

DAS ZONAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 5º O território municipal de Formosa, conforme as disposições da Lei do Plano Diretor, é composto pelas seguintes Macrozonas:

I - Macrozona Urbana;

II - Macrozona Urbana Distrital;

III - Macrozona de Proteção de Manancial;

IV - Macrozona de Interesse Turístico e Ambiental;

V - Macrozona Agroecológica;

VI - Macrozona Rural e de Interesse Mineral.

Art. 6º A Macrozona Urbana de Formosa fica subdividida nas seguintes Microzonas de uso:

I - Zona Central (ZC): a porção do território urbano destinada à ocupação mista, visando a consolidação de áreas de comércio e prestação de serviços na região central da cidade.

II - Zona Mista de Alta Densidade (ZMAD): a porção do território urbano destinada à ocupação mista, com alta densidade populacional.

III - Zona Mista de Média Densidade (ZMMD): a porção do território urbano destinada à ocupação mista, com média densidade populacional.

IV - Zona Mista de Baixa Densidade (ZMBD): a porção do território urbano destinada à ocupação mista, com baixa densidade populacional.

V - Zona Habitacional de Interesse Social (ZHIS): a porção do território urbano destinada à ocupação mista, voltada para regularização fundiária e instalação de Programas Habitacionais de Interesse Social (PHIS).

VII - Zona de Interesse Logístico (ZIL): a porção do território urbano destinada prioritariamente à instalação de empresas do setor logístico ou associadas a esta atividade e empresas vinculadas ao setor agropecuário, como venda e manutenção de maquinário agrícola e casas agropecuárias.

VIII - Zona Agroindustrial (ZAI): a porção do território urbano destinada à instalação exclusiva de indústrias ou empresas prestadoras de serviços, associadas à atividade industrial.

IX - Zona de Operação Urbana (ZOU): as porções do território urbano delimitadas para conter o avanço industrial, sendo restrita a aprovação de novos usos industriais, conforme o que determina esta lei.



AUTÓGRAFO N.º 071/2017, DE PROJETO DE LEI ORDINÁRIA APROVADO.

X - Zona Urbana Especial (ZUE): a porção do território urbano delimitada para a manutenção e expansão do cemitério municipal.

XI - Zona de Expansão Urbana (ZEU): as porções do território urbano destinadas ao parcelamento do solo, com destinação de uso misto.

XII - Zona de Restrição Ambiental (ZRA): a porção do território urbano destinada para instalação e funcionamento de empresas do setor de resíduos e, a critério do Município, a implantação de áreas verdes de uso público.

XIII - Zona de Fragilidade Ambiental (ZFA): as porções do território urbano na qual se deve restringir novas edificações e tolerar as existentes, permitindo-se a implantação de áreas verdes de uso público.

XIV - Zona Urbana de Proteção Ambiental (ZUPA): a porção do território urbano destinada à proteção ambiental, com as mesmas restrições de uso e ocupação a que estão sujeitas as Áreas de Preservação Permanente, assim estabelecidas pelos Códigos Florestal Federal e Estadual.

XV - Zona de Proteção do Patrimônio Histórico (ZPPH): as áreas destinadas à preservação, revitalização e conservação do patrimônio histórico e cultural, preservação do padrão ocupacional, preservação de áreas de interesse paisagístico urbano e conservação da identidade cultural, nas quais é condição obrigatória para a conformidade e aprovação do tipo de uso a anuência do Conselho Municipal de Patrimônio Histórico.

Parágrafo Único. As localizações e os limites das zonas de uso estabelecidas no *caput* deste artigo estão determinados no mapa “Microzoneamento”, Anexo II da Lei do Plano Diretor de Formosa.

**CAPÍTULO III
DA HIERARQUIZAÇÃO DAS VIAS**

Art. 7º Além do Macrozoneamento e do Microzoneamento, os diferentes tipos de vias constituem parâmetro para fixação dos tipos de uso do solo, conforme representação do mapa do sistema viário da cidade de Formosa, Anexo III da Lei do Plano Diretor, que trata da hierarquização das vias, conforme classificação a seguir:

I - Vias locais: vias de pequeno fluxo de veículos e pedestres, específicas para moradores e visitantes locais.

II – Vias coletoras: vias de médio fluxo de veículos e pedestres, que fazem a ligação entre as vias locais e vias de maior fluxo como vias arteriais e expressas.

III – Vias arteriais: vias de elevado fluxo de veículos e pedestres, estruturantes para ligação de bairros à área central da cidade.

IV – Vias expressas: vias estruturantes do sistema de circulação que permitem a ligação de vários setores da cidade.

