Governo da cidade de
Luziânia
Prefeitura em Ação

Lei nº 2991 de 03 de outubro de 2006.
Autoria: Poder Executivo.

"Dispõe sobre o Parcelamento, o Uso e a Ocupação do Solo Urbano e sobre as Zonas e Áreas Especiais localizadas na Área Rural do município de Luziânia".

O 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:

TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Artigo 1º - Esta Lei estabelece as normas de parcelamento, de uso e de ocupação do solo nas áreas consideradas como urbanas pela Lei do Perímetro Urbano de Luziânia, além da área urbanizada do Distrito de Maniratuba, aplicando-se, excepcionalmente, às Zonas de Urbanização Especial - ZUE, e às Zonas e Áreas Especiais - ZAE, localizadas na Zona Rural, na forma da Lei.

§ 1º - São entendidas como Áreas Urbanas, aquelas abrangidas pelo perímetro urbano da Sede e dos distritos Municipais, conforme descrições constantes na Legislação Municipal e, as ZUE, após sua identificação, mapeamento e classificação, previstos nesta Lei e no Plano Diretor.

§ 2º - As demais Zonas e Áreas Especiais localizadas na Zona Rural têm suas normas de uso e ocupação do solo propostas nesta Lei, em observância ao que exige o Plano Diretor, podendo, posteriormente, serem consideradas como Áreas Urbanas, mediante lei municipal específica que lhes estabeleça o perímetro urbano, devidamente aprovada pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento e de Política Urbana e pelo Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente.

Artigo 2º - Fazem parte das normas de parcelamento, uso e ocupação do solo urbano:

I - zoneamento do Município;
II - perímetro das áreas urbanas da Sede , dos Distritos de Maniratuba e Inga.
III - hierarquização das vias;
IV - fixação dos parâmetros de uso e ocupação do solo;
V - disciplina do parcelamento do solo.

Artigo 3º - Além dos parâmetros e restrições expressos nesta Lei, são aplicáveis às edificações e ao uso do espaço urbano, os preceitos e determinações do Código de

Governo da cidade de
Luziânia
Prefeitura em Ação

Obras e do Código de Posturas, os quais também compõem a Legislação Urbanística Básica – LUB, do Município.

Artigo 4º - Os Anexos numerados de I a IV, parte integrante desta Lei, incluem:

Anexo I - Uso do Solo na Sede Municipal e no Jardim Ingá apresentada em prancha com mapeamento próprio ;
Anexo II - Parâmetros Urbanísticos,
Anexo III - Quadros dos Parâmetros de Parcelamento,
Anexo IV - Glossário e Interpretação Gráfica.

TÍTULO II
DO ZONEAMENTO DAS ÁREAS URBANAS DE LUZIÂNIA

CAPÍTULO I
DAS ZONAS UTILIZADAS

Artigo 5º - O solo urbano do Município será dividido nas seguintes zonas:

I. Zonas de Uso Misto – ZUM,
II. Zonas de Desenvolvimento Urbano – ZDU;
III. Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS;
IV. Zonas de Interesse de Preservação Histórica e Cultural – ZIPHC;
V. Zonas Especiais de Interesse Paisagístico e Ambiental – ZEIPA,
VI. Zonas de Proteção Ambiental – ZPA,
VII. Zonas de Indústria e Comércio – ZIC;
VIII. Zonas Especiais de Operações Urbanas – ZEOU;
IX. Zonas de Urbanização Especial – ZUE;
X. Demais Zonas e Áreas Especiais

Artigo 6º - Nas Zonas definidas por esta Lei, o uso e a ocupação do solo deverão observar a capacidade do solo e condições de salubridade ambiental, e as possibilidades de instalação de infra-estrutura urbana.

Artigo 7º Respeitadas as normas, condições e exigências estabelecidas nesta Lei e no Plano Diretor, quaisquer atividades poderão se instalar nas áreas urbanas do Município, desde que garantam as condições a seguir especificadas:

I. condições sanitárias:

a) abastecimento de água;
b) coleta e tratamento adequado de esgoto sanitário e rejeitos;
c) condições de drenagem;
d) acondicionamento e destino de resíduos sólidos;

II. condições urbanísticas:

a) respeito aos índices urbanísticos;
b) capacidade do sistema viário;
c) previsão para áreas de estacionamento proporcional à demanda gerada pela atividade a ser instalada

III. condições ambientais:

a) preservação do meio ambiente natural e cultural;
b) respeito à legislação ambiental vigente;
c) respeito aos índices de controle de poluição.

Parágrafo único - O desrespeito e a inobservância de qualquer item dessas condições impede o licenciamento dos projetos urbanísticos e construtivos.

SEÇÃO I
DAS ZONAS DE USO MISTO – ZUM

Artigo 8º - As Zonas de Uso Misto – ZUM, correspondem às áreas aptas a ocupação diversificada, as quais apresentam características consolidadas, em consolidação ou de interesse especial, permitindo uma diferenciação do uso compatível com as características do seu Sistema Viário Urbano.

Artigo 9º - As Zonas de Uso Misto – ZUM, subdividem-se em termos de perfis de usos e assentamentos permitidos em Zonas de Uso Misto 1,2 e 3 (ZUM 1, ZUM 2 e ZUM 3).

Artigo 10 - As Zonas de Uso Misto 1 – ZUM 1, permitirão todos os usos urbanos, vedados os usos econômicos (comerciais de varejo e de atacado, prestação de serviços e industriais) de grande porte e os usos institucionais quando gerarem maior impacto no meio urbano e nas suas vias.

Parágrafo único - Para os efeitos deste Artigo, serão considerados impactantes sobre o meio urbano, os usos econômicos e ou institucionais de grande porte, entendidos como aqueles que envolvem a utilização de áreas construídas superiores a 2.000m² (dois mil metros quadrados) no caso das ZUM 1

Artigo 11 - As Zonas de Uso Misto 2 – ZUM 2, permitirão todos os usos urbanos, vedados os usos econômicos poluentes.

Artigo 12 - . As Zonas de Uso Misto 3 – ZUM 3, permitirão todos os usos urbanos, observadas as demais disposições da Legislação Urbanística Básica e as normas ambientais vigentes sobre o Município e suas Unidades de Conservação.

Governo da cidade de
Luziânia
Prefeitura em Ação

SEÇÃO II
DAS ZONAS DE DESENVOLVIMENTO URBANO – ZDU

Artigo 13 - As Zonas de Desenvolvimento Urbano – ZDU, correspondem às áreas aptas à ocupação urbana diversificada, conforme os perfis de uso previstos nesta Lei, e, abrangerão todos os loteamentos já aprovados e registrados bem como o Distrito de Maniratuba

Parágrafo único - O Poder Público municipal, quando da criação de novos distritos, aplicará a categoria de ZDU às áreas urbanas das novas sedes distritais

Artigo 14 - As Zonas de Desenvolvimento Urbano – ZDU, permitirão todos os usos urbanos residenciais, econômicos e institucionais,desde que não gerem maior impacto no meio urbano e nas suas vias

Artigo 15 - As Zonas de Desenvolvimento Urbano – ZDU, terão parâmetros urbanísticos iguais para todos os usos permitidos

SEÇÃO III
DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL – ZEIS

Artigo 16 - As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, têm por objetivo garantir a função social da cidade e da propriedade, diminuir as desigualdades sociais bem como proporcionar a melhoria da qualidade de vida da população

§ 1º - As ZEIS se localizam em áreas de ou para comunidade de baixa renda

§ 2º - Para cumprir o que trata o caput deste Artigo, na criação de ZEIS, dever-se-á:

I. incentivar a participação comunitária no processo de delimitação, planejamento, urbanização e regularização jurídica;

II. estabelecer índices especiais de uso e ocupação do solo que possibilitem a regularização jurídica e urbanística e assentamentos habitacionais já existentes ou a serem implantados, os quais podem variar nas diversas porções do solo urbano;

III. adequar a propriedade do solo urbano à sua função social;

IV. promover a ocupação dos vazios urbanos.

V. manter, sempre que possível, as edificações existentes;

VI. corrigir situações de riscos ocasionais por ocupações de áreas impróprias à habitação,

VII. estabelecer condições de habilitabilidade, através de investimentos em infra-estrutura e equipamentos urbanos e comunitários

Artigo 17 - As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, poderão ser dos seguintes tipos

Governo da cidade de
Luziânia
Prefeitura em Ação

I. Assentamentos de baixa renda já existentes, onde o poder público deverá intervir de forma a promover sua regularização urbanistica e juridica.

II. Áreas vazias ou subutilizadas onde o Poder Público desenvolverá ações que visem a produção de loteamentos e ou de construções para a população de baixa renda.

Artigo 18 - De acordo com suas caracteristicas, as Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, poderão sofrer, entre outras, as seguintes intervenções, as quais poderão ser simultâneas de:

I. urbanização - nas áreas nas quais o Poder Público devera priorizar investimentos em infra-estrutura básica e em equipamentos coletivos;

II. regularização fundiária - nas áreas onde a situação fundiária não se apresenta regularizada, devendo o Poder Público priorizar iniciativas que visem regularização e a titulação da terra;

III. monitoramento - nas áreas, que por estarem sendo objeto de urbanização, regularização fundiária e assentamento, deverão ter sua ocupação controlada através de fiscalização intensa.

Artigo 19 - As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, permitirão os usos urbanos previstos nesta Lei, vedados os usos econômicos e institucionais de maior porte.

Parágrafo único - Para os efeitos deste Artigo, serão considerados usos de maior porte aqueles que demandem áreas construídas superiores a 600m².

SEÇÃO IV
DAS ZONAS DE INTERESSE DE PRESERVAÇÃO HISTÓRICA E CULTURAL – ZIPHC

Artigo 20 - As Zonas de Interesse de Preservação Histórica e Cultural – ZIPHC, correspondem às áreas que necessitam de proteção, preservação e/ou conservação, por envolverem elementos do Patrimônio Cultural do Município.

Artigo 21 - Nas Zonas de Interesse de Preservação Histórica e Cultural – ZIPHC, o Poder Público desenvolverá, em conjunto com a sociedade, planos, projetos e ações que visem a recuperação dos conjuntos arquitetônicos de valor histórico e cultural, bem como desenvolverá ações que estimulem a articulação entre a cultura e a atividade turistica, com destaque para o projeto que contempla o Corredor Cultural da Rua do Rosário.

Artigo 22 - Nas Zonas de Interesse de Preservação Histórica e Cultura – ZIPHC, serão admitidos os mesmos usos previstos para as Zonas de Uso Misto 2, com as mesmas restrições quanto ao porte dos projetos e edificações, vedados os usos econômicos que impliquem em vetores de poluição ambiental.

Parágrafo único - Serão permitidas, excepcionalmente edificações acima do gabarito estabelecido, com previa anuência dos Conselhos Municipais de Desenvolvimento Urbano e Politica Urbana e Meio Ambiente e Cultural

SUBSEÇÃO I
DO PATRIMÔNIO CULTURAL

Artigo 23 - Constituem o Patrimônio Cultural toda a produção e os modos de vida presentes no processo histórico e cotidiano do Município.

§ 1º - Compete ao Município reconhecer o Patrimônio Cultural como um processo social autônomo, devendo garantir-lhe a liberdade de expressão e criação, as condições de seu desenvolvimento e a preservação de seus bens representativos como parte integrante do direito à cidadania.

§ 2º - Os bens representativos do processo cultural local são conceituados como elementos dinâmicos de continua trajetória histórica e cotidiana, devendo ser respeitados os significados a eles atribuídos pelas correspondentes comunidades.

Artigo 24 - O Município poderá declarar o tombamento ou a preservação dos bens representativos, culturais, naturais ou produzidos pelo homem, garantindo a permanência das expressões do processo histórico, contribuindo para a melhoria da qualidade de vida da população e para a valorização da memória social.

