



EXTRAÍDO DO

Diário Oficial

MUNICÍPIO DE GOIÂNIA

CONJUNTOS RESIDENCIAIS - DIÁRIO OFICIAL N° 4.536 DE 21 DE JANEIRO DE 2009

LEI N° 8760, DE 19 JANEIRO DE 2009

Regulamenta o art. 119, da Lei Complementar n.º 171, de 29 de maio de 2007 e Lei Complementar n.º 181, de 1º de outubro de 2008, que dispõe sobre Conjuntos Residenciais e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE GOIÂNIA APROVA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI

CAPÍTULO I Dos Conjuntos Residenciais

Art. 1º Denomina-se Conjunto Residencial, para efeito de aplicação desta Lei, o agrupamento de até 300 (trezentas) unidades habitacionais unifamiliares, geminadas, seriadas, coletivas ou, ainda, mistas entre si, em edificações contínuas ou não, sem gerar logradouro público, com a formação de vias particulares de acesso interno.

Art. 2º Admite-se a implantação de Conjunto Residencial em Vazio Urbano, Lote Vago, ou em áreas parceladas, total ou parcialmente edificadas, integrantes da Macrozona construída, desde que compreenda:

- I. a estruturação espacial, de acordo com as funções e atividades programadas;
- II. a implantação de infra-estrutura interna ;
- III. a existência de infra-estrutura externa à área.

§ 1º Na estruturação espacial interna à área devem ser definidos os espaços correspondentes:

- I. a ocupação relativa a cada edificação;
- II. ao uso referente a cada edificação;
- III. ao uso comum relativo ao conjunto de edificações, especificamente destinadas a:
 - a) vias particulares de acesso interno, ou aproveitamento de sistema viário público;
 - b) equipamentos de uso comum;
 - c) espaços livres.

§ 2º Para empreender Conjunto Residencial exige-se no mínimo a instalação de infra-estrutura própria, além da implantação de:

- I. edificações referentes às unidades residenciais;

- II. abastecimento de água;
- III. solução de esgotamento sanitário;
- IV. drenagem pluvial;
- V. rede de energia elétrica e iluminação das áreas comuns;
- VI. sinalização dos acessos internos;
- VII. coleta e disposição de lixo;
- VIII. pavimentação dos acessos internos;
- IX. implantação e ou adequação dos passeios públicos externos à área;
- X. tratamento paisagístico das áreas comuns, com a indicação das espécies a critério do empreendedor.

Art. 3º Para o enquadramento e consulta de possibilidade de implantação de Conjunto Residencial deverão estar configuradas as seguintes condições prévias:

- I. caracterização do imóvel em áreas parceladas, total ou parcialmente edificadas, Vazio Urbano ou Lote Vago, desde que atendido o disposto no artigo 5º, da Lei Complementar n.º 181 de 01/10/2008;
- II. apresentação de laudo geológico quando em Vazios Urbanos e Chácaras;
- III. definição do uso da área e destinação da edificação, observada a Lei n.º 8617, de 09/01/2008, para as atividades não residenciais;
- IV. quanto à dimensão mínima, possuir área superior a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados) e até 62.500,00m² (sessenta e dois mil e quinhentos metros quadrados), quando não parceladas ou parceladas em chácaras, localizadas na Macrozona Construída não sendo computada a área de APP;
- V. via pública consolidada de acesso ao Conjunto Residencial com caixa mínima de 13,00m (treze metros), podendo o Órgão Municipal de Planejamento solicitar reserva de área para a adequação da rede viária do entorno com a finalidade de atendimento do mínimo exigido, ou, ainda, sua compatibilização à rede viária local, devendo esta ser incorporada ao Patrimônio Público Municipal como APM, excluída do cômputo do percentual de Áreas Públicas estabelecido pela Lei Complementar n.º 181/2008;
- VI. segmento perimétrico por via pública igual ou superior a 15m (quinze metros) quando se tratar de vias locais, e de

45,00m (quarenta e cinco metros), para as demais, garantida a mobilidade e a articulação viária;

VII. quanto à determinação prevista no Artigo 11, da Lei Complementar n.º 181 de 01/10/2008, a destinação de 15% (quinze por cento) como Área Pública Municipal deverá ser contígua e externa ao empreendimento ou em outra localidade a ser indicada e autorizada pelo Órgão Municipal de Planejamento, não podendo ser computada para complementação deste percentual a reserva de área prevista no inciso V, deste Artigo;

VIII. atendimento da necessidade da população quanto à destinação dos equipamentos urbanos e comunitários.

§ 1º Na unidade territorial identificada como de Uso Sustentável, com largura de 100m (cem metros) a partir da área de preservação permanente – APP, os parâmetros urbanísticos deverão atender os incisos I a VI, § 2º, do artigo 122, da Lei Complementar n.º 171/2007.

