ESTADO DE GOIÁS
CÂMARA MUNICIPAL DE LUZIÂNIA
RUA BEJAMIM RORIZ, s/n
Tel. (061) 621-1025 - 621-1026 - 621-1640 - 621-2080

LEI nº 1276 de 14 de junho de 1989.

" Complementa a Lei nº 996 de 12 de dezembro de 1980, dispõe sobre o Gabarito das Edificações e dá outras providências."

JOSÉ RORIZ ACUIAR, Prefeito Municipal de Luziânia, Estado de Goiás, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º - As edificações situadas nas diversas regiões administrativas obedecerão aos índices máximos de ocupação, aproveitamento e aos índices mínimos de afastamento.

Art. 2º - Os índices máximos de ocupação são representados em percentagem do terreno, respeitados os afastamentos.

Art. 3º - Os índices máximos de aproveitamento são representados em valor absoluto que multiplicados pela área do terreno nos dá o aproveitamento.

Art. 4º - Os afastamentos mínimos exigidos são medidos em metros.

Parágrafo Único- Na aplicação do índice de aproveitamento não são computadas as áreas edificadas, correspondendo a:

I. guarda de veículo, obrigatório 1 (uma) vaga por habitação isolada ou coletiva, por unidade;

II. área de lazer, no mínimo 3% da área total de construção;

III. circulações horizontais e verticais comuns;

IV. varandas, floreiras e apartamentos duplex (cobertura) num máximo de 20% do aproveitamento;

V. depósitos ou escaninhos;

VI. instalações de apoio, tais como: casa de bomba, cabine de força, lavanderia coletiva, equipamentos de apoio pa

ra hotel ou habitações coletivas.

VII. área de Pilotis.

Art. 5º - No caso de edificação destinada à habitação residencial isolada ou coletiva para qualquer Região Administrativa deverão prevalecer estas condições específicas:

I. O índice máximo de ocupação é de 70% (setenta por cento) do terreno, para os pavimentos de residências e de 60% (sessenta por cento) para os pavimentos de habitações coletivas.

II. Os afastamentos mínimos de frente, fundo e lateral são respectivamente de 3m (três metros), 1,5m (um e meio metros) e 1,5m (um e meio metros), para residências isoladas e edifícios com até 4 (quatro) pavimentos, acima de 4 (quatro) pavimentos prevalecem os afastamentos de 3m (três metros) de frente, 2m (dois metros) de lateral e fundo.

Parágrafo Único- A cota entre os pisos do pavimento térreo e o 1º pavimento é no máximo igual a 6m (seis metros) para edificações de uso misto, no qual pode-se edificar um pavimento intermediário.

SEÇÃO I
DA OCUPAÇÃO

Art. 6º - Os índices máximos de ocupação para todos os setores que constituem as regiões administrativas são os seguintes: 100% (cem por cento) para os pavimentos térreos, obedecido o afastamento frontal; 100% (cem por cento) para os pavimentos subterreos; 60% (sessenta por cento) para os pavimentos tipo, até 12 pavimentos tipo e 50% (cinquenta por cento) para os prédios com mais de 12 pavimentos.

§ 1º - Subtérreo- É todo pavimento que esteja com a laje de sua cobertura no máximo na cota de 1,50m acima do nível de caimento do terreno com relação a rua.

§ 2º - Pavimento Térreo ou Pilotis- É o pavimento no nível da Rua, ou no máximo com seu piso na cota média do caimento do terreno de 1,50m.

§ 3º - Mezanino - É o pavimento intermediário entre o pavimento térreo e o primeiro pavimento tipo.

§ 4º - Pavimento Tipo- São aqueles pavimentos acima do térreo ou do mezanino, quando este for para uso de lazer,

obedecendo os afastamentos mínimos exigidos.

§ 5º - Os possíveis desmembramentos da área on de haja edificação, deverão resguardar o índice de aproveitamento exigido para o edifício já existente.

SEÇÃO II

DO ÍNDICE DE APROVEITAMENTO

Art. 7º - Os índices máximos de aproveitamento para todos os setores das regiões administrativas do Município de Luziânia em obediência aos conceitos de zona urbana e de expansão urbana definidos na Lei nº 996 de 12 de dezembro de 1980 são os seguintes:

I. Região Administrativa Santa Luzia (Sede)- zona urbana 4,2; zona de expansão urbana 3,6.

II. Região Administrativa Cidade Ocidental- zona urbana 4,2; zona de expansão urbana 3,6.

III. Região Administrativa Novo Gama- zona urbana 4,2; zona de expansão urbana 3,6.

IV. Região Administrativa Valparaizo- zona urbana 4,2; zona de expansão urbana 3,6.

§ 1º - Para edificação com mais de 4 pavimentos tipo, o lote mínimo é de 450,00m2, para edificações acima de 9 pavimentos tipo o lote mínimo é de 900,00m2.

§ 2º - A dimensão mínima de um dos lados do lote, deverá ser de pelo menos 1/3 da medida total do outro lado.

SEÇÃO III

DOS AFASTAMENTOS

Art. 8º - Complementando as normas para ocupação, estabelecidas nesta Lei, as edificações, além das exigências estabelecidas em legislação própria, deverão obedecer os afastamentos mínimos em relação aos limites do correspondente lote.

