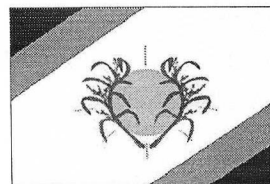


REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE GOIÁS
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA AURORA



Ofício n.º:269/2023

Nova Aurora-GO, 23 de agosto de 2023.

Senhor Presidente,

Senhores Vereadores,

Através do presente passamos às mãos de Vossas Excelências para apreciação e deliberação dos membros dessa Egrégia Casa de Leis, o Projeto de Lei que **“estabelece normas e condições para uso e ocupação do solo no município de nova aurora/GO”**

O Projeto de Lei teve como referência a lei 068/2023, que “institui o Plano Diretor de Nova Aurora” e tem por objetivo submeter à análise e aprovação do Poder Legislativo as normas e disposições que definirão o uso e ocupação do solo de nosso Município.

Desta forma, solicitamos o apoio de todos os vereadores, incluindo emendas aditivas e supressivas que entenderem pertinentes, observando o rito regimental especial para aprovação de Lei Complementar.

Certo da especial atenção à nossa solicitação, antecipamos nossos melhores agradecimentos e renovamos protestos de elevada estima e distinguida consideração.

Atenciosamente,

JOÃO PIMENTA DE PÁDUA JÚNIOR
Prefeito

Recebido
23/08/23
Stamora Dias

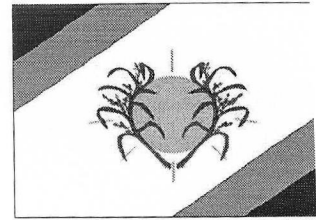
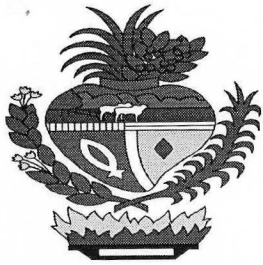
Ao Senhor

JERRY FALEIROS DOS SANTOS

DD. Presidente da Câmara Municipal de Vereadores,

E Ilustre integrantes do Poder Legislativo,

Município de Nova Aurora, Estado de Goiás.



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº.073/2023, DE 23 DE AGOSTO DE 2023.

**ESTABELECE NORMAS E CONDIÇÕES
PARA USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NO
MUNICÍPIO DE NOVA AURORA/GO.**

**CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

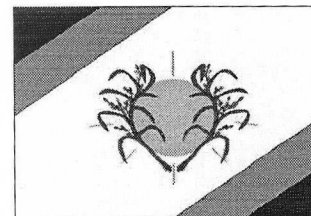
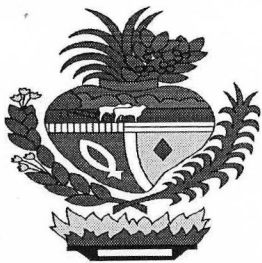
Art. 1º - Esta Lei estabelece normas de uso e ocupação do solo no Município de Nova Aurora, observadas as disposições da Lei Complementar Municipal nº 068/2023, de 15 de março de 2023 – Plano Diretor do Município de Nova Aurora – PDMNA – e demais legislações pertinentes, tendo em vista os seguintes objetivos:

- I - consolidar a estrutura urbana existente, adequando-a ao crescimento previsto;
- II - assegurar a observância de padrões de urbanização compatíveis com as tradições locais e as expectativas da comunidade;
- III - estimular o uso adequado dos terrenos, tendo em vista a saúde, a segurança e o bem-estar da população;
- IV - regular o uso dos edifícios, construções e terrenos para fins residenciais, comerciais e industriais, bem como de outras finalidades;
- V - regular as área das construções, sua localização e ocupação nos lotes;
- VI - assegurar adequada distribuição da população e das atividades para que a utilização da infraestrutura urbana seja a mais adequada.

Art. 2º Considerando o que dispõe o PDMNA deste Município, os instrumentos de ordenamento de uso e ocupação do solo em Nova Aurora consistem-se em mapas de identificação visual e regulamentação dos padrões de uso e ocupação do solo.

