



República Federativa do Brasil  
Estado de Goiás  
Município de Catalão

## **LEI COMPLEMENTAR Nº 3.441, de 08 de dezembro de 2016**

### **“ESTABELECE NORMAS E CONDIÇÕES PARA USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE CATALÃO/GO.”**

A Câmara Municipal de Catalão, Estado de Goiás, no uso de suas prerrogativas constitucionais, aprova, e eu, Prefeito Municipal, sanciono e promulgo a seguinte Lei:

#### **CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º** - Esta Lei estabelece normas de uso e ocupação do solo no Município de Catalão, observadas as disposições da Lei que institui o Plano Diretor de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Sustentável de Catalão – PDOTDSC, 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, bem como de outras finalidades;

**V** - Regular as 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 PDOTDSC deste Município, os instrumentos de ordenamento de uso e ocupação do solo em Catalão consistem em:

**I** -Macrozoneamento do Município;

**II** -Microzoneamento Urbano;

**III** -Microzoneamento Rural;

**IV**- Regulamentação dos padrões de uso e ocupação do solo.

## **CAPÍTULO II**

### **DAS ZONAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

#### **SEÇÃO I**

##### **DO MACROZONEAMENTO MUNICIPAL**

**Art. 3º** - O território municipal de Catalão, conforme as disposições da Lei do PDOTDSC, é composto pelas seguintes Macrozonas:

**I** -Macrozona Urbana - toda a porção do território delimitada como perímetro urbano do Distrito Sede e dos Distritos de Pires Belo e Santo Antônio do Rio Verde;

**II** -Macrozona Rural - todas as porções do território, excetuadas as áreas da Macrozona Urbana.

## **SEÇÃO II - DO MICROZONEAMENTO URBANO**

**Art. 4º-**O microzoneamento urbano corresponde às áreas passíveis de parcelamento do solo urbano, permitindo diversas formas de usos e ocupações do solo, desde que sejam compatíveis com as características físicas, ambientais, socioeconômicas e de infraestrutura da área. A porção do território, estabelecida como Macrozona Urbana, fica subdividida nas seguintes microzonas:

**I -Zona Urbana de Usos Diversificados (ZUD);**

**II -Zona Urbana de Uso Sustentável (ZUUS);**

**III -Zona Urbana de Usos Especiais (ZUE);**

**IV -Zona de Uso Exclusivo para Atividades de Reciclagem, Reaproveitamento e Reutilização de Resíduos (ZEAR);**

**V -Zona de Influência da ETE (ZETE);**

**VI - Zona de Expansão Urbana (ZEU);**

**VII -Zona Urbana de Proteção de Manancial (ZUPM).**

### **SUBSEÇÃO I**

#### **DA ZONA URBANA DE USOS DIVERSIFICADOS - ZUD**

**Art. 5º -**A Zona Urbana de Usos Diversificados (ZUD) corresponde às áreas que podem ter diversas formas de usos e ocupações do solo, desde que sejam compatíveis com as características físicas, ambientais, socioeconômicas e infraestruturais de cada segmento urbano, subdividindo-se em:

**I - ZUD-1** -áreas de usos misto, com predominância residencial, cuja ocupação deverá observar os seguintes parâmetros:

a) Taxa de ocupação máxima: 0,7 (sete décimos);

b) Taxa de Permeabilidade mínima: 0,2 (dois décimos);

c) Coeficiente de Aproveitamento Mínimo: 0,15 (quinze centésimos);

- d) Coeficiente de Aproveitamento Básico: 1 (um inteiro);
- e) Coeficiente de Aproveitamento Máximo: 3 (três inteiros);

**II - ZUD-2** -áreas de uso misto, com predominância comercial, cuja ocupação deverá observar os seguintes parâmetros:

- a) Taxa de ocupação máxima: 0,7 (sete décimos);
- b) Taxa de Permeabilidade mínima: 0,2 (dois décimos);
- c) Coeficiente de Aproveitamento Mínimo: 0,20 (vinte centésimos);
- d) Coeficiente de Aproveitamento Básico: 1 (um inteiro);
- e) Coeficiente de Aproveitamento Máximo: 5 (cinco inteiros);

**III - ZUD-3** -área central de uso misto, com predominância comercial, cuja ocupação deverá observar os seguintes parâmetros:

- a) Taxa de ocupação máxima: 0,7 (sete décimos);
- b) Taxa de Permeabilidade mínima: 0,2 (dois décimos);
- c) Coeficiente de Aproveitamento Mínimo: 0,25 (vinte e cinco centésimos);
- d) Coeficiente de Aproveitamento Básico: 1 (um inteiro);
- e) Coeficiente de Aproveitamento Máximo: 4 (quatro inteiros);

**IV - ZUD-4** -áreas de uso misto, com predominância comercial, especialmente voltada para atividade de logística e transporte, situada às margens das rodovias que cortam os perímetros urbanos, cuja ocupação deverá observar os seguintes parâmetros:

- a) Taxa de ocupação máxima: 0,7 (sete décimos);
- b) Taxa de Permeabilidade mínima: 0,2 (dois décimos);
- c) Coeficiente de Aproveitamento Mínimo: 0,2 (dois décimos);
- d) Coeficiente de Aproveitamento Básico: 1 (um inteiro);
- e) Coeficiente de Aproveitamento Máximo: 5 (cinco inteiros);

## **SUBSEÇÃO II**

## **DA ZONA URBANA DE USO SUSTENTÁVEL - ZUUS**

**Art. 6º** -A Zona Urbana de Uso Sustentável (ZUUS) é formada por área de relevante interesse histórico, ambiental e paisagístico, em que a ocupação dar-se-á de forma controlada, considerando a declividade do terreno, as áreas de preservação permanente, bem como o estabelecimento de maior índice de permeabilidade, não podendo este ser inferior a 30%.

