

# PREFEITURA MUNICIPAL DE CATALÃO

## **PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL URBANO E AMBIENTAL DE CATALÃO (Promulgado em 05.08.04)**

### **LEI 2.211 - USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO**

Lei nº 2.211, de 05 de agosto de 2.004.

Autógrafo da Lei nº 2.325 de 12 e março de 2.004.

### **LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DE CATALÃO**

#### SUMÁRIO

##### ASSUNTO

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES .....

CAPÍTULO II - DO TERRITÓRIO URBANO .....

CAPÍTULO III - DAS ZONAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO ...

CAPÍTULO IV - DAS ÁREAS ESPECIAIS .....

CAPÍTULO V - DO USO DO SOLO URBANO .....

SEÇÃO I - Das Categorias de Uso do Solo em Geral .....

SEÇÃO II - Das Categorias de Uso do Solo Específicas .....	
SEÇÃO III - Da Conformidade de Uso .....	
CAPÍTULO VI - DA OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO .....	
SEÇÃO I - Dos Parâmetros Básicos de Ocupação .....	
SEÇÃO II - Das Condições Gerais de Edificação .....	
SEÇÃO III - Dos Conjuntos Arquitetônicos .....	
CAPÍTULO VII - DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES .....	
CAPÍTULO VIII - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS	

“Dispõe sobre o uso e a ocupação do solo no Município de Catalão”

O Povo do Município de Catalão, por seus representantes na Câmara Municipal, votou, e eu, Prefeito, em seu nome, sanciono a seguinte Lei:

## CAPÍTULO I

### DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Esta Lei estabelece normas de uso e ocupação do solo no município, observadas as disposições da Lei que institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável Urbano e Ambiental de Catalão (PDUA).

Art. 2º - Considerando o que dispõe o PDUA, constituem-se em normas de uso e ocupação do solo em Catalão:

- I- o zoneamento do território municipal;
- II- a definição do território urbano;
- III- a regulamentação dos usos do solo;
- IV- a regulamentação da ocupação do solo;
- V- a regulamentação das condições gerais das edificações;
- VI- a regulamentação dos conjuntos arquitetônicos.

Art. 3º - Constitui-se em ANEXO desta Lei o mapa representativo das Zonas de Uso e Ocupação do Solo e Áreas Especiais, na escala de 1:10.000 (um por dez mil).

## CAPÍTULO II

### DO PERÍMETRO URBANO

Art. 4º - O Perímetro Urbano de Catalão, conforme definido no ANEXO desta Lei, mencionado no artigo anterior, deverá ser objeto de lei municipal específica, quando se procederá à sua descrição de forma topograficamente precisa.

## CAPÍTULO III

### DAS ZONAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 5º - O território municipal de Catalão, conforme as disposições do PDUA, compõe-se das seguintes zonas

I - Zona Urbana;

II - Zona de Expansão Urbana;

III - Zona de Uso Alternativo do Solo.

Parágrafo Primeiro - Considera-se como Zona Urbana a área parcelada dentro do território urbano.

Parágrafo Segundo - Considera-se como Zona de Expansão Urbana a área sujeita a parcelamento dentro do território Urbano.

Parágrafo Terceiro - Considera-se como Zona de Uso Alternativo do Solo a área não parcelada do território municipal.

Art. 6º - A Zona Urbana, de que trata o Parágrafo Primeiro do Art. 5 desta Lei, subdivide-se em:

I - Zona Urbana de Usos Diversificados (ZUD);

II - Zona Urbana de Usos Especiais (ZUE);

III- Zona Urbana de Preservação Absoluta (ZUPA);

IV - Zona Urbana de Preservação Relativa (ZUPR).

Parágrafo Primeiro - A Zona Urbana de Usos Diversificados (ZUD), atendendo o que dispõe o PDUA quanto à correspondência do uso e ocupação do solo com as características físicas, ambientais, sócio-econômicas e infra-estruturais de cada segmento urbano, subdivide-se em:

I - Zona Urbana de Usos Diversificados - 1 (ZUD-1), que compreende **áreas com predominância residencial e com menores índices de ocupação do solo;**

II - Zona Urbana de Usos Diversificados - 2 (ZUD-2), que compreende **áreas com predominância residencial e com maiores índices de ocupação do solo;**

III - Zona Urbana de Usos Diversificados - 3 (ZUD-3), que compreende **áreas com predominância comercial e com menores índices de ocupação do solo;**

IV - Zona Urbana de Usos Diversificados - 4 (ZUD-4), que compreende **áreas com predominância comercial e com maiores índices de ocupação do solo.**

Parágrafo Segundo - A Zona Urbana de Usos Especiais (ZUE), conforme dispõe o PDUA, compreende áreas destinadas exclusivamente a usos comerciais, de serviços e industriais sujeitos a licenciamento especial para concepção, instalação e operação, subdividindo-se em:

I - Zona Urbana de Usos Especiais - 1 (ZUE-1), que admite atividades industriais de médio potencial poluente e atividades especiais de comércio e serviços, com licenciamento prévio para instalação e operação subordinado, nos termos da Lei que instituiu o PDUA, a estudos de impacto de vizinhança, de impacto cultural (quando for o caso) e de impacto ambiental;

II - Zona Urbana de Usos Especiais - 2 (ZUE-2), que admite atividades industriais de grande potencial poluente e atividades especiais de comércio e serviços, com licenciamento prévio para instalação e operação subordinado, nos termos da Lei que instituiu o PDUA, a estudos de impacto de vizinhança, cultural (quando for o caso), estudos de impacto ambiental e estudos de controle urbano e ambiental, bem como a planos de encerramento quando for o caso.

