



ESTADO DO TOCANTINS
PREFEITRA MUNICIPAL DE ANANÁS
ADM. 2001/2004

LEI COMPLEMENTAR Nº 324 DE 29 DE JUNHO DE 2.004.

Institui a Lei de Zoneamento e Uso do Solo Urbano do Município de Ananás, Estado do Tocantins e dá outras providências.

O Prefeito Municipal, José Geraldo da Silva, faz saber a todos os habitantes do Município de Ananás que a Câmara de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I
Disposições Preliminares

Art. 1º - Esta Lei Complementar, tem por objetivo disciplina o uso e a ocupação do solo urbano na cidade, de acordo com as diretrizes do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Ananás, Lei Complementar nº 324 de 29 de Junho de 2004, da qual é parte integrante.

Parágrafo Único – Para este fim, o Município de Ananás fica dividido em:

I – Área Urbana: definida segundo limites fixados pela Lei do perímetro Urbano;
II – Área Rural: área restante do território do Município, na qual são proibidos os loteamentos urbanos.

Art. 2º - Segundo a Lei Complementar nº 324 de 29 de Junho de 2004, do Plano de Diretor de Desenvolvimento Sustentável, o Município de Ananás será dividido em Macrozonas Homogêneas. A presente Lei Complementar rege a divisão da área urbana em zonas de uso diferenciados, segundo planta anexa e as descrições aqui apresentadas..

CAPÍTULO II
Do Zoneamento Urbano

Art. 3º - O Zoneamento Urbano de Ananás, visa conferir a cada área, a utilização mais adequada em função do sistema viário, da topografia e do uso do solo e da infraestrutura existente, através da criação de zonas de uso e adensamento diferenciados.

Art. 4º - A área urbana fica dividida em 8 (oito) Zonas, conforme o uso a que se destinam:

- I - APM - Área de Proteção de Manancial;
- II - ZAE - Zona de Atividades Econômicas;
- III - ZEU - Zona de Expansão Urbana;
- IV - ZIS - Zona de Interesse Social;
- V - ZPE - Zona de Projetos Espaciais;
- VI - ZPA - Zona de Proteção Ambiental;
- VII - ZCS - Zona Comercial e de Serviços;
- VIII - ZUR - Zona Urbana Residencial.

§ 1º - Os limites das zonas a que se refere artigo estão definidos no mapa de Zoneamento, anexo a esta Lei Complementar, podendo ser detalhadas em regulamento do Executivo Municipal de Ananás.

§ 2º - Quando um terreno for atingindo por mais de uma zona, os usos do solo adequados serão considerados separadamente em cada parcela do terreno, de acordo com o respectivo Zoneamento.

§ 3º - Quando um terreno for atingindo por mais de uma zona, os coeficientes de aproveitamento serão calculados proporcionalmente a cada parcela do terreno, de acordo com o respectivo Zoneamento, podendo a área total ser construída na parcela de terreno de maior coeficiente.

Art. 5º - Para cada uma das Zonas previstas a presente Lei Complementar estabelece os usos adequados, os índices urbanísticos que determinam o adensamento e as áreas mínimas para estabelecimento, conforme as tabelas que a integram.

SEÇÃO I

Área de Proteção de Manancial

Art. 6º - A Área de Proteção de Manancial (APM), destina-se a conservação, regularização e manejo das bacias hidrográficas a montante dos pontos de captação do sistema de abastecimento do Município, sem prejuízo das atividades e ações inerentes à competência de captar e distribuir água de boa qualidade e em quantidade suficiente para o atendimento da população.

Parágrafo Único - Todas as atividades existentes na área, até a data da aprovação do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Ananás, deverão ser submetidos ao licenciamento ambiental, priorizado o tratamento dos efluentes líquidos, a recuperação das áreas degradadas, o controle dos processos erosivos e a recuperação da vegetação nativa, em especial das matas de galeria.

Art. 7º - A Área de Proteção de Manancial tem como objetivo primordial o planejamento e a gestão das bacias e microbacias hidrográficas nas quais se inserem.

Deverão ser observadas as seguintes diretrizes para a construção e o parcelamento do solo.

- I – vedado o parcelamento de solo urbano, à execução dos parcelamentos regulares já existente ou com projetos Registrados em cartório na data de publicação da Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Ananás;
- II – restrita a atividade agropecuária aos locais atualmente ocupados, devendo ser implantadas tecnologias de controle ambiental e uso adequado do solo;
- III – mantida a exigência de cobertura vegetal nativa;
- IV – proibido o lançamento direto e indireto de lixo e efluentes sem tratamento;
- V – exigido licenciamento ambiental para qualquer atividade potencialmente poluidora, causadora de erosão ou outras formas de degradação ambiental;
- VI – vedada a instalação de indústria poluidora;
- VII – vedada a exploração de minerais, salvo em condições de rigidez locacional;
- VIII – disciplinado o uso de águas subterrâneas.