§ 1º - Incluem-se entre os bens tombados no Município aqueles já tombados por órgão federais ou estaduais competentes, devendo ser desenvolvidas ações conjuntas visando a adequada preservação da memória e do Patrimônio Cultural local.

§ 2º - Quaisquer bens, naturais ou produzidos pelo homem, podera ser declarado tombado ou preservado mediante decreto do Executivo, ouvidos os Conselhos Municipais de Cultura, de Defesa do Meio Ambiente e de Desenvolvimento e de Politica Urbana.

Artigo 25 - Entende-se por tombamento a conservação total do bem, garantindo a integridade de suas caracteristicas, de acordo com os estudos pertinentes realizados pela Administração Municipal, bem como definidos os critérios de seu uso.

Parágrafo único - A Legislação Tributária municipal poderá prever a isenção do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, para os bens imóveis tombados.

Artigo 26 - Entende-se por preservação a conservação parcial do bem, garantida a permanência de suas caracteristicas básicas, sendo permitidas alterações de uso e ou de composição, sem que se percam as caracteristicas básicas que fundamentaram a preservação.

Parágrafo único - Quaisquer alterações nos bens preservados, deverão ser previamente submetidas à Administração Municipal, que estudará o processo e se pronunciara. ouvidos os Conselho Municipal de Cultura.

Artigo 27 - O tombamento ou preservação de qualquer bem representativo cultural poderá ser solicitado, mediante requerimento ao Executivo Municipal, por qualquer cidadão ou entidade representativa da sociedade.

Artigo 28 - Os dispositivos expressos nesta subseção se aplicam aos bens de propriedade pública ou privada, de pessoas físicas ou jurídicas.

Artigo 29 - O tombamento ou preservação de bens ou conjunto de bens poderá ser provisório ou definitivo, de acordo com o processo e com o respectivo decreto

§ 1° - Aplica-se ao tombamento ou preservação provisórios de bens o mesmo para o tombamento ou preservação definitivos.

§ 2° - O tombamento ou preservação provisórios ocorrerão quando o decreto correspondente se destinar a ações preventivas e ou emergenciais, até que estudos específicos da Administração Municipal concluam pelo seu caráter definitivo, ouvidos os Conselhos Municipais de Cultura, de Defesa do Meio Ambiente e de Desenvolvimento e de Política Urbana.

§ 3° - Em casos especiais, devidamente justificados, o Executivo poderá tombar ou preservar, provisoriamente, sem prévia anuência dos Conselhos afins, essencialmente quando se tratar de ação emergencial e ou que mereça sigilo, evitando ações danosas ou especulativas contra o bem em questão.

Artigo 30 - Os bens ou conjuntos de bens tombados ou preservados não poderão deixar o Município, mesmo que provisoriamente, sem expressa autorização do Executivo Municipal.

Artigo 31 - Os bens tombados ou preservados não poderão, em nenhuma hipótese, ser destruídos, mutilados ou demolidos

Parágrafo único - Os serviços de reparos ou restauração, dependerá de prévia autorização do Poder Público Municipal sob pena de multa equivalente ao valor da recuperação do dano causado

Parágrafo único - - Nos casos de reparos, restauro ou recuperação de bens, a autorização prévia a ser expedida deverá ser precedida de estudos técnicos específicos e anuência dos Conselhos Municipais competentes, bem como dos órgãos Federais e Estaduais, quando for o caso

Artigo 32 - Quaisquer danos causados aos bens, tombados ou preservados, serão punidos na forma da lei.

Governo da cidade de
Luziânia
Prefeitura em Ação

Artigo 33 - O Município poderá formular políticas e programas de valorização e ou recuperação de seu Patrimônio Cultural, mediante leis específicas.

Artigo 34 - Administração Municipal buscará cooperação com instituições públicas, privadas e não-governamentais, nacionais e internacionais, visando desenvolver programas de preservação de seu Patrimônio Cultural, bem como de política de sua valorização e desenvolvimento

Artigo 35 - Aplicam-se, como instrumentos desta subseção, no que couber, as legislações federal e estadual referentes ao Patrimônio Cultural e às garantias de sua proteção

Artigo 36 - A anulação dos atos de tombamento ou preservação de bens só poderá ocorrer por necessário, relevante e comprovado interesse social

Parágrafo Único - O decreto do Executivo Municipal relativo ao caput deste Artigo deverá, obrigatoriamente, ser precedido por:

I- estudos técnicos específicos que justifiquem e fundamentem o ato, executados pelos órgãos municipais competentes,

II- realização de audiência pública relativa ao ato, prévia e devidamente convocada e divulgada;

III- aprovação pelos Conselhos Municipais afins;

IV- aprovação dos órgãos federais e estaduais competentes, quando for o caso

SEÇÃO V
DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE PAISAGÍSTICO E AMBIENTAL – ZEIPA

Artigo 37 - As Zonas Especiais de Interesse Paisagístico e Ambiental – ZEIPA, correspondem às áreas do entorno imediato das microbacias que drenam as áreas urbanas do Município

Artigo 38 - As Zonas Especiais de Interesse Paisagístico e Ambiental – ZEIPA, englobam Áreas Urbanas cujo uso do solo e densidades de ocupação devam ser compatíveis com a diretriz de recuperação ambiental das microbacias urbanas e com a proteção dos recursos naturais do Município, notadamente dos seus recursos hídricos

Artigo 39 - Nas Zonas Especiais de Interesse Paisagístico e Ambiental – ZEIPA, serão admitidos usos urbanos residenciais, econômicos e institucionais, desde que compatíveis com as diretrizes deste zoneamento, vedados os usos que impliquem em vetores de degradação ambiental, nos termos definidos dos Artigos 70 a 73 desta Lei, observada a legislação municipal ou superior que trate da matéria

Parágrafo único - A aprovação de todos os projetos previstos no caput deste Artigo fica condicionada, comprovados o interesse social do projeto e a sua adequação

urbanística e ambiental, à aprovação dos Conselhos Municipais de Defesa do Meio Ambiente e de Desenvolvimento e de Política Urbana.

SEÇÃO VI
DAS ZONAS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL - ZPA

Artigo 40 - As Zonas de Proteção Ambiental – ZPA, correspondem às áreas que necessitam de proteção, preservação e ou conservação, devido às suas características naturais e ou às funções que elas exercem no meio urbano.

Artigo 41 - As Zonas de Proteção Ambiental – ZPA, englobam Áreas Urbanas consideradas como não parceláveis e não edificáveis, por serem áreas representativas dos ecossistemas regionais, não sendo permitidas nelas quaisquer atividades, modificações da paisagem ou do meio ambiente, salvo deliberação dos Conselhos Municipais de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano.

Parágrafo único - Serão consideradas áreas pertencentes às ZPA, além de outras que possam vir a ter essa categorização, as formações vegetais nativas expressivas do Cerrado, notadamente as espécies em risco de extinção, e ou aquelas localizadas nos topos de colinas, morros, montanhas e serras; as encostas ou parte destas, com declividade superior a 45° (quarenta e cinco graus) equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declive; as áreas que abriguem exemplares animais e ou vegetais ameaçados de extinção, raros, vulneráveis ou menos conhecidos; as áreas que sirvam de pouso, alimentação e acasalamento de aves de arribação; os sítios arqueológicos em geral; e as nascentes e cursos d'água.

Artigo 42 - Atividades econômicas desenvolvidas por populações carentes em Zonas de Proteção Ambiental serão permitidas, respeitadas as condições legais e ambientais determinadas pela Legislação Municipal, quando for o caso, pelos gestores das Unidades de Conservação nas quais essas atividades são desenvolvidas.

Artigo 43 - Para os efeitos da aplicação desta Lei, possuem o mesmo status de áreas inseridas em Zonas de Proteção Ambiental – ZPA:

I- faixa de preservação mínima definida na Legislação Federal de Meio Ambiente, para as áreas rurais, em função da largura dos cursos d'água;

II- faixa de preservação de 15,00m (quinze metros) em ambos os lados das vias classificadas na hierarquização municipal como regionais ou de integração regional.

III- áreas excluídas das Áreas Urbanas, localizadas nas proximidades de eixos de crescimento urbano, que não devem ser ainda parceladas e ocupadas por assentamentos humanos.

§ 1° - Mesmo quando não estiverem inseridas em Zonas de Proteção Ambiental – ZPA, terão o mesmo tratamento as seguintes áreas:

Governo da cidade de
Luziânia
Prefeitura em Ação

I- as encostas ou parte destas, com declividade superior a 45° (quarenta e cinco graus) equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declive;

II- as areas inundáveis, exceto quando tiverem um uso especial previsto por Lei;

III- os cursos d'água existentes no Municipio, os quais não podem ser utilizados como depósitos de lixo ou como rede de esgotos, nem serem ocupados, aterrados ou desviados, exceto quando as interferências forem devidamente aprovadas pelos órgãos ambientais municipais e estaduais, quando for o caso.

§ 2° - Nas áreas descritas neste artigo não serão permitidas quaisquer atividades ou edificações.

Artigo 44 - Ficará a cargo dos órgãos competentes do Poder Público municipal, ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento e de Política Urbana, a decisão sobre o reassentamento de famílias residentes nas Zonas de Proteção Ambiental – ZPA ou das áreas por ventura ocupadas que tenham o mesmo tratamento correspondente as ZPAS.

Artigo 45 - O Poder Executivo objetivando salvaguardar o Patrimônio Natural e Cultural do Município, obedecerá as legislações Federais e Estaduais quer versem sobre a política Nacional do Meio Ambiente.

Parágrafo único - O Poder Executivo com a aprovação do Legislativo Municipal determinará as áreas que deverão servir à implantação de Unidades de Conservação da Natureza.

SEÇÃO VII
ZONAS DE INDÚSTRIA E COMÉRCIO – ZIC

Artigo 46 - As Zonas de Indústria e Comércio – ZIC, correspondem as áreas urbanas indicadas exclusivamente para uso econômico de prestação de serviços, comercial, atacadista e varejista, industrial de médio e grande porte, vedados os usos residenciais, mistos que envolvam o uso residencial e os usos que gerem grande circulação de pedestres, salvo quando se tratar de trabalhadores desses estabelecimentos.

Artigo 47 - As Zonas de Indústria e Comércio – ZIC, abrangerão, preferencialmente, as vias classificadas como regionais, conforme a hierarquização das vias urbanas apresentadas nesta Lei, abrangendo também os Distritos Industriais formalmente instituídos.

Parágrafo único - Os Distritos Industriais situados fora das Áreas Urbanas poderão, em legislação municipal específica, serem classificados como Zonas de Urbanização Especial – ZUE, e deverão obedecer a normas de uso e ocupação do solo, urbanísticas e ambientais.

SEÇÃO VIII
DAS ZONAS ESPECIAIS DE OPERAÇÕES URBANAS – ZEOU

Governo da cidade de
Luziânia
Prefeitura em Ação

Artigo 48 - As Zonas Especiais de Operações Urbanas – ZEOU, correspondem às áreas limítrofes com o Perímetro Urbano e Desenvolvimento Urbano, marcadas por grandes vazios e baixa densidade de ocupação que, por sua localização, características e atributos, configurem áreas estratégicas para a aplicação de instrumentos de política e realização de investimentos e operações urbanas.

Parágrafo único - São instrumentos de política urbana passíveis de serem aplicados nas ZEOU:

I- Parcelamento, edificação e utilização compulsórios para fins de Política Habitacional;

II- Direito de preempção;

III- Transferência do direito de construir;

IV- Operações urbanas consorciadas.

SEÇÃO IX
DAS ZONAS DE URBANIZAÇÃO ESPECIAL – ZUE

Artigo 49 - As Zonas de Urbanização Especial – ZUE, correspondem a áreas de ocupação suburbana, resultantes de processos de parcelamento, uso e ocupação do solo irregulares ou clandestinos, localizados fora dos perímetros urbanos do Município, tal como descritos na Legislação Urbanística Básica, e já consolidados antes da aprovação da presente lei.