Parágrafo Terceiro - A Zona Urbana de Preservação Absoluta, conforme dispõe o PDUA, compreende áreas consideradas de conservação permanente pelas legislações ambientais da União e do Estado, como as ocupadas por matas nativas, as de proteção de nascentes e margens de águas correntes e dormentes, as de declividade superior a 47% (quarenta e sete por cento) e as de revegetação em terrenos com declividade superior a 30% (trinta por cento) com vegetação de valor ecológico, nas quais, só serão permitidas atividades relacionadas com as respectivas funções de sustentabilidade destas.

Parágrafo Quarto - A Zona Urbana de Preservação Relativa, conforme dispõe o PDUA, compreende áreas não parceladas e não ocupadas, com declividade entre 30% (trinta por cento) e 47% (quarenta e sete por cento), consideradas como inadequadas ao uso urbano, onde serão admitidos chacreamentos, centros de lazer, clubes recreativos, hotéis fazenda, acampamentos e afins, bem como atividades de reflorestamento com fins comerciais, desde que obedecidas as normas municipais pertinentes e observada a obrigatoriedade de licenciamento pelo órgão municipal de controle ambiental (órgão seccional municipal de meio ambiente).

Parágrafo Quinto - As zonas de uso e ocupação do solo de que trata este artigo encontram-se representadas no ANEXO mencionado no Art. 3 desta Lei.

Art. 7º - A Zona de Expansão Urbana (ZEU), de que trata o Parágrafo Segundo do Art. 5º desta Lei, compreende áreas não parceladas e não ocupadas, com declividade inferior a 30% (trinta por cento), para as quais a Prefeitura poderá

examinar pedidos de aprovação de parcelamentos do solo para fins urbanos, observadas as disposições da Lei Federal 6.766/79 e suas alterações e da **Lei Municipal de Parcelamento do Solo Para Fins Urbanos**, bem como, conforme dispõe o PDUA, as conclusões de estudos de impacto ambiental e de vizinhança. Parágrafo Primeiro - A ZEU, em função da variação dos parâmetros de ocupação do solo e das dimensões mínimas de lote, subdivide-se em:

I - Zona de Expansão Urbana - 1 (ZEU-1), que compreende áreas onde serão admitidos parcelamentos residenciais unifamiliares, em lotes com área mínima de 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), observados os seguintes parâmetros de ocupação:

- a) Coeficiente de Aproveitamento máximo: 0,8 (oito décimos);
- b) Taxa de Ocupação máxima: 0,4 (quatro décimos);
- c) Taxa de Permeabilidade mínima: 0,4 (quatro décimos);

II - Zona de Expansão Urbana - 2 (ZEU-2), que compreende áreas onde serão admitidos parcelamentos residenciais unifamiliares, em lotes com área mínima de 360 m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados), observados os seguintes parâmetros de ocupação:

- a) Coeficiente de Aproveitamento máximo: 1,0 (um inteiro);
- b) Taxa de Ocupação máxima: 0,5 (cinco décimos);
- c) Taxa de Permeabilidade mínima: 0,2 (dois décimos);

III - Zona de Expansão Urbana - 3 (ZEU-3), que compreende áreas onde serão admitidos parcelamentos predominantemente residenciais, em lotes com área mínima de 450 m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), observados os seguintes parâmetros de ocupação:

- a) Coeficiente de Aproveitamento máximo: 1,5 (um e meio);
- b) Taxa de Ocupação máxima: 0,4 (quatro décimos);
- c) Taxa de Permeabilidade mínima: 0,2 (vinte décimos).

Parágrafo Segundo - As zonas de expansão urbana de que trata este artigo estão indicadas no ANEXO mencionado no Art. 3º desta Lei.

Parágrafo Terceiro - As partes das áreas pertencentes à Zona de Expansão Urbana, que nos processos de parcelamento forem consideradas de aproveitamento urbano inviável, face às suas condições físicas ou ambientais, deverão ser convertidas em ZUPA ou ZUPR, conforme couber, quando das respectivas aprovações pela Prefeitura.

Parágrafo Quarto - Nos estudos de impacto ambiental e de vizinhança mencionados no caput deste artigo, deverão ser obrigatoriamente levadas em consideração, sem prejuízo de outras exigências específicas determinadas pela Prefeitura, as relações entre as condições de solo e as declividades do terreno, bem como as possibilidades de inundações.

Art. 8 - A Zona de Uso Alternativo do Solo, considerando o que dispõe o PDUA, subdivide-se em:

I - Zona de Uso Alternativo do Solo de Preservação Absoluta (ZRPA), compreendendo áreas consideradas de conservação permanente pelas legislações ambientais da União e do Estado, a ser regulamentada por legislação própria, observado o que dispõem estas legislações;

II - Zona de Uso Alternativo do Solo de Preservação Relativa (ZRPR), compreendendo áreas de usos rurais compatibilizados com o meio ambiente, a ser regulamentada por legislação específica complementar.