**§ 1º** - Devido às peculiaridades dessa Zona, para o parcelamento urbano da área deverá ser observada a predominância de uso residencial sendo admitidos parcelamentos residenciais unifamiliares, em lotes com área mínima de 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), observados os seguintes parâmetros de ocupação:

**I** -Taxa de Ocupação Máxima: 0,6 (seis décimos);

**II** -Taxa de Permeabilidade Mínima: 0,3 (três décimos);

**III** -Coeficiente de Aproveitamento Mínimo: 0,30 (trinta centésimos);

**IV** -Coeficiente de Aproveitamento Básico: 0,6 (seis décimos);

**V** - Coeficiente de Aproveitamento Máximo: 2 (dois inteiros);

**§ 2º** -Considerando a relevância histórica, ambiental e paisagística da área, os empreendimentos que pleitearem ali sua instalação, deverão obrigatoriamente, quando de sua aprovação, aplicar os recursos de compensação ambiental definidos no processo de licenciamento, em obras destinadas ao estabelecimento de áreas livres de uso público nesta mesma zona.

### **SUBSEÇÃO III**

## **DA ZONA URBANA DE USO ESPECIAL - ZUE**

**Art. 7º** -A Zona Urbana de Usos Especial (ZUE) compreende áreas destinadas exclusivamente a usos comerciais, industriais e de serviços, onde são admitidas atividades industriais de baixo ou médio e potencial poluente, a critério do órgão

ambiental competente, e atividades de comércio e serviços, e que deve obrigatoriamente, ser precedida de análise de estudos de Avaliação de Impacto Ambiental e Estudos de Impacto de Vizinhança, com lotes de área mínima de 360,00 m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados), observados os seguintes parâmetros de ocupação:

**I** - Taxa de Ocupação Máxima: 0,7 (sete décimos);

**II** - Taxa de Permeabilidade Mínima: 0,2 (dois décimos);

**III** - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo: 0,1 (um décimo).

§ 1º - A classificação da ZUE em relação ao grau de potencial poluente das indústrias que ali se instalarem deverá ser definida no Decreto de Aprovação de novos Parcelamentos para fins industriais, sendo diferenciado por dois grupos, um com atividades industriais de baixo potencial poluente e outro com atividades industriais de médio e alto potencial poluente.

#### **SUBSEÇÃO IV**

### **DA ZONA DE USO EXCLUSIVO PARA ATIVIDADES DE RECICLAGEM, REAPROVEITAMENTO E REUTILIZAÇÃO DE RESÍDUOS - ZEAR**

**Art. 8º-A** Zona de Uso Exclusivo para Atividades de Reciclagem, Reaproveitamento e Reutilização de Resíduos (ZEAR) compreende a área que corresponde a um raio de 500 m (quinhentos metros) a partir dos limites do Aterro Sanitário de Catalão, consideradas como inadequadas ao uso residencial urbano, onde serão permitidos empreendimentos que tenham relação direta com o Aterro Sanitário, como por exemplo, usinas de reciclagem e cooperativas voltadas para a gestão, aproveitamento e monitoramento de resíduos, observados os seguintes parâmetros de ocupação:

**I** - Taxa de Ocupação Máxima: 0,7 (sete décimos);

**II - Taxa de Permeabilidade Mínima: 0,2 (dois décimos);**

**SUBSEÇÃO V**  
**DA ZONA DE INFLUÊNCIA DA ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE**  
**ESGOTO - ZETE**

**Art. 9º-** A Zona de Influência da Estação de Tratamento de Esgoto (ZETE) compreende a área num raio de 500 m (quinhentos metros) a partir dos limites da Estação de Tratamento de Esgoto, excluídas as áreas urbanas já consolidadas, na qual é proibido o uso para fins residenciais, observados os seguintes parâmetros de ocupação:

**I - Taxa de Ocupação Máxima: 0,7 (sete décimos);**

**II - Taxa de Permeabilidade Mínima: 0,2 (dois décimos);**

**SUBSEÇÃO VI**  
**DA ZONA DE EXPANSÃO URBANA - ZEU**

**Art. 10-**A Zona de Expansão Urbana (ZEU) compreende a porção do território urbano, não parcelada para fins urbanos, na qual o Município poderá aprovar parcelamentos do solo, nos termos da lei municipal competente. A aprovação de novos parcelamentos do solo deve obrigatoriamente, ser precedida de análise de estudos de Avaliação de Impacto Ambiental e Estudos de Impacto de Vizinhança, subdividindo-se em:

**I - ZEU-1** - zona de expansão urbana passível de parcelamento do solo para fins urbanos, com características de zonas de uso diversificado (ZUD), conforme regulamento.