**AUTÓGRAFO N.º 071/2017, DE PROJETO DE LEI ORDINÁRIA APROVADO.**

Parágrafo Único. As vias coletoras, arteriais e expressas não destacadas no Anexo III do Plano Diretor poderão ser inseridas nesta classificação mediante Decreto, levando-se em consideração sua similaridade com as vias já demarcadas no Anexo III.

**CAPÍTULO IV
DO USO DO SOLO****SEÇÃO I
DAS CATEGORIAS DE USO DO SOLO**

Art. 8º Os usos do solo no Município de Formosa compreenderão as seguintes categorias:

I – UR: Uso Residencial.

II - UR1: Residencial Unifamiliar.

III - UR2: Residencial Multifamiliar.

IV – CS: Comércio e Serviços.

V - CS1: Comércio Varejista e Serviços de Nível 1 - mercearia, padaria, farmácia, jornaleiro, mini-mercado, açougue, peixaria, quitanda, papelaria, sapataria, encanador, eletricista, barbearia, cabelereiro, floriculturas, atividades autônomas de confecção e reparo de vestuários, confecção e reparo de calçados, assistência técnica a instalações elétricas e hidráulicas, assistência técnica a eletrodomésticos e eletroeletrônicos, confecção e reparo de joias e reparo de pequenos artigos de uso pessoal e doméstico, exercício autônomo de profissões de nível superior, locadoras de vídeos, som e livros, e outras modalidades consideradas pelo Município como compatíveis com a amplitude local de consumo e trabalho e com o ambiente e o tráfego da vizinhança.

VI - CS2: Comércio Varejista e Serviços de Nível 2 - consultório médico e odontológico, bar, restaurante, churrascaria, pizzaria, lanchonete, lojas de móveis, eletrodomésticos, calçados, vestuário, utensílios, bancos, escritórios de empresas e profissionais liberais, imobiliárias, tabelião, serviços pessoais e outras modalidades consideradas pelo Município como compatíveis com a amplitude local de consumo e trabalho e com o ambiente e o tráfego da vizinhança.

VII - CS3: Comércio Varejista e Serviços de Nível 3: lojas de departamentos, hipermercados, shopping centers, universidades, hospitais, boates, discotecas, diversões eletrônicas, hotéis, motéis, pensões, colônia de férias, campings, museus, cinema, teatros, emissoras de rádio e TV, e outras modalidades consideradas pelo Município como compatíveis com a amplitude local de consumo e trabalho e com o ambiente e o tráfego da vizinhança.

VIII- CS4: Comércio Varejista e Serviços de Nível 4: postos de serviço para lavagem, lubrificação e abastecimento de veículos, comércio varejista de combustíveis líquidos e gasosos, concessionária de veículos e acessórios, oficinas mecânicas, marcenarias pessoais e outras modalidades consideradas pelo Município como compatíveis com a amplitude local de consumo e trabalho e com o ambiente e o tráfego da vizinhança.



ESTADO DE GOIÁS

PODER LEGISLATIVO

CÂMARA MUNICIPAL DE FORMOSA

AUTÓGRAFO N.º 071/2017, DE PROJETO DE LEI ORDINÁRIA APROVADO.

IX- CS5: Comércio atacadista e armazéns: comércio atacadista e armazéns de bebidas, gêneros alimentícios, madeira, combustíveis líquidos e gasosos, tintas, produtos químicos inflamáveis, explosivos, serralha, serralherias pessoais e outras modalidades consideradas pelo Município como compatíveis com a amplitude local de consumo e trabalho e com o ambiente e o tráfego da vizinhança.

X - SUC1: Serviços de Uso Coletivo 1 - compreende as seguintes modalidades consideradas de pequeno porte e de reduzido impacto sobre o tráfego e o ambiente de vizinhança: assistência ao menor e ao idoso, recreação infantil, esporte e lazer de amplitude local, associações comunitárias, associações de militância social ou cultural, assistência à saúde no âmbito local, jardins de infância, pré-primário e ensino de primeiro e segundo grau, ensino de idiomas, treinamento profissional comunitário, posto policial, posto telefônico, posto de correio, biblioteca, igrejas, templos, locais de culto, velório, casas de repouso, maternidade, laboratórios clínicos, asilos, orfanatos, lotéricas e outras modalidades consideradas pelo Município como compatíveis com o ambiente e o tráfego de vizinhança.

XI - SUC2: Serviços de Uso Coletivo 2 - compreende todas as modalidades de serviços de uso coletivo, sujeitas a Estudo de Impacto de Vizinhança e à execução das medidas mitigadoras eventualmente indicadas.

