



ADM - 2013 / 2016

# Prefeitura **CACHOEIRA DOURADA-GO** < *Um Governo de trabalho* >

**LEI N.º 666/2013.**

**“Institui a Lei do Zoneamento e o Uso do Solo Urbano do Município de Cachoeira Dourada.”**

A Câmara Municipal de Cachoeira Dourada aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

## **CAPÍTULO I – DOS CONCEITOS E DEFINIÇÕES**

Artigo 1º - Esta lei disciplina a sede do território do Município de Cachoeira Dourada no controle do uso e ocupação do solo, por meio do zoneamento municipal, e estabelece os seguintes conceitos:

Parágrafo 1º - Área Urbana: é toda a área contida dentro de um perímetro urbano definido por Lei específica, disciplinada pela Lei de zoneamento e uso de solo.

Parágrafo 2º- Núcleos Urbanos: é toda a área externa ao perímetro urbano, não anexas à este, e que tenha condições de urbanização, ou que estejam urbanizadas, e serão ou foram criados por Lei específica.

Parágrafo 3º- Área Rural: é toda a área não compreendida nos parágrafos anteriores deste artigo.

I – Zoneamento é o procedimento que delimita o solo municipal em zonas que devem sujeitar-se às normas de controle de uso, ocupação e densidades populacionais compatíveis com a garantia do meio ambiente ecologicamente equilibrado, com o bem estar da população e de acordo com a função social da propriedade;

**Águas quentes e salgadas no coração do Brasil.**



ADM - 2013 / 2016

# Prefeitura **CACHOEIRA DOURADA-GO** < *Um Governo de trabalho* >

II – O controle do uso do solo fundamenta-se na exigência constitucional da função social da propriedade e é exercido mediante a imposição em que os usos e a ocupação do solo são admitidos;

III – A propriedade imobiliária do solo cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais estabelecidas nesta lei de zoneamento e nas leis complementares que instituem o Plano Diretor, sempre com vistas no interesse social e observados os seguintes requisitos:

- a) intensidade de uso adequado à disponibilidade de equipamentos públicos e comunitários;
- b) uso compatível com a preservação da qualidade do meio ambiente e da paisagem;
- c) garantia da segurança e da saúde dos seus usuários e da vizinhança;
- d) acessibilidade e infraestrutura necessária ao desempenho das atividades admitidas.

IV – Consideram-se de interesse social as seguintes atividades:

- a) habitação;
- b) Turismo, produção e comércio de bens;
- c) prestação de serviços;
- d) educação, saúde e lazer;
- e) preservação dos recursos necessários à vida, tais como os mananciais hídricos, as áreas arborizadas, os cursos d'água e os recursos minerais;

V – O proprietário do solo que não o destina para o exercício da função social e urbanística, ou que o uso proposto não se enquadre nas categorias estabelecidas para as respectivas zonas, sujeita-se à tributação diferenciada nas áreas a serem definidas e fixadas posteriormente em lei complementar, além de outras medidas legais, conforme preceitua nos Art. 29, Art. 30 e Art. 31 da Lei Federal n.10.257, de 10 De Julho de 2001. “Estatuto da Cidade”.

VI - Zona é uma fração limitada do solo do município, que por suas características ambientais, sujeita-se a normas de uso, atividade, ocupação edificação apropriada, estando a



ADM - 2013 / 2016

# Prefeitura **CACHOEIRA DOURADA-GO** < *Um Governo de trabalho* >

representação gráfica de seus limites configurada no Mapa de Zoneamento, que compõem o anexo desta lei e dela faz parte integrante.

Artigo 2º- Para efeito desta lei, o solo municipal fica dividido em zonas de uso, e zonas de proteção.

Parágrafo 1º- Zonas de Uso são caracterizadas pelos usos conforme predominantes em:

I - Zona Residencial: com o predomínio de uso para Habitação residencial, e condomínios residenciais diferenciados (ZRbd e ZRmd) Zona Residencial de Baixa Densidade Zona Residencial de Média Densidade Zona Residencial de Alta Densidade

II - Zona de Atividade Econômica é a zona onde predominam as atividades econômicas.

III - Zona Turística e Lazer é a zona onde predominam as atividades turísticas e de lazer, tais como: hotelaria, apart-hotel, flats, residências e condomínios horizontais e verticais destinados ao turismo.

Parágrafo 2º - Zonas de Proteção são as zonas que por suas características especiais exigem restrições para a sua proteção como as seguintes:

I - Zona de Proteção Ambiental compreende as zonas de valor ecológico, paisagístico e recreativo cujos usos serão compatíveis com a sua preservação:

Zona de Proteção Ambiental I: correspondente a zona de proteção permanente;

Zona de Proteção Ambiental II: correspondente a unidade de conservação

Zona de Proteção Ambiental III: correspondente a destinada a praças, jardins, rótulas e canteiro do sistema viário.

II - Zona Aeroportuária – Todas as áreas adjacentes ao Aeroporto.

Zona Aeroportuária I: correspondem a zona de domínio patrimonial do aeroporto;

Zona Aeroportuária II: correspondem as zonas de proximidades de pouso e decolagem de aeronaves, vizinhas ao aeroporto;

**Águas quentes e salgadas no coração do Brasil.**



ADM - 2013 / 2016

# Prefeitura **CACHOEIRA DOURADA-GO** < *Um Governo de trabalho* >

**Artigo 3º** – No zoneamento urbano comportam os seus respectivos usos, de acordo com as seguintes categorias e resoluções a seguir, descritas nos parágrafos:

- a) uso permitido: é aquele adequado à zona e em consonância com esta lei;
- b) uso permissível: é o uso que, não sendo localizado na zona adequada, é passível de ser admitido, mediante observância do disposto nos parágrafos 1º e 2º deste artigo;
- c) uso desconforme: é o uso que não é admitido na zona em questão, mas que existe desde antes da aprovação da Lei e que permanecerá se atender ao parágrafo 3º deste artigo atendendo a legislação ambiental e de posturas e que não implicar em risco para os usuários e funcionários.