Parágrafo único. Considerando as diretrizes e ações estabelecidas no Plano Diretor Municipal, também integram esta Lei os seguintes instrumentos – **anexos** – de uso e ocupação do solo em Nova Aurora:

- I - Mapa do Macrozoneamento Municipal;
- II - Mapa de Microzoneamento Urbano do Município;
- III - Mapa de Zonas Urbanas Especiais do Município;



IV - Mapa de Hierarquização do Sistema Viário.

CAPÍTULO II
DAS ZONAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

SEÇÃO I
DO MACROZONEAMENTO MUNICIPAL

Art. 3º O território municipal de Nova Aurora, conforme as disposições da Lei do PDMNA, é composto pelas seguintes Macrozonas:

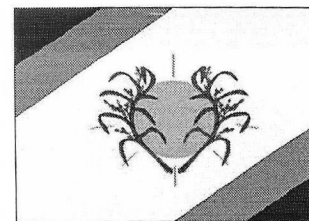
I - Macrozona Urbana: porção do território delimitada como perímetro urbano do Distrito Sede (MZURD), em que se aplica o Microzoneamento Urbano, contemplando a área urbana consolidada e as áreas de expansão urbana;

II – Macrozona Rural (MZR): porção do território, de uso rural, onde se deve fomentar as atividades agropecuárias, observando as leis ambientais pertinentes;

III – Macrozona de Desenvolvimento Turístico e de Urbanização Específica para Chacreamentos (MZDTUR): porção do território, de uso rural, passível de urbanização específica para parcelamento do solo urbano na modalidade de Chacreamento, onde deve-se fomentar a proteção da paisagem natural, o lazer e o turismo, seguindo as normas ambientais e de parcelamento do solo;

IV – Macrozona da Área de Proteção Ambiental do Córrego Capão Grande (MZAPA): porção do território, de uso rural, delimitada pela área da Unidade de Conservação da APA do Córrego Capão Grande, onde se deve fomentar a proteção e a recuperação das nascentes e áreas de preservação permanentes, a locação de áreas de reserva legal nas áreas passíveis de uso agrícola, observando as normas ambientais, sendo proibida a instalação de novas atividades industriais de alto potencial poluente, conforme classificação do órgão ambiental competente;

V – Macrozona Prioritária de Conservação da Biodiversidade (MZPCBIO): porção do território, de uso agrícola, delimitada a partir da sobreposição do Polígono de aplicação da Lei da Mata Atlântica, onde se deve fomentar o uso rural a partir das atividades agrosilvopastoris, sendo vedado a conversão de uso do solo que dependa da supressão de vegetação nativa primária, observando as normas ambientais.



SEÇÃO II - DO MICROZONEAMENTO URBANO

Art. 4º O microzoneamento urbano corresponde às áreas passíveis de parcelamento do solo urbano, permitindo diversas formas de usos e ocupações do solo, desde que sejam compatíveis com as características físicas, ambientais, socioeconômicas e de infraestrutura da área, na seguinte microzona:

I - Microzona Urbana do Distrito Sede de Nova Aurora;

Art. 5º O Microzoneamento Urbano do Distrito Sede de Nova Aurora estabelece o nível micro de ordenamento do território, a partir das seguintes zonas:

I - Zona de Usos Diversificados 1 (ZUD-1): porção do território urbano, destinada à ocupação e ao uso misto, com predominância residencial;

II - Zona de Usos Diversificados 2 (ZUD-2): porção do território urbano, destinada à ocupação e ao uso misto, com predominância comercial e prestação de serviços;

III - Zona dos Espaços Livres de Uso Público (ZELUP): compreende as áreas e espaços livres de uso público, destinadas ao convívio da população, ao lazer e a prática de esportes;

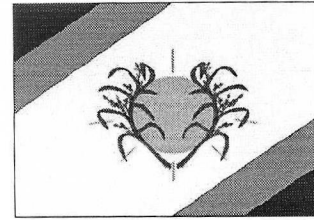
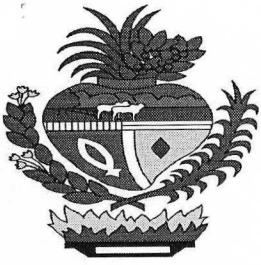
IV - Zona de Interesse Logístico (ZIL): porção do território urbano, destinada à ocupação e ao uso misto, com predominância comercial e prestação de serviços relacionadas às atividades de logística, depósitos e transporte, situada às margens da rodovia estadual GO-210, no perímetro urbano;

