



Lei Municipal nº. 3.078/2019  
Autor: Poder Executivo

de 09 de dezembro de 2019.

*"Institui a revisão do Código de Zoneamento e Uso do Solo Urbano do Município de Caldas Novas, e confere outras providências."*

A CÂMARA MUNICIPAL DE CALDAS NOVAS Estado de Goiás aprovou, e eu, PREFEITO, sanciono a seguinte Lei:

## CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

**Art. 1º** - Esta Lei disciplina o território do Município de Caldas Novas no controle do uso e ocupação do solo, por meio do Zoneamento Municipal, e, estabelece os seguintes conceitos:

**§ 1º - Área Urbana:** é toda a área contida dentro de um perímetro urbano definido por Lei específica, disciplinada pela Lei de Zoneamento e Uso do Solo.

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

**§ 3º- Área Rural:** é o espaço compreendido no campo. É uma região não urbanizada, destinada a atividades primárias, agroindustriais, à conservação ambiental e à contenção do crescimento da cidade, evitando a implantação de atividades que induzem as formas de ocupação urbana.

**§ 4º - 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.



**I – 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.

**II – 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.

**III – Consideram-se de interesse social e coletivo as seguintes atividades:**

- a) habitação, chácaras de recreio/lazer, condomínios diferenciados e condomínios horizontais;
- b) 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.

**IV – 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 por lei complementar, além de incorrer em outras medidas legais, conforme**



---

preceitua os artigos 29, 30 e 31 da Lei Federal n. 10.257, de 10 de Julho de 2001. "Estatuto das Cidades".

**§ 5º - 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 representação gráfica de seus limites configurada no Mapa de Zoneamento 2019, que compõe o anexo desta lei e dela é parte integrante.

**§ 6º - Certidão de Uso e Ocupação do Solo:** é o documento informativo solicitado à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, que de acordo com esta Lei, aponta as formas adequadas de utilização do solo em questão, conforme o zoneamento da área, seja para fins de construção, reforma, ampliação, parcelamento ou usos em geral.

**I** - Qualquer pessoa pode requerer a certidão de uso e ocupação do solo, de qualquer imóvel, independente de comprovar relação com o mesmo ou com o seu proprietário, pois a informação é de caráter público, para tanto é necessário que o imóvel esteja cadastrado no Sistema de Arrecadação do Município.

**II** - A Certidão será emitida em nome do Requerente (seja ele proprietário ou não) e os dados do imóvel e propriedade estarão de acordo com o cadastro do Município, salvo os casos descritos em Lei Específica, Determinação Judicial, Decretos e Portarias para regularização fundiária no Município.

**III** – Este documento não dá título de posse ou propriedade, não tem caráter de alvará de construção e nem de funcionamento para qualquer tipo de estabelecimento.

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

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



---

**I - Zona Residencial:** com 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 Uso Misto:** é a zona que admite o uso residencial, usos especiais e atividades econômicas.

**III - Zona de Atividade Econômica:** é a zona onde predominam as atividades econômicas.

**IV - Zona Turística e de Lazer:** é a zona onde predominam as atividades turísticas e de lazer, tais como: hotelaria, apart-hotel, flats, residências e condomínios horizontais.

**V – Zona Especial de Urbanização Específica:** é a zona caracterizada pelas atividades de chácaras de recreio e lazer, de interesse social (ZEIS) e de condomínios horizontais fechados, tais como: Chácaras de Recreio e Lazer, ZEIS, Condomínios Diferenciados e Condomínios de Lotes.

**§ 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 devem ser compatível 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 como a Serra de Caldas.



---

Zona de Proteção Ambiental III: correspondente a destinada a praça, jardim, rótulo e canteiro do sistema viário.

**II - Zona Aeroportuária** compreende toda a área adjacente ao Aeroporto.

Zona Aeroportuária I: corresponde à zona de domínio patrimonial do aeroporto;

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

Zona Aeroportuária III: correspondem às zonas de proximidades de pouso e decolagem de aeronaves. Estas zonas são imediatamente contíguas às zonas anteriores.

**III - Zona de Proteção Hídrica** correspondente a zona localizada sobre a área de recarga do aquífero termal, tendo limitações quanto ao uso ocupacional.

**Art. 3º** - No Zoneamento Urbano e de expansão urbana, os seus respectivos usos se comportam de acordo com as seguintes categorias e resoluções:

- a) **uso permitido:** é aquele adequado à zona e em que se situa e está em consonância com esta lei.
- b) **uso permissível:** é o uso que, não sendo localizado na zona adequada, poderá ser admitido, desde que seja para fins de interesse social e coletivo, mediante parecer do **CDU** (Conselho de Desenvolvimento Urbano).
- c) **uso desconforme:** é o uso que não é admitido na zona em questão, mas que existe desde antes da aprovação do Plano Diretor de Caldas Novas, e que permanecerá se atender aos seguintes requisitos da Legislação Ambiental e de Posturas, e, que não implicar em riscos ao usuário.

**§ 1º** - A deliberação do **Uso Permissível**, compete ao **CDU** - Conselho de Desenvolvimento Urbano – observados os Impactos de Vizinhança e Ambiental, e, o aceite dos moradores ou proprietários dos lotes lindeiros.



---

§ 2º - Os usos na Zona Aeroportuária em hipótese alguma será diferente do permitido.

§ 3º - Para o uso desconforme considerado instalado antes da presente lei e em desacordo com os usos admitidos, por esta lei, ficam estabelecidas as seguintes regras:

I - As reformas não podem ampliar o grau de desconformidade.

II - Em caso de calamidade com destruição total da edificação, a nova atividade deve estar consoante às regras estabelecidas para a zona.

§ 4º - Serão tolerados os usos residenciais unifamiliares em zonas de atividades econômicas ficando, porém, as consequências desta opção sob responsabilidade do morador.

**Art. 4º** - Os índices urbanísticos para as edificações nos lotes urbanos serão classificados como taxa de ocupação, taxa de permeabilidade, coeficiente de aproveitamento e reculo 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 - **Reculo 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;

**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;

**VII - O Afastamento entre duas edificações distintas e isoladas** com até 02 (dois) pavimentos, localizadas num mesmo lote, não será inferior a 4,00m (quatro metros) para assegurar a ventilação, iluminação e insolação mínimas.