Parágrafo 1º - A concessão do Alvará de Licença terá sua autorização pelo Departamento da Secretaria de Obras mediante o parecer do Prefeito Municipal.

Parágrafo 2º - Para o uso desconforme considerado, instalado antes da lei e em desacordo com os usos admitidos por esta lei, ficam estabelecidos as seguintes regras:

- I - As reformas da edificação podem ser feitas desde que não amplie a desconformidade;
- II - A edificação, atenderá os parâmetros estabelecidas para a zona de uso onde está inserida.

Parágrafo 3º - Os usos na Zona Aeroportuária, além de cumprir os procedimentos e normas estabelecidas pelo Município, em hipótese alguma, o seu uso e coeficiente de aproveitamento será diferente do permitido desta Lei.

Parágrafo 4º - O desmembramento de lotes dentro do perímetro urbano só será permitido desde que área mínima de cada um dos lotes e/ou área não seja inferior a 140,00 m<sup>2</sup> (cento e quarenta metros quadrados) e com frente e fundos não inferior a 10,00m (dez metros).

Águas quentes e salgadas no coração do Brasil.



ADM - 2013 / 2016

# Prefeitura **CACHOEIRA DOURADA-GO** < *Um Governo de trabalho* >

Parágrafo 6º - Serão tolerados os usos residenciais unifamiliares e multifamiliares em zonas de atividades econômicas.

Parágrafo 7º – Para a implantação de empreendimentos turísticos e lazer, condomínios residenciais diferenciados e habitações coletivas na Zona Turística, fica condicionada a apresentação do Termo de Responsabilidade conforme especificado, na Lei do Código de Edificações no seu Artigo 12, parágrafo 2º.

Parágrafo 8º - A liberação do Alvará de Habite-se, e da Licença de Funcionamento do empreendimento está condicionada a execução das obras sanitárias (efluentes líquidos e sólidos) do parágrafo anterior.

Artigo 4º - Os índices urbanísticos para as edificações nos lotes urbanos serão classificados como taxa de ocupação, taxa de permeabilidade, coeficiente de aproveitamento e recuo ou afastamento em relação aos limites do lote, conforme as definições:

I - Índice de Ocupação é a razão entre a área ocupada pela projeção horizontal da construção e a área do lote correspondente, representada em porcentagem;

II - Índice de Permeabilidade é a razão entre a área não pavimentada permeável e a área total do lote correspondente, representada em porcentagem; permitindo fazer parte também da área total do lote, uma faixa lindeira ao lote correspondendo 25% da largura total do passeio.

III - Coeficiente de Aproveitamento é a razão entre a área edificada e a área do lote correspondente, representada em seu valor absoluto;

IV - Recuo ou Afastamento Frontal é a distância entre o limite externo da projeção horizontal das edificações e a divisa do lote com um logradouro público;

V - Recuo ou Afastamento Lateral é a distância entre o limite externo da projeção horizontal das edificações e a divisa lateral do lote;

**Águas quentes e salgadas no coração do Brasil.**



ADM - 2013 / 2016

# Prefeitura **CACHOEIRA DOURADA-GO** < *Um Governo de trabalho* >

VI - Recuo ou Afastamento de Fundo é a distância entre o limite externo da projeção horizontal das edificações e a divisa de fundo do lote;

Artigo 5º - O uso do solo está vinculado à garantia da função social da propriedade, expressa em categorias de uso consubstanciadas nas seguintes atividades:

I – Habitação, que significa moradia em construção sólida e permanente, compreendendo as seguintes tipologias:

a) Habitação Unifamiliar, que é definida por uma unidade habitacional a que corresponde um lote exclusivo;

b) Habitação Geminada, que é definida por duas unidades habitacionais justapostas ou sobrepostas numa mesma edificação em lote exclusivo de, no mínimo **140,00 m<sup>2</sup>** (cento e quarenta metros quadrados), para cada unidade residencial.

c) Habitação Seriada, que é definida por unidades habitacionais similares, ou não, justapostas ou não, cuja fração mínima do lote correspondente a cada unidade, não será inferior a **140,00 m<sup>2</sup>** (cento e quarenta metros quadrados), para cada unidade residencial.

d) Habitação Coletiva, que é definida por unidades habitacionais, similares ou não, justapostas e sobrepostas cuja fração mínima do lote correspondente a cada unidade não será inferior a **35 m<sup>2</sup>**, para unidades residenciais e de **18 m<sup>2</sup>** para unidades de hotelaria, flats e condomínios nas zonas de alta densidade e turística e **45m<sup>2</sup>** para as zonas de média densidade.

II - Comércio varejista e atacadista, representam as atividades de venda de produtos os quais compreendem as seguintes tipologias:

a) Comércio varejista local: comporta as atividades típicas de empresas de micro e pequeno porte, não indutoras de trânsito intenso nem causadoras de poluição;



ADM - 2013 / 2016

# Prefeitura **CACHOEIRA DOURADA-GO** < *Um Governo de trabalho* >

b) Comércio varejista de bairro e comércio atacadista de bairro: representam as atividades mercantis de empresas de pequeno ou médio porte, potencialmente indutoras de trânsito mas não causadoras de poluição.

c) Comércio varejista geral e comércio atacadista geral: representa as atividades mercantis de empresas de médio ou grande porte com área construída superior a 180m<sup>2</sup>, com capacidade de atendimento regional, são grandes indutoras de trânsito de veículos, as quais por sua característica e porte exigem localização lindeira às vias de estrutura compatível.

III - Prestação de serviço - compreende as atividades fornecedoras de serviços, segundo as seguintes tipologias.

a) Prestação de serviço local, quando as atividades fornecedoras de serviços são de iniciativa de empresas de micro e pequeno porte, não indutoras de trânsito intenso e nem causadoras de poluição;

b) Prestação de serviço de bairro, representa as atividades fornecedoras de serviços de pequeno ou médio porte, potencialmente indutoras de trânsito mas não causadoras poluição;

c) Prestação de serviço geral, representa as atividades fornecedoras de serviços de médios ou grandes portes, com capacidade de atendimento regional, são grandes indutoras de trânsito e que, por suas características e porte, exigem localização lindeira às vias de estrutura compatível.