V - Zona do Distrito Comercial e Industrial (ZDCOI): porção do território urbano, destinada exclusivamente a usos comerciais, industriais e de serviços, onde são admitidas atividades industriais de baixo, médio e alto potencial poluente, a critério do órgão ambiental competente e atividades de comércio e serviços;

VI - Zona de Restrição Habitacional (ZRH): porção do território urbano, com distância de 100 m (cem metros) do perímetro do Lixão Municipal, no perímetro urbano, onde é proibido o uso para fins habitacionais;

VII - Zona de Expansão Urbana 1 (ZEU-1): porção do território, passível de parcelamento do solo para fins urbanos, localizada nos vazios urbanos da área urbana consolidada, onde o município deve ampliar, no prazo máximo de cinco anos, o instrumento do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, considerados a existência de infraestrutura e de demanda para utilização;

VIII - Zona de Expansão Urbana 2 (ZEU-2): porção do território, passível de parcelamento do solo para fins urbanos;



CAPÍTULO III DAS CATEGORIAS DE USO DO SOLO

Art. 6º As categorias de Uso do Solo, são assim classificadas:

I - Uso Habitacional (UH): resultado da utilização da edificação para fim habitacional classificados em:

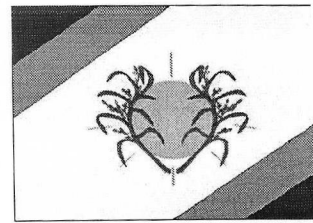
- a) UH1 – Uso habitacional unifamiliar:** edificação, com uma unidade autônoma, destinada a moradia unifamiliar.
- b) UH2 – Uso habitacional multifamiliar:** edificação ou grupo de edificações, com mais de uma unidade autônoma, destinadas à moradia multifamiliar.

II - Uso Comercial e de Serviços (CS): resultado da utilização da edificação para desempenho de atividade econômica caracterizada por uma relação de compra, venda ou troca e estabelecendo-se a circulação de mercadorias, ou atividades pelas quais fica caracterizado o préstimo de mão de obra ou assistência de ordem intelectual, classificados em:

- a) CS1 – Comércio Varejista e Serviços de Nível 1:** caracterizado por abrigar atividades comerciais varejistas e de prestação de serviços diversificados, de necessidades imediatas e cotidianas da população local, tais como: bar, lanchonete, restaurante, pizzaria, sorveteria, mercearia, padaria, farmácia, jornaleiro, revistaria, armarinho, minimercado, açougue, peixaria, quitanda, papelaria, sapataria, encanador, electricista, barbearia, cabelereiro, imobiliária, floricultura, atividades autônomas de confecção e reparo de vestuários, confecção e reparo de calçados, lavanderia, assistência técnica a instalações elétricas e hidráulicas, assistência técnica a eletrodomésticos e eletroeletrônicos, confecção e reparo de pequenos artigos de uso pessoal e doméstico, exercício autônomo de profissões de nível técnico e superior e outras modalidades consideradas pelo Município como compatíveis com a amplitude local de consumo e trabalho e com o ambiente e o tráfego da vizinhança.
- b) CS2 – Comércio Varejista e Serviços de Nível 2:** atividades comerciais varejistas e de prestação de serviços destinadas ao atendimento de maior abrangência, que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, tais como: loja de departamento, supermercado, loja de móveis e eletrodomésticos, oficina mecânica de veículos, borracharia, academias, buffet com salão de festas, lava-jato como atividade principal, lojas de departamentos, centros comerciais, comércio de material de construção e outras modalidades consideradas pela Município como compatíveis com a amplitude local de consumo e trabalho e com o ambiente e o tráfego da vizinhança.
- c) CS3 – Comércio Varejista e Serviços de Nível 3:** atividades comerciais varejistas ou de prestação de serviços destinadas a atender à população em geral, que por seu