**II - ZEU-2** - zona de expansão urbana onde poderá ser aprovado parcelamento do solo para atividades industriais de baixo potencial poluidor, a critério do órgão ambiental competente, assim como as

atividades de comércio e serviços, e que deve obrigatoriamente, ser precedida de análise de estudos de Avaliação de Impacto Ambiental e Estudos de Impacto de Vizinhança, com lotes de área mínima de 360,00 m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados).

**III - ZEU-3** - zona de expansão urbana onde poderá ser aprovado parcelamento do solo para atividades de médio e alto potencial poluidor, a critério do órgão ambiental competente, assim como as atividades de comércio e serviços, e que deve obrigatoriamente, ser precedida de análise de estudos de Avaliação de Impacto Ambiental e Estudos de Impacto de Vizinhança, com lotes de área mínima de 360,00 m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados).

§ 1º - Após aprovação de parcelamentos na ZEU-2 e ZEU-3, estas zonas deverão ser convertidas como ZUE a partir do grau de potencial poluente das indústrias que ali se instalarem, cuja definição deverá estar descrita no Decreto de Aprovação de novos Parcelamentos para fins industriais, diferenciando-os em dois grupos, um com atividades industriais de baixo potencial poluente e outro com atividades industriais de médio e alto potencial poluente.

§ 2º- Por se tratar de Zona de Expansão Urbana, os padrões de uso e ocupação do solo e os requisitos urbanísticos, deverão ser aprovados e descritos no decreto de aprovação do parcelamento, respeitando os padrões mínimos aqui estabelecidos.

## **SUBSEÇÃO VII**

### **DA ZONA URBANA DE PROTEÇÃO DE MANANCIAL - ZUPM**

**Art. 11-**A Zona Urbana de Proteção de Manancial (ZUPM) corresponde à porção do território delimitada pela bacia hidrográfica de contribuição do manancial de abastecimento público, inserida na Macrozona Urbana, na qual o município deve regulamentar regras de parcelamento do solo e de uso e ocupação mais restritivos, considerando a manutenção de áreas permeáveis para infiltração de



água pluvial e abastecimento do lençol freático, o estabelecimento de menores índices de taxa de ocupação e a ocupação urbana com menor adensamento populacional.

§ 1º - Devido às peculiaridades dessa Zona, para o parcelamento urbano da área deverá ser observada a predominância de uso residencial, sendo admitidos parcelamentos residenciais unifamiliares, em lotes com área mínima 360 m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados) e taxa de permeabilidade de 20%, observados os seguintes parâmetros de ocupação:

- I** – Taxa de Ocupação máxima: 0,7 (sete décimos);
- II** – Taxa de Permeabilidade mínima: 0,2 (dois décimos);
- III** – Coeficiente de Aproveitamento Mínimo: 0,15 (quinze centésimos);
- IV** – Coeficiente de Aproveitamento Básico: 1,2 (um inteiro e dois décimos);
- V** – Coeficiente de Aproveitamento Máximo: 2,0 (dois inteiros)”.

§ 2º- Fica proibido o uso de defensivos agrícolas, aplicados via terrestre ou via área, em uma faixa mínima de 1000m (mil metros) de áreas urbanas consolidadas e do manancial de abastecimento público.

### **SEÇÃO III**

#### **DO MACROZONEAMENTO RURAL**

**Art. 12-A** Macrozona Rural do Município de Catalão é composta por áreas com utilização predominantemente rural, localizados fora das áreas definidas em lei como perímetro urbano e subdivide-se em:

- I** -Zona de Mineração Consolidada (ZMC);
- II** - Zona Rural de Proteção de Manancial (ZRPM);
- III** - Zona de Desenvolvimento Rural (ZDR);

#### **IV - Zona de Urbanização Específica para Chacreamento (ZUEC).**

**Parágrafo único-** Fica proibido o uso de defensivos agrícolas, aplicados via terrestre ou via área, em uma faixa mínima de 1000m (mil metros) nas margens dos cursos hídricos dos mananciais de abastecimento, dos povoados, da área urbana consolidada e de equipamentos públicos.

**§ 2º-** Fica proibido o uso de defensivos agrícolas, aplicados via terrestre ou via área, em uma faixa mínima de 1000m (mil metros) de áreas urbanas consolidadas, de povoados e do manancial de abastecimento público;

**Art. 13-A** Zona de Mineração Consolidada corresponde às áreas diretamente impactadas por atividades de extração mineral, na qual o município deve regulamentar regras de controle do impacto socioambiental e de exploração mineral, observando sua competência federativa.

**Art. 14-** A Zona Rural de Proteção de Manancial corresponde à porção do território delimitada pela bacia hidrográfica de contribuição do manancial de abastecimento público, inserida na Macrozona Rural, na qual o município deve regulamentar regras de uso alternativo do solo, com atenção à restrição do uso de defensivos agrícolas nocivos à saúde humana e ao meio ambiente, e promovendo o fomento a agricultura familiar e produção de alimentos orgânicos.

**Art. 15-A** Zona de Desenvolvimento Rural corresponde a todas as porções da Macrozona Rural, excetuadas a ZMC e ZRPM, na qual o município deve regulamentar regras para o desenvolvimento de atividades agropecuárias.