IV - Indústria, que compreende as atividades de produção de bens, de acordo com as seguintes tipologia:

a) Indústria artesanal: refere-se à indústria caseira de micro e de pequeno porte, cuja produção dispensa maquinaria pesada e não provoca nenhum comprometimento ambiental;

b) Indústria inofensiva: refere-se á indústria de micro, pequeno e médio porte não poluente e que não prejudica os demais usos admitidos para a respectiva zona;



ADM - 2013 / 2016

# Prefeitura **CACHOEIRA DOURADA-GO** < *Um Governo de trabalho* >

c) Indústria incômoda: é assim considerada em virtude do seu funcionamento produzir ruído, trepidação, gás, poeira, odor ou conturbações sensíveis, porém toleráveis em limites determinados pelos órgãos públicos competentes.

V - Especial: compreende as atividades fornecedoras de serviços particulares e, ou públicos ou de ordem pública á população, com caráter municipal e regional, representada por equipamentos cuja localização e parâmetros urbanísticos sujeitam-se a critérios próprios estabelecidos pelo órgão municipal competente, devido á natureza especializada e observada a seguinte classificação:

- a) de lazer, turismo e cultura, tais como clube, biblioteca, teatro, museu, cinema, estádio esportivo, parque de esportes e de shows e outros de igual natureza;
- b) de saúde e assistência social, tais como posto de saúde, hospitais, clínicas, laboratórios, instituições filantrópicas e outros de igual natureza;
- c) de culto, como igreja, templo, centro, terreiro;
- d) de educação: instituição de ensino; creche;
- e) de serviços e de ordem pública, como: prefeitura, sindicato, delegacia, rodoviária, posto de gasolina, distribuidores, oficinas mecânicas, borracharia e outros de igual natureza;

Parágrafo 1º - As atividades da Categoria Especial serão consideradas, nesta Lei, de pequeno porte aquelas com área construída até 250,00m<sup>2</sup>, média até 750,00m<sup>2</sup> e acima de 750,00m<sup>2</sup> serão de grande porte.

Parágrafo 2º - As atividades ligadas á saúde e educação, que por suas características especiais exigem resguardo quanto ao ruído e provocam afluxo de pessoas e veículos, terão uso conforme a seguinte disposição:

- a) pequeno porte em quadras lindeiras ás vias de ligação e estruturais. O acesso pode ser pela via de ligação;

**Águas quentes e salgadas no coração do Brasil.**





ADM - 2013 / 2016

# Prefeitura **CACHOEIRA DOURADA-GO** < *Um Governo de trabalho* >

b) médio e grande porte em quadras lindeiras às vias estruturais. O acesso não deve ser pela via estrutural.

Parágrafo 3º - As outras atividades da categoria Especial terão Uso Conforme de acordo com a seguinte disposição:

- a) pequeno porte junto às vias de ligação; e às vias estruturais.
- b) médio e grande porte somente junto às vias estruturais.

Parágrafo 4º - A instalação de atividades Especiais junto ao Anel Viário e as Rodovias devem ter afastamento frontal mínimo de 8,00 m (oito metros), pátio para manobra de veículos, área para estacionamento e o devido tratamento para segurança do acesso.

Parágrafo 5º- É proibido o estacionamento de veículo na Rodovia ou no Anel Viário. A inobservância incorre em multa aplicável ao proprietário do veículo.

VI - Preservação ambiental: são as atividades com a finalidade de preservar, conservar e restaurar os processos ecológicos essenciais e combater a degradação, a descaracterização e o prejuízo ambiental em todas as suas formas.

VII – Turística e Lazer: compreende todas as atividades ligadas ao turismo ecológico, náutico, termal, de lazer, de negócios, e religioso.

## **CAPÍTULO II - DAS ZONAS DE USO.**

Artigo 6º - Zona Residencial Baixa Densidade – ZRbd - é aquela que está compreendido no mapa de zoneamento (cor branco), e compreende a todos os setores e bairros dentro do perímetro

**Águas quentes e salgadas no coração do Brasil.**



ADM - 2013 / 2016

# Prefeitura **CACHOEIRA DOURADA-GO** < *Um Governo de trabalho* >

urbano, exceto os definidos e especificados em outras Zonas de uso. Comportando os seguintes usos:

## I - Uso Permitido:

- a) habitação unifamiliar, geminada e seriada;
- b) comércio varejista local e de bairro somente junto às vias de ligação e vias estruturais;
- c) comércio varejista geral e atacadista de bairro e geral somente junto às vias estruturais;
- d) prestação de serviço local somente junto às vias de ligação e vias estruturais;
- e) prestação de serviço de bairro e geral somente junto às vias estruturais;
- f) indústria artesanal de micro e pequeno porte somente junto às vias de ligação e vias estruturais;
- g) indústria inofensiva de micro e pequeno porte somente junto às vias de ligação e vias estruturais;
- h) indústria inofensiva de médio e grande porte somente junto às vias estruturais;
- i) especial observados o disposto no Art. 5º, Inciso V, parágrafo: 1º, 2º, 3º, 4º e 5º.