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE GOIÁS
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA AURORA
Gabinete do Prefeito



porte ou natureza, sejam polos geradores de tráfego, tais como: hotéis, pensões, postos de serviço para lavagem, lubrificação e abastecimento de veículos, comércio varejista de combustíveis líquidos e gasosos, oficinas mecânicas, marcenarias e outras modalidades consideradas pelo Município como compatíveis com a amplitude local de consumo e trabalho e com o ambiente e o tráfego da vizinhança.

d) CS4 – Comercio Atacadista e Armazéns de Nível 1: comércio atacadista e armazéns de bebidas, gêneros alimentícios, madeira e outras modalidades consideradas pelo Município como compatíveis com a amplitude local de consumo e trabalho e com o ambiente e o tráfego da vizinhança.

e) CS5 – Comercio Atacadista e Armazéns de Nível 2: comércio atacadista e armazéns de combustíveis líquidos e gasosos, tintas, produtos químicos inflamáveis, explosivos, e outras modalidades consideradas pelo Município como compatíveis com a amplitude local de consumo e trabalho e com o ambiente e o tráfego da vizinhança.

III - Serviço De Uso Público, Social ou Comunitário (SUP): constituem espaços, estabelecimentos ou instalações destinadas à educação, lazer, cultura, saúde, assistência social, cultos religiosos, públicos ou privados, classificados em:

a) SUP1 - Serviços de Uso Público, Social ou Comunitário 1: compreende as seguintes modalidades consideradas de pequeno porte e de reduzido impacto sobre o tráfego e o ambiente de vizinhança: assistência ao menor e ao idoso, recreação infantil, esporte e lazer de amplitude local, associações comunitárias, associações de militância social ou cultural, assistência à saúde no âmbito local, pré-primário e ensino de primeiro e segundo grau, posto policial, posto de correio, tabelião ou cartório, biblioteca, maternidade, lotéricas ou correspondentes bancários e outras modalidades consideradas pelo Município como compatíveis com o ambiente e o tráfego de vizinhança.

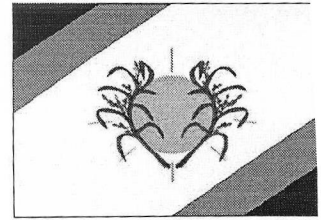
b) SUP2 - Serviços de Uso Público, Social ou Comunitário 2: compreende as seguintes modalidades consideradas de médio porte e de potencial impacto sobre o tráfego e o ambiente de vizinhança: igrejas, templos, locais de culto, velório, hospitais e outras modalidades consideradas pelo Município como compatíveis com o ambiente e o tráfego de vizinhança.

IV - Uso Industrial (UI): constituem espaço com atividade econômica caracterizada pela transformação de matéria-prima, classificadas em:

a) Uso Industrial de baixo potencial poluidor e geração de tráfego (UI1): indústria de confecção de roupas, malharias, artesanatos e demais produções próprias desempenhadas por profissionais autônomos ou microempresas, bem como outras modalidades consideradas pelo Município como compatíveis com a amplitude local



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE GOIÁS
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA AURORA
Gabinete do Prefeito



de consumo e trabalho e com o ambiente e o tráfego da vizinhança ao empreendimento.

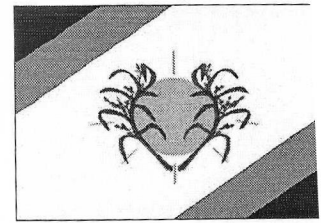
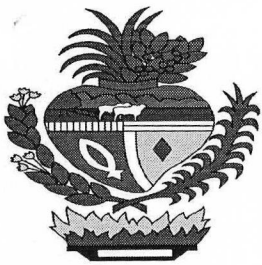
b) Uso Industrial de médio e alto potencial poluidor e geração de tráfego (UI2): indústrias alimentícias e de bebidas, fabricação de móveis e estruturas de madeira, serrarias, preparação do leite e fabricação de produtos laticínios e outras modalidades consideradas pelo Município como compatíveis com a amplitude local de consumo e trabalho e com o ambiente e o tráfego da vizinhança ao empreendimento.

c) Uso Industrial para atividades de extração e beneficiamento mineral (UI3): indústria cerâmica, extração e beneficiamento de minerais, fabricação de couro de origem animal, indústria de processamento de carnes, abate de animais em abatedouros ou frigoríficos e outras modalidades consideradas pelo Município como compatíveis com a amplitude local de consumo e trabalho e com o ambiente e o tráfego da vizinhança ao empreendimento.