§ 2º O percentual de Área Pública Municipal, contido no inciso VI deste artigo, poderá ser permutado, como medida compensatória, por construção de equipamentos comunitários, a ser executada às custas do proprietário/empreendedor, com projeto avaliado e aprovado pelo Órgão Municipal de Planejamento.

Art. 4º A solicitação de análise para enquadramento e consulta da possibilidade de implantação de Conjunto Residencial, deverá ser acompanhada dos seguintes documentos:

I. localização da área na planta aerofotogramétrica de município, de 1988 e no Mapa Digital de Goiânia, na escala 1: 20.000;

II. planta topo-cadastral da área, na escala 1: 1.000, com curvas de nível de 1 (um) em 1(um) metro, definindo perímetro e respectivas dimensões lineares e angulares, o alinhamento com via pública e área em metros quadrados;

III. programa de utilização da área, especificando os usos previstos e respectivos quantitativos;

IV. pagamento de taxa devida.

Art. 5º O Conjunto Residencial autorizado deverá atender as seguintes diretrizes para o seu licenciamento:

I. cumprimento das condições especiais fixadas no art. 2º, desta Lei;

II. apresentação do título de domínio da área, compreendendo:

- a) escritura de propriedade registrada no cartório competente ou certidão de matrícula atualizada do imóvel;
- b) anuência do proprietário da área, devidamente registrada, no caso dessa não pertencer ao interessado.

III. apresentação dos Atestados de Viabilidade Técnica Operacional (AVTO's) da CELG e SANEAGO;

IV. apresentação de anuência prévia do Órgão Ambiental Municipal competente;

V. quando o Vazio Urbano e Lote Vago situar-se às margens de rodovias seu acesso deverá ser autorizado pelo órgão competente;

VI. no caso da exigência de parcelamento prévio, atender a legislação específica;

VII. no caso de existência de via de acesso interno, estas deverão receber fechamento que impeça sua articulação com o sistema viário público;

VIII. o fechamento quando voltado para a via pública, deverá estar (em) recuado(s) no mínimo 1,50m (um metro e meio) do alinhamento (s) frontal (ais) do terreno, devendo receber tratamento paisagístico;

IX. nos casos em que o terreno for contíguo a cursos d'água e nascentes, o fechamento deverá observar a distância mínima de 15,00m (quinze metros) de margem ou de 30,00m (trinta metros) para o Rio Meia Ponte e Ribeirões João Leite, ou ainda, após a cota de inundação;

X. acessos internos para circulação de pedestres com um mínimo de 1,20m (um vírgula vinte metros) de largura, livre de qualquer obstáculo e demais exigências referentes à acessibilidade;

XI. acessos internos, exclusivamente para circulação de veículos, dimensionados com um mínimo de 4,00m (quatro metros) de largura para a via com um único sentido de tráfego e de 7,00m (sete metros) para dois sentidos, exceto quando se tratar, também, de manobra de veículos devendo, neste caso, atender 6,00m (seis metros) para ambos os casos;

XII. nos casos de acessos internos em "cul de sac", a circulação de veículos deverá ter extensão máxima de 300,00m (trezentos metros) e retorno com raio mínimo de 12,00m (doze metros) e, quando em "alça", extensão máxima de 600,00m (seiscentos metros);

XIII. parâmetros urbanísticos definidos pelo Plano Diretor de Goiânia e legislação decorrente;

XIV. ter no mínimo 5% (cinco por cento) da área do terreno destinada a recreação e lazer, cobertos ou não e de uso comum do Conjunto, podendo ser, quando descoberta, utilizada como área permeável, desde que mantida a condição de permeabilidade do terreno;

XV. poderá conter atividades econômicas, internas ou contíguas ao conjunto, em áreas pré-determinadas, considerando a categoria da via de acesso ao conjunto, em conformidade com o disposto na legislação referente aos parâmetros urbanísticos;

Art. 6º O Conjunto Residencial deverá atender a Lei Complementar n.º 171/2007 - Plano Diretor de Goiânia quanto às categorias

de uso definidas em seu artigo 93, observado o controle de densidade estabelecido para cada unidade territorial.