**Art. 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**: definida por uma unidade habitacional principal e/ou uma secundária, edícula, 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 360,00m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados), cuja fração ideal não será inferior a 180,00m<sup>2</sup> (cento e oitenta metros quadrados) para cada unidade residencial.
- c) **Habitação Seriada**, que são definidas por unidades habitacionais similares ou não, justaposta ou não, cuja fração mínima do lote correspondente a cada unidade não será inferior a 175,00m<sup>2</sup> (cento e setenta e cinco metros quadrados) para cada unidade residencial.
- d) **Habitação Coletiva** – edificação residencial destinada a ocupação permanente ou temporária e multifamiliar numa área exclusiva, ou várias edificações residenciais multifamiliar dispostas dentro do condomínio.



---

**II – Comércio em geral** – edificações que representam as atividades de venda de produtos em geral, podendo ser empresas individuais, microempresas, empresas de pequeno porte, de médio porte e de grande porte.

- a) **Comércio varejista local**: comporta as atividades típicas de empresas de micro e pequeno portes, não indutoras de trânsito intenso nem causadoras de poluição.
- b) **Comércio varejista de bairro e comércio atacadista de bairro**: representam as atividades mercantis de empresas de pequeno ou médio portes, potencialmente indutoras de trânsito não causadoras de poluição.
- c) **Comércio varejista geral e comércio atacadista geral**: representa as atividades mercantis de empresas de médio ou grande portes com área construída superior a 180,00m<sup>2</sup> (cento e oitenta metros quadrados), 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 - Prestadora de Serviço** – são atividades fornecedoras de serviços diversos, podendo ser de empresas individuais, microempresas, empresas de pequeno e de médio porte.

- a) **Prestação de serviço local**, quando as atividades fornecedoras de serviços são de iniciativa de empresas de micro e pequeno portes, 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** – comprehende as atividades de produção de bens, e que devem estar localizadas em zonas específicas definidas pelo Plano Diretor.

- 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 a indústria de micro, pequeno e médio porte não poluente e que não prejudica os demais usos admitidos para a respectiva zona.
- 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** - comprehende as atividades fornecedoras de serviços particulares e, ou públicos ou de ordem pública à 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 à 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 e terreiro.
- d) de educação: instituição de ensino e creche.
- e) de serviços e de ordem pública, como: prefeitura, sindicato, delegacia, rodoviária, posto de gasolina, distribuidores, oficinas mecânicas, borracharias e outros de igual natureza.



---

**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 religiosos.

**§ 1º** - As indústrias de micro, pequeno e médio porte deverão ser instaladas no distrito industrial, que terá um zoneamento próprio, e uma legislação complementar específica, para as indústrias inofensivas e artesanais, não poluentes e que não provocam nenhum comprometimento ambiental.

**§ 2º** - Para os casos de atividades de Categoria Especial como as instalações de Estação de Rádio Base (ERB – Antenas de telecomunicações) e de quaisquer outras, o CDU - Conselho de Desenvolvimento Urbano - deverá emitir parecer, mediante documentações encaminhadas.

**§ 3º** - As atividades de características ambientais, tem a finalidade de preservação e restauração dos processos ecológicos essenciais à harmonia do meio ambiente.

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

## CAPÍTULO II DAS ZONAS DE USO

**Art. 6º - Zona Residencial de Baixa Densidade – ZRBD** – é aquela que está compreendida no Mapa de Zoneamento 2019 (cor branca), e compreende todos os setores e bairros dentro do perímetro urbano, exceto os definidos e especificados em outras Zonas de Uso, comportando os seguintes usos:

### I - Uso Permitido:



- 
- a) habitação unifamiliar, geminada, seriada, condomínios horizontais de lotes e condomínios residenciais diferenciados, Zonas Especiais de Interesse Social.
  - b) comércio varejista local e de bairro somente junto as vias de ligação e vias estruturais.
  - c) prestação de serviço de bairro.
  - 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, parágrafos 1º, 2º, 3º e 4º.

§ 1º - As edificações nesta zona obedecerão às seguintes normas:

- a) índice máximo de ocupação de sessenta por cento (**loc = 60%**) residencial; índice máximo de ocupação de oitenta por cento (**loc = 80%**) comercial.
- b) índice mínimo de permeabilidade de vinte e cinco por cento (**Ip = 25%**) residencial; índice mínimo de permeabilidade de vinte e cinco por cento (**Ip = 15%**) comercial.
- c) coeficiente de aproveitamento máximo **1,2** vezes a área do lote.
- d) afastamento frontal mínimo de **3,00m (três metros)** 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 vedada 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 confrontantes, se porventura as faces laterais não possuírem este tipo de abertura as mesmas podem se estenderem aos limites laterais do lote; sendo que a iluminação e ventilação deverão ser 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) altura máxima total da edificação **10,00m (dez metros)** incluindo a caixa d'água superior, medidos a partir da cota média do meio fio do logradouro.

i) número máximo de pavimento igual a **02 (dois) pavimentos**, acima da cota média do meio fio.

j) nos lotes de esquina, os afastamentos, para fins de edificação unifamiliares, geminadas e seriadas voltados para as vias de circulação, obedecerão as dimensões frontais mínimas para as 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 serão de **0,00m (zero metros)** do alinhamento do lote.

k) para as calçadas observar-se-á o Código de Obras e Edificações do Município de Caldas Novas.

**§ 2º** - É obrigatória 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, em conformidade com o disposto no . Código de Edificações e Obras.