Parágrafo 1º- As edificações nesta zona obedecerá as seguintes normas:

- a) índice máximo de ocupação de sessenta por cento; (Ioc= 60%)
- b) índice mínimo de permeabilidade de vinte e cinco por cento; (Ip.= 25%)
- c) coeficiente de aproveitamento máximo 1,2 vezes a área do lote.
- d) Afastamento frontal mínimo de 3.00 m (três metros) para as habitações unifamiliares, geminadas e seriadas; e para as edificações mistas e comerciais o afastamento frontal mínimo será de 0,00m (zero metros) do alinhamento do lote;
- e) É vedado a projeção horizontal da sacada no pavimento superior ultrapassar o limite do lote, em qualquer circunstância.
- f) Afastamentos laterais mínimos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros); quando ambas as faces laterais da edificação possuírem qualquer tipo de abertura direta para os lotes

**Águas quentes e salgadas no coração do Brasil.**



ADM - 2013 / 2016

Prefeitura

**CACHOEIRA DOURADA-GO**

*< Um Governo de trabalho >*

confrontantes, se porventura as faces laterais não possuírem este tipo de abertura, as mesmas podem se estenderem aos limites laterais do lote; sendo a iluminação e ventilação serem previstas através de meio indireto (ex. Poço de ventilação e iluminação);

g) Afastamento de fundo mínimo de 2,00m (dois metros) quando houver qualquer tipo de abertura direta da edificação, afastamento este obrigatório, caso não haja, a mesma poderá se estender ao limite do lote;

h) Lotes de esquinas, os afastamentos, para fins de habitação unifamiliares, geminadas e seriadas voltados para via de circulação, obedecerão as dimensões frontais mínimas para as duas vias de circulação de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) em ambos os lados, e para os casos em que a edificação for mista e comercial as dimensões frontais mínimas serão de 0,00m (zero metros), do alinhamento do lote.

Parágrafo 2º. - É permitido a execução de valas ou, drenos verticais de profundidade suficiente no lote, para receberem através de infiltração por gravidade o escoamento canalizado das águas pluviais provenientes do telhado, neste caso a área destinada a permeabilidade, pode ser pavimentada, caso contrário será mantido o percentual mínimo do item b) deste Artigo, na concessão do “Alvará de Habite-se”, será confirmada a execução do requisito da área permeável.

Artigo 7º - Zona Residencial de Média Densidade – ZRmd – é aquela que está, compreendido no mapa de zoneamento (cor laranja), e comporta os seguintes usos:

I - Uso Permitido:

- a) habitação coletiva, unifamiliar, geminada e seriada, hotéis e pensões;
- b) comércio varejista local e de bairro somente junto às vias de ligação e vias
- c) comércio varejista geral e atacadista de bairro e geral somente junto às vias estruturais;
- d) prestação de serviço local somente junto às vias de ligação e vias estruturais;

**Águas quentes e salgadas no coração do Brasil.**



ADM - 2013 / 2016

Prefeitura

**CACHOEIRA DOURADA-GO**

*< Um Governo de trabalho >*

- e) prestação de serviço de bairro e geral somente junto às vias estruturais;
- f) indústria artesanal de micro e pequeno porte somente junto às vias de ligação e vias estruturais;
- g) indústria inofensiva de micro e pequeno porte somente junto as vias de ligação e vias estruturais;
- h) indústria inofensiva de médio e grande porte somente junto às vias estruturais;
- i) especial observados o disposto no Art. 5º Inciso V, Parágrafos: 1º, 2º, 3º, 4º e 5º.

Parágrafo 1º – A edificação nesta zona deverá obedecer as seguintes normas:

- a) Índice máximo de ocupação de sessenta por cento ( loc= 60%)
- b) Índice mínimo de permeabilidade de vinte e cinco por cento ( l.p= 25%)
- c) Coeficiente de aproveitamento máximo 3,6 (três vírgula seis) vezes a área do lote;
- d) Afastamento frontal mínimo para as habitações unifamiliares, geminadas e seriadas será de 3,00m (três metros) para os lotes situados no interior das quadras, no caso de habitações coletivas, o afastamento será de 5,00m (cinco metros), e para as edificações mistas e comerciais o afastamento frontal mínimo é de 0,00 (zero) metros, do alinhamento do lote;
- e) É vedado a projeção horizontal da sacada no pavimento superior ultrapassar o limite do lote, em qualquer circunstância.
- f) Afastamento lateral mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), quando as faces laterais da edificação possuírem qualquer tipo de abertura direta para os lotes confrontantes, se porventura as faces laterais não possuírem este tipo de abertura, e somente neste caso, para os lotes no meio de quadra, pode se estender ao limite lateral do lote; sendo a iluminação e ventilação ser previstas através de meio indireto; válido para edificação de até 3 pavimentos .
- g) Afastamento de fundo mínimo de 2,00m (dois metros) em qualquer circunstância.
- h) se a edificação for acima de 3 pavimentos, os afastamentos laterais mínimos para os lotes confrontantes, serão de 2,00m (dois metros);

**Águas quentes e salgadas no coração do Brasil.**



ADM - 2013 / 2016

# Prefeitura **CACHOEIRA DOURADA-GO** < *Um Governo de trabalho* >

i) Lotes de esquinas, os afastamentos, para fins de edificação residencial unifamiliar, geminada e seriada voltados para via de circulação, obedecerão as dimensões frontais mínimas de 2,50m (dois metros e cinqüenta centímetros) em ambos os lados, para as habitações coletivas as dimensões mínimas serão de 5,00m (cinco metros), para as edificações mista e comercial as dimensões mínimas serão de 0,00m (zero metros), dos respectivos alinhamentos com o logradouro.

Parágrafo 2º. - É permitido a execução de valas ou, drenos verticais de profundidade suficiente no lote, para receberem através de infiltração por gravidade o escoamento canalizado das águas pluviais provenientes do telhado, neste caso a área destinada a permeabilidade, pode ser pavimentada, caso contrário será mantido o percentual mínimo do item b) deste Artigo, na concessão do “Alvará de Habite-se”, será confirmada a execução do requisito da área permeável.