Art. 7º O ordenamento do uso do solo nas Microzonas inseridas nos Perímetro Urbanos, devem observar a seguinte destinação:

MICROZONAS E CATEGORIAS DE USO		
MICROZONAS	SIGLA	USOS PERMITIDOS
Zona Urbana de Usos Diversificados - 1	ZUD-1	UH1 / UH2 / CS1 / SUP1 / UI1.
Zona Urbana de Usos Diversificados - 2	ZUD-2	UH1 / UH2 / CS1 / CS2 / CS3 / CS4 / SUP1 / SUP2 / UI1.
Zona dos Espaços Livres de Uso Público	ZELUP	Áreas e espaços livres de uso público, destinadas ao convívio da população, ao lazer e a prática de esportes, em que poderão coexistir as categorias CS1 e SUP1 em áreas concedidas pelo município.
Zona de Interesse Logístico	ZIL	UH1 / UH2 / CS1 / CS2 / CS3 / CS4 / SUP1 / SUP2 / UI1 / UI2.
Zona do Distrito Comercial e Industrial	ZDCOI	CS1 / CS2 / CS3 / CS4 / CS5 / UI1 / UI2 / UI3.
Zona de Restrição Habitacional	ZRH	CS1 / CS2 / CS3 / CS4 / SUP1 / SUP2 / UI1 / UI2.
Zona de Expansão Urbana - 1	ZEU-1	O projeto do parcelamento deverá indicar o enquadramento do novo empreendimento em uma das zonas existentes para fins de verificação de adequação aos usos permitidos, respeitando os padrões urbanísticos quando existentes.
Zona de Expansão Urbana - 2	ZEU-2	

Art. 8º As classes de uso do solo permitidas nas diversas zonas de ocupação do município, também estão condicionadas à compatibilidade com o ambiente e o tráfego de vizinhança.



Art. 9. Admite-se a instalação de órgãos públicos em todas as Microzonas, independentemente da via em que se situem, a critério e avaliação do Poder Público Municipal.

Art. 10. Ocorrendo dúvidas na aplicação das categorias de uso do solo, prevalecerá a categoria de uso mais restritiva.

CAPÍTULO IV DOS PARÂMETROS BÁSICOS DE OCUPAÇÃO

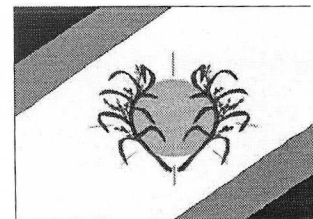
Art. 11. Para os efeitos desta Lei, consideram-se parâmetros básicos de ocupação:

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

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

Art. 12. Os critérios de ocupação do solo devem ser observados conforme tabela a seguir:

MICROZONAS E CRITÉRIOS DE OCUPAÇÃO			
MICROZONAS	SIGLA	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA
Zona Urbana de Usos Diversificados - 1	ZUD-1	0,70	0,20
Zona Urbana de Usos Diversificados - 2	ZUD-2	0,70	0,20
Zona dos Espaços Livres de Uso Público	ZELUP	0,70	0,20
Zona de Interesse Logístico	ZIL	0,80	0,10
Zona do Distrito Comercial e Industrial	ZDCOI	0,80	0,10
Zona de Restrição Habitacional	ZRH	0,80	0,10
Zona de Expansão Urbana - 1	ZEU-1	Os padrões de uso e ocupação do solo e os requisitos urbanísticos deverão ser aprovados e descritos no Decreto de aprovação do Parcelamento.	
Zona de Expansão Urbana - 2	ZEU-2		



Art. 13. A Taxa de Permeabilidade Mínima (TPM) é a relação entre a parte permeável minimamente exigida e a área do lote e que permite a infiltração de água no solo, livre de qualquer impermeabilização.