#### CAPÍTULO IV

#### DAS ÁREAS ESPECIAIS

Art. 9 - Conforme disposto no PDUA, ficam instituídas as seguintes áreas especiais no município de Catalão, sem prejuízo das zonas de uso e ocupação do solo previstas no Art. 8 desta Lei:

I - Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS), destinadas à implementação de programas habitacionais de interesse social, observadas as definições e condições estabelecidas no PDUA;

II - Áreas Especiais de Interesse Econômico (AEIE), destinadas à implementação de programas de desenvolvimento econômico do município e que, conforme disposições do PDUA, subdividem-se em:

a) Área Especial de Interesse Econômico - 1 (AEIE-1), destinada à implantação de um centro de apoio ao transporte de carga, na região de influência da Rodovia BR 050;

b) Área Especial de Interesse Econômico - 2 (AEIE-2), destinada à implantação de um parque industrial/residencial/comercial integrado;

c) Área Especial de Interesse Econômico - 3 (AEIE-3), destinada à implementação de um programa de revitalização do principal centro de comércio serviços de Catalão, considerando-se as diretrizes de desenvolvimento do setor terciário do município, estabelecidas no PDUA;

d) Área de Especial Interesse Econômico - 4 (AEIE-4), destinada à implementação de um programa de consolidação do atual pólo industrial;

e) Área de Especial Interesse Econômico - 5 (AEIE-5), destinada à implantação de um centro experimental de biotecnologia orgânico-mineral e de agricultura orgânica, nos termos estabelecidos no PDUA, a ser definida dentro da regulamentação especial de uso e ocupação do solo da Área Especial de Influência Ambiental (AEIA) de que trata o inciso VI deste artigo;

f) Área de Especial Interesse Econômico - 6 (AEIE-6), destinada à implantação da Incubadora de Empresas e do Pólo de Excelência ;

III - Áreas Especiais de Interesse Urbano (AEIU), que, em conformidade com o disposto no PDUA, são as seguintes:

a) Área Especial de Interesse Urbano - 1 (AEIU-1), destinada à implantação do Plano Viário do Município;

b) Área Especial de Interesse Urbano - 2 (AEIU-2), destinada à implantação de equipamentos urbanos relacionados com os sistemas de saneamento ambiental (ETE, ETA, Aterro Sanitário, bota-fora controlado de aparas da construção civil) e com serviços urbanos de um modo geral;

c) Área Especial de Interesse Urbano - 3 (AEIU-3), destinada à implantação de espaços urbanos de livre uso público;

IV - Áreas Especiais de Interesse Paisagístico e Cultural (AEIPC), destinadas à preservação do patrimônio paisagístico e cultural do município, envolvendo as edificações e áreas públicas indicadas no ANEXO mencionado no Art. 3 desta Lei e mais as que constarem do acervo público municipal;

V - Áreas Especiais de Recuperação Ambiental (AERA), destinadas à implementação de programas de recuperação de áreas ambientalmente degradadas, ocupadas ou não por assentamentos urbanos e que, pelas disposições do PDUA, subdividem-se em:

a) Área Especial de Recuperação Ambiental - 1 (AERA-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, nos termos estabelecidos no PDUA, deverão ser objeto de um programa específico de recuperação ambiental;

b) Área Especial de Recuperação Ambiental - 2 (AERA-2), relativa à recuperação de áreas parceladas ambientalmente degradadas;

c) Área Especial de Recuperação Ambiental-3 (AERA-3), relativa à recuperação de áreas parceladas ambientalmente comprometidas, correspondentes aos assentamentos urbanos existentes às margens do ribeirão



Pirapitinga ou em áreas de risco elevado como na área de influência da ETE, ou em locais inadequados após diagnóstico do executivo municipal aprovado na Câmara dos Vereadores.

VI - Área Especial de Influência Ambiental (AEIA), correspondente, conforme o PDUA, à parte do território municipal de Catalão que, pertence a influência da Área de Proteção Ambiental do Ribeirão Pirapitinga (captação) e de seus afluentes e, está sujeita a uma regulamentação especial do uso e ocupação do solo.

Parágrafo Único - Na AEIE-1 e na AEIE-2, relativas, respectivamente, à implantação de um centro de apoio ao transporte de cargas e à implantação de um parque industrial sócio-integrado o estudo de regulamentação especial de uso do solo deverá levar em consideração a inclusão da categoria de uso definida como UI-2 no inciso XII do Art. 10 desta Lei.

## CAPÍTULO V

### DO USO DO SOLO

#### SEÇÃO I

##### Das Categorias de Uso do Solo

Art. 10 - Os usos do solo em Catalão compreenderão as seguintes categorias:

I - Uso Residencial (UR): compreende o uso residencial em geral, em habitações unifamiliares ou multifamiliares, admitindo-se a conjugação com os usos comerciais e de serviços, em edificações mistas, desde que estes últimos sejam limitados ao pavimento térreo;

II - Comércio Varejista - 1 (CV-1): compreende as seguintes modalidades de comércio varejista de pequeno porte, em instalações com área máxima de 100 m<sup>2</sup> (cem metros quadrados), consideradas como compatíveis com a amplitude local de trabalho e consumo e com o ambiente e o tráfego de vizinhança:

a) produtos alimentícios;

b) produtos de limpeza doméstica;

- c) produtos de higiene pessoal;
- d) pequenos artigos de uso pessoal e doméstico;
- e) livrarias e papelarias;
- f) jornais e revistas;
- g) brinquedos;
- h) medicamentos;
- i) perfumes e cosméticos;
- j) artigos para confecção e reparo de vestuários;
- k) flores e enfeites;

l) outras modalidades consideradas pela Prefeitura como compatíveis com a amplitude local de consumo e trabalho e com o tráfego e o ambiente de vizinhança;

III - Comércio Varejista - 2 (CV-2): compreende qualquer modalidade de comércio varejista, sem limitação de área construída, mas sujeitas, nos termos do PDUA, a Estudos de Impacto de Vizinhança e à execução das medidas mitigadoras eventualmente indicadas;

IV - Comércio Atacadista - 1 (CA-1): compreende atividades de comércio atacadista em geral, com exceção de produtos tóxicos e explosivos, em instalações com área máxima de 200 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados);

V - Comércio Atacadista - 2 (CA-2): compreende atividades de comércio atacadista em geral, sem limitações de porte e modalidade;