Parágrafo Único – As alterações de uso do solo na Área de Proteção de Manancial serão submetidas à apreciação do Conselho de Desenvolvimento Sustentável do Município de Ananás, responsável pela implantação do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável ou pelo órgão gestores das respectivas áreas.

SEÇÃO II

Zona de Atividades Econômicas

Art. 8º - A Zona de Atividades Econômicas (ZAE), localizada na área de influência da rodovia de acesso à sede do Município de Ananás, destina-se à instalação de atividades industriais e comerciais de grande porte, ou de apoio à rodovia; tais como comércio atacadista, feira, oficinas de caminhões e ônibus, postos de abastecimento, silos e armazéns e outras atividades afins.

Parágrafo Único – Recomenda-se a instalação da Estação Rodoviária Municipal de Ananás nessa zona, pois poderá estimular o desenvolvimento das atividades econômicas da cidade.

Art. 9º - As diretrizes para a construção e o parcelamento do solo nessa zona são:

- I – o incentivo ao remembramento de lotes e impedido o desmembramento. Os novos lotes a serem criados deverão ter áreas maiores que 500 m², e deverá ser respeitada de servidão da rodovia – que deverá ser maior ou igual a 130 metros;
- II – a taxa de ocupação máxima, quando de instalação de atividades econômicas, será de 60%.
- III – a instalação ao licenciamento ambiental, a critério do Conselho de Desenvolvimento Sustentável do Município de Ananás e da Naturatins, o órgão estadual ambiental.

SEÇÃO III

Zona de Expansão Urbana I e Zona de Expansão Urbana II

Art. 10º - As Zonas de Extensão Urbana I e II (ZEU I e ZEU II), destinam-se às atividades de expansão urbana, predominantemente habitacional, da sede do Município de Ananás. Considerando a infra-estrutura viária existente, recomenda-se que expansão urbana ocorra prioritariamente sobre a ZEU I e posteriormente sobre a ZEU II.

Art. 11º - As diretrizes para construção e o parcelamento do solo nessas zonas são:

- I – será vedado o parcelamento e o desmembramento dos lotes existentes;
- II – a taxa de ocupação máxima é de 60% (sessenta por cento), e o índice máximo de construção é 1 (um), ou seja, o proprietário só poderá construir uma vez a área do terreno;
- III – o poder público poderá aplicar os instrumentos de edificação compulsória e imposto predial e territorial urbano progressivo no tempo, previsto no Estado da Cidade, para unidades imobiliárias consideradas ociosas;
- IV – Os parcelamentos deverão respeitar as áreas de preservação permanentes dos córregos existentes, assegurando, no mínimo, o que preconiza o Código Federal.

SEÇÃO IV Zona de Interesses Social

Art. 12º - A Zona de Interesse Social (ZIS), destina-se à regularização dos assentamentos urbanos informais ocupados por famílias de baixa renda. Nessa zona, atendendo ao disposto no Estatuto da Cidade, poderão ser alienados os terrenos por meio de concessão especial do direito da moradia e da usucapião urbana.

Parágrafo Único – Ressalvadas as imposições determinadas pela legislação ambiental, os padrões de construção e parcelamento dessa zona deverão considerar a realidade local das comunidades atendidas.

SEÇÃO V Zona de Proteção Ambiental em Áreas Urbanas

Art. 13º - Nessa zona, cujos limites deverão observar o Código Florestal, será estimulada a recuperação das matas ciliares locais, a desocupação das áreas edificadas e a proibição de novas construções.

Art. 14º - As diretrizes para o parcelamento e a construção do solo nessa zona são:

- I – Vedada o parcelamento e o desmembramento dos lotes existentes;
- II – as parcelas de área dos lotes já registrados em cartório até a data de publicação da lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Ananás, que estiverem inseridas nessa zona, serão considerados áreas “non-aedificandi”;
- III – para novos loteamentos inseridos total ou parcialmente nessa zona, a área mínima do lote será de 10.000 m² (dez mil metros quadrados) e uma taxa de ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento);
- IV – o índice máximo de construção é 1 (um), ou seja, o proprietário só poderá construir uma vez a área do terreno.

SEÇÃO VI

Zona de Projetos Especiais

Art. 15º - A Zona de Projetos Especiais (ZPE), destina-se a equipamentos urbanos e comunitários estratégicos para a melhoria da qualidade de vida da população local entre eles destacam-se: a consolidação do Parque Buriti como equipamento público de lazer; a estação de tratamento de esgotos; o futuro local para instalação de aterro sanitário; e a área para instalação de matadouros municipais.