**Art. 7º - Zona Residencial de Média Densidade- ZRMD** - é aquela que está compreendida no Mapa de Zoneamento 2019 (cor laranja conforme legenda) nos seguintes setores: Estância Itanhangá (nos lotes limítrofes com a Av. C; Av. E; e Av. D-15, quadras: 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 e 40), no Bairro Turista II; no Bairro Jardim Belvedere (quadras: 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 27, 28, 29, 30, 31, 32 e 33); no Setor Caldas do Oeste; Mansões recanto da Serra (quadra 18, APM 05, 06 e 07); no Setor Lagoa



Quente (área frontal à Lagoa Quente na Av. Getúlio Vargas, áreas limítrofes à Av. Ranieri Mazzilli no loteamento da Lagoa Quente (A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8 e A9, quadras: 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 28, 29, 42, 43, A, C, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, P, O, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, K6, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, Q, R, S, T, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, U, V, W, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, Y, X, 212, 213, 214, 215, 216 e 217); no Setor Portal das Águas Quentes (quadras 47-1A, 47-1B, 47-1C; referente à área do Bougainville Thermas Clube 46, 47, 80, 82 e 83); Setor Mansões das Águas Quentes (quadras: 12, 13, 14, 15, 16, 17, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 84, 85, 86, 88, 89, 90, 93, 94, 95, 96, 97, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 112, 113, 115, 116, 118, 119, 121 e 122); nos lotes limítrofes à Av. Santo Amaro saída Norte da cidade; no Condomínio Palavra da Vida; na área de João Shibata; na área SPE Polo Caldas; na Estância Itapema (área frontais à Rodovia nas quadras 1 e 2); Jardim Paraíso II (área do Sesi, na quadra D e 13); a área do Pargos Clube; Chácara Guarani; áreas do Setor Serra Verde (quadra 01); Chácara Roma; Magda Mofatto; Nomurabrás; Rodolfo Rohr; área Sesc; as áreas 02, 02C, 02D, 02E, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09 e 10 no Setor Lago das Brisa (antigo Campo do CTC) e áreas limítrofes na Rua 31 na divisa com o Setor Itaicí, bem como a área 02 localizada no Setor Jardim Metodista, também na divisa com o Setor Itaicí, complementada com o setor localizado na parte da área do espólio Hélio Lopes de Moraes, com a implantação da ZEIS; na propriedade de Magda Mofatto localizada na malha 03 do mapa do perímetro urbano 2013; todos os lotes das quadras ou glebas que fazem divisa frontal com a Av. Antônio Sanches Fernandes compreendidas nos vários setores (Jardim Jussara, Boa Vista, Lafaiete de Godoi, Jardim Brasília, Thermas do Veraneio, Aprofacan, Residencial Eldorado Park I e II, Chácara Veredas das Lages, Stiueg e CTC) que delimitam até o trevo do anel viário; gleba 01 e de Cori Afonso de Lima, gleba 02 de Augusto Marcolino; áreas 1A e 1C do loteamento Estância Itanhangá de propriedade do espólio de Martin Mofatto. Complementada nas áreas públicas doadas para o FAR (fundo de arrendamento residencial) pelas Leis Municipais 1.913/2013, 1.914/2013, 1.939/2013, a obterem os índices urbanísticos da ZRMD (Zona Residencial de Média Densidade). E comporta os seguintes usos: (EMENDA CCJ)

**I - Uso Permitido:**

- a) habitação coletiva, unifamiliar, geminada e seriada.
- b) comércio varejista local e de bairro somente junto às vias de ligação e vias estruturais.
- c) prestação de serviço de bairro.
- d) indústria artesanal de micro e pequeno porte somente junto às vias de ligação e vias estruturais.



- e) indústria inofensiva de micro e pequeno porte somente junto às vias de ligação e vias estruturais.
- f) indústria inofensiva de médio e grande porte somente junto às vias de ligação e vias estruturais.
- g) especial observados o disposto no Art. 5º, parágrafos 1º, 2º, 3º e 4º.

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

- a) índice máximo de ocupação de sessenta por cento (**loc = 60%**) residencial;  
índice máximo de ocupação de oitenta por cento (**loc = 80%**) comercial.
- b) índice mínimo de permeabilidade de vinte e cinco por cento (**Ip = 25%**) residencial;  
índice mínimo de permeabilidade de vinte e cinco por cento (**Ip = 15%**) comercial.
- 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 seriada 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 **0,00m** (zero metros) do alinhamento do lote.
- e) é vedada a projeção horizontal da sacada no pavimento superior a 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 mesmo lote, devendo a iluminação e ventilação serem 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) para as **edificações de 4 pavimentos até 6 pavimentos**, os afastamentos laterais mínimos para os lotes confrontantes, serão de **2,00m (dois metros)**.



- 
- i) altura máxima da edificação **23,00m (vinte e três metros)** medidos à partir da cota média do meio fio.
  - j) número máximo de pavimentos igual a **06 (seis) pavimentos**, incluindo o pavimento térreo e mais cinco pavimentos medidos a partir da cota média do meio fio.
  - k) nos lotes de esquina, os afastamentos, para fins de edificação residencial unifamiliar, geminada e seriada voltados para as vias de circulação, obedecerão as dimensões frontais mínimas **2,50m (dois metros e cinquenta 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.
  - l) para as calçadas observar a previsão do Código de Obras e Edificações.

**§ 2º** - É obrigatória 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", sendo confirmada a execução do requisito da área permeável, em observância ao Código de Edificações e Obras do Município de Caldas Novas.

**Art. 8º - Zona Residencial de Alta Densidade – ZRAD** – é aquela que está compreendida no Mapa de Zoneamento 2019 (cor vermelha), aos seguintes setores: Solar de Caldas (quadras: 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 22 – lotes B, 1R, D); no Setor Turista I; Setor Turista II (quadras: 01, 02, 03, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 13A, 13B, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 48, 49, 56, 57, 59, 60, 61, 62, 63, 68, 69, 71, 72); área Privê das Caldas; Walter Gambardella; Concreta; no Setor Parque Jardim Brasil; no Setor Jardim França e Jeriquara; no Setor Bandeirante (todos os lotes e áreas lindeiras à Av. JK, quadras: 34 e 33 – lotes 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 22); na área do Império Romano; Di Roma; parte da área Walter Gambardella; no Setor Thermal; no Setor Oeste; no Setor Jardim Belvedere (AABB, nas quadras 01, 02, 03, 06, 07, 08, 09, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 35, 36 e