Artigo 8º - Zona Residencial de Alta Densidade – Zrad – é aquela que está compreendido no mapa de zoneamento (cor vermelha), e comporta os seguintes usos:

I - Uso Permitido:

a) habitações coletivas, unifamiliar, geminada, seriada, flats e hotéis, condo-hotéis, condomínios verticais destinados a residência e para locação e turismo e centro de convenções;

b) comércio varejista local e de bairro e geral somente junto às vias estruturais;

c) comércio varejista geral e atacadista de bairro e geral somente junto às vias estruturais;

d) prestação de serviço local somente junta às vias de ligação e vias estruturais;

e) prestação de serviço de bairro e geral somente junto às vias estruturais;

f) indústria artesanal de micro e pequeno porte somente junto às vias de ligação e vias estruturais;

**Águas quentes e salgadas no coração do Brasil.**



ADM - 2013 / 2016

# Prefeitura **CACHOEIRA DOURADA-GO** < *Um Governo de trabalho* >

- g) indústria inofensiva de micro e pequeno porte somente junto às vias de ligação e vias estruturais;
- h) indústria inofensiva de médio e grande porte somente junto às vias estruturais;
- i) especial observados o disposto no Art. 5º Inciso V Parágrafos 1o,2o,3o,4o,e 5º

Parágrafo 1º - A edificação nesta zona deverá obedecer as seguintes normas:

- a) índice máximo de ocupação de sessenta por cento; (loc= 60%)
- b) índice mínimo de permeabilidade de vinte e cinco por cento; (l.p= 25%)
- c) coeficiente de aproveitamento máximo 6,0 (seis) vezes a área do lote;
- d) afastamento frontal mínimo p/ habitações unifamiliar, geminada, e seriada, será de 3,00m (três metros) e para edificações coletivas, flats, hotéis, o afastamento frontal mínimo será de 5,00m (cinco metros) para as edificações mistas, comerciais, de garagens as dimensões frontais serão de 0,00m (zerometros), do alinhamento do lote.

e) É vedado a projeção horizontal da sacada do pavimento superior ultrapassar o limite do lote, em qualquer circunstância;

f) afastamento lateral mínimo de 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros) quando ambas as faces laterais da edificação possuírem qualquer tipo de abertura direta para os lotes confrontantes, se porventura as faces laterais não possuírem este tipo de abertura, os mesmos poderão se estender aos limites do lote, devendo a iluminação e ventilação serem previstas através de meio indireto;o afastamento de fundo mínimo será de 2,00m (dois metros) quando houver qualquer tipo de abertura direta da edificação, afastamento este obrigatório, caso não haja, a edificação poderá se estender ao limite do lote; válidos para edificação de até 4 pavimentos.

g) se a edificação for acima de 4 pavimentos até 7 pavimentos os afastamentos mínimos laterais e de fundos para os lotes confrontantes, serão de 2,50 m (dois metros e cinqüenta centímetros) quando ambas as faces laterais da edificação possuírem qualquer tipo de abertura direta para os lotes confrontantes; se porventura, somente as faces laterais da edificação não



ADM - 2013 / 2016

# Prefeitura **CACHOEIRA DOURADA-GO** < *Um Governo de trabalho* >

possuírem abertura, poderão se estenderem até os limites dos lote, devendo a iluminação e ventilação serem previstas através de meio indireto, para este caso mantém o afastamento mínimo para os fundos.

h) se a edificação possuir mais de 7 pavimentos as faces laterais e fundos para os lotes confrontantes, terão o afastamento mínimo de 3,00m (três metros), neste caso não será permitida a extensão da edificação nas divisas laterais, mesmo que não tenha qualquer tipo de abertura, válido para qualquer tipo de habitação.

i) nos lotes de esquina, se forem habitações unifamiliares, geminadas e seriada os afastamentos voltados para as vias de circulação, obedecerão as dimensões frontais mínimas; de 2,50m (dois metros e cinqüenta centímetros) em ambos os lados; se forem habitações coletivas, flats, hotéis, os afastamentos mínimos serão de 5,00 m (cinco metros) , se porventura forem comerciais e/ ou mistas serão de 0,00 m (zero metros) do alinhamento do lote, ou área.

Parágrafo 2º - É permitido a execução de valas ou, drenos verticais de profundidade suficiente no lote, para receberem através de infiltração por gravidade o escoamento canalizado das águas pluviais provenientes do telhado, neste caso a área destinada a permeabilidade, pode ser pavimentada, caso contrário será mantido o percentual mínimo do item b) deste Artigo, e a concessão do “Alvará de Habite-se” será condicionada a execução do requisito da área permeável.

Artigo 9º - Zona de Atividade Econômica (ZAE) – é aquela que está compreendido no mapa de zoneamento (cor marrom) nos setores nas saídas da cidade, e é aquela com a seguinte disciplina de usos:

I - Uso Permitido:

- a) indústria artesanal, inofensiva e incômoda sem restrição de porte;
- b) comércio varejista local e atacadista de bairro e geral;
- c) prestação de serviços local, de bairro e geral;

**Águas quentes e salgadas no coração do Brasil.**



ADM - 2013 / 2016

# Prefeitura **CACHOEIRA DOURADA-GO** < *Um Governo de trabalho* >

d) especial sem restrição de porte, ressalvado o disposto no Art.5º, Inciso V, Parágrafos 1o,2o,3o,4o,e 5º.

II - Uso Tolerado:

a) habitação unifamiliar.

Parágrafo 1º - qualquer edificação nesta zona obedecerá as seguintes normas:

a) índice máximo de ocupação de cinquenta por cento; (loc= 50%);

b) índice mínimo de permeabilidade de trinta por cento; (Ip.= 30%);

c) coeficiente de aproveitamento máximo 1,2 vezes a área do lote;

d) afastamento frontal mínimo de 10,00 m (dez metros);

e) afastamento lateral mínimo de 4,00m (quatro metros);

f) afastamento de fundo mínimo de 2,00m (dois metros), em qualquer hipótese.

g) É vedado a projeção horizontal da sacada no pavimento superior ultrapassar o limite do lote, em qualquer circunstância;

h) altura máxima total da edificação: 10,00m (dez metros); incluindo a caixa d'água superior, medidos a partir da cota média do meio fio;

i) nos lotes de esquina, os afastamentos, voltados para as vias de circulação, obedecerão as dimensões frontais mínimas, de 5,00 (cinco) metros.

Parágrafo 2º - É permitido a execução de valas ou, drenos verticais de profundidade suficiente no lote, para receberem através de infiltração por gravidade o escoamento canalizado das águas pluviais provenientes do telhado, neste caso a área destinada a permeabilidade, pode ser pavimentada, caso contrário será mantido o percentual mínimo do item b) deste Artigo, e para a concessão do "Alvará de Habite-se" será condicionada a execução do requisito da área permeável.





