



República Federativa do Brasil
Estado de Goiás
Município de Catalão

LEI Nº 3.245, de 25 de março de 2015.

“Dispõe sobre os Loteamentos Fechados no Município de Catalão e dá outras providências”.

A Câmara Municipal de Catalão, Estado de Goiás, no uso de suas prerrogativas constitucionais, aprova, e eu, Prefeito Municipal, sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º - Considera-se Loteamento Fechado a divisão de gleba em lotes autônomos para a edificação, para fins residencial, comercial ou industrial, com áreas de utilização exclusiva de seus proprietários, caracterizado pela separação da área utilizada da malha viária urbana, por meio de grade, muro, cerca ou outro sistema de tapagem, no todo ou em parte da gleba, que mantenha controle de acesso de seus moradores e visitantes, admitido pelo Poder Executivo, não podendo haver uso misto.

Art. 2º - Para a implantação de loteamento fechado, faz-se necessária a aprovação do projeto urbanístico de parcelamento do solo.

Art. 3º - Os loteamentos de que trata esta lei deverão seguir todos os padrões urbanísticos descritos no artigo 5º e executar todos os serviços e obras de urbanização descritos no artigo 6º, bem como seguir as diretrizes definidas nos artigos 7º, 8º e 9º da lei de parcelamento do solo urbano deste Município.

Art. 4º - Competem aos loteamentos fechados todos os índices, taxas e coeficientes atribuídos à Zona onde se situam, conforme descrição da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art.5º - O Poder Público, quanto ao loteamento fechado, fica autorizado a realizar a outorga de permissão de uso referente aos espaços públicos institucionais doados quando do parcelamento do solo, junto à Associação de Proprietários ou ao Proprietário do Loteamento, independente de licitação, uma vez que a mesma se dará por empreendimento específico, aprovado conforme disciplina a presente Lei.

Parágrafo único - A outorga de permissão de uso será feita por Decreto do Poder Executivo onde constará, entre outros:

I – o Registro do Loteamento junto ao Cartório de Registro de Imóveis;

II - as áreas objeto da permissão de uso; e,

III - os encargos relativos à manutenção e à conservação dos bens públicos em causa.

Art. 6º - A outorga de permissão de uso referida no artigo anterior poderá ser estabelecida no que se refere às áreas institucionais, uso público e vias de circulação, aprovadas junto ao projeto de parcelamento do solo, desde que atendam as seguintes condições mínimas:

I- quanto à estrutura viária:

a) atendimento das diretrizes viárias definidas pelo órgão Responsável do Município, as quais serão de livre acesso ao tráfego geral quando seccionarem a gleba objeto do loteamento fechado;

b) disposição das vias de forma a contornar as áreas fechadas;

c) quando situado junto ao alinhamento do logradouro público, o fechamento do loteamento deverá manter recuo mínimo de 5,0m (cinco metros) a partir do meio fio, incluído o passeio público; e,

d) manutenção e conservação das vias públicas de circulação, calçamento, sinalização de trânsito.

II quanto às áreas institucionais, estarão determinadas as que não incidem na permissão de uso, sendo estas obrigatoriamente situadas de forma a ter seu acesso não restrito a qualquer pessoa, sendo que, as mesmas serão mantidas pela Associação dos Proprietários ou pelo Proprietário do Loteamento até que sejam utilizadas pelo Poder Público conforme determinadas na aprovação do parcelamento, as quais podem estar localizadas extra muro.

Parágrafo único – As áreas destinadas a PHIS previstas na lei de parcelamento municipal poderão, a critério do Município, situarem extra propriedade, desde que estejam já devidamente urbanizadas.