XII - UI1: Uso Industrial leve - indústria de confecção de roupas, malharias, artesanatos e outras modalidades consideradas pelo Município como compatíveis com a amplitude local de consumo e trabalho e com o ambiente e o tráfego da vizinhança.

XIII - UI2: Uso Industrial de porte médio - indústrias alimentícias e de bebidas, indústrias de transformação e montagem com processos de produção que não produzam poluição do ar, da água ou do solo, conforme padrões definidos por órgão estadual competente e outras modalidades consideradas pelo Município como compatíveis com a amplitude local de consumo e trabalho e com o ambiente e o tráfego da vizinhança.

XIV - UI3: Uso Industrial de atividades potencialmente poluidoras e utilizadoras de recursos ambientais, assim consideradas pela Lei Federal nº 6.938/81.

SEÇÃO II

DAS CATEGORIAS DE USO DO SOLO NAS MACROZONAS, MICROZONAS E SISTEMA VIÁRIO.

Art. 9º Na região da Macrozona Urbana, as categorias de uso do solo devem observar a seguinte destinação:

TABELA 1 - ZONAS E CATEGORIAS DE USO

MICROZONAS	SIGLA	USOS PERMITIDOS
Zona Central	ZC	UR1 / UR2 / CS1 / CS2 / CS3 / SUC1 / SUC2 / UI1
Zona Mista de Alta Densidade	ZMAD	UR1 / UR2 / CS1 / CS2 / CS3 / SUC1 / SUC2 / UI1
Zona Mista de Média Densidade	ZMMD	UR1 / UR2 / CS1 / CS2 / SUC1 / SUC2 / UI1
Zona Mista de Baixa Densidade	ZMBD	UR1 / UR2 / CS1 / SUC1 / SUC2 / UI1



AUTÓGRAFO N.º 071/2017, DE PROJETO DE LEI ORDINÁRIA APROVADO.

Zona Habitacional de Interesse Social	ZHIS	UR1 / UR2 / CS1 / CS2 / SUC1 / SUC2 / UI1
Zona de Interesse Logístico	ZIL	CS1 / CS2 / CS3 / CS4 / CS5 / SUC1 / SUC2 / UI1 / UI2
Zona Agroindustrial	ZAI	CS4 / CS5 / SUC2 / UI1 / UI2 / UI3
Zona de Operação Urbana	ZOU	UR1 / UR2 / CS1 / CS2 / SUC1 / SUC2
Zona Urbana Especial	ZUE	Cemitério Municipal
Zona de Expansão Urbana	ZEU	Conforme Hierarquização das Vias
Zona de Restrição Ambiental	ZRA	UI - Conforme Plano Diretor
Zona de Fragilidade Ambiental	ZFA	-
Zona Urbana de Proteção Ambiental	ZUPA	-
Zona de Proteção do Patrimônio Histórico	ZPPH	UR1 / CS1 / CS2 / SUC1
HIERARQUIZAÇÃO DE VIAS	SIGLA	USOS PERMITIDOS
Vias Locais	VL	UR1 / UR2 / CS1 / SUC1 / UI1
Vias Coletoras	VC	UR1 / UR2 / CS1 / CS2 / SUC1 / SUC2 / UI1
Vias Arteriais	VA	UR1 / UR2 / CS1 / CS2 / CS3 / SUC1 / SUC2 / UI1 / UI2
Vias Expressas	VE	UR1 / UR2 / CS1 / CS2 / CS3 / CS4 / CS5 / SUC1 / SUC2 / UI1 / UI2

§ 1º Para as demais regiões de Macrozona, a conformidade de uso do solo observará os critérios técnicos e as legislações pertinentes, não excluído da Macrozona Rural o desenvolvimento de atividades das categorias previstas no artigo 8º desta Lei.

§ 2º Admite-se a instalação de órgãos públicos na Zona Central e nas Zonas Mistas de Alta e Média Densidade, independentemente da via em que se situem.

SEÇÃO III DA CONFORMIDADE DE USO

Art.10. Para a análise de conformidade do uso, deverão ser respeitados os critérios e regras definidas na tabela apresentada no Art. 9º desta lei.

Art. 11. O uso do imóvel em Formosa será classificado:

I - como “uso conforme” quando se enquadrar nas categorias de uso permitidas na zona ou via onde se situa, conforme regras definidas na tabela apresentada no Art. 9º desta lei.

II - como “uso não conforme” quando não se enquadrar nas categorias de uso permitidas na zona ou via onde se situa, conforme regras definidas na tabela apresentada no Art. 9º desta lei.