ADM - 2013 / 2016

# Prefeitura **CACHOEIRA DOURADA-GO** < *Um Governo de trabalho* >

Artigo 10 - Zona de Proteção Ambiental I – ZPA I – compreendido no mapa do zoneamento (cor verde escuro) das seguintes faixas: Toda a faixa contígua aos leitos dos córregos, rios, ribeirões, lagos e represas, dentro do perímetro urbano, sendo uma área destinada à proteção, conservação e recuperação da vegetação nativa.

Parágrafo 1º – A Zona de Proteção Ambiental I consiste das seguintes áreas:

- a) faixas bilaterais contíguas aos cursos d'água temporários e perenes com larguras mínimas de 30,00 m (trinta metros), a partir das margens ou cota de inundação.
- b) áreas circundantes das nascentes permanentes e temporárias, áreas brejadas com um raio de no mínimo de 50,00m (cinquenta metros).
- c) Faixas de 100,00m (cem metros) circundantes aos lagos, lagoas e reservatórios d'água, naturais ou artificiais, como represas e barragens, desde o seu nível mais alto, medido horizontalmente nas áreas da zona rural e 30,00m (trinta metros) nas áreas urbanas;
- d) Topos e encostas de morros;
- e) Encostas ou partes destas com declividade superior a 40% (quarenta por cento);
- f) Veredas (buritizais);
- g) Todas as áreas recobertas por vegetação nativa.

Parágrafo 2º – Não será permitido nenhum uso, ocupação ou edificação.

Parágrafo 3º – É vedada extração de vegetação, exceto em caso de risco e perigo eminente, mediante laudo de vistoria técnica elaborado pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente.

Artigo 11 - Zona de Proteção Ambiental II – ZPA II – a zona onde são admitidos as atividades relativas à proteção, conservação e recuperação da vegetação nativa, bem como demais atividades



ADM - 2013 / 2016

Prefeitura

**CACHOEIRA DOURADA-GO**

*< Um Governo de trabalho >*

correspondentes à unidade de conservação em que a zona se enquadre, na forma da legislação federal e estadual;

I - Uso Permitido:

- a) proteção, conservação recuperação da vegetação nativa;
- b) recreacional compatível, mediante aprovação de projeto específico pelo órgão ambiental municipal, precedido da apresentação de estudo de avaliação de impacto ambiental comprovando a harmonização com a preservação integral;
- c) pesquisa básica aplicada à ecologia, à proteção ambiental, e ao desenvolvimento da educação conservacionista;
- d) Na área designada como “Bosque do Sol”, serão constituídos espaços públicos (denominados quiosques) com churrasqueiras pré-moldadas destinados ao uso pela população, devendo seu uso e restrições obedecer as normas impostas pela legislação municipal.

II – Uso Tolerado:

- a) uma habitação unifamiliar por unidade de conservação, com função de moradia para a vigilância e zeladoria.

III - Uso Permissível:

- a) comércio varejista local e prestação de serviço local, para atendimento dos visitantes;
- b) especial de pequeno porte.

Parágrafo único – a utilização de vegetação de proteção permanente ou das áreas onde elas devem se desenvolver, só será permissível no caso de obras, atividades, planos e projetos de utilidade pública ou interesse social, mediante aprovação de projeto específico pelo órgão ambiental competente, precedido da apresentação de estudo de avaliação de impacto ambiental;

IV - A Zona de Proteção Ambiental II consiste de:

**Águas quentes e salgadas no coração do Brasil.**



ADM - 2013 / 2016

# Prefeitura **CACHOEIRA DOURADA-GO** < *Um Governo de trabalho* >

- a) Jardim Botânico;
- b) Reserva particular de patrimônio natural;
- c) Bosques e matas definidas nos projetos de parcelamento do solo urbano;
- d) Florestas municipais;
- e) Jardim Zoológico;
- f) Hortos florestais;
- g) Reservas legais de vinte por cento das propriedades rurais;

Artigo 12 - Zona de Proteção Ambiental III – ZPA III – onde se admite os usos que dêem ao espaço institucional a sua real função social, mediante a sua proteção, conservação e recuperação.

Parágrafo 1º - São permissíveis nesta zona, conforme a deliberação de conveniência do Poder Público, os seguintes usos:

- a) comércio varejista local;
- b) prestação de serviço local;
- c) especial;

Parágrafo 2º - Ficam estabelecidas as seguintes normas de edificação para esta Zona:

- a) superfície impermeável não superior a 10% (dez por cento) da área;
- b) toda e qualquer edificação para uso de comércio e prestação de serviço deverá ter caráter provisório;
- c) altura máxima de edificação provisória de 6,00m (seis metros);
- d) área máxima de ocupação de 60,00 m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados) para cada edificação provisória o empreendedor deverá, ainda, atender às exigências do código de edificações.

Águas quentes e salgadas no coração do Brasil.



ADM - 2013 / 2016

# Prefeitura **CACHOEIRA DOURADA-GO** < *Um Governo de trabalho* >

Parágrafo 3º - Para efeito desta Lei, entende-se por ZPA III:

- a) Praça: logradouro público, limitada por via de circulação de veículos, destinada essencialmente ao lazer, recreação e infiltração de águas pluviais;
- b) Parque Infantil: área destinada ao lazer e recreação, com atendimento exclusivo ou direcionado ao público infantil;
- c) Parque Esportivo: área aberta com um mínimo de 10.000 m<sup>2</sup> e raio de influência de quinhentos metros, destinado ao esporte, lazer e recreação;
- d) Rótulas e Canteiros do Sistema Viário: são áreas públicas utilizadas no ordenamento do fluxo do sistema viário.

Artigo 13 - Zona Aeroportuária I – (ZAP I) – área destinada ao domínio do Aeroporto de Cachoeira Dourada e compreende aos seguintes usos:

I- Uso Permitido:

- A) exclusivamente para atividades aeroportuárias, definidos pela ANAC, órgão responsável do Ministério da Aeronáutica com anuência prévia da Prefeitura Municipal.