Parágrafo Único – a instalação dessas atividades deverão ser submetida ao processo de licenciamento ambiental.

SEÇÃO VII

Zona de Comércio e Serviços

Art. 16º - A Zona Comercial e de Serviços (ZCS), destina-se a instalação de atividades comerciais e de prestação de serviços, localizadas ao longo das Avenidas Brasil e Betel. Nessa zona, o poder público, com o apoio do setor empresarial local, assegurará, por meio de infra-estrutura e sinalização adequada, o trânsito de bicicletas e pedestres, especialmente os portadores de necessidades especiais de locomoção. Também, será estimulada a instalação de atividades comerciais e de prestação de serviços de porte local e microrregional como agências profissionais liberais e afins.

Art. 17º - As diretrizes para a construção e o parcelamento nessa zona são:

- I – as construções deverão respeitar o trânsito de pedestre e veículos dos logradouros públicos;
- II – o número máximo de pavimentos permitido para essa zona é 03 (três) pavimentos incluídos o pavimento térreo; e
- III – nessa zona será vedada a instalação de atividades de elevado nível de incomodidade e de poluição, assim consideradas pelo Conselho de Desenvolvimento Sustentável do Município de Ananás.

SEÇÃO VIII

Zona Urbana Residencial

Art. 18º - a Zona Urbana Residencial (ZUR), destina-se às edificações mais antigas da cidade. De caráter predominantemente habitacional, nessa zona deverão ser desestimuladas atividades que aumentam a geração de tráfego, ou regem incomodidade por excesso de ruído ou pela emissão de poluentes, assim consideradas pelo Conselho de Desenvolvimento do Município de Ananás.

Art. 19º - As diretrizes para a construção e o parcelamento nessa zona são:

- I – o desmembramento só será admitida quando resultados em lotes maiores que 200m²;
- II – o poder público poderá aplicar os instrumentos de edificação compulsório e imposto predial e territorial urbano progressivo no tempo, previsto no Estado da Cidade, para unidades imobiliárias consideradas ociosas;

III – o índice máximo de construção é 1 (um); ou seja: o proprietário só poderá construir uma vez a área do terreno.

CAPÍTULO III

Do Uso do Solo e da Ocupação do Solo

Art. 20º - O controle do uso e da ocupação do solo visa disciplinar o adensamento do Município de Ananás e reservar áreas para ventilação e insolação das edificações e dos logradouros.

Art. 21º - Os limites de ocupação do solo são determinados pela aplicação simultânea do coeficiente de aproveitamento máximo, da taxa de ocupação máxima, da altura e dos afastamentos mínimos, a serem definidos na regulamentação da presente Lei Complementar.

CAPÍTULO IV

Do Sistema Viário

Art. 22º - As vias que integram o Sistema Viário ficam classificadas de acordo com a sua função e importância, em:

I – Vias Arteriais: Av. Duque de Caxias, Av. Brasil, Av. Betel, R. São Pedro, R. José de Alencar e R. N.S. de Fátima e as demais que interligam centros urbanos e possuam tráfego predominantemente de passagem;

II – Vias Principais: aquelas que interligam os bairros, conciliando o tráfego de passagem com o tráfego local e propiciando facilidade para o transporte coletivo;

III – Vias Coletivas: aquelas que têm a função de coletar o tráfego das vias locais e encaminha-la às vias principais;

IV – Vias Locais: aquelas que não se enquadram nas categorias anteriores e que têm a função de possibilitar acesso direto aos lotes e edificações.

Art. 23º - Nas novas edificações deverão ser respeitados os seguintes gabaritos para as ruas que compõem o Sistema Viário:

I – 18,00 m nas Vias Arteriais: Av. Duque de Caxias, Av. Brasil, Av. Betel, R. São Pedro, R. José de Alencar e R. N. S. de Fátima;

II – 17,00 m nas Vias Principais;

III – 14,00 m nas Vias Coletoras;

IV – 12,00 m nas Vias Locais.

§ 1º - Nas Zonas Comerciais 1 e 2, em ambos os lados, o gabarito do passeio público (calçada) será no mínimo de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) para as vias principais e nas demais vias será no mínimo de 2,00 m (dois metros).

§ 1º - Na regulamentação da presente Lei Complementar, ficarão nomeadas e gabaritadas as ruas que compõem o Sistema Viário.

Art. 24º - As novas vias que vierem a ser implantadas deverão possuir seguintes gabaritos:

Extensão	Gabarito Total (m)	Passeio Esq. (m)	Pista (m)	Passeio Dir. (m)
Até 50m (sem saída)	9,00	1,50	6,00	1,50
Até 100m	10,00	1,50	7,00	1,50
100 – 500 m	12,00	2,00	8,00	2,00
500 – 800 m	15,00	2,50	10,00	2,50
> 800 m	18,00	3,00	12,00	3,00

Parágrafo Único – A largura de uma nova via que constituir prolongamento de outra já existe não poderá ser inferior à largura desta última.