§1º O “uso não conforme” será tolerado quando:

I - for comprovada sua existência antes da vigência desta Lei:



AUTÓGRAFO N.º 071/2017, DE PROJETO DE LEI ORDINÁRIA APROVADO.

II - não ocorra ampliação da área construída;

III - não ocorra ampliação das atividades “não conformes”;

IV - não ocorra aumento da desconformidade de uso na eventualidade da mudança de atividade.

§2º As condições estabelecidas nos incisos I, II e III do parágrafo anterior são cumulativas em relação à tolerância da desconformidade.

§3º Caso o enquadramento dos tipos de uso do solo sejam diferentes em relação ao tipo de via e ao zoneamento, deverá ser admitida a tipologia mais abrangente.

§4º A certidão de uso “conforme” ou “não conforme” tem efeito meramente declaratório, servindo apenas para certificar a conformidade ou não com a legislação de uso, sem adentrar no mérito da autorização, a qual deve ser pautada em critérios técnicos exigíveis para instalação e funcionamento de quaisquer atividades.

**CAPÍTULO V
DA OCUPAÇÃO DO SOLO**

**SEÇÃO I
DOS PARÂMETROS BÁSICOS DE OCUPAÇÃO**

Art. 12. Para os efeitos desta Lei, consideram-se parâmetros básicos de ocupação:

I – Taxa de Ocupação: é a relação entre a área da projeção horizontal da edificação ou edificações e a área do lote.

II – Taxa de Permeabilidade: é a relação entre a parte permeável, que permite a infiltração de água no solo, livre de qualquer edificação, e a área do lote.

III – Coeficiente de Aproveitamento: é a relação entre a área edificada, excluída a área não computável, e a área do lote podendo ser:

a) mínimo, abaixo do qual o imóvel poderá ser considerado subutilizado.

b) básico, que resulta do potencial construtivo gratuito inerente aos lotes e glebas urbanas.

c) máximo, que não pode ser ultrapassado.

Art. 13. Considerando as diretrizes de política urbana estabelecidas na Lei do Plano Diretor, a outorga do direito de construir deverá ser onerosa para valores acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico definido conforme a tabela de zoneamento contida no artigo 14 desta Lei.

Zoneamento	Coeficiente de Aproveitamento Básico
Residencial	0,30
Comercial	0,40
Industrial	0,50
Outros	0,20

**AUTÓGRAFO N.º 071/2017, DE PROJETO DE LEI ORDINÁRIA APROVADO.**

§ 1º A contrapartida financeira correspondente à aplicação da outorga onerosa será calculada na forma a seguir:

$$\text{VOODC} = [\text{ACP} - (\text{AT} \times \text{CA})] \times [\text{VM}/5]$$

VOODC = valor da outorga onerosa do direito de construir

ACP = área de construção privativa

AT = área do terreno

CA = coeficiente de aproveitamento

VM = valor do metro quadrado

§ 2º A contrapartida financeira corresponde à aplicação da outorga onerosa, referente às Zonas Central e Zona Mista de Alta Densidade será calculada na forma a seguir:

$$\text{VOODC} = [\text{ACP} - (\text{AT} \times \text{CA})] \times [\text{VM}/15]$$

§ 3º A contrapartida correspondente à aplicação da outorga onerosa deverá ser imposta antes da emissão do Alvará de Construção e poderá ser cumprida mediante pagamento de DUAM ou mediante Termo de Compromisso firmado junto ao Município, sendo este com obrigação de executar obras e serviços, em qualquer dos casos com destinação vinculada aos incisos I a IX do artigo 26 da Lei Federal nº 10.257/2001.

§ 4º A área de construção privativa é aquela que exclui da área resultante da aplicação do Coeficiente de Aproveitamento Básico, sem prejuízo do Coeficiente Máximo, as seguintes áreas de uso ou interesse comum em edificações coletivas:

I - os estacionamentos cobertos para veículos;

II - os vestíbulos de acesso em comum;

III - as circulações coletivas horizontais e verticais;

IV - as instalações de interesse coletivo, como casas de máquinas, elevatórias de água e esgotos, subestações de energia elétrica e depósitos e incineradores de lixo;

V - os pavimentos em pilotis, quando de uso coletivo;

VI - os terraços sobre o último pavimento, quando de uso coletivo.

Art. 14. Os critérios de ocupação do solo devem ser observados conforme tabela a seguir:

TABELA 2 - ZONAS E CRITÉRIOS DE OCUPAÇÃO						
MICROZONAS	SIGLA	TAXA DE OCUPAÇÃO	TAXA DE PERMEABILIDADE	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO		
				MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO
Zona Central	ZC	0,8	0,1	0,3	1,5	2,0



AUTÓGRAFO N.º 071/2017, DE PROJETO DE LEI ORDINÁRIA APROVADO.