41); no Bairro Seicho Hanashiro (quadra 41); no Setor Centro; nos lotes limítrofes à Av. Tiradentes; no setor Itaguaí (quadras 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 e 19 margeando a Av. Antônio Sanches); no Setor Jardim dos Turistas (quadras 01, 03, 04, 06, 09, 12, 15, 17 e 19); Av. Cel. Bento de Godoy (compreendido entre o trevo da saída Sul até o Córrego de Caldas); Av. Elias Bufaiçal; Setor Olegário Pinto; Vila Moraes; Portal das Águas Quentes nas áreas denominadas Gleba nº02-A, Gleba nº 01; Jardim Roma; Nova Vila; área de Seicho Hanashiro; Estância Itanhangá I (quadras: 22, 22A, 22B e 22C entre a Rua D15 e a Rua D11; 99A entre a Rua D15 e a Av. E, 12A entre Av. E e Rua C11); e as Glebas 1, 1A e 2 da Fazenda Florida, localizada nas proximidades da confluência da GO – 213 com a GO – 139; área 51 (Fazenda Papuã), **No Setor Vila São José (Quadras 51 e 53), (EMENDA VEREADOR MARIN PIRES)** e Comporta os seguintes usos:

**I - Uso Permitido:**

- a) habitações coletivas, unifamiliar, geminada, seriada flats e hotéis.
- b) comércio varejista local e de bairro em geral somente junto às vias estruturais.
- c) comércio varejista geral e atacadista de bairro em 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 em 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, parágrafos 1º, 2º, 3º e 4º.
- j)

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

- a) índice máximo de ocupação de setenta por cento (**loc = 70%**) residencial;
- índice máximo de ocupação de oitenta por cento (**loc = 80%**) comercial.



- 
- b) índice mínimo de permeabilidade de vinte e cinco por cento (**Ip = 25%**) residencial;
  - índice mínimo de permeabilidade de vinte e cinco por cento (**Ip = 15%**) comercial.
  - c) coeficiente de aproveitamento máximo **6,0 (seis)** vezes a área do lote.
  - d) afastamento frontal mínimo de **3,00m (três metros)** para as habitações unifamiliares, geminadas e seriadas.
  - e) afastamento frontal mínimo de **5,00m (cinco metros)** para edificações multifamiliar, flats, hotéis.
  - f) afastamento frontal mínimo de **0,00m (zero metros)** do alinhamento do lote para edificações mistas, comerciais e de garagens.
  - g) é vedada a projeção horizontal da sacada no pavimento superior ultrapassar o limite do lote, em qualquer circunstância.
  - h) afastamento lateral e fundo mínimo de **2,50m (dois metro e cinquenta centímetros)** com abertura direta nas laterais para edificações de **4 pavimentos até 7 pavimentos**.
  - i) afastamento lateral e fundo mínimo de **3,00m (três metros)** com abertura direta nas laterais para edificações de **7 pavimentos até 20 pavimentos**.
  - j) afastamento lateral e fundo mínimo de **4,00m (quatro metros)** com abertura direta nas laterais para edificações de **acima de 20 pavimentos**.
  - k) se porventura as faces laterais não possuírem abertura, as mesmas poderão se estender aos limites do lote; devendo a iluminação e ventilação serem previstas através de meio indireto, apenas para edificações até **2 pavimentos**.
  - l) altura máxima da edificação incluindo a caixa d'água, medidos à partir da cota média do meio fio.
  - m) não há limite de altura máxima para as edificações;
  - n) nos lotes de esquina as dimensões frontais mínimas serão de **2,50m (dois metros e cinquenta centímetros)** voltados para as vias de circulação, para habitações unifamiliares, geminadas e seriadas até **4 pavimentos**.
  - o) nos lotes de esquina as dimensões frontais mínimas serão de **5,00m (cinco metros)**; voltados para as vias de circulação, para habitações multifamiliar, flats e hotéis acima de **4 pavimentos**.



- 
- p) nos lotes de esquina as dimensões frontais mínimas serão de 0,00m (**zero metros**), do alinhamento do lote ou área para edificações comerciais e/ou mistas.
- q) para as calçadas observar a previsão do Código de Obras e Edificações.

**§ 2º** - É obrigatória 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, conforme previsto no Código de Edificações e Obras do Município de Caldas Novas.

**Art. 9º - Zona de Uso Misto - ZUM – é aquela que está compreendida no Mapa de Zoneamento 2019 (cor amarela conforme legenda) nos seguintes setores: Estância Itaguaí I e II (quadras: 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 33, 41, 42, 45, 50, 52, 66, 69, 76, 79, 80, 83, 91 e lotes lindeiros à Av. C), lotes lindeiros à Av. Antônio Sanches Fernandes entre o Fórum até o limite do loteamento Jardim Jussara, Av. Guarapari (Parque Real) Av. Cel. Bento de Godoy Neto (Santa Efigênia); Recanto dos Eucaliptos o lotes lindeiros à Rua Z (quadra: 01, Lotes 01 a 14) os lotes lindeiros à Av. Guarapari (quadra: 01, Lotes 14 a 22, quadra: 04, lotes 02 a 07); Setor Mansões das Águas Quentes lotes lindeiros a Av. B (quadras: 188, 189, 190, 191, 192, 193, 196, 197, 198, 200, 202, 203, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245 e 246), lotes lindeiros a Av. C (quadras: 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 115, 116, 126, 139, 142, 150, 151, 160, 168, 181, 187, 193, 203, 214, 224, 225, 237, 269, 271 e 272), lotes lindeiros a Av. D (quadras: 30, 40, 60, 65, 70, 83, 84, 94, 95, 106, 107, 115, 116, 120 e 121), lotes lindeiros a Av. E (quadras: 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 60, 61, 62, 63, 64, 76, 123, 124, 128, 132, 136, 137 e 140);(EMENDA CCJ)**

**I - Uso Permitido:**

- a) habitação unifamiliar, geminada e coletiva.
- b) comércio varejista e atacadista somente às vias estruturais principais.
- c) prestação de serviço local de bairro.