Art. 7º Para efeito de modificação de projeto com acréscimo de área construída nas unidades habitacionais integrantes de Conjunto Residencial já licenciado, o índice máximo de ocupação será de 80% (oitenta por cento) de cada fração ideal, desde que, o acréscimo não incida sobre o quantitativo mínimo da área permeável exigido em Lei, podendo o licenciamento do acréscimo ocorrer individualmente por fração.

Art. 8º Os espaços de uso comum, as áreas de estacionamento e os acessos internos para a circulação de veículos e pedestres serão considerados bem de uso exclusivo do Conjunto Residencial, sendo sua manutenção de responsabilidade de seus moradores.

Art. 9º O Órgão Municipal de Planejamento deverá manter registro das Áreas Públicas Municipais exigidas nesta Lei.

Parágrafo único. Quando se tratar de recebimento de bens, o beneficiário deverá apresentar comprovante de que se encontram livres e desembaraçados de quaisquer ônus e documento idôneo de propriedade e sendo bens imóveis, somente poderão ser objeto de transação os situados no Município de Goiânia. Em qualquer destas situações, o beneficiário arcará com todas as taxas e emolumentos necessários à transferência, inclusive certidão de registro de imóvel, esta devendo ser apresentada ao órgão licenciador quando da emissão da Certidão de registro de imóvel, esta devendo ser apresentada ao órgão licenciador quando da aprovação do Projeto de Arquitetura e/ou Urbanismo.

Art. 10 Fica assegurada a implantação de Conjunto Residencial por etapas, desde que o projeto a ser aprovado compreenda o empreendimento como um todo e a garantia mínima para cada etapa da implantação proporcional do percentual de área de uso comum e de permeabilidade do terreno.

Art. 11 A aprovação e implantação dos Conjuntos Residenciais deverão complementarmente o disposto na Lei Complementar n.º171/2008 – Plano Diretor de Goiânia e legislações decorrentes.

Art. 12 Na autorização de Conjunto Residencial, objeto de convênio com o Poder Público com recurso advindo de programas de interesse social, os parâmetros e critérios previstos nesta Lei poderão ser flexibilizados pelo Órgão Municipal de Planejamento com fulcro no art. 14 , da Lei Complementar n.º 181/2008.

Art. 13 A liberação para empreender Conjunto Residencial será objeto de análise pelo Órgão Municipal de Planejamento, observadas as exigências estabelecidas nesta Lei e legislações urbanísticas complementares.

CAPÍTULO II

Das Disposições Finais e Transitórias

Art. 14 Fica regulamentado o art. 54-E, que trata dos

empreendimentos que tenham qualquer pavimento atingindo o nível da cota máxima do lençol freático, da Lei Complementar 181, de 01 de outubro de 2008, que dispõe sobre o Solo Urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado em regulamentação ao art. 135 da Lei n.º 171/2007 – Plano Diretor e altera as Leis Complementares n.ºs 5.040/77, 171/2007 e 177/2008 que deverá obedecer ao parágrafo seguinte:

Parágrafo único. No caso de existência de escavações abaixo do nível do terreno natural, o rebaixamento permanente do lençol freático fica condicionado a laudo de sondagem geotécnica indicando os níveis máximo e mínimo do lençol freático e a comprovada viabilidade técnica de recirculação da água do subsolo na mesma micro-bacia, com lançamento e infiltração em poço de recarga localizado no entorno imediato ao empreendimento, de acordo com laudo técnico e projeto específico elaborado por profissional habilitado com devida Anotação de Responsabilidade Técnica –ART no Conselho Regional de Engenharia Arquitetura –CREA e sujeitos a avaliação técnica do Órgão competente da Administração Municipal.

Art. 15 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO DE GOIÂNIA, aos 19 dias do mês de janeiro de 2009.

IRIS REZENDE

Prefeito de Goiânia

MAURO MIRANDA SOARES

Secretário do Governo Municipal

Alfredo Soubihe Neto

Dário Délio Campos

Euler Lázaro de Moraes

Jorge dos Reis Pinheiro

Kleber Branquinho Adorno

Luiz Alberto Gomes de Oliveira

Luiz Carlos Orro de Freitas

Lyvio Luciano Carneiro de Queiroz

Márcia Pereira Carvalho

Neyde Aparecida da Silva

Paulo Rassi

Sérgio Antônio de Paula

Walter Pereira da Silva