PREFEITURA
Luziânia
GOVERNANDO PARA TODOS

LEI MUNICIPAL Nº 3.750 de 18 de dezembro de 2014.

"Institui a Área Especial de Desenvolvimento Urbano e Econômico - AEDUE, incluindo novas disposições na Lei nº 2.991 de 03 de outubro de 2006."

O PREFEITO MUNICIPAL DE LUZIÂNIA, Estado de Goiás, no uso de suas atribuições legais, com aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento e de Política Urbana, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Esta Lei institui e cria a Área Especial de Desenvolvimento Urbano e Econômico – AEDUE, na forma prevista nos artigos 50 e 51 da Lei nº 2.991/2006.

Parágrafo Único - A Área Especial de Desenvolvimento Urbano e Econômico – AEDUE compreende os imóveis situados dentro da área delimitada no memorial descritivo, Anexo I, desta Lei.

Art. 2º. Na Área Especial de Desenvolvimento Urbano e Econômico – AEDUE é permitido todos os usos urbanos, ou seja, os usos residenciais, econômicos e institucionais, não sendo vedados quaisquer usos.

Art. 3º. Os imóveis situados dentro dos limites da Área Especial de Desenvolvimento Urbano e Econômico – AEDUE deverão atender, de forma específica, os parâmetros urbanísticos, de parcelamento e construtivos previstos nesta lei.

Parágrafo único: Os imóveis situados dentro dos limites da Área Especial de Desenvolvimento Urbano e Econômico – AEDUE deverão atender as demais disposições da Lei Municipal de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano, o Código de Obras quando esta Lei for omissa e desde que não contrarie os termos desta Lei.

CAPÍTULO II

DAS DEFINIÇÕES, OBJETIVOS E CARACTERÍSTICAS

Art. 4º. Esta Lei tem por objetivos:

I – Criar a Área Especial de Desenvolvimento Urbano e Econômico – AEDUE;

II – Promover o adequado aproveitamento dos vazios urbanos, priorizando sua utilização para fins econômicos, institucionais e residenciais;

III – Estimular os usos e atividades econômicas, garantindo a convivência das atividades de comércio, prestação de serviços e indústria com o uso residencial;

IV – Possibilitar a parceria com a iniciativa privada na implementação das políticas municipais de desenvolvimento econômico, estimulando a geração de empregos, renda e a arrecadação de tributos;

V – Definir os parâmetros urbanísticos, de parcelamento e construtivos específicos para os imóveis abrangidos por esta Lei, de modo a permitir o uso e ocupação do solo de forma regular e ordenada na Área Especial de Desenvolvimento Urbano e Econômico – AEDUE.

Art. 5º. Os loteamentos a serem aprovados em imóveis situados dentro dos limites Área de Desenvolvimento Urbano e Econômico – AEDUE deverão atender aos seguintes requisitos:

I – As áreas destinadas ao Poder Público serão assim distribuídas de acordo com as seguintes condições:

a) 8% (oito por cento) destinados à área pública de uso institucional para equipamentos urbanos e equipamentos comunitários;

b) 20% (vinte por cento) para implantação do sistema viário;

c) 7% (sete por cento) de espaços livres de uso público e equipamentos de lazer;

§1º Entende-se por equipamentos urbanos: abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado;

§2º Entende-se por equipamentos comunitários: os equipamentos públicos de saúde, cultura, lazer, promoção social, educação e similares.

Art. 6º. Nos loteamentos a serem aprovados em imóveis situados dentro dos limites da Área de Desenvolvimento Urbano e Econômico – AEDUE o Poder Executivo fica autorizado a permutar, sob forma de compensação, total ou parcialmente, as áreas previstas na alínea "a" e "b" do inciso I acima.

Art. 7º. A compensação de que trata o artigo anterior, deverá ser feita, alternativamente, da seguinte forma:

I - Ressarcir o valor em moeda corrente ao erário público, segundo a fórmula: VEP = 0,1 x 0,1 AV, onde VEP corresponde ao valor a ressarcir ao erário público e AV corresponde à avaliação comercial do imóvel feita pelo Município, ou;

II - Transferir ao Município terreno que porventura o loteador venha possuir, pelo qual o Município possa se interessar.