- 
- d) prestação de serviço geral somente junto às vias estruturais.
  - e) indústria artesanal de micro e pequeno porte.
  - f) indústria inofensiva de micro e pequeno porte.
  - g) indústria inofensiva de médio e grande porte somente junto às vias estruturais.
  - h) especial observados o disposto no Art. 5º, parágrafos 1º, 2º, 3º e 4º.
  - i)

§ 1º – A edificação nesta zona deverá obedecer às seguintes normas:

- a) índice máximo de ocupação de sessenta por cento (**loc = 60%**) residencial;  
índice máximo de ocupação de oitenta por cento (**loc = 80%**) comercial.
- b) índice mínimo de permeabilidade de vinte e cinco por cento (**Ip = 25%**) residencial;  
índice mínimo de permeabilidade de vinte e cinco por cento (**Ip = 15%**) comercial.
- c) coeficiente de aproveitamento máximo **2** (duas) vezes a área do lote.
- d) afastamento frontal mínimo de **3,00m** (três metros) no caso habitação unifamiliar e geminada, se for para habitação coletiva o afastamento frontal mínimo será de **5,00m** (cinco metros), caso a edificação for mista e para fins comerciais o afastamento frontal mínimo de **0,00m** (zero metros) do alinhamento do lote.
- e) é vedada 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 ambas as faces laterais da edificação possuírem qualquer tipo de abertura direta para os lotes confrontantes, se as faces laterais não possuírem este tipo de abertura para os lotes no meio de quadra, o mesmo pode se estender ao limite do lote; sendo a iluminação e ventilação serem previstas através de meio indireto; quanto ao afastamento de fundo neste caso prevalece o mínimo de **2,00m** (dois metros).
- g) afastamento mínimo de fundo **2,00m** (dois metros) em quaisquer circunstância.
- h) altura máxima da edificação: **15,00m** (quinze metros) medidos a partir da cota média do meio fio.
- i) número máximo de pavimentos igual à **4** (quatro) **pavimentos**, incluindo o pavimento térreo e mais **3** (três) pavimentos, 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 **2,50m** (dois metros e cinquenta centímetros) para habitação unifamiliar e geminada, se porventura, for comercial e mista serão de **0,00m** (zero metros).
  - k) afastamento frontal mínimo para habitações unifamiliares e geminadas de **3,00m** (três metros) para lotes situados no interior das quadras, no caso de habitações coletivas será de **5,00m** (cinco metros) e edificações para fins comerciais e mistas, o afastamento frontal mínimo é de **0,00m** (zero metros) do alinhamento do lote.
  - l) afastamento de fundo mínimo será de **2,00m** (dois metros) quando houver qualquer tipo de abertura direta da edificação com afastamento obrigatório, caso não haja, a edificação poderá se estender ao limite do lote.
  - m) para as calçadas observar o Código de Obras e Edificações do Município de Caldas Novas.

**§ 2º** - É obrigatória 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, em observância ao Código de Edificações e Obras do Município de Caldas Novas.

**Art. 10 - Zona de Atividade Econômica - ZAE** – é aquela que está compreendida no Mapa de Zoneamento 2019 (cor marrom claro conforme legenda) nos seguintes setores: Áreas industriais da cidade na saída Sul (sentido Marzagão); Norte (sentido Piracanjuba) e Oeste (sentido Morrinhos). Esta área disciplina os seguintes 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.
- d) especial observados o disposto no Art. 5º, parágrafos 1º, 2º, 3º e 4º.
- e)



**II - Uso Tolerado:**

- a) Habitação unifamiliar.

**§ 1º** - qualquer edificação nesta zona obedecerá às 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** (um vírgula dois) vezes a área do lote.
- d) afastamento frontal mínimo de **10,00m** (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.
- h) número máximo de pavimento igual à **2** (dois) pavimentos, incluindo o pavimento térreo e o pavimento 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 **5,00m** (cinco metros).
- j) para as calçadas observar a previsão do Código de Obras e Edificações do Município de Caldas Novas.

**§ 2º** - É obrigatória 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", e será confirmada a execução do requisito da área permeável, em conformidade com o Código de Edificações e Obras do Município de Caldas Novas.

**Art. 11 - Zona de Proteção Ambiental I – ZPA I** – compreendido no Mapa de Zoneamento 2019 (cor verde esmeralda conforme legenda) nas seguintes faixas: toda a faixa contigua 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.

**§ 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 **30,00m** (trinta metros), a partir das margens ou cota de inundação.
- b) áreas circundantes das nascentes permanentes e temporárias, com um raio de, no mínimo de **50,00m** (cinquenta metros).
- c) faixas de **30,00m** (trinta metros) circundantes aos lagos, lagoas e reservatórios d'água, naturais ou artificiais, como represas e barragens, desde o seu nível mais alto, medido horizontalmente.
- 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.

**Art. 12 - Zona de Proteção Ambiental II – ZPA II** – compreendido no Mapa de Zoneamento 2019 (cor verde escuro conforme legenda). Esta zona admite as atividades relativas à proteção, conservação e recuperação da vegetação nativa, bem como demais atividades 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 competente, 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.

**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.

**Art. 13 - Zona de Proteção Ambiental III – ZPA III** – compreendida no Mapa de Zoneamento 2019 (cor verde musgo conforme legenda) onde se admite os usos que deem ao espaço institucional a sua real função social, mediante a sua proteção, conservação e recuperação.

**§ 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.

**§ 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 e cinquenta centímetros).
- d) área máxima de ocupação de **60,00m<sup>2</sup>** (sessenta metros quadrados) para cada edificação provisória o empreendedor deverá, ainda, atender às exigências do código de edificações.

**§ 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, para a realimentação do lençol freático.
  - 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 **10.000m<sup>2</sup>** (dez mil metros quadrados) e raio de influência de **500,00m** (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.

**Art. 14 - Zona Aeroportuária I – ZPA I** - compreendida no Mapa de Zoneamento 2019 (cor verde erva clara conforme legenda) no domínio do Aeroporto de Caldas Novas e compreende os seguintes usos:

**Parágrafo único** – Todos os projetos e empreendimentos que estiverem inseridos dentro do cone de aproximação de aeronaves, definidos pelo Plano Diretor e Mapa de Zoneamento Urbano estarão obrigatoriamente e previamente sujeitos à aprovação do órgão regulador do Ministério da Aeronáutica, antes da análise da Secretaria de Obras do Município, tendo como cota 702,86m (setecentos e dois metros e oitenta e seis centímetros) a referência medida, da pista do aeródromo, como base de definição da altura do empreendimento, e não como o nível do meio fio.