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

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

III - A área de aplicação da medida alternativa, deverá ser igual ou superior a área coberta por telhado do imóvel, não podendo ser inferior a TPM exigida para o local.

IV - O volume dos reservatórios e o dimensionamento dos sistemas de reaproveitamento da água da chuva deverão ser realizados, obedecendo as normas estabelecidas pela NBRABNT nº 15527/2007, ou qualquer outra norma que venha a substituí-la, cujo volume mínimo de reservatório deverá ser de mil litros.

V - A adoção desta medida alternativa, não exclui a manutenção da área restante.

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

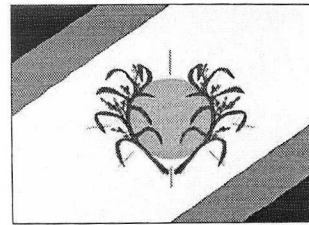
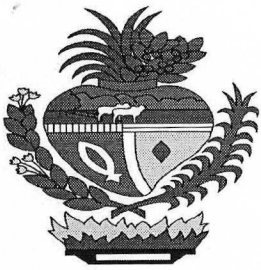
CAPÍTULO V

DA CLASSIFICAÇÃO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 14. O uso e ocupação do imóvel urbano será classificado:

I - Como “uso conforme” quando se enquadrar nas categorias de uso permitidas na zona onde se situa, conforme regras definidas nas tabelas de categorias de uso e critérios de ocupação;

II - Como “uso não conforme” quando não se enquadrar nas categorias de uso permitidas na zona onde se situa, conforme regras definidas nas tabelas de categorias de uso e critérios de ocupação.



Art. 15. O “uso não conforme” será tolerado quando, simultaneamente:

- 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 eventual mudança de atividade.

Parágrafo único. As condições estabelecidas acima são cumulativas em relação à tolerância da desconformidade e sua comprovação dar-se-á com a apresentação e aceite de documentos oficiais emitidos pelo Poder Público, como alvarás, habite-se, licenças ambientais e similares.

Art. 16. A certidão de uso “conforme” ou “não conforme” tem efeito meramente declaratório, servindo apenas para certificar a conformidade ou não com a legislação de uso e ocupação do solo, sem adentrar no mérito da autorização, a qual deve ser pautada em critérios técnicos e normativos exigíveis para instalação e funcionamento de quaisquer atividades.

Art. 17. Quando não houver o devido enquadramento às condições de ocupação previstas na tabela acima, a certidão de uso e ocupação do solo deverá ser “não conforme”, resguardadas as exceções previstas em lei.

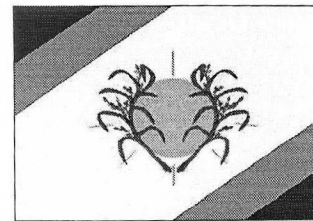
CAPÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 18. A aprovação de projetos, a concessão de alvará para construir, reformar ou ampliar edificações, a emissão da carta habite-se, bem como a concessão de alvarás de licença para funcionamento de estabelecimentos comerciais, industriais e prestadores de serviço somente poderá ocorrer em estreita observância às normas previstas nesta Lei.

Art. 19. As obras ou edificações de iniciativa do Poder Público, cuja localização dependa essencialmente da proximidade de fatores ligados ao meio ambiente, à densidade demográfica, de aproveitamento da infraestrutura urbana, entre outros, poderão situar-se nas mais diversas zonas, a critério do órgão competente, observadas as medidas de segurança, resguardo e sossego da população da circunvizinhança.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE GOIÁS
PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA AURORA
Gabinete do Prefeito



Art. 20. Quando necessário o Poder Executivo Municipal poderá determinar, por meio de Decreto Municipal, áreas não edificáveis para fins de passagem de redes de água, esgotos e águas pluviais, bem como, instalação de outros equipamentos urbanos.

Art. 21. Esta Lei deverá ser regulamentada, no que couber, no prazo máximo de até 180 (cento e oitenta) dias após a sua publicação.

Art. 22. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Município de Nova Aurora (GO), em 23 de agosto de 2023.

JOÃO PIMENTA DE PÁDUA JÚNIOR
Prefeito