CAPÍTULO III

DOS PARÂMETROS ESPECÍFICOS

Art. 8º. A Área Especial de Desenvolvimento Urbano e Econômico - AEDUE utilizará, de forma específica, os parâmetros urbanísticos, de parcelamento e construtivos constantes dos Quadros 1 e 2 do Anexo II desta Lei, definidos da seguinte forma:

I - Gabarito Máximo - GAB;
II - Coeficiente de Utilização do Terreno - COUT;
III -Taxa de Ocupação - TO;
IV - Taxa de Solo Natural - TSN;
V - Afastamentos mínimos FRONTAL, LATERAL E FUNDO;
VI - Área mínima do lote;
VII - Testada ou frente mínima do lote;
VIII - Vagas mínimas de estacionamento.

Art. 9º. Para os fins desta Lei Complementar, adotam-se as definições e conceitos adiante estabelecidos:

I - Gabarito Máximo - GAB: número máximo de pavimentos admitidos para a(s) edificação (ões) e a respectiva correspondência em termos de altura, medida em metros, sendo estabelecida de acordo com os usos:

a) Uso Residencial: 2 (dois) pavimentos ou até 8,00m (oito metros), 3 (três) pavimentos ou até 11,00m (onze metros), 4 (quatro) pavimentos ou até 14,00 (quatorze metros), 5 (cinco) pavimentos ou até 17,00m (dezessete metros), 6 (seis) pavimentos ou até 20,00m (vinte metros), e assim sucessivamente;

b) Uso Econômico e Institucional: 2 (dois) pavimentos ou até 10,00m (dez metros), 3 (três) pavimentos ou até 15,00m (quinze metros), 4 (quatro) pavimentos ou até 20,00 (vinte metros), 5 (cinco) pavimentos ou até 25,00m (vinte e cinco metros), 6 (seis) pavimentos ou até 30,00m (trinta metros), e assim sucessivamente;

c) a altura máxima de cada bloco edificado será contada da cota do terreno natural no local onde a edificação será implantada até o último elemento construtivo da edificação, exceto platibanda, caixa d'água, antena e caixa de elevador;

d) em caso de terreno acidentado, a altura máxima das edificações será contada no nível médio, entre aqueles níveis em que a edificação encontra o solo;

e) o cálculo do Gabarito Máximo deverá respeitar a seguinte fórmula: GAB = AT x COUT/ (AP x 0,5), sendo AT= Área do Terreno, COUT = Coeficiente de Utilização do Terreno e AP = Área de Projeção da construção;

II - Coeficiente de Utilização do Terreno - COUT: também chamado de coeficiente de aproveitamento, corresponde ao índice máximo para a relação entre a Área Total da Construção - ATC, ou área edificável, e a Área do Lote - AL, ou área do terreno (COUT=ATC/AL);

III - Taxa de Ocupação - TO: taxa máxima, expressa em percentual, para a relação entre a Área das Projeções da Construção no Terreno - APT, e Área do Lote - AL, ou área do terreno (TO=APT/AL X 100);

IV - Taxa de Solo Natural - TSN: percentual mínimo da área do terreno a ser mantida nas suas condições naturais ou tratada com vegetação, dada pela relação entre a Área com Cobertura Natural - ACN, e a Área do Lote - AL, ou área do terreno (TSN=ACN/AL X 100);

V - Afastamento Mínimo: distâncias mínimas entre a construção e as divisões laterais (afastamentos laterais) fundo (afastamento de fundo) alinhamento frontal do lote (afastamento frontal).

VI - Área Mínima do Lote: menor área admitida para os lotes nos novos loteamentos a serem implantados;

VII - Testada ou Frente Mínima do Lote: a menor extensão admitida para o maior segmento do lote lindeiro ao logradouro público no alinhamento frontal;

VIII - Vagas Mínimas de Estacionamento: número de vagas mínimas de estacionamento por unidade residencial e/ou por metro quadrado de construção para os usos econômico, institucional e industrial.

