LEI DE Nº 2.080, DE 22 DE DEZEMBRO DE 1992

· REVOGADA PELA LEI COMPLEMENTAR Nº 131/2006.

DISPÕE SOBRE O CONJUNTO HABITACIONAL DE NATUREZA SOCIAL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A CÂMARA MUNICIPAL DE ANÁPOLIS decretou e eu **PREFEITO MUNICIPAL**, sanciono a seguinte Lei:

Capítulo I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Esta Lei estabelece normas e condições especiais para empreendimento de Conjunto Habitacional de Natureza Social.

Parágrafo único. Conjunto Habitacional de Natureza Social é aquele empreendimento em áreas previamente loteadas, que terão padrões de uso e ocupação do solo e planos urbanísticos específicos nesta Lei, na Lei de Parcelamento do Solo Urbano e na Lei que "Dispõe sobre a divisão da Área Urbana do Município de Anápolis".

Art. 2º. Somente poderá ser aprovado projeto de loteamento para empreendimento de Conjunto Habitacional de Natureza Social, em áreas contínuas à área urbana parcelada, cujos limites serão definidos em mapa e será transformada em Área Urbana Parcelada, através de Lei municipal.

Parágrafo único. Toda área transformada em Área Urbana para empreendimento do Conjunto Habitacional de Natureza Social será, para efeito de zoneamento, Zona Habitacional.

Art. 3º. A localização de loteamento para empreendimento de Conjunto Habitacional de Natureza Social dependerá de consulta prévia ao órgão municipal competente, que contatará ou não o interesse urbanístico do empreendimento e da ampliação da Área Urbana, respeitando os objetivos da Lei do Plano Diretor Urbano de Anápolis e da Lei de Parcelamento do Solo Urbano.

Art. 4º. Na apreciação da localização de loteamento destinado a empreendimento de Conjunto Habitacional de Natureza Social serão consideradas, dentre outras, as seguintes condições:

I – atestado de viabilidade técnica e financeira para atendimento da área com abastecimento de água potável e esgoto sanitário.

II – laudo técnico atestando a qualidade do solo.

III – a garantia da estruturação do espaço urbano, caracterizando a malha viária, por uma hierarquia funcional do sistema viário.

IV – o atendimento às condições impeditivas de parcelamento do solo, estabelecido na legislação federal, e as especiais estabelecidas nesta Lei.

Art. 5º. As condições especiais estabelecidas por esta Lei, se referem aos seguintes projetos:

a) projeto urbanístico;
b) projeto de edificação;
c) projeto de instalação.

Capítulo II
DOS PROJETOS

Seção I
Do Projeto Urbanístico

Art. 6º. O Projeto Urbanístico obedecerá fases seqüenciadas de procedimento que são as seguintes:

I – consulta prévia.
II – projeto urbanístico preliminar.
III – projeto urbanístico definitivo.
IV – projetos de sistemas infra-estruturais.

Parágrafo único. Os procedimentos relativos às fases previstas neste artigo, são os contidos nos CAPÍTULOS III e IV da Lei que "Autoriza o Pode Executivo a proceder o parcelamento do solo urbano e dá outras providências", e os especiais tratados neste capítulo.

Art. 7º. Os usos admitidos para Conjunto Habitacional de Natureza Social são os admitidos para a Zona Habitacional – ZH, estabelecidos na legislação própria.

Art. 8º. O índice de aproveitamento, a taxa de ocupação e os afastamentos exigidos para Conjunto Habitacional de Natureza Social serão os seguintes:

I – o índice máximo de aproveitamento para Habitação Singular, Geminada e Seriada é 1 (um).

II – a taxa máxima de ocupação para Habitação Singular, Geminada e Seriada é de 50% (cinqüenta por cento), respeitados os afastamentos.

III – os afastamentos mínimos exigidos para qualquer andar, nas Habitações Singular, Geminada e Seriada são:

a) frente – 3,00m (três metros)
b) lateral – 1,00m (um metro)
c) fundo – 2,00m (dois metros)

IV – os afastamentos mínimos exigidos para Habitação Coletiva são dos seguintes:

a) frente – 5,00m (cinco metros)
b) lateral – 5,00m (cinco metros)
c) fundo – 5,00m (cinco metros)

§ 1º. Para o caso de lote de esquina, o afastamento mínimo de frente, exigido em relação a maior frente é de 1,5m (um metro e meio).