**Art. 16-A** Zona de Urbanização Específica para Chacreamento - ZUEC corresponde às áreas contidas na zona rural suscetíveis de urbanização para a finalidade específica e imutável de constituição de chacreamento, mediante aprovação por Decreto do Chefe do Executivo Municipal.

## **SEÇÃO IV**

### **DAS ZONAS ESPECIAIS**

**Art. 17-**As Zonas Especiais são áreas que exigem regime urbanístico específico, condicionado as suas peculiaridades no que se refere às características de localização, forma de ocupação do solo e valores ambientais, e subdividem-se em:

- I -** Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS);
- II -** Zonas Especiais de Interesse Econômico (ZEIE);
- III -** Zona Especiais de Interesse do Patrimônio e Cultural (ZEPC);
- IV -** Zona Especial de Recuperação Ambiental (ZERA).

**Art. 18-**A Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) é formada por áreas destinadas à implementação de programas habitacionais de interesse social, observadas as definições e condições estabelecidas nesta Lei.

**Art. 19-**A Zona Especial de Interesse Econômico (ZEIE) é formada por áreas destinadas à implementação de programas de desenvolvimento econômico do município e que, conforme disposições desta Lei, subdivide-se em:

- I -**Zona Especial de Interesse Econômico - 1 (ZEIE-1), destinada à implantação de um centro de apoio ao transporte de carga, na região de influência das rodovias que passam pelos Perímetros Urbanos do Município;
- II -** Zona Especial de Interesse Econômico - 2 (ZEIE-2), destinada à ampliação da gestão do DIMIC (Distrito Mineiro Industrial de Catalão);
- III -** Zona Especial de Interesse Econômico - 3 (ZEIE-3), destinada à implantação de uma área destinada a atividades industriais, comerciais atacadistas e de serviços que promovem um baixo impacto ambiental,

situada na parte nordeste do perímetro urbano da cidade, mais especificamente na margem direita da BR-050.

**IV - Zona de Especial Interesse Econômico - 4 (ZEIE-4)**, destinada à implementação do Condomínio Empresarial Tecnológico - GOIÁSTEC - voltado para o desenvolvimento tecnológico das áreas de agronegócio, confecções, metalurgia e logística.

**V - Zona de Especial Interesse Econômico - 5 (ZEIE-5)**, destinada à manutenção e ampliação das áreas dos terminais logísticos das empresas de mineração da cidade, localizadas a leste, fora dos limites do perímetro urbano.

**Art. 20-A** Zona Especial de Interesse do Patrimônio e Cultural (ZEPC) é formada por áreas destinadas à preservação do patrimônio paisagístico e cultural do município, envolvendo edificações e áreas públicas, subdivide-se em:

**I -ZEPC 1** - destinada a preservar a memória da identidade cultural local, preservação e resgate das fachadas originais, especialmente dos seguintes edifícios: Escola Paroquial Bernardino de Siena; Colégio Nossa Senhora Mãe de Deus; Edifício NasrFayad; Fundação Cultural Maria das Dores Campos; Igreja de nossa Senhora do Rosário e Igreja de São João Batista, Museu Histórico Municipal Cornélio Ramos;

**II - ZEPC 2** - destinado a criação de roteiro turístico e cultural dos patrimônios tombados em nível municipal e estadual, como a Igreja de Nossa Senhora do Rosário, o Museu Histórico Municipal Cornélio Ramos, o Morrinho de São João e a Igreja de São João Batista, a Estação Ferroviária de Catalão;

**III - ZEPC 3** - destinada a planejar e efetivar a requalificação do conjunto arquitetônico urbanístico e paisagístico, destacando a importância da preservação e conservação do Coreto da Praça Getúlio Vargas, da Fundação Cultural Maria das Dores Campos, da Matriz

Velha, da Matriz Nova, Museu das Congadas, Capela do Colégio Nossa Senhora Mãe de Deus.

**Art. 21** -A Zona Especial de Recuperação Ambiental (ZERA) é formada por áreas destinadas a implementação de programas de recuperação de áreas ambientalmente degradadas, ocupadas ou não por assentamentos urbanos e que, pelas disposições desta Lei, subdivide-se em:

**I - ZERA-1** -relativa às áreas situadas abaixo da cota máxima de inundação decenal, correspondente a uma altura de 10,00 m (dez metros) acima do nível d'água normal do ribeirão Pirapitinga e que deverão ser objeto de um programa específico de recuperação ambiental;

**II - ZERA-2** -relativa à área da bacia de contribuição do manancial de abastecimento público, que deverá ser objeto de um programa específico de recuperação ambiental das áreas de preservação permanente e do programa produtor de águas;

**III - ZERA-3** - relativa à recuperação de áreas verdes dos projetos de parcelamento, das áreas de preservação permanente e remanescentes florestais inseridos no perímetro urbano, que deverá ser objeto de um programa específico de recuperação de áreas degradadas, recuperação da vegetação nativa e incorporação de áreas livres de uso público e equipamentos de lazer.

**IV - ZERA-4** - relativa às Áreas de Preservação Permanente inseridas na ZUUS, que deverá ser objeto de um programa específico de recuperação de áreas degradadas, recuperação da vegetação nativa e incorporação de áreas livres de uso público e equipamentos de lazer, a partir da criação de um Parque Ambiental.