§ 1º - O Poder Público Municipal poderá desenvolver um Programa de Regularização Fundiária Urbana que:

I- Identifique, mapeie e classifique as situações que trata o caput deste Artigo, incorporando os loteamentos e ocupações irregulares e/ou clandestinos, em regime específico, às Áreas Urbanas do Município;

§ 2º - Legislação complementar poderá aplicar os instrumentos de política urbana para reverter a urbanização das áreas identificadas, mapeadas e classificadas, especialmente aqueles relativos ao parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.

§ 3º - Ações de regularização fundiária e urbanística poderão atender às comunidades ocupantes de terras públicas ou privadas.

SEÇÃO X
DAS DEMAIS ZONAS E ÁREAS ESPECIAIS

Artigo 50 - Compete ao Poder Executivo Municipal, analisar, propor e deliberar, no âmbito de sua competência, sobre a criação de Zonas e Áreas Especiais, com aprovação do Poder Legislativo.

Artigo 51 - As Zonas e Áreas Especiais serão objeto da Política Urbana e poderão, dependendo das suas características, apresentar parâmetros urbanísticos específicos, compatíveis com as legislações vigentes.

Governo da cidade de
Luziânia
Prefeitura em Ação

Artigo 52 - Quando se tratar de Áreas Urbanas, caberá ao Conselho Municipal de Desenvolvimento e de Política Urbana, a definição dos parâmetros urbanísticos das novas Zonas e Áreas Especiais.

Artigo 53 - As Zonas e Áreas Especiais da Zona Rural serão objeto da Política de Desenvolvimento Sustentável do Município.

Artigo 54 - As Zonas e Áreas Especiais, no âmbito da Política de Desenvolvimento Sustentável do Município e de sua Política Urbana, poderão ter fins e objetivos variados, atendendo a interesses sociais, culturais, preservacionistas e de desenvolvimento socioeconômico.

SUBSEÇÃO I
DAS ÁREAS ESPECIAIS DE DESENVOLVIMENTO AGRÍCOLA – AEDA

Artigo 55 - No âmbito da Política de Desenvolvimento Sustentável do Município, ficam criadas por esta Lei as Áreas Especiais de Desenvolvimento Agrícola – AEDA, definidas como aquelas nas quais o Poder Público atuará, prioritariamente, na regularização fundiária rural, no desenvolvimento de programas e ações de incentivo a produção e à melhoria das condições de vida do pequeno agricultor.

§ 1º - A partir da aprovação desta Lei, o Poder Público municipal e a comunidade agrícola do Município deverão iniciar um processo de planejamento, no qual serão definidas e mapeadas as AEDA a serem efetivamente implantadas.

§ 2º - As AEDA deverão ter a participação da comunidade na elaboração e implantação de projetos e ações que visem o desenvolvimento e o incentivo à produção.

§ 3º - As atividades desenvolvidas nestas Áreas Especiais serão orientadas por estudos técnicos a serem desenvolvidos pela Administração Municipal, em parceria com os órgãos e entidades, governamentais e não-governamentais, que prestam assessoria e assistência técnica aos agricultores.

§ 4º - Visando uma política agrícola e de regularização fundiária, o Poder Público municipal buscará empreender ações conjuntas com órgãos pertinentes dos Governos Federal e Estadual.

Artigo 56 - Nas Áreas Especiais de Desenvolvimento Agrícola – AEDA, só serão permitidas atividades que estejam diretamente relacionadas à produção agropecuária, ao seu beneficiamento e à comercialização da produção, sendo permitidos os usos necessários à manutenção do produtor agrícola e de sua família no meio rural.

SUBSEÇÃO II
DAS ZONAS DE TURISMO ECOLÓGICO – ZTE

Artigo 57 - No âmbito da Política de Desenvolvimento Sustentável do Município, ficam criadas por esta Lei as Zonas de Turismo Ecológico – ZTE, definidas como

Governo da cidade de
Luziânia
Prefeitura em Ação

aquelas localizadas nas áreas urbanas e rurais e que estão aptas a abrigar investimentos orientados para o desenvolvimento do turismo sustentável

§ 1º - As ZTE serão definidas a partir de estudos técnicos específicos que garantem as suas sustentabilidade socioeconômica, ambiental e jurídico-institucional

§ 2º - As ZTE serão formadas, preferencialmente, a partir do planejamento do turismo nas áreas de influência dos empreendimentos hidrelétricos do Município

Artigo 58 - O Poder Público municipal, em parceria com representantes do setor turístico local e com representantes da classe empresarial, deverá mapear as áreas que se adequarão à classificação de ZTE e oficializará a instalação dessas áreas mapeadas, através de lei específica, que abrangerá todas as áreas já ocupadas com atividades turísticas, inclusive os condomínios de chácaras já existentes ou em implantação

Parágrafo único - As atividades desenvolvidas nestas Áreas Especiais serão orientadas por estudos técnicos a serem desenvolvidos pela Administração Municipal, em parceria com os órgãos e entidades, governamentais e não-governamentais, que prestam assessoria e assistência técnica aos empresários do setor turístico

SEÇÃO XI
DO CALCULO DE ÁREAS CONSTRUÍDAS NAS ZONAS UTILIZADAS

Artigo 59 - Para efeito do cálculo de área impermeabilizada 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 todos as atividades em usos permitidos, especialmente nos postos de combustíveis, concessionárias de veículos, oficinas e atividades a fins.

TÍTULO III
DA HIERARQUIZAÇÃO DAS VIAS URBANAS
CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Artigo 60 - A hierarquização das vias caracteriza e classifica o sistema viário do Município, como forma de subsidiar a Política Urbana, dado o papel estruturante do sistema viário para o ordenamento físico-territorial.

Artigo 61 - - A hierarquização das vias urbanas, objetiva:

I- hierarquizar os elementos componentes da rede viária atual, independente da largura dessas vias, de acordo com a função que desempenham nas ligações regionais e locais,

Governo da cidade de
Luziânia
Prefeitura em Ação

II- estabelecer parâmetros para vias futuras projetadas, condizentes com as características físicas dos diferentes tipos de vias, de acordo com as respectivas funções;

III- oferecer subsídios para a definição de prioridades na implantação, ampliação e manutenção de vias, em função da importância relativa de cada uma para o funcionamento do conjunto;

IV- delimitar as faixas para a abertura de novas vias e, quando for o caso, prever o recuo de alinhamentos para o alargamento das existentes;

V- definir normas para a implantação de vias em novos loteamentos e nas iniciativas do Poder Público,

VI- padronizar critérios e nomenclatura de classificação viária

CAPÍTULO II
DA CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA

Artigo 62 - As categorias de vias são as seguintes:

I- vias regionais;
II- vias arteriais;
III- vias coletoras;
IV- vias locais

Artigo 63 - As vias regionais correspondem às vias de ligação interurbanas ou rodovias que desempenham uma função de integração regional.

Artigo 64 - Nas Áreas Urbanas, as vias regionais deverão apresentar restrições à ocupação lindeira, controle de acesso e estacionamento, tratamento compatível das interseções e preservação das faixas de domínio.

Artigo 65 - As vias arteriais são as vias urbanas de maior importância, utilizadas nas viagens mais longas, devendo, de acordo com seu perfil, e, relativamente às vias coletoras e locais, assegurar fluidez e velocidades mais elevadas

Artigo 66 - As vias arteriais a serem implantadas nas Áreas Urbanas deverão possuir largura de 25,00m (vinte cinco metros) e canteiro central

Artigo 67 - As vias coletoras são vias de importância intermediária, destinadas à distribuição e à coleta de tráfegos dos diferentes compartimentos urbanos, carreando-o de e para vias de categoria superior próximas, proporcionando continuidade de deslocamentos, mas com velocidades inferiores às vias arteriais.

Artigo 68 - As vias coletoras a serem implantadas nas Áreas Urbanas deverão possuir largura mínima de 20,00m (vinte metros).

Governo da cidade de
Luziânia
Prefeitura em Ação

Artigo 69 - As vias locais são aquelas vias usadas para acesso direto aos usos lindeiros, não sendo indicadas para o tráfego de passagem, não devendo apresentar restrições ao estacionamento.

Artigo 70 - As vias locais a serem implantadas nas Áreas Urbanas deverão possuir largura mínima de 12,00m (doze metros).

CAPÍTULO III
DOS PEDESTRES E DAS CICLOVIAS

Artigo 71 - A garantia de espaço nas calçadas está ligada à política de favorecimento dos pedestres, com efeitos positivos nas ações de arborização e implantação de mobiliário urbano.

Artigo 72 - Para o melhor dimensionamento, as calçadas, deverão ter uma relação de 10% da largura total da via, devendo, em qualquer hipótese, possuir a largura mínima de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros), independentemente da categoria de via em que esteja inserida.

Artigo 73 - O Poder Público deverá priorizar a popularização do transporte ciclístico, dadas as suas características ambientalmente sustentáveis.

Parágrafo único - A implantação de ciclovias nas Zonas de Proteção Ambiental – ZPA, observará as restrições ambientais, especialmente nos Parques Municipais.

Artigo 74 - As ciclovias que vierem a se implantar no Município deverão apresentar largura mínima de 3,00m (três metros), sendo admitida largura de 2,00m (dois metros), no caso da configuração de binários.

TÍTULO IV
DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 75 - Serão mantidos os usos das edificações e os perfis da ocupação do solo já licenciados pela Administração Municipal até a data de publicação desta Lei.

Parágrafo único - São vedadas as ampliações e alterações que contrariem os dispositivos estabelecidos nesta Lei e nos respectivos regulamentos.

Artigo 76 - Quaisquer árvores, ou grupo de árvores, poderá ser declarada imune ao corte, mediante ato do Poder Público, por motivo de sua localização, raridade, beleza, condição de porta-semente, ou por se achar em vias de extinção na região.

Parágrafo único - Qualquer corte de árvore deverá ser previamente autorizado pelo Poder Público municipal.

Governo da cidade de
Luziânia
Prefeitura em Ação

Artigo 77 - Fica vedada a qualquer pessoa física ou jurídica o lançamento de quaisquer resíduos, sem tratamento adequado, direta ou indiretamente, nos cursos d'água, lagoas ou represas do Município

Parágrafo único - As modalidades de tratamento e disposição final de quaisquer resíduos serão aprovadas pelos órgãos municipais e estaduais competentes, considerado o Programa de Coleta e Destinação Final dos Resíduos Sólidos

Artigo 78 - Independentemente do porte, quaisquer empreendimentos, econômicos ou institucionais, potencialmente geradores de impactos indesejáveis para o meio urbano, sistema viário e meio ambiente, deverão ter seus projetos apreciados e aprovados, sem prejuízo de outras exigências legais, pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento e de Política Urbana.

§ 1° - A aprovação e o licenciamento dos empreendimentos citados no Parágrafo anterior ficam condicionados à adoção das medidas reparadoras do(s) impacto(s) identificado(s) no projeto apresentado à Administração Municipal

§ 2° - Quando for o caso, e a critério do Conselho Municipal de Desenvolvimento e de Política Urbana, poderão ser demandados dos empreendedores o Estudo de Impacto Ambiental, Impacto de Vizinhança (EIV), e o Relatório do Impacto sobre o Meio Ambiente (EIA/RIMA) relativos aos empreendimentos e obras propostos.

CAPÍTULO II
DAS CATEGORIAS DE USO DO SOLO

Artigo 79 - As categorias de uso do solo do Município de Luziânia são as seguintes:

I- Residencial;
II- Econômico;
III- Institucional;
IV- Misto,
V- Especiais

Artigo 80 - - O uso residencial compreende

I- **residencial unifamiliar** – uso residencial em edificações destinadas a habitação permanente, correspondendo a uma habitação por lote ou conjunto de lotes.

II- **residencial multifamiliar** – uso residencial em edificações destinadas a habitação permanente, agrupadas horizontal ou verticalmente.