**VI - Prestação de Serviços - 1 (PS-1):** compreende as seguintes modalidades de prestação de serviços de pequeno porte, em instalações com área máxima **de 100 m<sup>2</sup>** (cem metros quadrados), consideradas como compatíveis com a amplitude local de trabalho e consumo e com o ambiente e o tráfego de vizinhança:

a) 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 jóias e reparo de pequenos artigos de uso pessoal e doméstico;

- b) exercício autônomo de profissões de nível superior;
- c) loterias;

d) locadoras de vídeos, som e livros;

e) preparo e venda de alimentos;

f) outras modalidades consideradas pela Prefeitura como compatíveis com a amplitude local de consumo e trabalho e com o ambiente e o tráfego da vizinhança;

**VII - Prestação de Serviços - 2 (PS-2):** compreende todas as modalidades de prestação de serviços não enquadradas nos serviços especiais definidos nesta Lei, sem limitação da área das instalações, mas sujeitas, nos termos do PDUA, a Estudos de Impacto de Vizinhança e à execução das medidas mitigadoras eventualmente indicadas;

**VIII - Serviço de Uso Coletivo - 1 (SUC-1):** compreende as seguintes modalidades consideradas de pequeno porte e de reduzido impacto sobre o tráfego e o ambiente de vizinhança:

a) assistência ao menor e ao idoso;

b) recreação infantil;

c) esporte e lazer de amplitude local;

d) associações comunitárias;

e) associações de militância social ou cultural;

f) assistência à saúde no âmbito local;

g) jardins de infância, pré-primário e ensino de primeiro grau;

h) ensino de idiomas;

i) treinamento profissional comunitário;

j) outras modalidades consideradas pela Prefeitura como compatíveis com o ambiente e o tráfego de vizinhança;

**IX - Serviços de Uso Coletivo - 2 (SUC-2):** compreende todas as modalidades de serviços de uso coletivo, sem limitação de porte, mas sujeitas nos termos do PDUA, a Relatórios de Impacto de Vizinhança e à execução das medidas mitigadoras eventualmente indicadas;

**X - Serviços Especiais (SE):** compreende as seguintes modalidades de serviços especiais, considerados de grande impacto ambiental e de vizinhança,

com instalação e operação sujeitas, nos termos da Lei que instituiu o PDUA, a licenciamento especial:

- a) serviços de combate a pragas;
- b) serviços de reparação, manutenção e conservação de veículos e máquinas em geral, com área útil superior a 200 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados);
- c) serviços de reparação, manutenção e conservação de artefatos de madeira e metal, com área útil superior a 200 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados);
- d) serviços de transporte de passageiros ou de cargas, com área útil superior a 200 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados);
- e) depósitos de sucata e outros produtos não perecíveis, de qualquer porte;
- f) outros serviços considerados pela Prefeitura como de grande impacto ambiental e de vizinhança;

XI - Uso Industrial - 1 (UI-1): compreende atividades de manufatura e transformação industrial, consideradas de pequeno porte e não poluentes pela classificação oficial do Estado, em instalações com área útil máxima de 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), caracterizadas como conviventes com as demais categorias de uso, mas sujeitas, nos termos do PDUA, a Relatório de Impacto de Vizinhança e à execução de medidas mitigadoras eventualmente indicadas;

XII - Uso Industrial - 2 (UI-2): compreende atividades de manufatura e transformação industrial consideradas de médio porte e médio potencial poluente pela classificação oficial do Estado e dependentes de licenciamento ambiental nos termos das legislações ambientais federais e estaduais;

XIII - Uso Industrial - 3 (UI-3): compreende atividades de manufatura e transformação industrial, consideradas de grande porte e grande potencial poluente pela classificação oficial do Estado e dependentes de licenciamento ambiental nos termos das legislações ambientais federais e estaduais.

Parágrafo Único - Para efeito do disposto neste artigo, define-se como área útil a soma da área de terreno livre e da área construída necessárias ao exercício das atividades próprias da categoria de uso considerada.

## SEÇÃO II

### Das Categorias de Uso do Solo nas Zonas Urbanas

Art.11º - Na ZUD serão permitidas as seguintes categorias de uso do solo dentre aquelas estabelecidas no Art. 10 desta Lei:

I - na ZUD-1 e na ZUD-2: UR, CV-1, PS-1, SUC-1, UI-1 e CA-1;

II - na ZUD-3 e na ZUD-4: UR, CV-1, CV-2, PS-1, PS-2, SUC-1, SUC-2, UI-1 e CA-1;

Art.12º - - Na ZUE serão permitidas as seguintes categorias de uso dentre aquelas estabelecidas no Art. 10 desta Lei:

I - na ZUE-1: CA-1, CA-2, SE e UI-1;

II - na ZUE-2: CA-1, CA-2, SE, UI-1, UI-2 e UI-3;

Art.13º - Nas zonas ZUPA, ZUPR, ZRPA e ZRPR, os usos deverão considerar o que dispõem os artigos 6 e 8 desta Lei.

### SEÇÃO III

Da Conformidade de Uso

#### SEÇÃO I

Da Conformidade de Uso

Art.14º - O uso do imóvel em Catalão será classificado:

I - como “uso conforme” quando se enquadrar nas categorias de uso permitidas na zona onde se situar;

II - como “uso não conforme” quando não se enquadrar nas categorias de uso permitidas na zona onde se situar.

Parágrafo Primeiro - 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.

Parágrafo Segundo - As condições estabelecidas nos incisos I, II e III do parágrafo anterior são cumulativas em relação à tolerância da desconformidade.