**V - ZERA-5** - relativa à Unidade de Conservação do Parque Natural Municipal do Setor Santa Cruz, que deverá ser objeto de um Plano de Manejo, que defina as formas de uso, o manejo de espécies, a recuperação de áreas degradadas e a recuperação da vegetação nativa.

### CAPÍTULO III

#### DA HIERARQUIZAÇÃO DAS VIAS

**Art. 22** - 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 Catalão (Anexo III da Lei do PDOTDSC, que trata da hierarquização das vias), conforme classificação/tabela 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 de Transição - estabelecem a ligação entre o sistema rodoviário interurbano e o sistema viário urbano, apresentando altos níveis de fluidez de tráfego, baixa acessibilidade, pouca integração com o uso e ocupação do solo, e são próprias para a operação de sistemas de transporte de alta capacidade e de cargas.

Tipo de Via	Largura mínima da via (m)	Leito carroçável simples/duplo (m)	Estacionamento	Canteiro Central simples/duplo	Largura mínima do passeio (m)	Ciclovia (m)
Local	12,00	7,00 x 1	-	-	2,50 x 2	-
Coletora	17,00	7,00 x 1	2,50 x 2	-	2,50 x 2	-
Coletora acima de 250	21,50	7,00 x 2	-	1,50 x 1	3,00 x 2	-

lotes						
Arterial	25,00	7,00 x 2	-	1,50 x 2 bipartido	3,00 x 2	2,00 central
Arterial acima de 250 lotes	27,00	7,00 x 2	-	1,50 x 2 bipartido	3,50 x 2	3,00 central
Transição	26,00	7,00 x 1	3,00 x 2	-	3,50 x 2	3,00 x 2 lateral

#### **Quadro de perfis das vias de Catalão**

§ 1º - As vias locais, coletoras, arteriais e de transição não destacadas no Anexo III do PDOTDSC poderão ser inseridas nesta classificação mediante Decreto, levando-se em consideração sua similaridade com as vias já demarcadas no Anexo III.

§ 2º- No processo de aprovação de novos Parcelamentos do Solo para fins urbanos, é condição obrigatória a hierarquização das vias, conforme regulamento.

§ 3º - Nos casos em que o canteiro central é duplo, a ciclovia será implantada entre eles.

## **CAPÍTULO IV DO USO DO SOLO**

### **SEÇÃO I DAS CATEGORIAS DE USO DO SOLO**

**Art. 23-**Os usos do solo no Município de Catalão compreenderão as seguintes categorias:

I - UR1: Residencial Unifamiliar - entende-se por Residencial Unifamiliar uma unidade autônoma sobre o lote constituído.

II - UR2: Residencial Multifamiliar - entende-se por Residencial Multifamiliar a existência de duas ou mais unidades autônomas sobre o lote construído.

III- CS1: Comércio Varejista e Serviços de Nível 1: bar, lanchonete, mercearia, padaria, farmácia, jornaleiro, minimercado, 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.

IV - CS2: Comércio Varejista e Serviços de Nível 2: lojas de departamentos, clínica médica e odontológica, restaurante, supermercado, churrascaria, pizzaria, 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.

V - CS3: Comércio Varejista e Serviços de Nível 3: hipermercados, shopping centers, universidades, boates, discotecas, diversões eletrônicas, hotéis, motéis, pensões, cinema, emissoras de rádio e TV, 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 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 - CS4: Comercio atacadista e armazéns: comércio atacadista e armazéns de bebidas, gêneros alimentícios, madeira, combustíveis líquidos e gasosos, tintas, produtos químicos inflamáveis, explosivos, serraria, 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.

VII- 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.

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

IV- UI1: Uso Industrial de baixo potencial poluidor: 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.

XII - UI2: Uso Industrial de médio potencial poluidor: indústrias alimentícias e de bebidas, indústrias de transformação e montagem, conforme padrões definidos por órgão ambiental 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.

X - UI3: Uso Industrial de alto potencial poluidor, conforme padrões definidos por órgão ambiental 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.

## **SEÇÃO II**

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

**Art. 24** - Na região da Macrozona Urbana, as categorias de uso do solo devem observar a seguinte destinação:

<b>TABELA 1 - ZONAS E CATEGORIAS DE USO</b>		
<b>MICROZONAS</b>	<b>SIGLA</b>	<b>USOS PERMITIDOS</b>
Zona Urbana de Usos Diversificados - 1	ZUD-1	UR1/ UR2 / CS1 / SUC1 / UI1
Zona Urbana de Usos Diversificados - 2	ZUD-2	UR1 / UR2 / CS1 / CS2 / SUC1 / SUC2 / UI1
Zona Urbana de Usos Diversificados - 3	ZUD-3	UR1 / UR2 / CS1 / CS2 / CS3 / SUC1 / SUC2 / UI1
Zona Urbana de Usos Diversificados - 4	ZUD-4	UR1 / UR2 / CS1 / CS2 / CS3 / CS4 / SUC1 / SUC2 / UI1
Zona Urbana de Uso Sustentável	ZUUS	UR1/ UR2 / CS1 / SUC1
Zona Urbana de Usos Especiais	ZUE	CS3 / CS4 / SUC2 / UI1 / UI2 / UI3
Zona de Uso Exclusivo para Atividades de Reciclagem, Reaproveitamento e Reutilização de Resíduos	ZEAR	Serão permitidos empreendimentos que tenham relação direta com o Aterro Sanitário, como por exemplo, usinas de reciclagem e cooperativas voltadas para a gestão, aproveitamento e monitoramento de resíduos.
Zona de Influência da Estação de Tratamento de Esgoto	ZETE	Atividades consideradas pelo Município como compatíveis com o ambiente e o tráfego de vizinhança, excluindo-se UI1 e UI2.