Artigo 81 - - O uso econômico abrange o comércio varejista e atacadista, a prestação de serviços e a indústria.

Governo da cidade de
Luziânia
Prefeitura em Ação

§ 1º - Serão, dependendo do zoneamento adotado, considerados como usos econômicos especiais ou prioritários, os usos associados à hospedagem, ao desenvolvimento da indústria do turismo, os clubes, parques e equipamentos de lazer,

§ 2º - O porte de cada atividade de uso econômico permitido para cada Zona obedecera às disposições legais, podendo variar ente as Zonas e entre os distritos

§ 3º - É facultado ao profissional autônomo exercer as atividades inerentes a sua profissão, atendidas as exigências da legislação vigente, na sua residência, independentemente da zona em que a mesma esteja situada, nas seguintes condições

I- não será permitido o exercício de atividades poluentes sob qualquer forma ou incompatíveis com o uso residencial,

II- o exercício das atividades previstas neste Parágrafo somente poderá ocupar até 100,00m² (cem metros quadrados) de área construída do imóvel utilizado

Artigo 82 - O uso institucional abrange as atividades empreendidas pelo Poder Público ou por particulares quando voltadas para a saúde, o bem-estar, o lazer, a cultura, a educação e a religião da população

Parágrafo único - Os usos institucionais de maior impacto sobre o meio urbano deverão observar as condições legais para se instalarem em cada zona.

Artigo 83 - O uso misto compreende a combinação do uso residencial e do uso econômico e ou institucional

Parágrafo único - Nos usos mistos, os usos econômicos e institucionais deverão obedecer às limitações impostas em termos de porte e tipo de atividade, em conformidade com o que dispõe esta Lei para cada zona existente.

Artigo 84 - Os usos especiais são aqueles que por, potencialmente, importarem incômodo ou perigo a vizinhança e ao exigirem condições especiais para sua localização, deverão ser previamente examinados e aprovados pelo órgão municipal competente que expedirá as diretrizes e orientações precisas para sua localização e implantação, mediante estudo de cada caso, ouvidos os Conselhos Municipais de Defesa do Meio Ambiente e de Desenvolvimento e de Política Urbana

§ 1º - São considerados usos especiais

I- fabricação, estocagem e revenda de combustíveis, gás, explosivos, materiais tóxicos e inflamáveis e outros que representem perigo e insegurança às populações vizinhas,

II- estações e subestações dos serviços de comunicações, tais como torres e antenas de telefonia celular, estações telefônicas, estúdios e transmissoras de rádio e televisão.

Governo da cidade de
Luziânia
Prefeitura em Ação

III- estações e subestações dos serviços de energia, água e tratamento de dejetos,

IV- cemitério e ou crematório;

V- abate de animais (matadouro) e criação de animais para abate (granjas, chiqueiros e etc);

VI- comércio de fogos e explosivos;

VII- terminais rodoviários, ferroviários e aéreos;

VIII- aterro sanitário;

IX- usina de lixo.

Artigo 85 - Os usos especiais não serão mais admitidos nas Zonas de Uso Misto 1 – ZUM1, nas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, na Zona de Interesse de Preservação Histórica e Cultural – ZIPHC e nas Zonas Especiais de Interesse Paisagístico e Ambiental – ZEIPA.

Artigo 86 - Os usos especiais serão admitidos nas demais Zonas, mediante parecer favorável dos órgãos municipais responsáveis pela política urbana

Artigo 87 - Além dos usos especiais definidos no Artigo 86 e em seus incisos, o Poder Público poderá exigir medidas reparadoras dos impactos indesejáveis gerados no meio urbano, detectados através de Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV) e poderá vedar o estabelecimento das atividades abaixo listadas.

I- açougue,
II- borracharia;
III- britamento de pedra;
IV- camping;
V- carpintaria;
VI- casas de diversão, cultura e lazer,
VII- extração de outros minerais não específicos,
VIII- extração de pedras, areia e outros minerais destinados à construção civil;
IX- fabricação de artefatos de cimento e ou de material cerâmico,
X- fabricação de gelo;
XI- fabricação de produtos alimentícios e de bebidas,
XII- ferro velho e sucata,
XIII- frigoríficos,
XIV- hipermercados;
XV- hospitais,
XVI- indústrias de borracha;
XVII- indústria de couro, pelos e produtos similares,
XVIII- indústria editorial e gráfica;
XIX- indústria eletromecânica;
XX- indústria farmacêutica e perfumaria;
XXI- indústria de fumo,

Governo da cidade de
Luziânia
Prefeitura em Ação

XXII- indústria de materiais plásticos;
XXIII- indústria de material de transporte;
XXIV-indústria de papelão e papel;
XXV- indústria química;
XXVI-indústria têxtil, de vestuários, calçados, artefatos e tecidos;
XXVII- moinhos;
XXVIII-oficina mecânica;
XXIX-oficinas de tornearia, soldagem e serralharia;
XXX- peixaria;
XXXI-preparação de leite e produção de laticínios;
XXXII- preparação ou conserva de pescado;
XXXIII-teatro;
XXXIV- templo e centros religiosos

Parágrafo único - Sem o prejuízo de outras exigências previstas nas legislações municipal, estadual e federal, o Poder Público municipal poderá solicitar laudos técnicos relativos à instalação das atividades acima listadas em quaisquer Zonas ou Áreas Urbanas do Município, na forma dos Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV).

Artigo 88 - As atividades consideradas potencialmente causadoras de alterações ambientais deverão ser submetidas à análise e às exigências cabíveis, dos órgãos municipais, estaduais e federais de defesa do meio ambiente, conforme legislação específica.

Parágrafo único - São consideradas atividades potencialmente causadoras de alterações ambientais, entre outras, as seguintes:

a) aterros;
b) desmatamentos;
c) obras de terraplenagem;
d) retificação de canais;
e) construção de barragens;
f) construção de represas e diques;
g) instalações industriais;
h) dragagens

Artigo 89 - O licenciamento de obras com área construída superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados), está sujeito a elaboração de EIA (Estudo de Impacto Ambiental) e RIMA (Relatório de Impacto sobre o Meio Ambiente).

Artigo 90 - As atividades industriais com planta física superior a 2.000m² (dois mil metros quadrados) deverão ficar localizadas, no mínimo, a uma distância de 100,00m (cem metros) dos corpos d'água mais próximos, independentemente de estarem localizadas em Áreas Urbanas ou na Zona Rural.

Governo da cidade de
Luziânia
Prefeitura em Ação

Artigo 91 - O uso do imóvel classifica-se em uma das seguintes condições, observada a zona em que esteja situado:

I **uso conforme** – quando se enquadrar nas categorias de uso estabelecidas para a zona, respeitadas as condições previstas na Lei;

2. **uso não conforme** – quando não se enquadrar nas categorias de uso estabelecidas para a zona.

Artigo 92 - O uso não conforme será tolerado, desde que tenha existência regular anterior à aprovação desta Lei, e que não cause impactos ao meio ambiente e a vizinhança.

CAPÍTULO III
DA ORGANIZAÇÃO DO TERRITÓRIO

SEÇÃO I
DA DIVISÃO DAS ZONAS NAS ÁREAS URBANAS DA SEDE MUNICIPAL.

Artigo 93 - As zonas referidas neste capitulo são aquelas apresentadas e caracterizadas no Artigo 6.º desta Lei e especificadas no cartograma , no Anexo I – Uso do Solo na Sede Municipal e no Jardim Ingá.

Artigo 94 - As Zonas de Uso Misto 1 – ZUM 1, estão ilustradas no Anexo I com a cor laranja, sendo compostas por diversas áreas.

Artigo 95 - As Zonas de Uso Misto 2 – ZUM 2, estão representadas no cartograma do Anexo I com a cor amarelo, e encontram-se idetificado em várias áreas urbanas da Sede e do Distrito do Jardim Ingá.

Artigo 96 - As Zonas de Uso Misto 3 – ZUM 3, encontram-se representada no cartograma do Anexo I com a cor rosa, e se encontram em várias áreas urbanas da Sede.

Artigo 97 - As Zonas de Interesse de Preservação Histórica e Cultural – ZIPHC, são representadas no cartograma do Anexo I com a cor azul.

Artigo 98 - As Zonas Especial de Interesse Paisagistico e Ambiental – ZEIPA, estão representadas no cartograma do Anexo I com a cor verde claro.

Artigo 99 - As Zonas de Proteção Ambiental – ZPA, encontram-se representadas no cartograma do Anexo I com a cor verde escuro.

Parágrafo único - As áreas abrangidas por ZPA poderão receber isenção do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, observada a conservação rigorosa dessas áreas, na forma a ser estabelecida pela Legislação Tributária Municipal.

Governo da cidade de
Luziânia
Prefeitura em Ação

Artigo 100 - A Zona Industrial e Comercial – ZIC, localiza-se na Sede do Município e no Distrito do Jardim Ingá, e está representada no cartograma do Anexo I com a cor cinza

CAPÍTULO III
DO ASSENTAMENTO

Artigo 101 - O assentamento é estabelecido em função da categoria de uso e condiciona a edificação aos seguintes parâmetros urbanísticos:

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, laterais e de fundos;
VI- Área mínima do lote;
VII- Testada ou frente mínima do lote;
VIII- Vagas mínimas de estacionamento.

§ 1º - Os parâmetros urbanísticos se somam às demais condições relativas ao uso e à ocupação dos imóveis, inclusive no que diz respeito às restrições já expressas nesta Lei.

§ 2º - Para os efeitos desta Lei entende-se por:

a) 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 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, sendo que:

I - 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.
II - 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.

b) 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);

Governo da cidade de
Luziânia
Prefeitura em Ação

c) Taxa de Ocupação – TO: taxa máxima, expressa em percentual, para a relação entre a área das projeções da construção no terreno – APT, e a área do lote – AL, ou área do terreno (TO=APT/AL X 100).

d) 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).

e) Afastamentos mínimos: distâncias mínimas entre a construção e as divisões laterais (afastamentos laterais), de fundo (afastamento de fundos) e do alinhamento frontal do lote (afastamento frontal).

f) Área mínima do lote: menor área admitida para os lotes nos novos loteamentos a serem implantados.

g) Testada ou frente mínima do lote: a menor extensão admitida para o maior segmento do lote lindeiro ao logradouro público, no alinhamento frontal.

h) Vagas mínimas de estacionamento: número de vagas mínimas de estacionamento por unidade residencial e/ou por metro quadrado de construção.

Artigo 102 - Os parâmetros urbanísticos citados no Artigo acima são aqueles constantes no Anexo II – Parâmetros Urbanísticos, e no Anexo III – Quadros dos Parâmetros de Parcelamento, em conformidade com os respectivos usos e zonas de localização, explícitos no Anexo IV – Glossário e Interpretação Gráfica.

§ 1º - 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), casa de máquina, subestação, caixa d'água e área dos pilotis.

§ 2º - No cálculo do COUT e da TO, não serão consideradas as áreas definidas como não edificáveis.

Artigo 103 - Será permitido o uso do pavimento semi-enterrado para utilização de área de serviço, desde que resguardadas as condições de iluminação e salubridade.

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

Artigo 104 - O assentamento obedecerá, ainda, as seguintes condições:

I- não será permitida a utilização do solo ou do subsolo, no afastamento frontal, para qualquer equipamento ou elemento construtivo;

II- no caso de uso misto residencial multifamiliar vertical, é obrigatório o uso dos pilotis, no andar térreo, quando os pavimentos destinados ao uso residencial forem de 4 (quatro) pavimentos;

III- os pilotis poderão ser fechados em até 30% (trinta por cento) de sua área para instalações de lazer e recreação comum, desde que as aberturas de iluminação e ventilação atendam ao disposto no Código de Obras;

Governo da cidade de
Luziânia
Prefeitura em Ação

IV- nas edificações de uso econômico, institucional ou misto, o piso da área do afastamento frontal deverá dar continuidade ao passeio

Artigo 105 - De acordo com a zona em que esteja situada a edificação, seu assentamento em um lote fica classificado em:

I- assentamento conforme – quando se enquadra nas características do assentamento previsto para a zona;

II- assentamento não conforme – quando não se enquadra nas características do assentamento para a zona.