Art. 7º - Respeitados os padrões urbanísticos de que trata o art. 5º da lei de parcelamento do solo urbano, os loteamentos fechados deverão obedecer as seguintes regras e exceções:

I - a área destinada ao sistema viário poderá ser computada dentro e fora da área cercada, desde que esteja dentro da mesma matrícula do imóvel a ser loteado.

a) os loteamentos fechados situados ao longo das rodovias federais, estaduais ou municipais, deverão conter ruas marginais paralelas à faixa de domínio das referidas estradas com largura mínima de 15,00m (quinze metros), fora dos limites da área delimitada por muro ou outro tipo de tapagem admitido pelo Poder Executivo, porém, integrando o percentual de área destinada a vias públicas, exigido por lei;

b) o loteamento fechado não poderá interromper as vias consideradas como principais, estruturais e regionais já implantadas no sistema viário municipal.

c) nos loteamentos fechados o sistema viário será incorporado ao domínio público, recaindo sobre elas concessão especial de uso em favor de seus moradores para as áreas inseridas dentro do espaço privativo.

II - as áreas destinadas aos equipamentos comunitários deverão obrigatoriamente ser locadas em área externa ao loteamento fechado e na mesma gleba a ser loteada, excetuando-se os casos em que a juízo do Município, for celebrado instrumento próprio para permuta na promoção de obras e edificações caracterizadas de interesse social ou utilidade pública em área de domínio público, desde que obedecidos os critérios:

a) o valor da área destinada aos equipamentos comunitários, no caso de permuta na promoção de obras, será avaliado por comissão de avaliação constituída por no mínimo três servidores públicos, tendo por base o valor venal da área já urbanizada, não se computando questões específicas relativas ao empreendimento, como se área externa a este fosse.

b) a permuta de área de equipamentos comunitários por obra, no caso versado na presente lei, somente se efetivará, quando estas forem declaradas como de utilidade pública ou interesse social pela autoridade municipal, vedada a permuta por obras meramente decorativas ou de embelezamento, tendo prioridade obras de relevo ambiental.

III - a área destinada ao uso público, que correspondem a 10% (dez por cento) da gleba a ser loteada, também poderá ser objeto de permuta na promoção de obras, desde que atendidos todos os requisitos elencados na presente lei.

a) não se efetivando a permuta pela promoção de obra, 50% (cinquenta por cento) da área de uso público, poderá estar localizada no espaço privativo, desde que destinada à área verde, podendo a área restante localizar-se em área extra propriedade, desde que devidamente urbanizada e com expresse aceite do Prefeito Municipal em instrumento próprio.

IV - nos loteamentos fechados as áreas destinadas ao uso público, serão incorporadas ao domínio público, recaindo sobre elas concessão especial de uso em favor de seus moradores quando inseridas dentro do espaço privativo.

V - as áreas destinadas ao atendimento dos Programas Habitacionais de Interesse Social deverão ser locadas fora da área privativa, podendo, a juízo do Município, serem locadas extra-propriedade nos mesmos percentuais exigidos.

Art. 8º - As áreas em comum localizadas dentro do loteamento fechado, destinadas ao sistema viário e ao uso público, incluindo as áreas verdes, são mantidas sob-responsabilidade da entidade representativa dos moradores ou do proprietário do loteamento, sendo de sua responsabilidade:

I - a manutenção do paisagismo e áreas verdes, do sistema de esgotamento sanitário, do sistema de distribuição de água, da rede de drenagem de água pluvial, da pavimentação do sistema viário e das edificações de uso em comum;

II - a coleta de resíduos nas vias internas do loteamento e o acondicionamento adequado na entrada do loteamento;

III - a guarda de acesso às áreas fechadas do loteamento e a vigilância das áreas comuns internas;

Parágrafo único - O não cumprimento dos encargos acima elencados acarretará:

I - a perda do caráter de loteamento fechado;

II - a retirada das benfeitorias, incluídos os fechamentos e portarias, sem ônus para o Poder Público.

a) a remoção das benfeitorias executadas fica a cargo da entidade representativa dos moradores ou do proprietário do loteamento.

Art. 9º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

**GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE CATALÃO-
GO**, Estado de Goiás, aos 25(vinte e cinco) dias do mês de março de 2015.

JARDEL SEBBA
Prefeito Municipal