§ 2º. Para o caso de lote que se limita com via de pedestre ou Zona Verde, o afastamento mínimo exigido ao respectivo limite é de 2,00m (dois metros).

§ 3º. Os índices de aproveitamento e taxas máximas de ocupação para Habitação Coletiva são os determinados pela Lei de Zoneamento.

Art. 9º. As dimensões mínimas de lotes ou fração ideal do terreno variam de acordo com o uso previsto para os mesmos, em:

I – para Habitação Singular, 8,00 (oito) metros de frente e 200,00m² (duzentos metros quadrados) de área.

II – para Habitação Geminada, 12,00 (doze) metros de frente e 300,00m² (trezentos metros quadrados) de área, com fração ideal de 150,00m² (cento e cinqüenta metros quadrados) para cada Unidade Habitacional.

III – para Habitação Seriada, 150,00m² (cento e cinqüenta metros quadrados) de fração ideal da área.

IV – para Habitação Coletiva, 5000,00m² (cinco mil metros quadrados) de área mínima.

V – para Comércio e Serviço Local, 10,00 (dez) metros de frente e 200,00m² (duzentos metros quadrados) de área.

Art. 10. Na organização e estruturação de Conjunto Habitacional de Natureza Social, as áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como a espaços livres de uso público, não poderão constituir menos do que 35% (trinta e cinco por cento) da área total da parte parcelável da gleba.

Parágrafo único. As áreas de preservação ecológica correspondentes às áreas não parceláveis, ao longo de cursos d'água ou fundo de vale, e as de reserva florestal ou paisagística, não são computáveis, para efeito da aplicação das disposições deste artigo.

Art. 11. O programa de Conjunto Habitacional de Natureza Social garantirá uma relação entre os percentuais admitidos para as áreas correspondentes a cada especificação de categoria de uso da seguinte forma:

I – 27% (vinte e sete por cento) para Habitação Singular, no mínimo.

II – 45% (quarenta e cinco por cento) para Habitação Geminada e Seriada, no máximo.

III – 18% (dezoito por cento) para Habitação Coletiva, no máximo.

IV – 10% (dez por cento) para Comércio e Serviço Local, no máximo, nos termos das disposições legais específicas.

Art. 12. A área destinada a equipamento urbano, bem como a espaços livres de uso público e comunitário não poderá corresponder a menos de 15% (quinze por cento) da parte parcelável da gleba.

Art. 13. A área correspondente a reserva florestal, a que se refere o parágrafo único do artigo 10, é a identificável e delimitável, de acordo com o levantamento aerofotogramétrico de 1976, realizado pelo Município.

§ 1º. A identificação e delimitação da área correspondente a reserva florestal será verificada pelo órgão Municipal competente.

§ 2º. A área florestal identificada e delimitada, na forma deste artigo, e havida como desflorestada, na verificação feita, será considerada como florestada, para os efeitos desta Lei, promovendo se nela o tratamento paisagístico compatível com cada caso.

§ 3º. Para a implantação de Conjunto Habitacional de Natureza Social, em áreas que contiverem reserva florestal, será concedido um incentivo, na forma que estipular a regulamentação desta Lei.

Art. 14. As vias de circulação do Conjunto Habitacional de Natureza Social, serão classificadas de acordo com a sua função e respectivas especificações, em:

I – via arterial de expansão.

II – via coletora.

III – via local.

IV – via de pedestre.

§ 1º. A Via Arterial de Expansão é aquela assim classificada no Sistema Viário Básico da cidade, devendo articular com as vias do Conjunto Habitacional, tendo as suas especificações mínimas assim estabelecidas:

a) faixa de domínio – 30,00m (trinta metros);

b) 2 (duas) faixas de rolamento de 7,5m (sete metros e meio), separadas por canteiro central;

c) circulação de pedestre – 5,00m (cinco metros);

d) extensão máxima – 1.500,00m (mil e quinhentos metros).