Art. 10. Para efeito de cálculo do COUT, não serão computados como área total da construção as áreas cobertas destinadas a estacionamento e garagem, circulação vertical (elevadores, escadas e patamares de acesso), circulação horizontal (hall), casa de máquina, subestação, caixa d'água e área dos pilotis.

Parágrafo Único - No cálculo do COUT e da TO, não serão consideradas as áreas definidas como não edificáveis.

Art. 11. Para efeito do cálculo de área impermeável será considerada não apenas a área efetivamente construída dos empreendimentos e/ou equipamentos de qualquer caráter, mas também a área destinada, em projeto, à circulação de veículos e os acessos de pedestres, em todas as atividades em usos permitidos, especialmente nos postos de combustíveis, concessionárias de veículos, oficinas e atividades a fins.

Art. 12. Faculta-se a substituição da área permeável por projeto alternativo a ser aprovado pela Divisão de Licenciamento e Fiscalização de Obras - DLFO. Poderá, ainda, ser usado o

concregrama, que será considerado 70% de permeabilidade, ou similar, cuja permeabilidade será aferida pela Divisão de Licenciamento e Fiscalização de Obras - DLFO.

Art. 13. Será permitido o uso do pavimento semi-enterrado para utilização de área de serviço, desde que resguardadas as condições de iluminação e salubridade.

Art. 14. No cálculo do GAB máximo será contada apenas a parte do semi-enterrado que fica acima do nível do terreno.

Art. 15. Nos imóveis situados dentro dos limites da Área Especial de Desenvolvimento Urbano e Econômico - AEDUE poderão ser aprovados loteamentos fechados, na forma da lei específica, prevalecendo em qualquer hipótese os parâmetros urbanísticos, de parcelamento e construtivos previstos nesta lei, podendo ser isolados, em seu perímetro, através de muros, gradil ou estrutura similar que separam a área da externa, com pontos controlados de acesso e saída para a via pública.

Parágrafo Único – Além do loteamento fechado residencial, admite-se a aprovação de loteamentos fechados de uso econômico e institucional nos imóveis situados na Área Especial de Desenvolvimento Urbano e Econômico - AEDUE, tendo em vista suas características específicas.

CAPÍTULO IV

DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 16. As vias internas dos loteamentos situados na Área Especial de Desenvolvimento Urbano e Econômico - AEDUE deverão ser implantadas de forma que permitam sua integração ao sistema já existente ou projetado de vias públicas da cidade, em caso de futura mudança da condição de loteamento.

Art. 17. Na implantação satisfatória do sistema viário com uso de menos de 20% (vinte por cento) da área loteável, o restante da área exigida poderá ser compensada na forma dos artigos 6º e 7º desta Lei ou, alternativamente, acrescida às áreas de espaços livres de uso público, dentro ou fora do loteamento.

Art. 18. As vias internas de circulação e espaços livres dos loteamentos fechados situados na Área Especial de Desenvolvimento Urbano e Econômico - AEDUE serão de uso privativo, administrados e mantidos por associação instituída para este fim, por ordem e conta dos proprietários de lotes, mediante outorga de concessão, na forma da lei específica.

CAPÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 19. As construções a serem edificadas dentro dos limites da Área Especial de Desenvolvimento Urbano e Econômico - AEDUE deverão obedecer rigorosamente aos parâmetros previstos nesta Lei e demais características gerais da legislação municipal naquilo que essa Lei for omissa e desde que não contrarie as disposições desta Lei.

Art. 20. A presente Lei se aplicará unicamente a parcelamentos futuros situados dentro dos limites da Área Especial de Desenvolvimento Urbano e Econômico - AEDUE, vedada expressamente a extensão de seus efeitos a loteamentos situados fora dos limites da Área de Desenvolvimento Urbano e Econômico – AEDUE.

Art. 21. Os loteamentos que vierem a ser instalados dentro dos limites da Área Especial de Desenvolvimento Urbano e Econômico - AEDUE deverão atender as exigências desta lei, bem como as especificações e parâmetros urbanísticos constantes dos Quadros 1 e 2 do Anexo II desta Lei.

Art. 22. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE LUZIÂNIA, aos 18 (dezoito) dias do mês de dezembro de 2014.