TÍTULO V
DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Artigo 106 - Este capítulo estabelece normas complementares ao parcelamento do solo e divisão da terra, em unidades independentes, com vistas à edificação em Áreas Urbanas.

§ 1° - Somente será admitido o parcelamento do solo nas Áreas Urbanas do Município, vedado o parcelamento das Zonas de Proteção Ambiental – ZPA, e das Zonas de Interesse de Preservação Histórica e Cultural – ZIPHC, onde o traçado urbano e os parcelamentos já estão consolidados e devem ser mantidos, salvo interesse público.

§ 2° - Nas Zonas de Turismo Ecológico – ZTE, serão admitidos os parcelamentos para a implantação de empreendimentos turísticos, devidamente aprovados pelos órgãos municipais e ambientais competentes, desde que tais condomínios não configurem parcelamentos para fins urbanos.

Artigo 107 - O parcelamento do solo urbano no Município, entendida como divisão física e jurídica de glebas em partes, poderá ser feito mediante loteamento, desdobro, remanejamento e desmembramento.

§ 1° - Considera-se loteamento a subdivisão da gleba em lotes destinados a edificação com abertura de novas vias de circulação de logradouros públicos ou de prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2° - Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 3° - Considera-se desdobro a subdivisão de lote.

Governo da cidade de
Luziânia
Prefeitura em Ação

§ 4° - Considera-se remanejamento a mudança e descaracterização de áreas ja parceladas e registradas.

§ 5" - Considera-se remembramento a incorporação de dois ou mais lotes ou áreas em uma unidade imobiliária.

Artigo 108 - Não será permitido o parcelamento do solo urbano em terreno

I. Alagadiço e sujeito à inundação, antes de tomadas as providências para assegurar-lhe o escoamento das águas;

II Aterrado com materiais nocivos à saúde pública, sem que tenha sido previamente sanead,

III. Com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento).

IV Onde, face a caracteristica de sua geologia, for desaconselhável fazer edificações;

V. Considerado necessário à manutenção do equilibrio ecológico;

VI. Onde a poluição impeça condições sanitárias, até sua correção;

VII Total ou parcialmente florestado, sem previa manifestação dos órgãos competentes;

VIII Contiguo a mananciais, cursos d'água, represas e demais recursos hídricos, sem a previa manifestação positiva dos órgãos competentes;

IX. Necessários ao desenvolvimento do Município, à defesa de reservas naturais, à preservação de interesse cultural e histórico e à manutenção dos aspectos paisagísticos.

CAPÍTULO II
DO PERFIL E DAS CONDIÇÕES DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO

SEÇÃO I
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Artigo 109 - A elaboração do projeto de parcelamento será precedida de exames pelos órgãos competentes da Municipalidade que fixará suas diretrizes.

Artigo 110 - Os projetos de loteamento deverão atender aos seguintes requisitos

I. obedecer aos parâmetros de área e testada mínimas, nos termos desta Lei;

II. as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local, atendendo às demais disposições desta legais, relativas ao sistema viário;

III as redes de serviços dos projetos de loteamento deverão compatibilizar-se com as redes de serviço publico já existentes ou em projeto.

Governo da cidade de
Luziânia
Prefeitura em Ação

IV. onde não houver sistema de abastecimento de água público, sistema de coleta e tratamento de esgoto, nem projetos, fica o loteador obrigado a implantá-lo, ouvido o órgão municipal competente,

Artigo 111 - Todo projeto de parcelamento do solo deverá prever a transferência, ao Poder Público Municipal de 35% (trinta e cinco por cento) da área total do loteamento, destinado a logradouros públicos, vias de circulação, espaços livres de uso publico e áreas para equipamentos urbanos e comunitários.

§ 1º - entende-se por:

a. equipamentos urbanos – os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado,

b. equipamentos comunitários – os equipamentos públicos de saúde, cultura, lazer, promoção social, educação e similares.

§ 2º - As áreas destinadas a equipamentos comunitários deverão obedecer aos seguintes requisitos.

a. não deverão ficar encravadas entre lotes, nem ter declividade superior à média geral da gleba em que estiverem situadas;

b. deverão estar situadas de forma a preservar os recursos naturais e paisagísticos do Município.

§ 3º - O Poder Público poderá recusar as áreas indicadas no projeto, indicando, neste caso, outras áreas.

§ 4º - A Municipalidade poderá exigir ainda nos parcelamentos a reserva de faixa não edificante destinada à implantação de equipamentos urbanos.

§ 5º - As áreas "não edificantes" não poderão ser incluídas no percentual mínimo de 35% (trinta e cinco por cento) destinado ao Poder Público

Artigo 112 - As áreas mínimas e as respectivas testadas dos lotes nos novos parcelamentos das diferentes zonas e setores encontram-se no Anexo II – Parâmetros Urbanísticos, e no Anexo III – Quadros dos Parâmetros de Parcelamento.

Parágrafo único - Os lotes terão, obrigatoriamente, testada voltada para via ou logradouro público.

SEÇÃO II
DO PADRÃO DE URBANIZAÇÃO

Artigo 113 - Todo parcelamento a ser executado no Município deverá atender ao padrão de urbanização indicado neste Artigo, mediante a execução das seguintes obras:

Governo da cidade de
Luziânia
Prefeitura em Ação

I- abertura de vias e colocação de meio fio, com o respectivo marco de alinhamento e nivelamento;

II- urbanização e tratamento paisagístico do parcelamento;

III- demarcação de lotes, quadras e logradouros;

IV- contenção de encostas, quando for o caso;

V- sistema de esgotos, em conformidade com as especificações técnicas indicadas pelos órgãos competentes e com os projetos, caso esses já existam;

VI- drenagem e escoamento de águas pluviais, de acordo com especificações técnicas indicadas pelos órgãos competentes;

VII- instalação de tronco alimentador de rede de distribuição de água e, quando necessário, adoção de solução alternativa de abastecimento, tal como poço artesiano, desde que devidamente autorizado pela concessionária do serviço de abastecimento e pelos órgãos ambientais;

VIII- rede de abastecimento de água em todas as vias;

IX- rede de energia elétrica, de acordo com as especificações técnicas indicadas pelo órgão competente;

X- iluminação pública, de acordo com as especificações técnicas indicadas pelo órgão competente;

XI- via de acesso principal ao loteamento, articuladas e adequadas ao que dispõe esta Lei, especialmente respeitando as vias projetadas e a articulação com as vias já existentes.

Parágrafo Único - Nos loteamentos com mais de 400 (quatrocentos) lotes, a Administração Municipal poderá exigir ao loteador, além de execução das obras de infra-estrutura previstas no caput deste Artigo, a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, tendo em vista a dimensão da área loteada.

Artigo 114 - As vias de circulação serão compostas por uma parte destinada ao tráfego de pedestres e por uma parte destinada ao tráfego de veículos, obedecendo os dispostos nos artigos 62 a 70 desta Lei.

I- nos passeios, no eixo da bissetriz do ângulo formado nas esquinas, deverá ser executada rampa de acesso para pessoas portadoras de deficiência, com, no mínimo, 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura, com partida ao nível do piso da faixa de rolamento.

Artigo 115 - As vias de impasse (cul-de-sac) serão permitidas desde que providas de praças de retorno na extremidade e seu comprimento não exceda 100,00m (cem metros), devendo ser prevista uma servidão de passeio de pedestre em sua extremidade.

Parágrafo único - O leito das praças de retorno das vias de impasse (cul-de-sac) deverá ter diâmetro mínimo de 20,00m (vinte metros).

Artigo 116 - A rampa máxima permitida nas vias de circulação será de 10% (dez por cento) e a declividade mínima de 0,5% (meio por cento).

Governo da cidade de
Luziânia
Prefeitura em Ação

§ 1° - Em áreas excessivamente acidentadas, a rampa máxima poderá atingir até 20% (vinte por cento) nas vias de circulação, em trechos não superiores a 100,00m (cem metros)

§ 2° - para as vias de circulação ou trecho de vias em que se tenham de vencer diferenças de nível correspondentes a declividades superiores a 20% (vinte por cento), o órgão municipal competente determinará as condições a serem adotadas, em cada caso particular.

Artigo 117 - A concordância dos alinhamentos de dois logradouros será feita por curva de raio mínimo igual a 6,00m (seis metros).

Artigo 118 - O emplacamento de logradouros públicos, assim como a numeração de edificações, cabe ao Executivo Municipal e constitui uma prioridade para o desenvolvimento urbano do Município.

Artigo 119 - Os parcelamentos situados nas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, destinados especificamente à população de baixa renda, poderão apresentar padrões urbanísticos específicos, estabelecidos após estudos feitos pela Prefeitura Municipal, mediante a aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento e de Política Urbana ou, na ausência desse, do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente.

SEÇÃO III
DOS PROJETOS DE LOTEAMENTO

Artigo 120 - Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá submeter sua proposta para consulta prévia à Administração Municipal, assim como aos órgãos estaduais competentes, quando a legislação assim o exigir, os quais se manifestarão a respeito.

§ 1° - Na Administração Municipal, a consulta prévia será feita pelo proprietário do imóvel, ou procurador legalmente constituído, mediante requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

I- título de propriedade do imóvel,
II- planta topográfica do imóvel, contendo:

a) descrição do uso predominante a que se destinará o loteamento da gleba, da qual constem a denominação, área, limites e situação, bem como número de lotes estimados e suas dimensões aproximadas,

b) localização exata das áreas alagadiças, dos cursos d'água e nascentes existentes no imóvel ou mais próximos a ele;

c) planta planialtimétrica com curvas de nível de 1,00m (um metro) em 1,00m (um metro) a 10,00m (dez metros) em 10,00m (dez metros), dependendo da escala da planta, amarradas a um sistema de coordenadas referidas ao sistema cartográfico local ou na inexistência deste, amarradas a marcos físicos irremovíveis, com indicação do Norte Magnético e do Norte Verdadeiro;

Governo da cidade de
Luziânia
Prefeitura em Ação

d) indicações de bosques, monumentos naturais e artificiais e árvores de porte existentes no terreno e tipos de vegetação,

e) indicação das construções existentes, linhas de transmissão de energia, adutoras, obras, instalações e serviços de utilidade pública existentes no local;

f) indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, localização das vias de circulação, das áreas livres, e dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências com as respectivas distâncias da área a ser loteada.

g) indicação da área total, da área loteada, das áreas das vias de circulação, da área reservada para uso público e da proporção dos diferentes tipos de lote.

§ 2º - O requerente indicará nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento municipal e estadual, o seguinte

I. as ruas ou estradas existentes ou em projeto, que compõem os sistemas viários urbano e do Município, relacionadas com o loteamento em questão,

II. a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público;

III. as faixas para escoamento de águas pluviais e as faixas não edificantes

§ 3º - A Administração Municipal terá o prazo máximo de 90 (trinta) dias para emitir o parecer solicitado por consulta prévia.

Artigo 121 - O encaminhamento da proposta de parcelamento está condicionado à viabilidade dos sistemas de abastecimento de água e de esgoto das áreas parceladas, bem como às condições de drenagem das águas pluviais.

Artigo 122 - Após o recebimento dos documentos mencionados no Artigo 120, a Administração Municipal fará vistoria no terreno e consultará, também previamente, os órgãos federais e estaduais, quando necessário, aguardando o pronunciamento acerca das consultas feitas a esses órgãos, quando for o caso.

Artigo 123 - A Administração Municipal, expedirá parecer com as diretrizes urbanísticas da área, observadas, quando for o caso, as diretrizes dos planejamentos ambientais, e demais legislações aplicáveis.