CAPÍTULO VI

DA OCUPAÇÃO DO SOLO

SEÇÃO I

## Dos parâmetros básicos de Ocupação

Art.15º - O Coeficiente de Aproveitamento, nos termos estabelecidos pelo PDUA, terá os seguintes valores máximos, considerados em relação aos terrenos a edificar:

I - 0,01 (um centésimo) na ZPA;

II - 0,05 (cinco centésimos) na ZPR

III - 0,8 (oito décimos) na ZEU-1;

IV - 1,0 (um inteiro) na ZUD-1 e ZEU-2 – permitido o uso oneroso do solo até 1,3 (um inteiro e três décimos);

V - 1,0 (um inteiro) na ZUD-2 e ZUD-3 – permitido o uso oneroso do solo até 1,5 (um inteiro e cinco décimos);

VI – 1,0 (um inteiro) na ZUD-4 – permitido o uso oneroso do solo até 2,0 (dois inteiros);

VII – 1,0 (um inteiro) na ZEU-3 – permitido o uso oneroso do solo até 3,2 (três inteiros e dois décimos).

Parágrafo Primeiro - Os valores do Coeficiente de Aproveitamento acima de 1,0 (um inteiro) dependerão do atendimento das demais condições estabelecidas a respeito no PDUA, especialmente o estudo de vizinhança com a verticalização sendo um dos componentes em matriz relacional de incomodidade.

Parágrafo Segundo - Os valores do Coeficiente de Aproveitamento, conforme o PDUA e o Art. 16 desta Lei, guardarão uma relação inversamente proporcional com as Taxas de Ocupação do terreno a ser edificado.

Parágrafo Terceiro - Estão excluídos da área máxima de construção resultante da aplicação do Coeficiente de Aproveitamento as seguintes áreas de uso ou interesse comum em edificações coletivas:

I - os estacionamentos cobertos para veículos;

II - os vestíbulos de acesso em comum;

III - as circulações coletivas horizontais e verticais;

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

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

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

Art.16º - A Taxa de Ocupação, nos termos do PDUA, terá os seguintes valores máximos, com base na variação do Coeficiente de Aproveitamento:

I - 0,6 (seis décimos) do terreno a edificar, quando o Coeficiente de Aproveitamento for igual ou inferior a 1,0 (um inteiro);

II - 0,5 (cinco décimos) do terreno a edificar, quando o Coeficiente de Aproveitamento for maior que 1,0 (um inteiro) e igual ou menor que 2,0 (dois inteiros) (considerando o uso oneroso do solo inclusive quando for o caso);

III - 0,4 (quatro décimos) do terreno a edificar, quando o Coeficiente de Aproveitamento utilizado (considerando o uso oneroso do solo inclusive quando for o caso) for maior que 2,0 (dois inteiros).

Parágrafo Primeiro - O primeiro pavimento e os pavimentos em subsolo poderão ter a Taxa de Ocupação até um máximo de 0,8 (oito décimos) do terreno a edificar, desde que:

I - a categoria de uso não seja residencial ou de serviço de uso coletivo;

II - a altura total dos pavimentos considerados, medida em relação ao nível médio do terreno por eles ocupados, não seja maior que 6,00 m (seis metros);

III - a área não ocupada do terreno seja ajardinada, tendo em vista o atendimento das condições de permeabilidade mínima do solo, estabelecidas pelo PDUA e por esta Lei;

IV - seja respeitado o recuo obrigatório em relação ao alinhamento com a via pública estabelecido nesta Lei e a faixa "non aedificandi" eventualmente estabelecida pelo Plano Viário do Município.

Parágrafo Segundo - Entende-se como primeiro pavimento o correspondente à soleira de entrada da edificação.

Art.17º - Os afastamentos da edificação em relação às divisas laterais e de fundo do terreno deverão observar os seguintes critérios:

I - até um máximo de 6,00 m (seis metros) de altura da edificação, medida em relação ao nível médio do terreno por ela ocupado, poderá a construção ser feita nas divisas laterais e de fundo, desde que sem vãos de iluminação e ventilação abrindo para o terreno vizinho;



II - acima da altura máxima de 6,00 m (cinco metros) de que trata o inciso anterior, os afastamentos da edificação em relação às divisas laterais e de fundo do terreno deverão atender à seguinte relação:

$A = 1,50 + h / 10$ , onde “A” é o afastamento em metros e “h” é a altura da edificação, medida da cota da soleira de entrada até o teto do último pavimento;

III - as paredes providas de vãos de iluminação e ventilação deverão estar a um mínimo de 1,50 m (um metro e cinqüenta centímetros) das divisas laterais e de fundo;

Parágrafo Primeiro - Os afastamentos laterais e de fundo, calculados segundo o inciso II deste artigo, deverão ser considerados como contínuos e únicos ao longo de toda a altura da edificação, respeitado o disposto no inciso I deste artigo e o disposto no inciso II do Parágrafo Primeiro do Art. 16 desta Lei.

Parágrafo Segundo - As alturas dos pavimentos, para efeito do disposto nos incisos I e II deste artigo, deverão ser consideradas em relação ao que dispõe o Código de Obras do Município para os pés direitos dos compartimentos de permanência prolongada.

Art.18º - O afastamento frontal, definido como o medido entre a edificação e o alinhamento com a via pública de acesso, deverá ter os seguintes valores mínimos:

I - 3,00 m (três metros) quando a via de acesso tiver a largura mínima indicada no Plano Viário do Município;

II - 3,00 m (três metros) e mais a largura da faixa “non aedificandi” indicada no Plano Viário do Município, quando a via de acesso não tiver a largura mínima por ele estabelecida.

Art.19º - Tendo em vista o disposto no PDUA sobre a impermeabilização máxima admissível do solo, deverá ser respeitada uma Taxa Mínima de Permeabilidade do Solo de 0,2 (dois décimos) da área do terreno a ser edificado.