CRISTÓVÃO VAZ TORMIN
PREFEITO MUNICIPAL DE LUZIÂNIA

Anexo I – Memorial Descritivo / Mapa

Anexo II – Parâmetros Urbanísticos
Quadro 1 – Parâmetros de Parcelamento do Solo

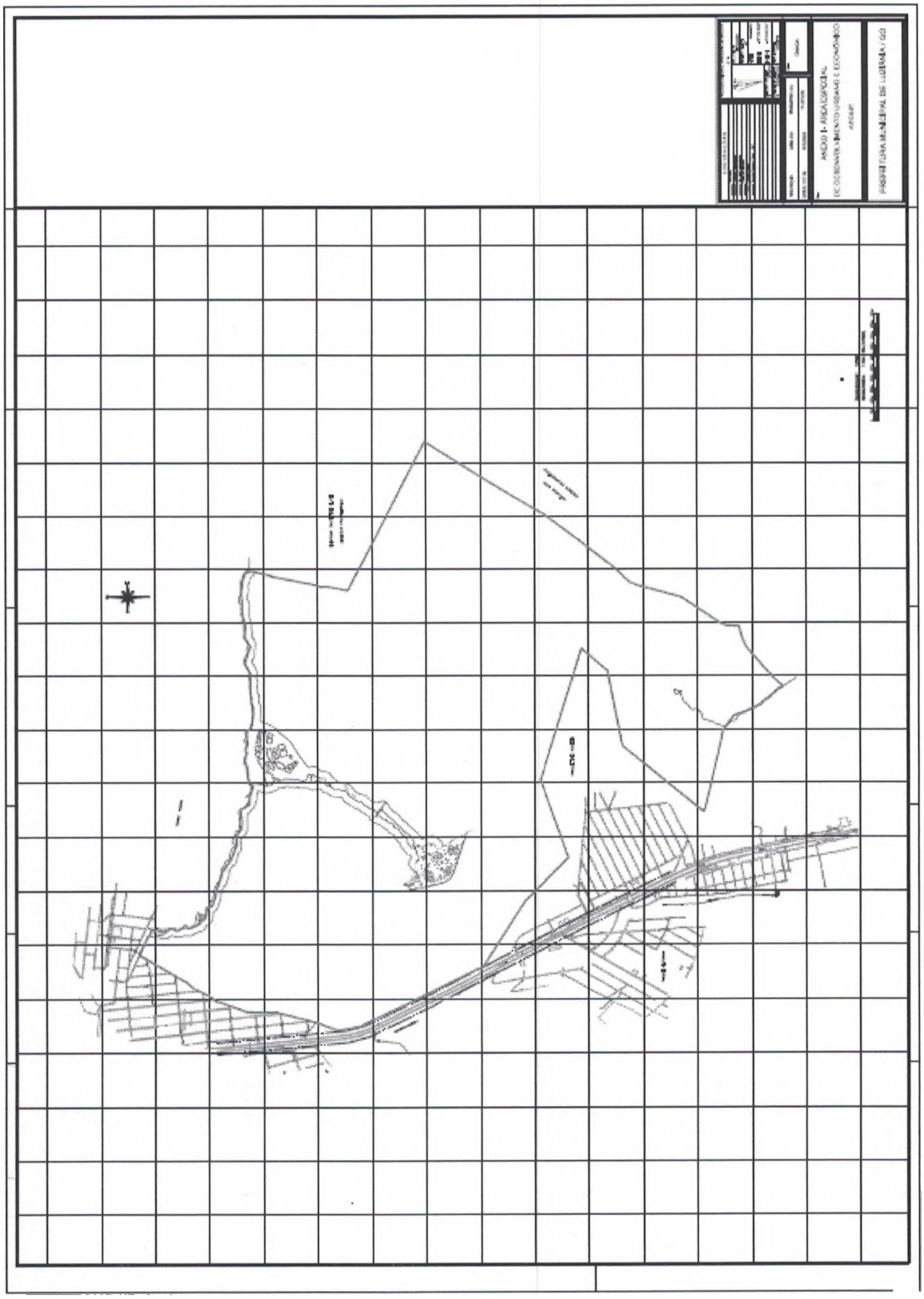
Anexo II – Parâmetros Urbanísticos
Quadro 2 – Parâmetros de Construção