**Art. 15 - Zona Aeroportuária II – ZAP II** - compreende no Mapa de Zoneamento 2019 (cor verde – cinza escuro, conforme legenda) ao seguintes setores: Residencial Primavera (quadras: 09, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20); Área WMV; área da Rádio Terra, Chácaras Paraiso; área do Camping Clube do Brasil – CCB; Setor Aeroporto (quadras: 09, 10, 11, 12, 13, 14); Setor Bela Vista (quadras: 01, 02, 03, 04, 05); Parque das Águas Quentes (quadras: 02, 03, 04, 05 e 06); Setor Jardim Privê das Caldas (quadras: 01, 02, 03, 13, 14, 15, 16, 19, 20, 21, 24, 25); Jardim Paraíso II (quadras: 24, 25), que são adjacentes às extremidades de pouso e decolagem os projetos de edificações nesta zona devem obrigatoriamente submeter previamente ao órgão competente do Ministério da Aeronáutica, antes do



---

encaminhamento ao órgão competente da Prefeitura Municipal, através de encaminhamento de requerimento próprio e projeto arquitetônico.(EMENDA CCJ)

**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.

**II – Uso Tolerado:**

- a) habitação unifamiliar.

**§ 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 (**Ip = 25%**)
- c) coeficiente de aproveitamento máximo **0,6** (zero virgula seis) vez 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 metros).
- e) afastamento lateral mínimo de **1,50m** (um metro e cinquenta 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 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 **6,00m** (seis metros) acima do nível da pista do aeródromo de acordo com a altimetria definida pela cota 702,86m (setecentos e dois metros e oitenta e seis centímetros) como referência.
- f) 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 seu lote.
- g) altura máxima total da edificação **6,00m** (seis metros) incluindo caixa d'água superior medidos a partir da cota definida no item e.
- h) número máximo de pavimento igual à **1** (um) pavimento térreo medido a partir da cota definida no item e.



- 
- i) nos lotes de esquina, os afastamentos, voltados para as vias de circulação, obedecerão as dimensões frontais mínimas, de **2,50m** (dois metros e cinquenta centímetros) em ambos os lados; caso a edificação for comercial o afastamento será de **0,00m** (zero metros).
  - j) para as calçadas observar a previsão do Código de Obras e Edificações do Município de Caldas Novas.

**§ 2º** - É obrigatória 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", e será confirmada a execução do requisito da área permeável, em conformidade com a previsão do Código de Edificações e Obras.

**Art. 16 – Zona Aeroportuária III – ZAP III** - compreende no Mapa de Zoneamento 2019 (cor verde erva doce escuro, conforme legenda) os seguintes setores: Setor Itaparica, Setor Planalto (quadras: 01, 02, 03, 04, 05, 06 e 07); Residencial Primavera (quadras: 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 e 14); Jardim Paraíso II (quadras: 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22), compreende a zona contígua à anterior e os projetos de edificações nesta zona devem obrigatoriamente submeter previamente ao órgão competente do Ministério da Aeronáutica, antes do encaminhamento ao órgão competente da Prefeitura Municipal, através de encaminhamento de requerimento próprio e projeto arquitetônico.(EMENDA CCJ)

**I - Uso Permitido:**

- a) comércio varejista.
- b) prestação de serviço.
- c) indústria inofensiva e incômoda de pequeno porte.

**II – Uso Tolerado:**

- a) habitação unifamiliar.

**§ 1º** – Os usos nesta zona devem atender 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 (**Ip = 25%**).



- 
- c) coeficiente de aproveitamento máximo **1,5** (um vírgula cinco) vezes a área do lote.
  - d) afastamento frontal mínimo de **3,00m** (três metros) para habitação unifamiliar; para tipo comercial o afastamento será de **0,00m** (zero metros).
  - e) afastamento lateral mínimo de **1,50m** (um metro e cinquenta 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 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 **10,00m** (dez metros) acima do nível da pista do aeródromo de acordo com a altimetria definida pela cota 702,86m (setecentos e dois metros oitenta e seis centímetros) como referência.
  - f) é vedada a projeção horizontal da sacada no pavimento superior ultrapassar o limite do lote, em qualquer circunstância.
  - 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 seu lote.
  - h) altura máxima total da edificação **10,00m** (dez metros) incluindo caixa d'água superior medidos a partir da cota definida no item e.
  - i) número máximo de pavimento igual à **2** (dois) pavimentos incluindo o térreo medidos a partir da cota definida no item e.
  - j) nos lotes de esquina, os afastamentos, voltados para as vias de circulação, obedecerão as dimensões frontais mínimas, de **3,00m** (três metros) em ambos os lados par habitações unifamiliares, no caso de comércio e misto o afastamento será de **0,00m** (zero metros).
  - k) as calçadas devem obedecer à previsão do Código de Obras e Edificações.

**§ 2º** - É obrigatória 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", e será confirmada a



---

execução do requisito da área permeável, em conformidade com a previsão do Código de Edificações e Obras.

**Art. 17 – Zona de Proteção Hídrica – ZPH** – comprehende no Mapa de Zoneamento 2019 (cor azul escuro) os seguintes setores: Setor Jardim Serrano (exceto quadras: 22, 23, 52 e 53 lindeiras à Rodovia GO-213); Setor Estância Itanhangá II; Setor Estância Itapuã, Setor Portal das Águas Quentes II; Mansões Recanto da Serra; Setor Estância Chácaras Itapema; Green Garden, Serra Park e Jardim dos Ipês; complementada na área do espólio de Hélio Lopes de Moraes (Leandro Moraes e Silva e Eliane Moraes de Castro).

**I - Uso Permitido:**

- a) habitação unifamiliar, geminada e seriada.
- b) comércio varejista local.
- c) prestação de serviço local.
- d) indústria artesanal apenas junto às vias de ligação.
- e) indústria inofensiva de micro porte junto às vias de ligação.