Parágrafo Primeiro - O terreno não ocupado resultante da observância da Taxa Mínima de Permeabilidade do Solo de que trata este artigo, deverá ser convenientemente ajardinado.

Parágrafo Segundo - A área resultante do afastamento frontal de que trata o Art. 19 desta Lei comporá obrigatoriamente o percentual de permeabilidade de que trata este artigo, descontados os acessos pavimentados para veículos e pedestres.

Art.20º - Conforme dispõe o PDUA, os estacionamentos cobertos para veículos nas edificações urbanas de Catalão deverão ser dimensionados nas seguintes proporções:

- I – uma vaga para cada unidade nas edificações residenciais, no mínimo;
- II – uma vaga para cada 50,00m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) nas edificações não residenciais.

Parágrafo Primeiro – Nas edificações mistas, deverão ser consideradas cumulativamente as proporções estabelecidas neste artigo para cada parte componente.

Parágrafo Segundo – As vagas de que trata este artigo deverão atender o disposto a respeito no Código de Obras do Município.

Parágrafo Terceiro – Os estacionamentos para veículos, dimensionados nos termos deste artigo, poderão ser descobertos quando se tratar de edificações decorrentes de programas habitacionais de interesse social, conforme definidos no PDUA.

Parágrafo Quarto – Ressalvam-se aqui as determinações do Código Nacional de Trânsito referentes ao assunto.

## SEÇÃO II

### Das Condições Gerais de Edificação

Art.21º - Qualquer terreno situado dentro do perímetro urbano poderá ser edificado, desde que constituído de lote ou conjunto de lotes que façam parte de parcelamento aprovado pela Prefeitura Municipal, observadas as determinações gerais desta Lei e as do Código de Obras do município.

Parágrafo Primeiro - Em terreno constituído de partes situadas em zonas diferentes, prevalecerão as determinações de uso e ocupação incidentes sobre a parte de maior área.

Parágrafo Segundo - O remanejamento altimétrico e o assentamento de edificações em terrenos com mais de 10% (dez por cento) de declividade, em qualquer sentido, deverão obedecer a critérios especiais, a serem definidos pela Prefeitura nas informações básicas previstas pelo Código de Obras nos processos de aprovação de projetos de edificação.

Parágrafo Terceiro - Os critérios especiais de que trata o parágrafo anterior, consideradas pela Prefeitura as condições de solo, declividade, dimensões do terreno, drenagem pluvial e segurança dos imóveis vizinhos, se relacionarão:

- I - com a indicação das alternativas aceitáveis de forma, dimensão e nivelamento dos planos possíveis de assentamento da edificação e partes complementares;

II - com a indicação das conformações aceitáveis de taludes resultantes de aterros e cortes do terreno;

III - com a indicação das alternativas aceitáveis de assentamento planialtimétrico das edificações no terreno, observados os parâmetros de ocupação estabelecidos nesta Lei;

IV - com a indicação, quando for o caso, de muros de arrimo para contenção de maciços resultantes de cortes e aterros;

V - com a indicação das alternativas aceitáveis de drenagem das águas pluviais.

Parágrafo Quarto - A Prefeitura, nos casos previstos no parágrafo anterior, reserva-se o direito de intervir no projeto elaborado, indicando as alterações que julgar necessárias para o atendimento dos critérios indicados.

Parágrafo Quinto - Os terrenos com mais de 30% (trinta por cento) de declividade deverão ser objeto de procedimentos especiais a serem determinados no planejamento das Unidades Urbanas previstas no PDUA.

Art.22º - Nas edificações coletivas, a soleira de entrada não poderá apresentar desnível maior que 1,20 m (um metro e vinte centímetros) em relação ao nível médio do meio-fio da via pública de acesso fronteiro, observadas as condições de acesso estabelecidas no Código de Obras do Município.

Art.23º - O estacionamento coberto para veículos em edificações coletivas poderá ocupar até o máximo de 0,8 (oito décimos) do terreno a edificar, nos termos do Parágrafo Primeiro do Art. 16 desta Lei, desde que o nível mais elevado do teto não ultrapasse o nível médio do meio-fio da via pública de acesso fronteiro, observadas as demais condições pertinentes estabelecidas no Código de Obras do Município.

Art.24º - Considerando o disposto no PDUA, não poderá haver pavimentos habitáveis abaixo da cota máxima de inundação decenal verificada no município, correspondente a uma altura de no mínimo 10,00 m (dez metros) acima do nível d'água normal do ribeirão Pirapitinga.

Art.26º - Nas edificações coletivas com mais de 04 (quatro) pavimentos, será obrigatória a previsão de um pavimento em pilotis, para uso comum dos moradores, entendendo-se como tal o pavimento apenas estruturado, de área livre e perímetro aberto.

Parágrafo Primeiro - O pavimento em pilotis, quando for o caso, será considerado como de transição entre o estacionamento coberto para veículos e os demais pavimentos em edificações coletivas residenciais ou como de transição entre o primeiro pavimento e os demais pavimentos, em edificações coletivas não residenciais ou mistas.

Parágrafo Segundo - Deverão ser observadas para os pavimentos em pilotis as demais condições construtivas pertinentes estabelecidas no Código de Obras do Município.

Art.26º - O uso residencial não será permitido no primeiro pavimento e nos pavimentos em subsolo das edificações de uso misto.