Anexo I – Memorial Descritivo
Área Especial de Desenvolvimento Urbano e Econômico - AEDUE

LIMITES E CONFRONTAÇÕES

"Inicia no vértice cravado na margem direita do Córrego Careca; daí segue por uma linha divisória e cerca de arame com rumo de 31°23'00" SW - 704.00m, até o vértice M2, dividindo com chácaras Campestre Club até a esquina da cerca de arame; daí, defletindo a esquerda segue pela referida cerca com rumo 43°22'00" SE - 1173.00m, até o vértice M3, dividindo ainda com o mesmo confrontante até a esquina da cerca de arame; daí, defletindo a direita, segue ainda pela referida cerca com rumos e distâncias de 52°53'00" SE - 161.00m, até o vértice M4; 51°39'00" SW - 525.00m, até o vértice M5; 50°16'00" SW - 298.00m, até o vértice M6; 56°29'00" SW - 206.00m, até o vértice M7; 58°57'00" SW - 85.00m, até o vértice M8; 54°06'00" SW - 69.00m, até o vértice M9; 58°55'00" SW - 225.00m, até o vértice M10; 63°33'00" SW - 162.00m, até o vértice M11; 54°00'00" SW - 30.00m, até o vértice M12; 39°15'00" SW - 26.00m, até o vértice M13; 22°00'00" SW - 70.00m, até o vértice M14; 38°30'00" SW - 140.00m, até o vértice M15; 36°6'00" SW - 118.00m, até o vértice M16; 55°30'00" SW - 210.00m, até o vértice M17; 53°42'00" SW - 310.00m, até o vértice M18; 35°30'00" SW - 44.00m, até o vértice M19; 88°01'00" NW - 24.50m, até o vértice M20; 85°02'00" NW - 75.00m, até o vértice M21; 83°00'00" SW - 72.00m, até o vértice M22; 68°10'00" SW - 310.00m, até o vértice M23; 61°20'00" SW - 65.00m, dividindo com Chácaras Brito até o vértice M24, cravado na margem esquerda do córrego Marcelino; daí, segue pelo referido córrego acima, numa distância de 475,00 metros, dividindo com o espólio de Rodovalho Roriz até o início da cerca de arame; daí, segue pela referida cerca com rumos e distâncias de 59°00'00" NW - 170.00m, até o vértice M26; 42°45'00" NW - 27.00m, até o vértice M27; 58°20'00" SE - 155.00m, até o vértice M28; 55°58'00" NW - 300.00m, dividindo ainda com o mesmo confrontante até o vértice M29; daí, defletindo a direita, segue ainda por cerca de arame com rumos e distâncias de 59°31'00" NE - 248.00m, até o vértice M30; 60°52'00" NE - 480.00m, até o vértice M31; 83°30'00" NE - 26.00m, até o vértice M32; 79°50'00" SE - 365.00m, até o vértice M33; 81°40'00" SE - 160.00m, até o vértice M34; 60°17'00" NE - 236.00m, dividindo com Parque Três Poderes até o vértice M35; daí, defletindo a esquerda, segue ainda por cerca de arame com rumos e distâncias de 52°43'00" NW - 966.00m, até o vértice M36; 89°24'00" NW - 569.00m, dividindo ainda com o mesmo confrontante até o vértice M37, situado na esquina da cerca de arame; daí defletindo a direita, segue pela referida cerca com rumos e distâncias de 24°30'00" NW - 428.00m, até o vértice M38; 37°32'00" NW - 577.00m, até o vértice M39, na faixa de proteção da Rodovia BR-040, Brasília a Belo Horizonte; daí, segue pela referida faixa de proteção no sentido de Brasília com rumos e distâncias de 16°14'00" NW - 137.00m, até o vértice M40; 05°53'00" NW – 312,00m, até o vértice M41; 06°16'00" NW - 125.00m, até o vértice M42; 05°07'00" NW - 373.00m, até o vértice M43; 09°22'00" NW - 159.00m, até o vértice M44; 43°36'00" NE - 220.00m, dividindo com a Cidade Industrial, até o vértice M45, situado na estrada velha; daí,