Zona de Expansão Urbana - 1	ZEU-1	O projeto do parcelamento deverá indicar o enquadramento do novo empreendimento em uma das zonas existentes para fins de verificação de adequação aos usos permitidos, respeitando os padrões urbanísticos quando existentes.
Zona de Expansão Urbana - 2	ZEU-2	
Zona de Expansão Urbana - 3	ZEU-3	
Zona Urbana de Proteção de Manancial	ZUPM	Na ZUPM, não será permitida a instalação de empreendimentos classificados como CS4, UI2 e UI3.
<b>HIERARQUIZAÇÃO DAS VIAS</b>	<b>SIGLA</b>	<b>USOS PERMITIDOS</b>
Via Local	VL	UR1 / UR2 / CS1 / SUC1 / UI1
Via Coletora	VC	UR1 / UR2 / CS1 / CS2 / SUC1 / SUC2 / UI1
Via Arterial	VA	UR1 / UR2 / CS1 / CS2 / CS3 / SUC1 / SUC2 / UI1/ UI2
Via de Transição	VT	UR1 / UR2 / CS1 / CS2 / CS3 / CS4 / SUC1 / SUC2 / UI1/ UI2

§ 1º -As classes de uso do solo permitidas nas diversas zonas de ocupação do município, também estão condicionadas à compatibilidade com o ambiente e o tráfego de vizinhança, especialmente nas ZEPCs, ZERAs e áreas livres de uso público.

§ 2º -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 nesta Lei.

§ 3º-Admite-se a instalação de órgãos públicos em todas as ZUD's, independentemente da via em que se situem.

§ 3º - Ocorrendo divergência na aplicação das categorias de uso do solo entre as Vias e as Zonas, prevalecerá a categoria de uso menos restritiva.

§ 4º - Na ZUPM não serão admitidos empreendimentos comerciais, industriais ou de serviços com as seguintes características:

- I – produzam resíduos classificados como Classe I;
- II – armazenem, transportem ou comercializem produtos perigosos;
- III – utilizadores de água por poço, cisterna ou captação direta no manancial.

### **SEÇÃO III**

#### **DA CONFORMIDADE DE USO**

**Art. 25-**Para a análise de conformidade do uso, deverão ser respeitados os critérios e regras definidas na tabela apresentada no Art. 24 desta lei.

**Art. 26 -** O uso do imóvel em Catalão 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. 24 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. 24 desta lei.

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

**I -**for comprovada sua existência antes da vigência desta Lei;

**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, III e IV do parágrafo anterior são cumulativas em relação à tolerância da desconformidade e sua comprovação

dar-se-á com a apresentação e aceite de documentos oficiais emitidos pelo Poder Público, como alvarás, habite-se, licenças ambientais e similares.

§ 3º -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. 27-**Para os efeitos desta Lei, consideram-se parâmetros básicos de ocupação:

**I** - Taxa de Ocupação (TO): relação percentual entre a projeção horizontal da edificação e a superfície total do terreno.

**II** - Taxa de Permeabilidade (TP): é a relação entre a parte permeável, que permite a infiltração de água no solo, livre de qualquer impermeabilização, e a área do lote.

**III** - Coeficiente de aproveitamento (CA) - é a relação entre a área edificável e a área do terreno.

**IV** - Coeficiente de aproveitamento mínimo (CAMin) - valor de referência que define a área mínima a ser edificada para avaliar o cumprimento de função social da propriedade urbana.

**V** - Coeficiente de aproveitamento básico (CAB) - valor de referência que define a área a ser edificada proporcionalmente à superfície do terreno, sem incidência de outorga onerosa do direito de construir.

**VI** - Coeficiente de aproveitamento máximo (CAMax) - valor de referência passível de ser atingido através da Outorga Onerosa do Direito de Construir ou da Transferência do Direito de Construir, a partir de um indicador numérico que, multiplicado pela área do terreno, indicará a quantidade máxima de metros quadrados que podem ser edificados sobre o mesmo, computando-se, sem exceção, toda área definida como edificação.

**Art. 28** - Considerando as diretrizes de política urbana estabelecidas na Lei do PDOTDSC, 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 29 desta Lei, observados os ditames do PDOTDSC de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Sustentável de Catalão - PDOTDSC.