Parágrafo único - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 02 (dois) anos.

Artigo 124 - O prazo de validade das diretrizes previsto neste Artigo não afasta a possibilidade de alteração das mesmas pela Administração Municipal se, no decorrer da sua validade e caso não tenha sido aprovado o loteamento, sobrevier legislação nova que, necessariamente, imponha alteração nas condições fixadas na planta do loteamento.

Parágrafo único - Os loteamentos existentes no Município e que não tenham sido completamente implantados conforme projeto aprovado, deverão enquadrar as parcelas não

Governo da cidade de
Luziânia
Prefeitura em Ação

implantadas às diretrizes e exigências legais, sob pena de serem consideradas não utilizadas ou subutilizadas

Artigo 125 - Para os projetos de loteamento com área superior a 10 ha (dez hectares), e que tenham parecer favorável quando da consulta prévia, o loteador deverá apresentar plano urbanistico e memorial descritivo com indicação dos impactos fisico-ambientais

Parágrafo único- A planta urbanística deverá conter entre outros, as quadras, lotes, ruas, áreas de lazer para equipamentos públicos, solução da drenagem, acessibilidade, hierarquização viária compativeis com as legislações e quadro demonstrativo das áreas de uso privado e público

Artigo 126 - Além das exigências do Artigo 138, o loteador, com o parecer prévio favorável nos casos de que trata o Artigo anterior, deverá apresentar o projeto definitivo do loteamento contendo:

I. plantas solicitadas, em 3 (três) vias, assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional devidamente habilitado pelo Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA;

II memorial descritivo, em 3 (três) vias, igualmente assinadas que contenha, quadro geral indicando o total de lotes e a distribuição das áreas vendáveis, áreas de vias, áreas destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários, espaços livres de uso público e área total do terreno;

III. outros projetos ou indicações técnicas relativos às obras e aos serviços de urbanização exigidos e aplicável ao perfil de parcelamento adotado;

IV. certidão negativa de tributos, multas e taxas municipais, ações civeis e de ônus reais relativos ao imóvel e ao proprietários do imóvel,

Parágrafo único - Estas exigências são feitas sem prejuizo de outros pre-requisitos exigidos por outros órgãos estaduais e federais

Artigo 127 - Qualquer projeto de loteamento deverá conter:

I planta de localização do loteamento em escala 1.5.000 (um para cinco mil).

II indicação do sistema viário local, dos espaços para recreação, usos institucionais e comunitários e suas respectivas áreas;

III. subdivisão das quadras em lotes, com respectivas numeração, dimensão e áreas, inclusive o quadro geral de áreas citado no Artigo 120, inciso II;

IV. indicação dos afastamentos e faixas de preservação exigidos, devidamente cotados;

V. indicação das dimensões lineares e angulares do projeto, como raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais de vias em curva, bem como de outros, elementos necessários à sua perfeita definição,

VI. perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças nas escalas: de 1.1.000 (um para mil) e 1:100 (um para cem), respectivamente,



Governo da cidade de
Luziânia
Prefeitura em Ação

VII. indicação de marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas, amarradas à referência de nivel existente e identificável,

VIII. projeto de rede de escoamento das águas pluviais, indicando o local de lançamento e forma de prevenção dos efeitos prejudiciais à saúde e da erosão, com plantas e perfis em escalas adequadas;

IX. projeto do sistema de abastecimento de água potável, indicando a fonte, a vazão disponivel do manancial, bem como comprovação da qualidade d'água com plantas e perfis em escalas adequadas, quando for o caso, ou projeto de integração à rede existente, em conformidade com as exigências do serviço público de saneamento;

X. projeto do sistema de esgotamento sanitário;

XI. projeto de iluminação pública;

XII. projeto de arborização das vias de circulação;

XIII. indicação das servidões e restrições especiais que, eventualmente, gravem os lotes ou edificações,

XIV. memorial descritivo ou justificado do projeto, contendo a relação definida de quadras, lotes, arruamentos e respectivas áreas, bem como cronograma de execução das obras ao encargo do loteador, descritas nos incisos anteriores;

XV. memória de cálculo dos dimensionamentos dos projetos constantes nos incisos acima,

XVI. apresentação de planilhas de custos de toda obra de infra-estrutura a ser realizada no loteamento.

Parágrafo Único - O nivelamento exigido deverá tomar por base a referência de nível (RN) oficial, ou na inexistência desta uma referência física, irremovivel ou de difícil remoção e alteração altimétrica

SEÇÃO IV
DOS PROJETOS DE DESMEMBRAMENTO E DE REMEMBRAMENTO

Artigo 128 - Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas previstas para o loteamento na presente Lei.

§ 1° - Quando a área a ser desmembrada for superior a 40.000 m² (quarenta mil metros quadrados), deverá ser o projeto submetido à apreciação dos Conselhos Municipais de Desenvolvimento e de Política Urbana e Meio Ambiente.

§ 2° - Serão permitidos desmembramentos nas ZUM 1 e ZUM 2 desde que cada lote tenha uma testada de mínimo 10,00m (dez metros) lineares e área mínima de 150,00m² (cento e cinqüenta metros quadrados).

Artigo 129 - O pedido de licença para desmembramento será feito através de requerimento, acompanhado dos seguintes documentos:

Governo da cidade de
Luziânia
Prefeitura em Ação

I- título de propriedade, transcrito no Registro de Imoveis, das áreas a desmembrar;

II- projeto na escala 1:100 (um para cem), em 03 (três) vias, contendo

a) indicação precisa das divisas do imovel;
b) localização das edificações existentes nas áreas ou lotes envolvidos no processo;
c) indicação das vias existentes;
d) indicação da divisão de lotes pretendida na área

III- certidões de ônus reais, cíveis e negativa de tributos municipais relativos ao imóvel e título de propriedade do mesmo

Artigo 130 - Os projetos de remembramento, obedecido o disposto nesta Lei, deverão conter:

I. plantas em 3 (três) vias;
II. memorial descritivo e justificado em 3 (três) vias,
III. certidão negativa de tributos, taxas e multas municipais e certidões civeis e ônus reais relativos ao imóvel e ao proprietário e título de propriedade do imóvel

SEÇÃO V
DA APROVAÇÃO DOS PROJETOS DE PARCELAMENTO E DE SUA EXECUÇÃO

Artigo 131 - Recebido o projeto de parcelamento, a Administração Municipal procederá ao exame das plantas e do memorial descritivo, observando o cumprimento das demais disposições legais.

Parágrafo único - A Administração Municipal poderá recusar as areas a que tem direito e escolher outras, bem como exigir modificações no sistema viário do parcelamento, quando for o caso.

Artigo 132 - A Administração Municipal disporá de 90 (noventa) dias, contados a partir da data de entrega do projeto definitivo, para emitir parecer, devendo consultar, quando necessário, os órgãos competentes estaduais e federais envolvidos, e o Conselho Municipal de Desenvolvimento e de Politica Urbana, desde que conste do projeto todos os elementos legalmente exigíveis, atendidas as diretrizes expedidas pela Administração

§ 1º - A partir da reapresentação do projeto, atendidas todas as exigências, a Administração Municipal terá o prazo de 60 (sessenta) dias para emitir parecer conclusivo, e, no prazo máximo de 30 (vinte) dias após a emissão do parecer, os atos necessários à emissão da Aprovação e Autorização para Execução dos Serviços.

Governo da cidade de
Luziânia
Prefeitura em Ação

§ 2º - No caso em que a Administração Municipal exija alterações ou consulta e anuência prévia de outras esferas de governo para aprovação do projeto de loteamento ou desmembramento será suspensa a contagem de que trata o caput deste Artigo.

Artigo 133 - Aprovado o projeto de loteamento pela Administração Municipal, o loteador assinará Termo de Compromisso, devidamente registrado em Cartório, no qual se obrigará às condições a seguir especificadas, ficando clara a pena de pagar o valor equivalente ao custo das obras a serem implantadas, caso essas condições não se satisfaçam, nos termos em que dispõe o Artigo 138 desta Lei:

I- iniciar no prazo de 180 (cento e oitenta) dias e executar à própria custa, no período máximo de 02 (dois) anos, as seguintes obras:

a) terraplenagem, sistema de circulação, de marcação das quadras e lotes, arruamentos, meio-fio e pavimentação das vias;

b) sistema de abastecimento de água;

c) sistema de drenagem de águas pluviais;

d) sistema de esgotamento sanitário;

e) sistema de energia elétrica e iluminação pública;

f) arborização das vias e praças.

II - facilitar a fiscalização permanente, pela Administração Municipal, da execução das obras e serviços,

III - transferir ao domínio público, sem qualquer ônus para o Município, mediante escritura pública, as áreas previstas nesta Lei.

§ 1º - No caso de projeto de parcelamento, a ser executado por etapas, o Termo de Compromisso deverá conter ainda:

a) definição de cada etapa do projeto de modo a assegurar a cada comprador o pleno uso e gozo dos equipamentos previstos para o parcelamento;

b) definição do prazo total da execução de todo o projeto e das áreas e dos prazos correspondentes a cada etapa;

c) estabelecimento de condições especiais, se for o caso, para a liberação das áreas correspondentes a cada etapa,

d) indicação das áreas dadas em garantia, em proporção com as etapas do projeto.

§ 2º - A aprovação do projeto de loteamento é válida pelo período de 02 (dois) anos, observadas as demais disposições desta Lei.

Artigo 134 - O projeto poderá ser reavaliado, por uma só vez, ao fim do período previsto no Artigo 138, pelo prazo máximo de 02 (dois) anos, se assim convier ao interesse público, desde que, comprovadamente tenham sido executados, pelo menos, 50% (cinqüenta por cento) das obras do cronograma físico constante do projeto.

Governo da cidade de
Luziânia
Prefeitura em Ação

Artigo 135 - Os espaços livres de uso comum, vias e praças, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo não poderão ter a sua destinação alterada, salvo deliberação do Conselho Municipal do Desenvolvimento e Política Urbana ou Conselho Municipal de Meio Ambiente e autorização Legislativa.

Artigo 136 - Qualquer alteração, modificação ou cancelamento parcial ou total do loteamento ou desmembramento registrado, dependerá de acordo entre loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela modificação, bem como da aprovação pela Administração Municipal, devendo ser averbada no registro de imóveis, em complemento ao projeto registrado.

Artigo 137 - Aprovado o projeto de parcelamento pela Administração Municipal, o loteador terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para registrá-lo no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único - Somente após a efetivação no Registro de Imóveis, o loteador poderá iniciar a venda dos lotes, observado o disposto no Artigo 133, inciso I.

Artigo 138 - No ato do registro do projeto de parcelamento aprovado, o loteador caucionará à Administração Municipal, mediante escritura pública, uma área indicada por esta, livre de ônus reais e correspondente a 30% (trinta por cento) dos lotes comercializáveis como garantia da execução, em 2 (dois) anos, das obras previstas no Artigo 133, inciso I.

Parágrafo único - Se a área caucionada for insuficiente para que, com o produto de sua alienação, se paguem as obras executadas pela Administração Municipal e não se verificar o pagamento voluntário da diferença em prazo fixado por esta, proceder-se-á a cobrança judicial.

Artigo 139 - A execução das obras mencionadas no Artigo 133, inciso I, obedecerá ao seguinte:

I- as obras de infra-estrutura subterrânea só poderão ser concluídas após a comprovação da execução, conforme as especificações definidas no projeto aprovado;

II- o loteador deverá notificar à Administração Municipal a conclusão dessas obras e solicitar vistoria parcial antes do fechamento das valas onde estas se localizam;

III- a vistoria parcial pela Administração Municipal deverá ser feita no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis, após o protocolo da notificação;

IV- caso o loteador não notifique a Administração Municipal para a realização da vistoria parcial, ficará sujeito a reabrir as valas a qualquer momento e a ter a obra embargada;

V- a arborização dos logradouros deverá apresentar um espaçamento entre as árvores de, no máximo, 20,00m (vinte metros), e, no mínimo, de 10,00m (dez metros) e obedecer às diretrizes constantes do Programa de Arborização e Paisagismo Municipal.