Artigo 14 - Zona Aeroportuária II – (ZAP II) – compreende ao mapa de zoneamento (cor azul claro), que são adjacentes às extremidades de pouso e decolagem, as edificações nesta zona devem ser dotadas de proteção sonora e podem conter os seguintes usos:

I- Uso Permitido:

- a) comércio varejista e atacadista de bairro e Geral;
- b) prestação de serviço de bairro e geral;
- c) indústria inofensiva e incômoda sem restrição de porte;
- d) especial sem restrição de portes.

II -Uso Tolerado:

- a) habitação unifamiliar.

**Águas quentes e salgadas no coração do Brasil.**



ADM - 2013 / 2016

# Prefeitura **CACHOEIRA DOURADA-GO** < *Um Governo de trabalho* >

Parágrafo 1º: qualquer edificação nesta zona deverá obedecer os seguintes índices:

- a) índice máximo de ocupação de sessenta por cento; (loc= 60%);
- b) índice mínimo de permeabilidade de vinte e cinco por cento; (lp.= 25%);
- c) coeficiente de aproveitamento máximo 1,2 ( um, virgula dois) vezes a área do lote;
- d) afastamento frontal mínimo de 3,00 m (tres metros), para habitação unifamiliar, para o tipo comercial, o afastamento será de 0,00m (zero metro);
- e) afastamento lateral mínimo de 2,00m (dois metros); quando ambas as faces laterais da edificação possuírem qualquer tipo de abertura direta para os lotes confrontantes, se porventura as faces laterais não possuírem este tipo de abertura para os lotes, o mesmo pode se estender ao limite lateral do mesmo lote; sendo a iluminação e ventilação serem previstas através de meio indireto (ex. Poço de ventilação e iluminação); afastamento este válido para altura total da edificação de até 6,00 (seis) metros acima do nível do meio fio.
- f) afastamento de fundo mínimo de 1,50m (um metro e cinqüenta centímetro) quando houver qualquer tipo de abertura direta da edificação, afastamento este obrigatório, caso, não haja, a mesma poderá se estender ao limite do seu lote;
- g) altura máxima total da edificação: 6,00m (seis metros) incluindo a caixad'água superior, medidos à partir da cota média do meio fio do logradouro.
- h) número máximo de pavimento = 1 ( um) pavimento térreo, medidos a partir da cota média do meio fio do logradouro.
- i) nos lotes de esquina, os afastamentos, voltados para as vias de circulação, obedecerão as dimensões frontais mínimas, de 2,50m (dois metros e cinqüenta centímetros) em ambos os lados, caso a edificação for comercial o afastamento será de 0,00m (zero metro) .

Parágrafo 2º - É permitido a execução de valas ou, drenos verticais de profundidade suficiente no lote, para receberem através de infiltração por gravidade o escoamento canalizado das águas



ADM - 2013 / 2016

# Prefeitura **CACHOEIRA DOURADA-GO** < *Um Governo de trabalho* >

pluviais provenientes do telhado, neste caso a área destinada a permeabilidade, pode ser pavimentada, caso contrário será mantido o percentual mínimo do item b) deste Artigo, e para a concessão do “Alvará de Habite-se”, será condicionada a execução do requisito da área permeável.

Artigo 15 - Zona Aeroportuária III – ZAP III - é aquela compreendido no mapa de zoneamento (cor kaqui) compreendendo os setores e a zona contígua à anterior, com a necessidade de possuir em suas instalações, equipamentos de proteção sonora.

## I - Uso Permitido:

- a) comércio varejista e atacadista sem restrição de porte;
- b) prestação de serviço sem restrição de porte;
- c) indústria inofensiva e incômoda sem restrição de porte;
- d) especial sem restrição de porte.

## II – Uso Tolerado:

- a) habitação unifamiliar.

Parágrafo 1º – Os usos nesta zona devem atender as seguintes normas:

- a) índice máximo de ocupação de sessenta por cento; (Ioc= 60%);
- b) índice mínimo de permeabilidade de vinte e cinco por cento; (Ip.= 25%);
- c) coeficiente de aproveitamento máximo 1,5 (hum virgula cinco) vezes a área do lote;
- d) afastamento frontal mínimo de 3,00m (três metros); para habitação unifamiliar, para o tipo comercial, o afastamento será de 0,00m (zero metro);
- e) afastamento lateral mínimo de 2,00m (dois metros); quando ambas as faces laterais da edificação possuírem qualquer tipo de abertura direta para os lotes confrontantes, se porventura as faces laterais não possuírem este tipo de abertura para os lotes, o mesmo pode se estender ao limite lateral do mesmo lote; sendo a iluminação e ventilação serem previstas através de meio



ADM - 2013 / 2016

Prefeitura

**CACHOEIRA DOURADA-GO**

*< Um Governo de trabalho >*

indireto (ex. Poço de ventilação e iluminação); afastamento este válido para altura total da edificação de até 10,00 metros acima do nível do meio fio.

f) É vedado a projeção horizontal da sacada no pavimento superior ultrapassar o limite do lote, em qualquer circunstância.

g) afastamento de fundo mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros); quando houver qualquer tipo de abertura direta da edificação, afastamento este obrigatório, caso, não haja, a edificação poderá se estender ao limite do lote;

h) altura máxima total da edificação: 10,00m ( dez metros); incluindo a caixa d'água superior, medidos a partir da cota média do meio fio;

i) número máximo de pavimento = 2 (dois) pavimentos incluindo térreo medidos a partir da cota média do meio fio;

j) nos lotes de esquina, os afastamentos, voltados para as vias de circulação, obedecerão as dimensões frontais mínimas, de 3,00 metros em ambos os lados para habitações unifamiliares, no caso de comércio e misto, o afastamento será de 0,00m (zero metros).

Parágrafo 2º - É permitido a execução de valas ou, drenos verticais de profundidade suficiente no lote, para receberem através de infiltração por gravidade o escoamento canalizado das águas pluviais provenientes do telhado, neste caso a área destinada a permeabilidade, pode ser pavimentada, caso contrário será mantido o percentual mínimo do item b) deste Artigo, e para a concessão do "Alvará de Habite-se", será condicionada a execução do requisito da área permeável.