**Art. 29**-Os critérios de ocupação do solo devem ser observados conforme tabela a seguir:

<b>TABELA DE ZONAS E CRITÉRIOS DE OCUPAÇÃO</b>						
<b>MICROZONAS</b>	<b>SIG LA</b>	<b>TAXA DE OCUPA ÇÃO MÁXIM A</b>	<b>TAXA DE PERMEABILI DADE MÍNIMA</b>	<b>COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO</b>		
				<b>MÍNI MO</b>	<b>BÁSI CO</b>	<b>MÁXI MO</b>
Zona Urbana de Usos Diversificados – 1	ZUD-1	0,70	0,20	0,15	1,00	3,00
Zona Urbana de Usos Diversificados – 2	ZUD-2	0,70	0,20	0,20	1,00	5,00
Zona Urbana de	ZUD	0,70	0,20	0,25	1,00	4,00

Usos Diversificados – 3	-3					
Zona Urbana de Usos Diversificados – 4	ZUD-4	0,70	0,20	0,20	1,00	5,00
Zona Urbana de Uso Sustentável	ZUUS	0,60	0,30	0,30	0,60	2,00
Zona Urbana de Usos Especiais	ZUE	0,70	0,20	0,10	-	-
Zona de Uso Exclusivo para Atividades de Reciclagem, Reaproveitamento e Reutilização de Resíduos	ZEAR	0,70	0,20	-	-	-
Zona de Influência da Estação de Tratamento de Esgoto	ZETE	0,70	0,20	-	-	-
Zona de Expansão Urbana – 1	ZEU-1	Os padrões de uso e ocupação do solo e os requisitos urbanísticos deverão ser aprovados e descritos no Decreto de aprovação do Parcelamento				
Zona de Expansão Urbana – 2	ZEU-2					
Zona de Expansão Urbana – 3	ZEU-3					
Zona Urbana de Proteção de Manancial	ZUPM	0,70	0,20	0,15	1,2	2,0

## SEÇÃO II

### DA TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA - TPM

**Art. 30** - A Taxa de Permeabilidade Mínima (TPM) é a relação entre a parte permeável minimamente exigida e a área do lote e que permite a infiltração de

água no solo, livre de qualquer impermeabilização, conforme descrição apresentada no artigo 29 desta Lei.

§ 1 - O terreno não ocupado resultante da observância da Taxa de Permeabilidade Mínima do Solo de que trata este artigo, deverá ser convenientemente ajardinado, ou, a critério e avaliação da Administração Pública, poderá ser permitido a utilização de piso do tipo concregrama ou similar, desde que respeitada a proporcionalidade entre a área permeável exigida e a taxa de permeabilidade do pavimento proposto, devidamente comprovado por ficha técnica do produto.

§ 2º - Alternativamente à manutenção da Taxa de Permeabilidade Mínima do Solo do terreno a ser edificado, poder-se-á, a critério e avaliação da Administração Pública, autorizar a redução desta Taxa em até 50% na ZUPM e na ZUUS e em até em 100% nas demais zonas, vinculando-se quaisquer índices de redução à aprovação e execução de projetos de instalação de sistemas de captação da água pluvial interligados a poços de infiltração e ou reservatórios para reaproveitamento da água da chuva.

§ 3º – Para as atividades comerciais que produzam resíduos Classe I ou que armazenem produtos perigosos, poderá ser admitido, a critério da Administração Pública, a redução desta Taxa em 100%, quando da apresentação e execução de projetos de instalação de sistemas de captação da água pluvial interligados a poços de infiltração e ou reservatórios para reaproveitamento da água da chuva.

§ 4º - A área de aplicação da medida alternativa, contida no parágrafo segundo, deverá ser igual ou superior a área coberta por telhado do imóvel, não podendo ser inferior a TPM exigida para o local.

§ 5º - O volume dos reservatórios e o dimensionamento dos sistemas de reaproveitamento da água da chuva deverão ser realizados, obedecendo as normas estabelecidas pela NBR-ABNT nº 15527/2007, ou qualquer outra norma



que venha a substituí-la, cujo volume mínimo de reservatório deverá ser de mil litros.

§ 6º - A adoção desta medida alternativa, não exclui a manutenção da área restante, nos termos da exigência do “Parágrafo Primeiro”.

§ 7º - A obediência à Taxa de Permeabilidade Mínima é critério obrigatório para a emissão do Alvará de Construção e Carta Habite-se.

§ 8º - Para os casos de construções irregulares já edificadas até a aprovação desta lei, o interessado deverá, prioritariamente, cumprir o critério alternativo do “Parágrafo Segundo”, ou, quando não houver alternativa viável, compensar financeiramente o valor correspondente ao metro quadrado da área que deveria ser permeável, conforme a pauta de avaliação expedida mediante Decreto do Poder Executivo, devendo o valor apurado ser depositado no Fundo Municipal de Meio Ambiente.

§ 9º - A redução da taxa de permeabilidade, nos termos das regras acima, implicará aumento da taxa de ocupação na mesma proporção da redução, desde que não cause prejuízo à eficiência dos mencionados sistemas de captação e reservatórios.

## **CAPÍTULO VI**

### **DO REUSO DAS ÁGUAS**

#### **SEÇÃO I**

#### **DOS CRITÉRIOS E PARÂMETROS**

**Art. 31** - Independente dos critérios da Taxa Mínima de Permeabilidade, fica estabelecido no Município de Catalão a captação, o armazenamento e o reuso das Águas Pluviais e Águas Servidas, devendo ser previsto e executado sistema de

coleta e armazenamento de acordo com as normas vigentes, que poderão ser reutilizadas em pontos onde não se faz necessário o uso de água potável.