Artigo 140 - As ligações entre a rede de abastecimento de água potável e a construída em loteamento, quando necessárias, são de responsabilidade da Concessionária de Abastecimento de Água.

Artigo 141 - Pagos os emolumentos devidos e assinados o Termo de Compromisso, e o Termo de Caução, a Administração Municipal expedirá a Autorização para Execução dos Serviços.

Artigo 142 - Os projetos de parcelamento existentes nas Áreas Urbanas que, na data da publicação desta Lei, ainda não tiverem 50% (cinquenta por cento) de suas obras concluídas, esgotado o prazo de licença, deverão se adequar às exigências desta Lei.

Artigo 143 - Tendo o loteador cumprido todos os prazos e executado os serviços exigidos, a Administração Municipal, após vistoria liberará a área caucionada, mediante expedição do Termo de Verificação e Aceite das Obras do Projeto.

Parágrafo único - O requerimento do interessado deve ser acompanhado de uma planta final do loteamento, em arquivo eletrônico, na escala de 1:1.000 (um para mil), a qual será considerada, para todos os efeitos, a planta definitiva do loteamento.

SEÇÃO VI
DOS PARCELAMENTOS ILEGAIS

Artigo 144 - Parcelamentos ilegais são aqueles que não cumprem os procedimentos necessários para aprovação do projeto.

Artigo 145 - Constatado a existência de loteamento ou desmembramento irregular a Administração Pública efetuará notificação ao proprietário para cumprimento das obrigações legais.

Artigo 146 - Notificado e não atendido no prazo estipulado, será lavrado o auto de infração e, serão expedidos, quando couberem, editais de embargos ou de interdição, podendo ser solicitado auxílio da força pública, quando necessário para fazê-los respeitá-los.

Artigo 147 - O Município, desde que haja recursos financeiros, poderá promover a regularização urbanística registraria dos parcelamentos, fazendo garantir sua função social, prioritariamente naqueles ocupados pela população de baixa renda.

Artigo 148 - O Município revalidará os projetos apresentados pelo loteador, ou desmembrador, que não foram submetidos ao registro dentro do prazo estabelecido pela Lei, caso tenha havido a efetiva implantação do parcelamento.

Artigo 149 - As áreas de loteamento irregulares ou clandestinos poderão ser declaradas Zonas de Urbanização Especial – ZUE, ou Zonas Especiais de Operações Urbanas, alterando seus parâmetros urbanísticos e sujeitando-se à aplicação dos instrumentos de política urbana previstos nesta Lei, na Lei do Plano Diretor e no Estatuto da Cidade.

Governo da cidade de
Luziânia
Prefeitura em Ação

SEÇÃO VII
DOS CONDOMÍNIOS

Artigo 150 - Entende-se por condomínio, as edificações ou conjunto de edificações, construídas sob a forma de unidades isoladas entre si, constituindo cada unidade propriedade autônoma sujeita às limitações da Legislação Federal pertinente.

Parágrafo único - A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns.

Artigo 151 - Será permitida a implantação de condomínios verticais e horizontais destinados ao uso residencial unifamiliar nas áreas urbanas do Município, e, mediante aprovação dos órgãos competentes, nas Zonas de Turismo Ecológico – ZTE.

§ 1º - O condomínio é entendido aqui como o empreendimento destinado a abrigar um conjunto de edificações em um ou mais lotes, abrigando unidades autônomas de uso unifamiliar, com espaços de uso comum caracterizados como bens do condomínio.

§ 2º - As edificações multifamiliares, agrupadas horizontal ou verticalmente, compreendendo uma única unidade construída, não serão entendidas como condomínios, para fins urbanos, e para efeitos desta seção.

Artigo 152 - Não será permitida a construção de condomínios onde for proibido o parcelamento do solo.

Artigo 153 - Aplica-se, no que couber aos condomínios, o disposto na presente Lei, inclusive o que diz respeito aos padrões de urbanização.

Artigo 154 - A instituição de condomínios, para fins urbanos, por unidades autônomas, obedecerá aos seguintes requisitos:

I- o condomínio não pode obstaculizar o sistema viário público existente ou projetado;

II- o acesso do sistema viário do condomínio ao sistema viário público deverá ser feito através de um único ponto;

III- todas as unidades autônomas que formam o condomínio deverão ter frente para as vias internas do conjunto;

IV- deverá ser destinada ao Município área com, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total da gleba;

V- as áreas transferidas ao Município devem se localizar fora dos limites da área condominial;

VI- as edificações serão reguladas de acordo com o Código de Obras.

Governo da cidade de
Luziânia
Prefeitura em Ação

Artigo 155 - Os parâmetros urbanisticos adotados para os condominios serão aqueles apresentados no Anexo II – Parâmetros Urbanisticos, e no Anexo III Quadros dos Parâmetros de Parcelamento, variando conforme as zonas nas quais os condominios serão permitidos.

Parágrafo único - Em todos os condominios, será exigido o afastamento minimo de 5,00m (cinco metros) entre as unidades isoladas que o compõem

Artigo 156 - Antes da elaboração do projeto de condominio, o interessado deverá submeter sua proposta para a consulta prévia à Administração Municipal que emitirá parecer a respeito, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias.

Parágrafo único - A consulta prévia será feita pelo proprietário do imóvel ou procurador legalmente constituido mediante requerimento, acompanhado dos seguintes documentos:

I- prova de domínio sobre o terreno;

II- planta planialtimétrica do imóvel constando:

a) localização exata das áreas alagadiças, dos cursos d'água e nascentes existentes no imóvel ou mais próximos a ele;

b) curva de nível de 1,00m (um metro) em 1,00 (um metro) à 10,00m (dez) em 10,00m (dez) metros, dependendo da escala da planta, amarrados ao um sistema de coordenadas, referidos ao Sistema Cartográfico, ou na inexistência deste, amarrando a referências fisicas irremoviveis e de fácil identificação,

c) identificação dos bosques, monumentos naturais e artificiais e árvores de porte existentes no terreno e seus tipos de vegetação;

d) indicação das construções existentes, linhas de transmissão de energia, adutoras, obras, instalações e serviços de utilidade públicas existentes no local e imediações;

e) indicação do Norte Verdadeiro e do Norte Magnético;

f) indicação da área total e dimensões dos lados dos poligonos.

Artigo 157 - A aprovação dos projetos de condomínio está condicionado à viabilidade dos sistemas de abastecimento de água e de coleta de esgoto na área do projeto, bem como às condições de drenagem das águas pluviais.

Artigo 158 - Após o recebimento dos documentos mencionados no Artigo 156, Parágrafo Único, a Administração Municipal fará vistoria no terreno e determinará que seja consultado, também previamente, os órgãos federais e estaduais, quando for necessário.

Artigo 159 - Nas glebas ou lotes de terreno sobre os quais se pretende a instituição de condomínios, os sistemas de abastecimento da água, de coleta e tratamento de esgoto, de drenagem de vias pluviais, da coleta de lixo e da energia elétrica serão implantados e mantidos pelo condomínio.

TÍTULO VI
DAS PENALIDADES

Governo da cidade de
Luziânia
Prefeitura em Ação

Artigo 160 - Os infratores das disposições desta Lei ficam sujeitos as seguintes sanções, sem prejuizo de outras estabelecidas em leis especificas:

I- advertência com prazo de 30 (trinta) dias para regularizar a situação;
II- multas simples e diárias;
III- embargo da obra, sem prejuizo das multas;
IV- auto de demolição ou desmonte, sem prejuizo das multas.

Artigo 161 - As multas serão aplicadas com base na Unidade Fiscal de Luziânia – UFL, sendo:

I- multa pelo simples cometimento de infração no valor de 10 (dez) UFL para cada infração.

II- multa diária de 10 (dez) UFL por infração cometida a partir do termino do prazo dado para a regularização da situação.

Parágrafo único - Em caso de reincidência, os valores das multas diárias e simples, terão seu valor multiplicado pelo número de vezes que a infração for cometida.

Artigo 162 - As multas serão aplicadas especialmente quando:

I- verificando-se excesso de área líquida edificada, discordante do projeto aprovado e por percentual de acréscimo irregular:

a) até 10% (dez por cento) da área aprovada, 10 (dez) UFL;

b) 10% (dez por cento) a 20% (vinte por cento) da área aprovada, 20 (vinte) UFL;

c) acima de 20% (vinte por cento) da área aprovada, 30 (trinta) UFL;

II- quando não respeitados os afastamentos frontais, laterais e de fundos, na forma exigida por esta Lei, multa de 10 (cem) UFL para cada 10cm (dez centimetros) de redução do afastamento obrigatório;

III- for constatada a existência de edificação construída com o Alvará de Construção vencido e cujo uso esteja não conforme com o projeto aprovado e o disposto nesta Lei, multa de 100 (cem) UFL, renovável a cada 30 (trinta) dias, a partir da caducidade do Alvará.

Parágrafo único - As correções das obras indevidas ou sem conformidade com o projeto aprovado são de inteira responsabilidade do proprietário ou responsável(is) pela obra.

Artigo 163 - Por infração às disposições constantes nesta Lei, serão aplicadas, também as penalidades previstas em Leis Federais, especialmente nos casos em que constituir crime contra a Administração Pública, tal como ocorre se:

I- dar inicio, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições legais;

II- dar início, de qualquer modo ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença;

III- fazer, ou veicular proposta, contrato, prospecto, ou comunicação ao público ou interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbano, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

Artigo 164 - Quem, de qualquer modo, concorra para a pratica dos crimes previstos no Artigo anterior, incide nas penas a estes cominadas, considerados em especial os atos praticados na qualidade de mandatário ou loteador, diretor ou gerente de sociedade

Artigo 165 - O loteador, vendedor, ou corretor e obrigado a colocar o numero de inscrição de aprovação do loteamento em anúncios e publicações de propaganda, documentos e papéis relativos aos negócios regulados por esta Lei.

Parágrafo único - A omissão desta obrigação ou falsa indicação sobre a característica do loteamento, sujeita o infrator às penalidades administrativas e criminais cabíveis

Artigo 166 - As penas de Interdição e Demolição serão aplicadas nas mesmas condições previstas no Código de Obras.

TÍTULO VII
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 167 - Os prazos previstos nesta Lei serão contados por dias corridos, salvo observação em contrário.

Parágrafo único - Não sera computado no prazo o dia inicial, e prorrogar-se-á para o primeiro dia útil o vencimento de prazo que incidir em dia que não houver expediente.

Artigo 168 - As observações constantes nos quadros dos parâmetros urbanísticos constantes nos Anexos desta Lei são parte integrante da sua interpretação

Artigo 169 - As informações relativas às vagas de estacionamento complementam as informações constantes no Código de Obras.

Parágrafo único - A entrada das garagens dos projetos de construção, ampliação, reforma e utilização de edifícios devem estar localizadas a, pelo menos, 6,00m (seis metros) das esquinas dos logradouros, evitando problemas de circulação.

Artigo 170 - A aplicação e a validade dos parâmetros urbanísticos apresentados nos quadros dos Anexos desta Lei está sujeita ao cumprimento das demais exigências da Lei do Plano Diretor, Legislação Urbanística Básica e Legislação Federal pertinente.

Governo da cidade de
Luziânia
Prefeitura em Ação

Artigo 171 - O aproveitamento integral do direito de construir fica condicionado a adequação da largura dos logradouros conforme a classificação do sistema viario

Artigo 172 - As ocupações e usos do solo nos eixos das vias regionais que atravessam o Município de Luziânia deverão respeitar, seja nas Áreas Urbanas, seja na Zona Rural, notadamente nas Zonas e Áreas Especiais, as faixas não edificáveis de 15.00m (quinze metros) de cada lado da via, além de suas faixas de domínio.