**II - Uso Permitido:**

De acordo com Artigo 3º, item “c”, §1º e §2º.

- a) Indústria artesanal apenas junto às vias de ligação.
- b) Indústria inofensiva de micro porte junto às vias de ligação.

**§ 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 trinta e cinco por cento (**Ip = 35%**).
- c) coeficiente de aproveitamento máximo **1** (um) vez a área do lote.
- d) afastamento frontal mínimo de **3,00m** (três metros) para habitação unifamiliar, **0,00m** (zero metros) para uso comercial, se for misto afastamento de **3,00m** (três metros).
- e) afastamento lateral mínimo de **1,50m** (um metro e cinquenta centímetros) nas faces que possuem aberturas, se não houver abertura poderá estender até as divisas do lote, com iluminação zenital por meio indireto.



- 
- f) é vedada a projeção horizontal da sacada no pavimento superior ultrapassar o limite do lote, em qualquer circunstância.
  - g) afastamento fundo mínimo de **2,00m** (dois metros) caso haja abertura.
  - h) altura máxima total da edificação **10,00m** (dez metros) incluindo a caixa d'água superior.
  - i) número máximo de pavimento igual à **2** (dois) pavimentos incluindo térreo.
  - j) nos lotes de esquina, os afastamentos, voltados para as vias de circulação, obedecerão as dimensões frontais mínimas de **3,00m** (três metros) para a fachada principal e **1,50m** (um metro e cinquenta centímetros) para a fachada secundária para habitação unifamiliares e de **0,00m** (zero metros) para comerciais.
  - k) para as calçadas observar a previsão do Código de Obras e Edificações.

**§ 2º** - É obrigatória 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", e será confirmada a execução do requisito da área permeável, em observância ao Código de Edificações e Obras.

**Art. 18 - Zona de Turística – ZT** – é aquela compreendida no Mapa de Zoneamento 2019 (cor amarela) nos setores localizados: Condomínio Barra do Pirapitinga; Condomínio Morada do Lago; Mansões Solar do Lago; área de João Gomes Marcelino; área de Magnólia Gomes de Almeida; área de Cairo Fontes; Condomínio Sonho Meu; Condomínio Chácaras Lago de Cristal; área de Ari Vergílio Moreira; Condomínio Lago Azul; área do Leriston; Condomínio Marinas de Caldas (quadras: 08, 09, 10, 14, 15, 16, 17 e 18); área José Francisco das Neves; Aldeia do Lago; Marina; Enseada Residence; área de Valdivino Cândido; área do Náutico Privê das Caldas, Condomínio Residencial Porto Seguro; área de Delcídia Rocha Barbalho, Jardim Interlagos; Sítio Lago Azul; área do Cavalo de Fogo; área de Valdeci Rocha Barbalho; área Geraldo Reis; área João Batista dos Santos; área de José Gomes dos Santos; área de Alminda; área do Castrinho; área de Elias Ferreira; Residencial Recanto das Garças;



área do Ronildo, Ilha do Boa Vista, Estância Tamburi (quadra: 22); Residencial Portal do Lago; Residencial Estrela do Lago; área Azíria Guimarães e filhos; Residencial Lago das Aroeiras, Residencial Lago dos Ipês, Condomínio Recanto do Sossego (NSA, Chácaras) respeitando as restrições impostas ao local e os afastamentos obrigatórios de preservação ambiental; as áreas de Wilson Ferreira Costa; Condomínio Água Viva; Gilson Ramos de Oliveira e outros; Residencial Recanto do Lago; Mansões Privê do Lago respeitando as restrições impostas ao local e os afastamentos obrigatórios de preservação ambiental.

Comporta os seguintes usos:

**I - Uso Permitido:**

- a) flats, hotéis, apart-hotéis, clubes pousadas.
- b) habitação unifamiliar, coletiva, geminada e seriada.
- c) comércio varejista local.
- d) prestação de serviço local.

**§ 1º -** A edificação nesta zona deverá obedecer às seguintes normas:

- a) índice máximo de ocupação de sessenta por cento (**loc = 60%**).
- b) índice mínimo de permeabilidade de vinte e cinco por cento (**Ip = 25%**).
- c) coeficiente de aproveitamento máximo **2,0** (duas) vezes a área do lote.
- d) afastamento frontal mínimo de **5,00m** (cinco metros) residencial, afastamento frontal mínimo de **0,00m** (zero metros) comercial.
- e) afastamento lateral e fundo 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 da edificação não possuírem abertura, mesmo pode se estender ao limite lateral do lote; sendo iluminação e ventilação serem previstas através de meio indireto permanece obrigatório o afastamento dos fundos; válido para altura total da edificação de até **6,00m** (seis metros) acima do nível do meio fio.
- f) é vedada a projeção horizontal da sacada no pavimento superior ultrapassar o limite do lote, em qualquer circunstância.
- g) se a altura da edificação for maior de **6,00m** (sei metros) até **23,00m** (vinte e três metros) do nível do meio fio as edificações que tiverem aberturas nas suas faces



---

para os lotes confrontantes, os afastamentos laterais e de fundo serão de **2,50m** (dois metros e cinquenta centímetros).

h) altura máxima total da edificação **23,00m** (vinte e três metros).

i) número máximo de pavimento igual à **6** (seis) pavimentos, incluindo térreo e mais **5** (cinco) pavimentos.

j) nos lotes de esquina, os afastamentos, para fins de edificação residencial voltados para a via de circulação, obedecerão as dimensões frontais mínimas para as vias de circulação de **3,00m** (três metros) em ambos os lados, e, **0,00m** (zero metros) para comercial.

k) as vagas para estacionamento de veículos nos apart-hotéis e flats será o equivalente a **100%** (cem por cento) no mínimo do total das Uhs (unidades habitacionais) dos respectivos empreendimentos, e para os hotéis o percentual será de **30%** (trinta por cento).

l) para as calçadas observara a previsão do Código de Obras e Edificações.

**§ 2º** - É obrigatória 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, com observância ao Código de Edificações e Obras do Município de Caldas Novas.