Parágrafo Único - O uso residencial poderá ser admitido em pavimentos em subsolo, desde que:

- I - em edificações de uso exclusivamente residencial;
- II - somente para atender os casos de terrenos em declive para os fundos e com mais de 10% (dez por cento) de declividade;
- III - as taxas máximas de ocupação correspondam ao que dispõem os incisos do caput do Art. 16 desta Lei;
- IV - a altura máxima da edificação, para efeito do cálculo dos afastamentos laterais e de fundo de que trata o inciso II do Art. 17 desta Lei, seja considerada em relação ao nível do piso mais baixo do subsolo.

Art.27º - A cobertura, em edificações coletivas, poderá ser aproveitada como terraço, desde que de uso em comum.

Parágrafo Único - O terraço de que trata este artigo poderá ser coberto até um máximo de 0,6 (seis décimos) de sua área, desde que observado um afastamento mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) entre a borda da cobertura e as bordas laterais e de frente do último pavimento.

Art.28º - Será obrigatório o uso de elevadores em uma edificação, quando a altura a ser vencida na circulação vertical for superior a 10,00 m (dez metros).

Parágrafo Primeiro - A altura a que se refere o caput deste artigo deverá ser medida a partir do nível da soleira de entrada, observadas para esta as condições estabelecidas nesta Lei e no Código de Obras do Município.

Parágrafo Segundo - Sem prejuízo do que dispõe este artigo, a altura a ser vencida sem elevadores poderá ser tolerada até um máximo de 12,00 m (doze metros), a partir do piso do estacionamento de veículos, desde que desconsiderado este como acesso único à edificação.

### SEÇÃO III

#### Dos conjuntos Arquitetônicos

Art. 29º - Constitui um conjunto arquitetônico o conjunto de edifícios de um mesmo empreendimento imobiliário, de interesse social ou não, a ser edificado em um único terreno, resultante da associação de lotes aprovados ou de glebas indivisas.

Art. 30º - Os conjuntos arquitetônicos, conforme definidos no artigo anterior, deverão atender:

I - às indicações do Estudo de Vizinhança (EIV) de que trata o Parágrafo Terceiro do Art. 38 da Lei que instituiu o PDUA, bem como outras indicações resultantes das informações básicas instituídas pelo Código de Obras do Município;

II - às exigências da Lei de Parcelamento do Solo Urbano do Município, no que couber;

III - às determinações desta Lei relativas aos parâmetros básicos de ocupação do solo e às condições básicas das edificações, entendendo-se:

a) que o Coeficiente de Aproveitamento e a Taxa de Ocupação devem ser considerados em relação à área de terreno definida como de domínio privado das edificações componentes do conjunto;

b) que os afastamentos mínimos entre edificações devem ser considerados como iguais ao dobro dos afastamentos mínimos às divisas laterais e de fundo estabelecidos nesta Lei para as edificações comuns;

c) que as relações plani-altimétricas das edificações com as vias de circulação do conjunto sejam as definidas nesta Lei para as edificações e vias públicas comuns;

d) que devam ser atendidas as exigências desta Lei relativas ao estacionamento de veículos;

IV - às limitações de uso estabelecidas nesta Lei para a zona em que o conjunto se inserir;

V - às determinações do Código de Obras do Município, no que couber.

Parágrafo Único - A Prefeitura, no caso de conjuntos residenciais, poderá determinar a obrigatoriedade de implantação de equipamentos sociais e comerciais, na hipótese de carência destes equipamentos na vizinhança.

## CAPÍTULO VII

### DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art.31º - Constitui-se em infrações a esta Lei:

I - os desvios em relação aos parâmetros básicos de ocupação do solo estabelecidos na Seção I do Capítulo VI desta Lei;

II - o desrespeito às condições básicas estabelecidas para as edificações na Seção II do Capítulo VI desta Lei;

III - o desrespeito às limitações de uso do solo estabelecidas na Seção II do Capítulo V desta Lei;

IV - o desrespeito às condições estabelecidas para conjuntos arquitetônicos na Seção III do Capítulo VI desta Lei;

V - o desrespeito ao disposto para as Áreas Especiais no PDUA e nesta Lei.

Parágrafo Primeiro - As infrações de que tratam os incisos I, II e IV deste artigo serão formalmente caracterizadas no Código de Obras do Município.

Parágrafo Segundo - A infração de que trata o inciso V deste artigo serão formalmente caracterizadas nos decretos de regulamentação das Áreas Especiais.

Art.32º - As penalidades para as infrações de que tratam os incisos I, II e IV do Art. 31 desta Lei, bem como as respectivas formas de aplicação, deverão ser definidas no Código de Obras do Município.

Art.33º - As penalidades para a infração de que trata o inciso III do Art. 31 desta Lei, bem como as formas de suas aplicações, deverão ser definidas em legislação municipal específica.

Art.34º - As penalidades para a infração de que trata o inciso V do Art. 31 desta Lei, bem como as formas de suas aplicações, deverão ser definidas quando das regulamentações das Áreas Especiais.

## CAPÍTULO VIII

### DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art.35º - Deverá o Executivo, relativamente ao que dispõem os artigos 31, 32, 33 e 34 desta Lei, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a sua promulgação, proceder às regulamentações complementares de sua competência e encaminhar à Câmara Municipal os projetos de lei regulamentar da competência do Poder Legislativo.

Art.36º - Em conformidade com o que dispõe o PDUA, deverá o Executivo, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a partir da promulgação desta Lei, proceder ao estudo das Áreas Especiais de que trata o Art. 9 da mesma, visando a formulação de programas de ação e regulamentações complementares que concretizem os seus objetos .

Parágrafo Primeiro - No estudo da AERA-1, relativa à área compreendida entre o ribeirão Pirapitinga e a rodovia BR 050, deverão ser consideradas as disposições pertinentes do Art. 29 da Lei que instituiu o PDUA.