segue pela referida estrada, até o vértice M46, em limites com a Cidade Industrial Fracarolli; daí segue por cerca de arame com rumo e distância de 46°41'00" NE - 481.00m, dividindo com a Cidade Industrial Fracarolli, até o vértice M47 situado na esquina da cerca; daí, defletindo a direita, segue ainda por cerca de arame com rumo e distância de 47°15'00" SE - 160.00m, até o vértice M48 situado na margem direita do Córrego Careca; daí, segue pelo referido córrego abaixo dividindo com Chácaras Umuarama, até o vértice M1 cravado na divisa das Chácaras Campestre Club, vértice inicial desta descrição. Área Total: 8.789.924,00 m^2.



ANEXO II – Quadro dos Parâmetros Urbanísticos e de Parcelamento do Solo para a Área Especial de Desenvolvimento Urbano e Econômico - AEDUE

Quadro 1 – Quadro dos Parâmetros de Parcelamento do Solo para a Área Especial de Desenvolvimento Urbano e Econômico – AEDUE

ZONAS	Área Mínima dos Lotes (m^2)	Testada Mínima dos Lotes (m)
Área Especial de Desenvolvimento Urbano e Econômico - AEDUE	175,0	8,0

Observação:

- Este Quadro passa a fazer parte integrante da Lei 2.991/2006 (Lei de Uso e Ocupação do Solo), como quadro de parâmetros específicos para a Área Especial de Desenvolvimento Urbano e Econômico - AEDUE

PREFEITURA Luziânia GOVERNANDO PARA TODOS

☎ (61) 3906-3080 / 3906-3081 CNPJ: 01.169.416/0001-09 site: www.luziania.go.gov.br
✉ Praça Nirson Carneiro Lobo nº 34, Centro CEP: 72.800-060

ANEXO II – Quadro dos Parâmetros Urbanísticos e de Parcelamento do Solo para a Área Especial de Desenvolvimento Urbano e Econômico - AEDUE

Quadro 2 - Quadro dos Parâmetros Urbanísticos e de Construção para a Área Especial de Desenvolvimento Urbano e Econômico - AEDUE.

USOS	COUT	TO (%)	TSN (%)	AFASTAMENTOS MÍNIMOS (m)			ESTACIONAMENTO (vagas por unidade)
				Frontal	Fundos	Lateral	
Residencial Unifamiliar	2,0	70%	10%	2,0	1,5	1,0**	1
Condomínios	3,0	70%	10%	2,0	1,5	1,5	1
Residencial Multifamiliar	3,5	70%	10%	2,0	1,5	1,5	1
Econômico	3,0	85%	10%	0*	0*	2,0**	1/80m2
Institucional	3,0	85%	10%	0*	0*	2,0**	1/500m2
Industrial	2,0	70%	15%	0*	0*	2,0**	1/500m2

* No mínimo a 2,00m do meio fio.

** Poderá ser edificado em um dos lados até a divisa do lote vizinho, desde que não possua deságue do telhado, bem como aberturas para ventilação e iluminação.

- As vagas de estacionamento deverão possuir as dimensões mínimas de 2,40 metros x 5,00 metros.

- Admite-se a existência de infraestrutura de uso residencial, quando associada ao uso econômico, considerando-a, para efeitos dessa Lei, como uso Econômico.

- Quando se tratar de construção de uso misto com mais de um pavimento a construção comercial deverá ocupar no mínimo de 80% da projeção do prédio, para ser enquadrado como construção econômica, caso contrário deverá obedecer aos parâmetros urbanísticos para construção residencial.

- Este Quadro passa a fazer parte integrante da Lei 2.991/2006 (Lei de Uso e Ocupação do Solo), como quadro de parâmetros específicos para a Área Especial de Desenvolvimento Urbano e Econômico - AEDUE.

Praça Nirson Carneiro Lobo nº 34, Centro CEP: 72.800-060
(61) 3906-3080 / 3906-3081 CNPJ: 01.169.416/0001-09 site: www.luziania.go.gov.br

PREFEITURA Luziânia GOVERNANDO PARA TODOS

PREFEITURA
Luziânia
GOVERNANDO PARA TODOS