**Art. 19 – Zona Especial de Interesse Social – ZEIS** – as áreas de terras destinadas à implantação do Programa de Produção de Lotes, dentro do Perímetro Urbano, e de expansão urbana, destinadas às famílias de baixa renda, enquadra-se nesta categoria as áreas vazias ou não ocupadas e subutilizadas compreende no Mapa de Zoneamento 2019 (cor nude, conforme legenda) nos seguintes setores: Residencial Vera Cruz, Residencial Santa Cruz, Setor Terezinha Palmerston, Residencial Vale da Serra, Jardim Privê das Caldas, Lafaiete de Godoi e espólio de Hélio Lopes de Moraes, ao lado da área destinada ao CREDEC.



**§ 1º** - Entende-se por áreas vazias ou não ocupadas e subutilizadas as áreas não edificadas possíveis de se produzirem lotes e habitações populares, sendo vedado o remembramento de lotes já existentes para a finalidade descrita nesta lei.

**§ 2º** - Zonas de Especial Interesse Social, que compreendem o Programa de Produção de lotes, para propiciar às famílias, com menor poder aquisitivo, acesso à terra urbana e moradia digna.

**§ 3º** - Entende-se por moradia digna como sendo direito e vetor de inclusão social, garantindo-se padrões mínimos de habitabilidade.

Comporta os seguintes usos:

**I - Uso Permitido:**

- a) habitação unifamiliar.
- b) comércio varejista local somente junto as vias estruturais.
- c) prestação de serviço local somente junto as vias estruturais.

**§ 4º** – A edificação nesta zona deverá obedecer as seguintes normas:

- a) área total do lote igual à **200,00m<sup>2</sup>** (duzentos metros quadrados), sendo o frente e fundo no mínimo com **10,00m** (dez metros).
- b) índice máximo de ocupação de sessenta por cento (**loc = 70%**).
- c) índice mínimo de permeabilidade de vinte e cinco por cento (**Ip = 20%**).
- d) coeficiente de aproveitamento máximo **1,0** (uma) vezes a área do lote.
- e) afastamento frontal mínimo de **1,50m** (um metro e cinquenta centímetros) residencial, afastamento frontal mínimo de **0,00m** (zero metros) comercial.
- f) afastamento lateral e fundo mínimo de **1,00m** (um metro) quando ambas as faces laterais da edificação possuírem qualquer tipo de abertura direta para os lotes confrontantes.
- 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 **6,00m** (seis metros) incluindo a caixa d'água superior medidos a partir da cota média do meio fio do logradouro.



- 
- i) número máximo de pavimento igual à **2** (dois) pavimentos, incluindo térreo e mais **1** (um) pavimento.
  - j) número máximo de **Uhs** (unidades habitacionais) no lote igual à **01** (uma) **Uh** (unidade habitacional).
  - k) nos lotes de esquina, os afastamentos, para fins de edificação residencial voltados para a via de circulação, obedecerão as dimensões frontais mínimas para as vias de circulação de **1,50m** (um metro e cinquenta centímetros) em ambos os lados, e, **0,00m** (zero metros) para comercial.
  - l) gabarito mínimo incluído a calçada do sistema viário igual à **12,00m** (doze metros) de largura.
  - m) para as calçadas observar a previsão do Código de Obras e Edificações.

**§ 5º** - É obrigatória 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, em conformidade com o Código de Edificações e Obras do Município de Caldas Novas.

**Art. 21 – Chácaras de Recreio e Lazer** – são aquelas localizadas na zona de expansão urbana, que é aquela externa e adjacente ao perímetro urbano, onde se prevê ocupação ou implementação de equipamentos e empreendimentos considerados especiais e necessários à estrutura urbana, tais como sítios de recreio e lazer, sendo limitadas pela Zona de Amortecimento do Parque Estadual da Serra de Caldas Novas (PESCAN).

**I - Uso Permitido:**

- a) habitação unifamiliar.

**§ 1º** - As edificações obedecerão 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 (**Ip = 25%**).



- 
- c) coeficiente de aproveitamento máximo **1,2** vezes a área do lote.
  - d) afastamento frontal mínimo de **3,00m (três metro)**.
  - e) afastamentos laterais mínimos de **1,50m (um metro e cinquenta centímetros)**.
  - f) afastamento de fundo mínimo de **2,00m (dois metros)**.
  - g) altura máxima total da edificação **10,00m (dez metros)** incluindo a caixa d'água superior.
  - h) número máximo de pavimento igual à **02 (dois) pavimentos**.
  - i) é vedada a projeção horizontal da sacada no pavimento superior ultrapassar o limite do lote, em qualquer circunstância.

**§ 2º** - É obrigatória 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", e será confirmada a execução do requisito da área permeável, com observância do Código de Edificações e Obras do Município de Caldas Novas.

**Art. 22 – Zona Amortecimento – ZAMORT** – compreende no Mapa de Zoneamento 2016 (área hachurada na cor verde) e delimita o perímetro urbano do Município com a PESCAN – Parque Estadual da Serra de Caldas Novas. Demarcação de acordo com a Portaria nº 069/2014 da Secretaria de Estado do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos – SEMARH.

**Art. 23 – Áreas Institucionais – AI** - compreende no Mapa de Zoneamento 2019 (cor magenta) são as áreas de domínio público e de propriedade do Município de Caldas Novas.

### CAPÍTULO III DISPOSIÇÕES FINAIS



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CALDAS NOVAS**  
**ADM. 2017-2020**



**Art. 24** – Como esta Lei não contem matéria estranha a seu objeto, quando este não se vincular a ela por afinidade, pertinência ou conexão, serão regulamentadas nas leis que tratam de seus objetos.

**Art. 25** – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando as Leis Municipais 1.826/2011; 1.839/2012; 1.933/2013; 2.056/2014; 2.091/2014; 2.456/2016 e demais disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO DE CALDAS NOVAS, Estado de Goiás, aos 09 dias do mês de dezembro do ano de dois mil e dezenove (09/12/2019).

*Evando Magal Abadia Correia Silva*  
Prefeito de Caldas Novas-GO