§ 2º. Via Coletora é aquela de exclusiva vinculação do Conjunto Habitacional, tendo as seguintes especificações.

a) faixa de domínio de 13,30m (treze metros e trinta centímetros);

b) faixa de rolamento de 7,30 (sete metros e trinta centímetros);

c) circulação de pedestre de 3,00m (três metros);

d) extensão máxima de 500,00m (quinhentos metros).

§ 3º. Via Local é aquela de exclusivo atendimento das edificações, situada nas quadras lindeiras a essa via, tendo as seguintes especificações:

a) faixa de domínio de 12,00m (doze metros);

b) faixa de rolamento de 6,00m (seis metros);

c) circulação de pedestre de 3,00m (três metros);

d) extensão máxima de 300,00m (trezentos metros em *"cul de Sac"* e 600,00m (seiscentos metros) em alça.

§ 4º. Via de Pedestre é aquela destinada a circulação permanente de pedestre e eventual de veículos de serviços, tendo as seguintes especificações:

a) faixa de domínio de 8,00m (oito metros) no mínimo;

b) faixa de rolamento de 4,00m (quatro metros);

c) circulação de pedestre de 2,00m (dois metros) no mínimo;

d) extensão máxima de 250,00m (duzentos e cinqüenta metros).

§ 5º. Somente a Via de Acesso Local poderá ocorrer em forma de alça e *"Cul de Sac"*.

Art. 15. Para garantir o funcionamento adequado da Via de Pedestre, deverão ser obedecidas as seguintes condições:

a) a localização de qualquer equipamento ou mobiliário não poderá ocorrer na faixa de rolamento;

b) os pisos da faixa de rolamento e de circulação de pedestre corresponderão ao mesmo nível;

c) a faixa de rolamento terá tratamento adequado à sua função específica, a critério do órgão municipal competente.

Art. 16. No caso de não estar garantida a guarda de veículo correspondente a cada unidade habitacional, será previsto o estacionamento coletivo, atendendo se às seguintes condições:

a) possuir área na proporção de 1 (um) veículo para cada 2 (duas) unidades habitacionais;

b) estar a uma distância máxima de 300,00 (trezentos) metros de cada unidade habitacional a que corresponda.

Art. 17. Ao Projeto Urbanístico de Conjunto Habitacional de Natureza Social aplicar-se-ão as normas vigentes, levando-se em conta:

I – a solução construtiva e respectiva especificação, proposta para o sistema viário e áreas de estacionamento, incluindo pavimentação, guias e sarjetas.

II – o paisagismo e a arborização propostos.

Seção II
Do Projeto de Edificação

Art. 18. As disposições especiais tratadas nesta seção aplicam-se, exclusivamente, Às edificações destinadas ao uso habitacional, vinculadas a Conjunto Habitacional de Natureza Social.

Art. 19. As edificações de Conjunto Habitacional de Natureza Social são identificadas pela especificação das categorias de uso a que se destinam, conforme estabelece a legislação municipal referente a zoneamento urbano.

Art. 20. As edificações correspondentes às especificações do uso habitacional são as seguintes:

I – habitação singular, definida por uma unidade habitacional em edificação, a ela correspondendo lote exclusivo.

II – habitação geminada, definida por duas unidades habitacionais justapostas, constituindo uma única edificação em lote exclusivo e com acesso direto e independente.

III – habitação seriada, definida por mais de duas unidades habitacionais, constituindo uma única edificação em lote exclusivo e com acesso direto e independente.

IV – habitação coletiva, definida por mais de duas unidades habitacionais, superpostas e em justaposição, constituindo edificação isolada em lote exclusivo.

Parágrafo único. A Habitação Seriada compreenderá um número máximo de unidades habitacionais por edificações, assim estipulado:

a) em justaposição, até 08 (oito) unidades;

Art. 21. A área edificada mínima correspondente a cada Habitação Singular e Geminada será de 35,00m² (trinta e cinco metros quadrados), atendidas as áreas mínimas por compartimento, previstas na legislação pertinente, de acordo com a sua função.