Parágrafo Segundo - No estudo das áreas urbanas que compõem a AERA-2, deverão ser consideradas como premissas básicas:

I - a verificação criteriosa da compatibilidade com o meio físico natural;

II - a avaliação das condições de traçado urbano, parcelamento, estabilidade do solo e assentamento das edificações no terreno, principalmente nas partes consideradas de risco;

III - a avaliação das condições de esgotamento sanitário e pluvial;

IV - a avaliação das condições paisagísticas e de ambientação urbana de um modo geral.

Parágrafo Terceiro - O estudo das áreas urbanas que compõem a AERA-3, situadas a partir do disposto no Art. 30 da Lei que instituiu o PDUA, deverá considerar, além das premissas estabelecidas para as AERA-2 no parágrafo anterior, a necessidade de verificação criteriosa das condições de compatibilidade com a Área de Proteção Ambiental do ribeirão Pirapitinga, visando avaliar as possibilidades:

I - de medidas atenuadoras e compensadoras;

II - da consideração do princípio da não conformidade de uso para os assentamentos urbanos existentes, de forma a inibir suas expansões e o agravamento das condições de inconformidade;

III - da desconstituição parcial ou total dos assentamentos urbanos existentes e de remanejamento da população para áreas consideradas como AEIS nesta Lei;

IV - da aplicação do princípio da transferência do direito de construir, envolvendo áreas não comprometidas do município, relativamente aos proprietários de terrenos vagos.

Parágrafo Quarto - A AEIU-1, relativa ao comprometimento de espaços para a implantação do sistema viário do município, deverá ser estudada a partir das indicações do ANEXO mencionado no Art. 3 desta Lei, devendo ser regulamentada através de legislação específica de instituição do Plano Viário do Município de Catalão.

Parágrafo Quinto - A AEIU-2, relativa ao comprometimento de espaços para a implantação de equipamentos urbanos propostos, deverá ser estudada a partir das indicações do ANEXO mencionado no Art. 3 desta Lei, configurando os

espaços necessários à implantação de equipamentos de saneamento básico e de serviços urbanos de um modo geral.

Parágrafo Sexto - A AEIU-3, relativa ao comprometimento de espaços para livre uso público propostos, deverá ser estudada a partir das indicações do ANEXO mencionado no Art. 3 desta Lei, configurando-se como parques lineares ao longo dos cursos d'água que integram a área urbana, devendo vir a ser considerado também o futuro parque municipal que advirá do estudo da AERA-1, conforme estipula o inciso IV do Parágrafo Quarto do Art. 29 da Lei que instituiu o PDUA.

Parágrafo Sétimo - A AEIPC, relativa à preservação do patrimônio paisagístico e cultural do município, deverá ser estudada a partir das indicações do ANEXO mencionado no Art. 3 desta Lei, considerados ainda, automaticamente, todos os demais equipamentos públicos, praças e parques que constem do acervo público municipal.

Parágrafo Oitavo - As AEIE deverão ser estudadas, a partir das indicações do ANEXO mencionado no Art. 3 desta Lei, considerando:

I - que em relação à AEIE-1, destinada, conforme o PDUA, à implantação de um centro de apoio ao transporte de cargas e outras atividades econômicas compatibilizadas com o potencial da rodovia BR 050, deverá ser desenvolvido um programa de trabalho compreendendo a análise do terreno indicado, a análise comparada de programas alternativos, o estudo urbanístico, a avaliação da viabilidade dos empreendimentos envolvidos, o programa de ação, a avaliação de impactos e a regulamentação específica;

II - que em relação à AEIE-2, que corresponde ao parque industrial sócio integrado, previsto no PDUA, deverá ser desenvolvido o mesmo programa de trabalho estabelecido para a AEIE-1;

III - que em relação à AEIE-3 deverá ser considerado o que dispõe o Parágrafo Único do Art. 38 da Lei que instituiu o PDUA, relativamente à revitalização do principal centro de comércio e serviços de Catalão;

IV - que em relação à AEIE-4 deverá ser considerado o que dispõe o PDUA para a consolidação do atual Pólo Industrial devendo ser desenvolvido o mesmo programa de trabalho estabelecido para a AEIE-1;

V - que em relação à AEIE-5 deverá ser considerado o que dispõe a alínea "e" do inciso II do Art. 9 desta Lei, relativamente à implantação de um centro experimental de cultivo de flores e plantas ornamentais;

VI - que em relação à AEIE-6, considerado o que dispõe a alínea "f" do inciso II do Art. 9 desta Lei, relativamente à implantação de uma Incubadora de Empresas e de um Pólo de Excelência, deverá ser desenvolvido o mesmo programa de trabalho estabelecido para a AEIE-1.



Art.37º - Constará da Guia de Lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano a indicação da Zona ou da Área Especial onde o imóvel estiver situado.

Art.38º - As modificações das disposições desta Lei dependerão de Lei Municipal e deverão ser compatíveis com as determinações do PDUA.

Art.39º - O Executivo fornecerá ao público, mediante taxa a ser fixada, cópias desta Lei e de seus Anexos.

Parágrafo Único - Para efeito do disposto neste artigo, deverá o Executivo providenciar, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a promulgação desta Lei, à sua impressão e encadernação.

Art.40º - O Executivo fornecerá aos interessados, nos processos de aprovação de projetos de edificações, as informações básicas necessárias ao cumprimento do disposto nesta Lei.

Art.41º - O Executivo fornecerá aos interessados, nos processos de concessão de alvarás de localização e funcionamento de atividades urbanas, as informações básicas necessárias ao cumprimento do disposto nesta Lei.

Art.42º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei nº 1.223, de 15 de dezembro de 1.992.

Catalão,

Prefeito Municipal de Catalão