Art. 9º - O afastamento, para efeitos desta Lei, é a menor distância entre o perímetro da projeção horizontal dos pavimentos da edificação em relação ao limite a que estiver referido.

Parágrafo Único- Os afastamentos exigidos em re

lação ao limite do lote a que estiver referido são:

A- de frente, medido em relação ao alinhamento do lote;

B- da lateral, medido em relação aos limites laterais do lote;

C- de fundo, medido em relação aos limites em oposição ao alinhamento do lote.

Art. 10 - Para todos setores das regiões administrativas, são exigidos afastamentos de frente, lado e fundo, na forma abaixo:

I. O afastamento mínimo de frente de 3m (três metros), lateral 1,5m (um e meio metros), fundo 1,5m (um e meio metros);

II. Para habitações coletivas ou edifícios com mais de 4 (quatro) pavimentos o afastamento mínimo de frente de 3m (três metros), lateral e fundo 2m (dois metros) exceto para guaritas de segurança com o máximo 3m2 e marquises; as marquises podem avançar 50% (cinquenta por cento) de largura do passeio público, no afastamento frontal do térreo.

§ 1º - Para os pavimentos subterreos os índices de afastamento previstos nesta Lei não serão obrigatórios.

§ 2º - O pavimento térreo terá somente afastamento frontal, excluídas as excessões expressas nesta Lei.

§ 3º - Os pavimentos tipo de edifícios com mais de 4 (quatro) pavimentos deverão obedecer os afastamentos definidos nesta Lei.

CAPÍTULO II
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 11 - O loteador poderá requerer o zoneamento de setores diferenciados quanto aos índices de ocupação e aproveitamento desde que obedecida a nomenclatura existente nesta Lei e mediante prévio parecer da Comissão Técnica de Zoneamento.

Art. 12- O proprietário de loteamento registrado e não alienado poderá requerer modificações quanto ao parcelamento e propor zoneamento de setores diferenciados, quanto aos índices de ocupação e aproveitamento desde que obedecidas as normas desta Lei e mediante prévio parecer da Comissão Técnica de Zoneamento.

Art. 13 - Para garantir a aplicação desta Lei,

fica criada a Comissão Técnica de Zoneamento (CTZ) que será constituída de 02 (dois) vereadores, sendo 1 (um) da bancada da situação e outro indicado pelas bancadas de oposição, 1 (um) Técnico civil, Engenheiro civil, ou arquiteto, 1 (um) Consultor Jurídico, advogado dos quadros da Prefeitura, 2 (dois) Consultores externos, arquiteto ou Engenheiro Civil e o Chefe do Poder Executivo.

§ 1º - É atribuição da Comissão Técnica de zoneamento a apreciação e emissão do parecer técnico conclusivo sobre o uso, zoneamento, loteamento, remanejamento urbano, edificações especiais, edificações consideradas do patrimônio histórico e loteamento de interesse social.

§ 2º- Nenhum dos ítens do Parágrafo anterior, poderá ser implantado sem o prévio parecer da Comissão Técnica.

Art. 14- A título de indenização total a desapropriação parcial de um lote determinará aproveitamento aplicado sobre a área remanescente.

Art. 15 - O Chefe do Poder Executivo, após prévio parecer da Comissão Técnica de Zoneamento poderá promover incentivos a terceiros em benefício da comunidade, ou seja, poderá permutar um índice de aproveitamento e ocupações maiores desde que a Prefeitura receba equipamento público, comunitário ou bem patrimonial.

Art. 16- A edificação em desconforme não poderá ter sua área edificada ampliada, enquanto existirem os fatores desconformes com esta Lei.

Art. 17- As edificações a serem executadas devem obedecer ao Regulamento de Segurança e Proteção contra Incêndio e Pânico do Corpo de Bombeiros do Estado de Goiás (Lei Estadual nº 9.292 de 24 de novembro de 1982 e Portaria nº 3.214 de 1978 do Ministério do Trabalho).

Parágrafo Único-Por ocasião da expedição da carta de habite-se, pela Prefeitura Municipal, de prédios de habitação coletiva ou comercial de mais de quatro unidades, o interessado deverá juntar cópia da escritura de instituição e convenção de condomínio devidamente averbada no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 18- Os pareceres da Comissão Técnica de Zoneamento serão remunerados, conforme o estabelecido no Código Tributário Municipal.

ESTADO DE GOIÁS
CÂMARA MUNICIPAL DE LUZIÂNIA
RUA BEJAMIM RORIZ, s/n
Tel. (061) 621-1025 - 621-1026 - 621-1048 - 621-2080

Art. 19 - Fica o Chefe do Poder Executivo autorizado a regulamentar a presente Lei, naquilo que couber, no prazo de 90 (noventa) dias, contados da data de sua publicação.

Art. 20 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogada expressamente a Lei nº 1.186, de 13 de fevereiro de 1987 e demais disposições em contrário.

CÂMARA MUNICIPAL DE LUZIÂNIA, aos 14 dias do mês de junho de 1989.

LUIZ FERNANDO DE MELO- Presidente

OSCAR BRAZ JÚNIOR- 1º Secretário

GERALDO GONÇALO DA SILVA-2º Secretário.

nmb.