Parágrafo único. Será permitida, também, em se tratando de habitação do tipo mencionado neste artigo, a construção de moradias com área edificada não inferior a 21,00m² (vinte e um metros quadrados), desde que obedecidas as seguintes áreas mínimas por compartimentos:

a) dormitório, 9,0m² (nove metros quadrados);

b) copa-cozinha, 9,0m² (nove metros quadrados);

c) banheiro e circulação, 3,0m² (três metros quadrados).

Art. 22. A área edificada mínima, correspondente a cada unidade habitacional integrante de Habitação Seriada e Coletiva será de 40,00m² (quarenta metros quadrados), atendidas as mesmas áreas mínimas por compartimento, estabelecidas no Código de Edificações do Município.

Parágrafo único. As vagas de estacionamento, em se tratando de habitações coletivas, ficam assim disciplinadas:

a) para unidade habitacional de até 50,00m² (cinqüenta metros quadrados) de área corresponderá 01 (uma) vaga de estacionamento para cada 03 (três) habitações;

b) para unidade habitacional de até 75,00m² (setenta e cinco metros quadrados) de área corresponderá 01 (uma) vaga de estacionamento para cada 02 (duas) habitações;

c) para unidade habitacional acima de 75,00m² (setenta e cinco metros quadrados) de área corresponderá 01 (uma) vaga para cada habitação.

Seção III
Do Projeto de Instalação

Art. 23. O projeto de instalação compreende a instalação relativa à urbanização e à edificação.

Art. 24. As instalações correspondentes à Urbanização são as seguintes:

I – obras de escoamento de águas pluviais.

II – sistema de distribuição de energia elétrica.

III – sistema de iluminação pública.

IV – sistema de abastecimento de água.

V – sistema de esgoto sanitário.

§ 1º. Os sistemas relacionados nos itens II a IV deste artigo, terão os respectivos projetos elaborados consoante as normas das concessionárias daqueles serviços públicos.

§ 2º. Para o sistema de abastecimento de água e de esgoto sanitário, poderá ser apresentado projeto de sistema alternativo, desde que aprovado pela concessionária do serviço.

Art. 25. As instalações correspondentes às edificações são as seguintes:

I – abastecimento de água potável;

II – esgoto sanitário;

III – distribuição de energia elétrica.

§ 1º. A elaboração dos projetos referentes à matéria disposta nos itens I a III deste artigo, obedecerá as normas das concessionárias daqueles serviços.

Capítulo III
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 26. O empreendedor do Conjunto Habitacional de Natureza Social, oferecerá ao Município de Anápolis, em garantia da execução das obras e serviços de que trata os artigos 24 e 25, fiança a ser prestada por estabelecimento bancário, ou caucionará área de terras dentro do próprio empreendimento ou, se fora dele, dentro da área urbana, mediante escritura pública, uma ou outra em calor correspondente ao custo das obras e serviços a serem realizados.

§ 1º. As garantias a que se refere este artigo, serão liberadas e devolvidas, após a assinatura do contrato de execução das obras que tenham Agentes do Sistema Financeiro da Habitação, como intervenientes.

§ 2º. O prazo para execução das obras de que tratam os artigos 24 e 25, não poderá ser superior a 2 (dois) anos.

§ 3º. Findo o prazo concedido, caso não tenham sido realizadas as obras a que se obrigou o empreendedor, serão aplicados os dispositivos dos artigos 28, § 4 e 30 da Lei de parcelamento do solo para fins urbanos.

Art. 27. Naquilo que não colidir com as disposições desta Lei, aplicam se ao Conjunto Habitacional de Natureza Social, as normas urbanísticas do Município,

especialmente as contidas na Lei do Plano Diretor Urbano, Lei de Parcelamento do Solo para Fins Urbanos e Código de Edificações do Município de Anápolis e Lei que "Dispõe Sobre a Divisão da Área Urbana do Município de Anápolis.

Art. 28. Esta Lei será regulamentada pelo Chefe do Poder Executivo, no que couber, no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data da sua publicação.

Art. 29. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANÁPOLIS, em 22 de dezembro de 1992.

Anapolino de Faria
PREFEITO MUNICIPAL

Nelson Gomes
CHEFE DE GABINETE

Nelson Gomes
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

Wellington Santos Batista
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE FINANÇAS

Oscar Luiz de Oliveira
PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO

Sônia Marli Borges
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E COORDENAÇÃO