Zona Mista de Alta Densidade	ZMAD	0,7	0,2	0,3	2,0	6,0
Zona Mista de Média Densidade	ZMMD	0,7	0,2	0,2	1,0	3,0
Zona Mista de Baixa Densidade	ZMBD	0,6	0,3	0,2	1,0	2,0
Zona Habitacional de Interesse Social	ZHIS	0,7	0,2	0,2	1,0	1,5
Zona de Interesse Logístico	ZIL	0,7	0,2	0,2	1,0	2,0
Zona Agroindustrial	ZAI	0,7	0,2	0,2	1,0	3,0
Zona de Operação Urbana	ZOU	0,7	0,2	0,0	1,0	2,0
Zona Urbana Especial	ZUE	-	-	-	-	-
Zona de Expansão Urbana	ZEU	0,7	0,2	A ser definido no processo de aprovação do loteamento.		
Zona de Restrição Ambiental	ZRA	0,6	0,3	0,0	1,0	2,0
Zona de Fragilidade Ambiental	ZFA	-	-	-	-	-
Zona Urbana de Proteção Ambiental	ZUPA	-	-	-	-	-
Zona de Proteção do Patrimônio Histórico	ZPPH	0,7	0,2	-	1,0	2,0

§1º Quando não houver o devido enquadramento às condições previstas na tabela acima, a certidão de uso do solo deverá ser “não conforme”;

§2º Na Zona Central, caso o empreendimento esteja situado em via arterial e ofereça 1 vaga de estacionamento a cada 300 m² (trezentos metros quadrado) de área de construção privativa, o Coeficiente de Aproveitamento Básico será 2,0 e o Coeficiente de Aproveitamento Máximo será 4,0. Destas vagas, ao menos 50% (cinquenta por cento) devem ser de utilização franqueada ao público;

§3º Na Zona Mista de Alta Densidade, caso o empreendimento esteja situado em via arterial ou coletora e ofereça 1 vaga de estacionamento a cada 300 m² (trezentos metros quadrado) de área de construção privativa, o Coeficiente de Aproveitamento Básico será 6,0 e o Coeficiente de Aproveitamento Máximo será 8,0. Destas vagas, ao menos 40% devem ser de utilização franqueada ao público;

§4º Caso não haja disposição no projeto de aprovação de loteamento na Zona de Expansão Urbana, na Hipótese de o empreendimento oferecer 1 vaga de estacionamento a cada 500 m² (quinhentos metros quadrado) de área de construção privativa, o Coeficiente de Aproveitamento Básico será 12,0 e o Coeficiente de Aproveitamento Máximo será 20,0. Destas vagas, ao menos 40% (quarenta por cento) devem ser de utilização franqueada ao público;

§5º Os Coeficientes mencionados no parágrafo anterior serão permitidos em vias coletoras, artérias e expressas. As vias coletoras a receber estes empreendimentos deverão ter pistas de rolamento de, no mínimo, 10 (dez) metros;

§6º O proprietário dos imóveis situados em zonas mencionadas nos parágrafos anteriores poderá optar por não utilizar a diferenciação em razão das vagas de garagem, prevalecendo os coeficientes descritos no quadro desta lei;



ESTADO DE GOIÁS

PODER LEGISLATIVO

CÂMARA MUNICIPAL DE FORMOSA

AUTÓGRAFO N.º 071/2017, DE PROJETO DE LEI ORDINÁRIA APROVADO.

SEÇÃO II

DOS INSTRUMENTOS PARÂMETROS BÁSICOS DE OCUPAÇÃO

Art. 15. Os instrumentos básicos listados na Lei do Plano Diretor, artigos 46 a 54, deverão ser regulamentados pelo Município, em conformidade com as diretrizes desta Lei de Uso e Ocupação do Solo.

CAPÍTULO VI
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art.16. Esta Lei deverá ser regulamentada, no que couber, no prazo máximo de até 180 (cento e oitenta) dias após a sua publicação.

Art. 17. Revogam-se, além das disposições em contrário, a Lei Municipal n.º. 250, de 20 de dezembro de 2004.

Art. 18. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Câmara Municipal de Formosa, 06 de novembro de 2017.


LUZIANO MARTINS DE ARAUJO

Presidente da Câmara


ROBERTA SOARES DE BRITO

1ª Secretária

Publicado no Placard da Câmara.

Data supra.


EDSONEY CALDEIRA NUNES

Secretário Geral