**I** – Águas servidas: as águas que já foram usadas nas atividades humanas e podem ser classificadas como águas cinza, que não contenham contaminação de esgoto do vaso sanitário e da pia de cozinha, segundo as normas da ABNT.;

**II** – Águas pluviais: as que procedem diretamente das chuvas;

**§1º** – As águas pluviais e servidas serão captadas para serem utilizadas em atividades que não requeiram o uso de água potável, tais como: rega de jardins; lavagem de veículos, vidros, calçadas e pisos; descarga em vasos sanitários e mictórios; dentre outras.

**Art. 32** - Será exigida a comprovação de construção de reservatórios de acumulação de águas pluviais para fins não potáveis e pelo menos um ponto hidráulico de consumo, nas novas edificações e nas edificações existentes quando necessária a renovação do Licenciamento Ambiental, nos seguintes casos:

**I** – Edificações de qualquer natureza que apresentem área do pavimento do telhado igual ou superior a 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados);

**II** - Nas edificações, públicas e privadas, e em condomínios fechados, com área impermeabilizadas acima de 3.000m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados).

**§1º.** Considera-se nos condomínios fechados, como áreas impermeabilizadas, além das edificações, as de uso comum, como as vias internas de acesso, estacionamentos e áreas de lazer.

**III** – Nas habitações coletivas que contiverem 40 (quarenta) unidades ou mais.

**IV** – Nas habitações familiares em série ou de uso institucional ou ainda os conjuntos habitacionais, independentemente da área.

§ 2º - As edificações que dependem de renovação de Licenciamento Ambiental terão o prazo de 2 (dois) anos para promover as devidas adequações a partir da renovação da Licença.

**Art. 33** - Será exigido a implantação de sistema de reutilização de águas servidas nas áreas comerciais e industriais novas, quando:

**I** – O gasto previsto e efetivo do ponto comercial, seja pela sua natureza ou pela sua dimensão, for superior a 50m<sup>3</sup> (cinquenta metros cúbicos) por mês.

**II** – O gasto previsto e efetivo da indústria for maior que 70m<sup>3</sup> (setenta metros cúbicos) por mês.

**III** – E/ou contarem com área impermeabilizada igual ou superior a 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados).

§1º. A água que será aproveitada de forma adequada, será canalizada para sua reutilização nas dependências das edificações, em atividades que não requeiram o uso de água potável, respeitando as normas contidas na ABNT nº 15527/2007.

§2º. Os responsáveis administrativamente pela operacionalização do sistema de reuso da água nas edificações mencionadas neste artigo deverão definir sinalização de alerta padronizada, a ser colocada em local visível, junto ao ponto de água não potável.

## **SEÇÃO II**

### **DA FISCALIZAÇÃO**

**Art. 34** - Para concessão do Alvará de Construção e, não obstante, da Licença Ambiental, será necessário a apresentação complementar dos projetos de instalação hidráulica com mecanismos de captação, armazenamento e reutilização de águas.

§ 1º - Deverá ser apresentado Termo de Responsabilidade do proprietário e do responsável técnico do projeto.

**Art. 35** - Para obter a Carta Habite-se e no mesmo sentido, renovar a Licença Ambiental, é indispensável a realização de visita técnica pelos fiscais do município com o propósito de averiguar o cumprimento do projeto aprovado.

§ 1º - Nos casos de denúncia ou suspeita de descumprimento, bem como constatação de desperdício, operar-se-á com a Visita Administrativa para averiguação.

### **SEÇÃO III**

#### **DAS SANÇÕES E IMPEDIMENTOS**

**Art. 36** - A não apresentação dos projetos e/ou não cumprimento das exigências previstas restam como condicionantes para o fornecimento dos instrumentos de Alvará de Construção, Licença Ambiental e Carta Habite-se.

**Art. 37** - Opera-se com a suspensão do responsável técnico pelo projeto e com o embargo da obra nos casos:

- I** – Executar obras em desacordo com o projeto apresentado
- II** – Modificar os projetos sem a devida licença
- III** – Falsear os cálculos, justificativas e informações pertinentes

**§1º** - A suspensão prevista no “caput” só se desfaz com a devida adequação comprovada.

**Art. 38** - As multas advindas do descumprimento, deverão ser revertidas ao Fundo Municipal do Meio Ambiente.

**I** – Aplica-se multas progressivas nos casos de reincidência e persistência.

**II** – Os cálculos e mensurações das multas, serão baseadas na UFM – Unidade Fiscal Municipal – e no sistema de aplicação já previsto nas leis municipais do Código de Obras, Código Tributário, Lei Ambiental e Lei do Uso e Ocupação do solo.

#### **SEÇÃO IV DOS COMPONENTES TÉCNICOS**

**Art. 39** - Os reservatórios de acumulação deverão obedecer a ABNT 15527/2007.

#### **CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 40** - Esta Lei deverá ser regulamentada, no que couber, no prazo máximo de até 180 (cento e oitenta) dias após a sua publicação.

**Art. 41** - Revogam-se, além das disposições em contrário, a Lei Municipal nº 2211, de 05 de agosto de 2004.

**Art. 42** - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE CATALÃO-GO**, Estado de Goiás, aos 08 (oito) dias do mês de dezembro de 2016.

**JARDEL SEBBA  
Prefeito Municipal**