Artigo 16 - Zona Turística – ZT – é aquela compreendido no mapa de zoneamento, (cor amarelo) ao setor localizado: respeitando as restrições impostas ao local e os afastamentos obrigatórios de preservação ambiental, comporta os seguintes usos:

I- Uso Permitido:

**Águas quentes e salgadas no coração do Brasil.**



ADM - 2013 / 2016

Prefeitura

**CACHOEIRA DOURADA-GO**

*< Um Governo de trabalho >*

a) Flats, hotéis, apart-hotéis, condo-hotéis, condomínios horizontais e verticais destinados a locação turística, clubes e parques aquáticos, pousadas, marinas, guarda-barcos, centro de convenções;

b) comércio varejista local, somente junto à via estrutural;

c) prestação de serviço local somente junto às vias de ligação e estrutural.

Parágrafo 1º – As edificações nesta zona deverá obedecer as seguintes normas:

a) índice máximo de ocupação de sessenta por cento; (loc= 70%);

b) índice mínimo de permeabilidade de vinte e cinco por cento (l.p= 25%);

c) coeficiente de aproveitamento máximo 6,0 (seis) vezes a área do lote;

d) afastamento frontal mínimo de 5,00 (cinco) metros) e afastamento lateral e fundos mínimo de 5,00 (cinco) metros quando ambas as faces laterais da edificação possuírem qualquer tipo de abertura direta para os lotes confrontantes, se porventura as faces laterais da edificação não possuir abertura, o mesmo pode se estender ao limite lateral do lote. Sendo a iluminação e ventilação previstas através de meio indireto permanece obrigatório o afastamento dos fundos;

e) nos lotes de esquina, os afastamentos, para fins de edificação residencial voltados para as vias de circulação, obedecerão as dimensões frontais mínimas para as vias de circulação de 3,00 (três metros) em ambos os lados.

f) - As vagas para estacionamento de veículos será obrigatório o mínimo de uma vaga privativa por unidade habitacional residencial. Exceção feita às edificações destinadas a hotéis, flats, apart-hotéis ou unidades habitacionais destinadas a locação temporária para turistas, já que parte dos hóspedes usam outros meios de transporte, que não o automóvel próprio.

g) nos apart-hotéis, flats e condomínios com unidades habitacionais destinadas a locação turística , será o equivalente a 70% (cem por cento) no mínimo do total das unidades habitacionais (Uhs) dos respectivos empreendimentos, e para os hotéis o percentual será de 30% (trinta por cento). Neste caso, os empreendimentos acima discriminados deverão prever ou estipular na

**Águas quentes e salgadas no coração do Brasil.**





ADM - 2013 / 2016

# Prefeitura **CACHOEIRA DOURADA-GO** < *Um Governo de trabalho* >

própria edificação ou em outro terreno na cidade, local para estacionamento de ônibus de transporte dos hóspedes, sendo portanto, vedado aos referidos empreendimentos se utilizarem das vias públicas para estacionamento de ônibus de médio e grande porte, autorizando-se unicamente o estacionamento destes veículos juntos ao empreendimento para a realização do chegada e saída de hóspedes.

Parágrafo 2º - É permitido a execução de valas ou drenos verticais de profundidade suficiente no lote, para receberem através de infiltração por gravidade o escoamento canalizado das águas pluviais provenientes do telhado, neste caso a área destinada a permeabilidade, pode ser pavimentada, caso contrário será mantido o percentual mínimo do item b) deste Artigo, e para a concessão do “Alvará de Habite-se” será condicionada a execução do requisito da área permeável.

Artigo 17 - Zona da Orla do Lago e Praias – ZOLP – é aquela compreendido no mapa de zoneamento, (cor palha) ao setor localizado: respeitando as restrições impostas ao local e os afastamentos obrigatórios de preservação ambiental, comporta os seguintes usos:

I- Uso Permitido:

a) Constituição de áreas de recreação a população e a turistas destinados a constituição de faixa de areias (praias), locais para a prática de esportes (quadras ou áreas demarcadas), quiosques para venda de alimentos e bebidas, piers flutuantes e suas rampas de acesso, áreas de lazer e convivência com caminhos com pedras naturais ou concreto, vegetação nativa e paisagística, o aproveitamento das águas de nascentes na região para a formação de pequenos córregos e lagos, áreas destinadas a pista de skate, calçadão e ciclovias, espaços destinados a salva vidas, PMGO e bombeiros, construção de sanitários com a devida destinação final dos efluentes;

Águas quentes e salgadas no coração do Brasil.



ADM - 2013 / 2016

Prefeitura

**CACHOEIRA DOURADA-GO**

*< Um Governo de trabalho >*

b) comércio varejista local (somente nos quiosques previamente autorizados pelo governo Municipal ou feiras e barracas devidamente autorizadas) e comércio varejista ambulante devidamente autorizados;

Parágrafo 1º – As edificações nesta zona só serão edificadas, reformadas ou inseridas no local (quando móveis) pelo Governo Municipal, devendo as respectivas edificações ocupar o espaço necessário para o seu uso, respeitando as restrições impostas ao local e os afastamentos obrigatórios de preservação ambiental.

Artigo 18 – O Condomínio Paraíso das Águas, localizado em área de expansão urbana, é espaço destinado a construção de sítios de recreio, para a construção de habitações unifamiliar, geminada e seriada destinadas a moradia e lazer, devendo este setor obedecer as normas do zoneamento ZRBD, objeto do art. 6º quanto as normas das edificações constantes nos parágrafos 1º e 2º.

Artigo 19 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Artigo 20 - Ficam revogadas todas as disposições em contrário e que se contraponham a presente Lei.

**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE CACHOEIRA DOURADA**, Estado de Goiás aos dez dias do mês de dezembro do ano de dois mil e treze. **(10/12/2013)**.

**JOSELIR SOARES DA COSTA**  
Prefeito Municipal

**Águas quentes e salgadas no coração do Brasil.**