Art. 25º - Nos cruzamento, os alinhamentos das vias deverão concordar por um arco de círculo com raio mínimo de:

- I – 20,00 m (vinte metros) nas Vias Arteriais;
- II – 12,00 m (doze metros) nas Vias Principais;
- III – 8,00 m (oito metros) nas Vias Coletoras;
- IV – 6,00 m (seis metros) nas Vias Locais.

Parágrafo Único – Nos cruzamentos de vias de hierarquia diferente, a concordância a que se refere este artigo obedecerá ao raio mínimo definido para a via de maior porte. A nomeação das vias será da competência do Conselho Municipal.

CAPÍTULO V Da Preservação Ambiental

Art. 26º - O gerenciamento ambiental urbano do Município de Ananás obedecerá a legislação ambiental vigente.

Parágrafo Único – Para o licenciamento de qualquer atividade modificadora do meio ambiente, o órgão ambiental municipal exigirá do empreendedor, a elaboração do Estudo de Impacto Ambiental e do Relatório de Impacto Ambiental (EIA - RIMA). Tal exigência não exclui a aplicação de outros instrumentos de avaliação e diagnóstico ambiental.

CAPÍTULO VI Do Patrimônio Histórico

Art. 27º - As edificação e obras públicas, bem como os imóveis de valor histórico, arquitetônico, artístico ou cultural, essenciais para a caracterização da paisagem urbana, deverão ser conservadas ou restauradas em sua concepção ou fachada original.

Parágrafo Único – A declaração de enquadramento dos imóveis como de patrimônio histórico, deverá ser aprovado pela municipalidade, através de um Conselho Municipal para a Preservação do Patrimônio Histórico, a ser criado, e comunicada aos

proprietários para posterior averbação à margem das respectivas matrículas no Registro de Imóveis.

Art. 28º - As edificações e obras públicas, bem como os imóveis enquadrados como patrimônio histórico, deverão:

- I – utilizar somente materiais que não descaracterizam o padrão arquitetônico e ser preservado;
- II – preservar os seus ornamentos de estuque, madeira ou ferro, os vidros trabalhos, as esquadrias, as estruturas em enxaimel e telhas;
- III – manter as aberturas originais, sendo vedado empregar ou criar falsas aberturas;
- IV – usar os revestimentos e as cores tradicionais das edificações.

Parágrafo Único – Se os prédios sofrerem modificações não autorizadas, será exigida sua restauração à forma original.

Art. 29º - A comunicação visual nos imóveis enquadrados seguindo o artigo anterior, não interferirá os elementos arquitetônicos fundamentais das edificações.

Art. 30º - Qualquer ato do proprietário, que acarretar descaracterização parcial ou total do imóvel enquadrados como do patrimônio histórico, ensejará o embargo da obra, multa e obrigatoriedade de sua restauração, consoante projetos aprovados pela Municipalidade.

Art. 31º - A concessão de licença para demolição de quaisquer obras públicas ou edificação, fica dependente da anuência do setor competente da Municipalidade de Ananás para a preservação do patrimônio histórico-cultural.

Parágrafo Único – Quando houver demolição sem a devida autorização ou clandestinas, prevalecerão para a nova edificação os mesmos parâmetros de ocupação da edificação demolida, sem prejuízo das sanções administrativas cabíveis.

CAPÍTAL VII Das Disposições Finais

Art. 32º - As infrações à presente Lei Complementar darão ensejo à cassação do respectivo alvará, embargos administrativo, demolição de obras e aplicação de multas.

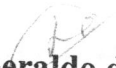
Art. 33º - A presente Lei Complementar deverá ser revista a cada 2 (dois) anos e sua validade é de 8 (oito) anos, quando então deverá ser elaborada uma outra.

Art. 34º - Durante a vigência da presente Lei Complementar, os pedidos de alterações ou emendas a esta Lei Complementar somente poderão ser encaminhadas por iniciativa de 1/3 (um terço) dos membros do Poder Legislativo, 5% (cinco por cento) dos eleitores do Município de Ananás, ou mediante mensagem do Chefe do Poder Executivo ao Legislativo.

Parágrafo Único – As alterações ou emendas a esta Lei Complementar necessitarão de parecer prévio do Poder Executivo Municipal.

Art. 35º - Esta Lei Complementar entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário e regulamentando-a o Executivo Municipal no que se fizer necessário.

Ananás - TO, 29 de Junho de 2004.


José Geraldo da Silva
Prefeito Municipal de Ananás