Artigo 173 - O Poder Executivo Municipal deverá providenciar, no prazo de até 36 (trinta seis) meses após a aprovação desta Lei, a confecção de uma listagem completa com os nomes de todos os logradouros das Áreas Urbanas do Município, identificando o enquadramento dos logradouros e de seus imóveis no zoneamento estabelecido, para fins de atualização e adequação do Cadastro Técnico Municipal.

Artigo 174 - O Poder Executivo complementará a regulamentação da materia desta Lei, através de Decreto, à medida que se fizer necessário.

Artigo 175 - Revogadas as disposições em contrário, esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE LUZIÂNIA, aos 03 (três) dias do mês de outubro de 2006.

CÉLIO ANTÔNIO DA SILVEIRA
Prefeito Municipal

Governo da cidade de
Luziânia
Prefeitura em Ação

ANEXOS

Anexo I – Uso do Solo na Sede Municipal e no Jardim Ingá
Anexo II – Parâmetros Urbanísticos
Anexo III – Quadros dos Parâmetros de Parcelamento
Anexo IV – Glossário e Interpretação Gráfica

Governo da cidade de
Luziânia
Prefeitura em Ação

Anexo II – Parâmetros Urbanísticos

Quadro 1 – Zona de Uso Misto 1 – ZUM 1, Zona de Uso Misto 2 – ZUM 2 e Zona de Uso Misto 3 - ZUM 3
(Sede e Jardim Ingá)

USOS	COUT	TO (%)	TSN (%)	AFASTAMENTOS MÍNIMOS (m)			ESTACIONAMENTO (vagas por unidade)
				Frontal	Fundos	Lateral	
Residencial unifamiliar	3,0	70%	10%	3	1,5	5,00	1
- Condomínios	3,0	70%	15%	3	1,5	5,00	1
Residencial multifamiliar	3,5	60%	10%	3	1,5	5,00	1
Econômico de pequeno porte	3,0	80%	15%	5	2,00	5,00	
Econômico de grande porte	2,0	70%	20%	5	3,00	2,00	
- Industrial de pequeno porte	2,0	70%	15%	5	5,00	3,00	
- Industrial de grande porte	1,0	60%	20%	5	3,00	4,00	
Institucional	3,0	70%	15%	5	3,00	2,00	
Institucional de maior impacto	2,0	60%	20%	5	5,00	3,00	

As vagas de estacionamento deverão possuir as dimensões mínimas de 2,30 metros X 4,50 metros.

Governo da cidade de
Luziânia
Prefeitura em Ação

Quadro 2 – Zona de Interesse de Preservação Histórica e Cultural – ZIPHC)

USOS	GABARITO MÁXIMO (n.º pav.)	COUT	TO (%)	TSN (%)	AFASTAMENTOS MÍNIMOS (m)			ESTACIONAMENTO (vagas por unidade)
					Frontal	Fundos	Lateral	
Residencial unifamiliar	2	3,0	70%	10%	3	1,5	5,00	1
- Condomínios	2	3,0	70%	15%	3	1,5	5,00	1
Residencial multifamiliar	2	3,5	60%	10%	3	1,5	5,00	1
Econômico de pequeno porte	2	3,0	80%	15%	5	2,00	5,00	
Econômico de grande porte	2	2,0	70%	20%	5	3,00	2,00	
- Industrial de pequeno porte	2	2,0	70%	15%	5	5,00	3,00	
- Industrial de grande porte	2	1,0	60%	20%	5	3,00	4,00	
Institucional	2	3,0	70%	15%	5	3,00	2,00	
Institucional de maior impacto	2	2,0	60%	20%	5	5,00	3,00	

Obs. Edificações acima do especificado nesta tabela atenderá o disposto no Parágrafo único do Artigo 20
As vagas de estacionamento deverão possuir as dimensões mínimas de 2,30 metros X 4.50 metros.

Governo da cidade de
Luziânia
Prefeitura em Ação

Quadro 3 – Zona Especial de Interesse Social – ZEIS (Sede e Jardim Ingá)

USOS	GABARITO MÁXIMO (n.º pav.)	COUT	TO (%)	TSN (%)	AFASTAMENTOS MÍNIMOS (m)			ESTACIONAMENTO (vagas por unidade)
					Frontal	Fundos	Lateral	
Residencial unifamiliar	4	2,0	70%	10%	3	1,5	5,00	1
- Condomínios	4	2,0	70%	15%	3	1,5	5,00	1
Residencial multifamiliar	4	2,0	60%	10%	3	1,5	5,00	1
Econômico de pequeno porte	4	2,0	80%	15%	5	2,00	5,00	
Econômico de grande porte	4	2,0	70%	20%	5	3,00	2,00	
- Industrial de pequeno porte	4	2,0	70%	15%	5	5,00	3,00	
- Industrial de grande porte	4	2,0	60%	20%	5	3,00	4,00	
Institucional	4	2,0	70%	15%	5	3,00	2,00	
Institucional de maior impacto	4	2,0	60%	20%	5	5,00	3,00	

As vagas de estacionamento deverão possuir as dimensões mínimas de 2,30 metros X 4,50 metros.

Governo da cidade de
Luziânia
Prefeitura em Ação

Quadro 4 – Zona Especial de Interesse Paisagístico e Ambiental – ZEIPA (Sede)

USOS	GABARITO MÁXIMO (n.° pav.)	COUT	TO (%)	TSN (%)	AFASTAMENTOS MÍNIMOS (m)			ESTACIONAMENTO (vagas/m²)
					Frontal	Fundos	Lateral	
Residencial unifamiliar	2	2	50%	30%	3	1,5	1,5	1
- Condomínios	2	2	50%	30%	3	1,5	1,5	1
Residencial multifamiliar	2	2	50%	30%	3	1,5	1,5	1
Econômico	2	2	50%	30%	3	1,5	1,5	1
Institucional	2	2	50%	30%	3	1,5	1,5	

OBS: Esta Zona não possui os usos classificados segundo o tamanho das edificações, mas todos os projetos devem ser submetidos à análise e aprovação dos Conselhos Municipais de Defesa do Meio Ambiente e de Desenvolvimento e de Política Urbana.

As vagas de estacionamento deverão possuir as dimensões mínimas de 2,30 metros X 4,50 metros.

Governo da cidade de
Luziânia
Prefeitura em Ação

Quadro 5 - Zona de Indústria e Comércio – ZIC (Sede e Jardim Ingá)

Zona de Uso Institucional/Econômico de grande porte – ZUIE (Sede e Jardim Ingá)
Zona de Urbanização Especial, quando se tratar de Distrito Industrial fora das Áreas Urbanas

USOS	GABARITO MÁXIMO (n.º pav.)	COUT	TO (%)	TSN (%)	AFASTAMENTOS MÍNIMOS (m)			ESTACIONAMENTO (vagas/m²)
					Frontal	Fundos	Lateral	
Econômico de qualquer porte	6	2,0	60%	15%	5	5	5	
- Industrial de qualquer porte	6	2,0	60%	15%	5	5	5	
Institucional	6	2,0	60%	15%	5	5	5	
Institucional de maior impacto	4	2,0	60%	15%	5	5	5	

OBS: Considera-se como uso institucional de maior impacto aquele gerador de demanda de atendimento por parte da população. Estes usos não são permitidos na ZIC ou na ZUE, quando se tratar de Distrito Industrial. Tais usos devem localizar-se na ZUIE.

Para os Distritos Industriais, é admitida a adoção de parâmetros urbanísticos constantes em suas leis de criação, inclusive os mais restritivos do que os apresentados no quadro acima, observada a restrição da permissão de uso residencial, inclusive dos usos residenciais mistos.

Na ZIC e ZUE, quando se tratar de Distrito Industrial, admite-se um gabarito superior ao permitido, no caso da instalação de equipamentos industriais.

Na ZUIE, admite-se a existência de infra-estrutura de uso residencial, quando associada ao uso econômico, considerando-a, para efeitos dessa Lei, como uso econômico.

As vagas de estacionamento deverão possuir as dimensões mínimas de 2,30 metros X 4,50 metros.

Governo da cidade de
Luziânia
Prefeitura em Ação

Quadro 6 - Zona de Desenvolvimento Urbano - ZDU (Maniratuba, Mansões de Recreio Estrela D'Alva VI – Americanos e outros)

USOS	GABARITO MÁXIMO (n.º pav.)	COUT	TO (%)	TSN (%)	AFASTAMENTOS MÍNIMOS (m)			ESTACIONAMENTO (vagas/m²)
					Frontal	Fundos	Lateral	
Residencial unifamiliar	2	1,2	60%	20%	2	1,	1,5	1
- Condomínios	2	1,2	60%	20%	2	1,5	1,5	1
Residencial multifamiliar	2	1,2	60%	20%	2	1,5	1,5	1
Econômico de pequeno porte	2	1,2	60%	20%	2	1,5	1,5	
Econômico de grande porte	2	0,8	40%	20%	3	1,5	1,5	
- Industrial de pequeno porte	2	1,2	60%	20%	2	1,5	1,5	
- Industrial de grande porte	2	0,8	40%	20%	3	1,5	1,5	
Institucional	2	1,2	60%	20%	2	1,5	1,5	
Institucional de maior impacto	2	0,8	40%	20%	3	1,5	1,5	

OBS: Os usos econômicos e institucionais de grande porte ou impactantes serão admitidos APENAS na forma prevista na Lei, observados os parâmetros acima.
As vagas de estacionamento deverão possuir as dimensões mínimas de 2,30 metros X 4,50 metros.

Governo da cidade de
Luziânia
Prefeitura em Ação

Quadro 7 – Zona de Urbanização Especial – ZUE, exceto os Distritos Industriais fora das Áreas Urbanas

USOS	GABARITO MÁXIMO (n.º pav.)	COUT	TO (%)	TSN (%)	AFASTAMENTOS MÍNIMOS (m)			ESTACIONAMENTO (vagas/m²)
					Frontal	Fundos	Lateral	
Residencial unifamiliar	3	2,0	60%	15%	3	1,5	1,5	1
- Condomínios	3	2,0	60%	15%	3	1,5	1,5	1
Residencial multifamiliar	3	2,0	60%	25%	3	1,5	1,5	1
Econômico	3	2,0	60%	15%	3	1,5	1,5	
Institucional	3	2,0	60%	15%	3	1,5	1,5	

Obs. As vagas de estacionamento deverão possuir as dimensões mínimas de 2,30 metros X 4,50 metros.

Governo da cidade de
Luziânia
Prefeitura em Ação

Anexo III – Quadros dos Parâmetros de Parcelamento
Quadro 1 – Quadro dos Parâmetros de Parcelamento para as Diversas Zonas das Áreas Urbanas de Luziânia – exceto condomínios

ZONAS	LOTE MIN. (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)
Zonas de Uso Misto 1 – ZUM 1	300	10
Zona de Uso Misto 2 – ZUM 2	300	10
Zonas de Uso Misto 3 – ZUM 3	300	10
Zonas de Desenvolvimento Urbano – ZDU	250	10
Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS	200	10
Zona de Interesse de Preservação Histórica e Cultural – ZIPHC	NÃO LOTEAVEL	
Zonas Especiais de Interesse Paisagístico e Ambiental – ZEIPA	500	20
Zonas de Proteção Ambiental – ZPA	ZONA NÃO PARCELÁVEL	
Zonas de Indústria e Comércio	1.000	20
Zonas de Uso Institucional/Econômico de grande porte	NÃO SE APLICA	
Zonas Especiais de Operações Urbanas	NÃO SE APLICA	

OBS: A ZPA e a ZIPHC não são sujeitas ao parcelamento do solo, salvo nos casos previstos nesta Lei.
A ZUIE e a ZEOU somente serão parceláveis no contexto da execução de projetos específicos, submetidos à análise e aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento e de Política Urbana e, dependendo de seus impactos ambientais, do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente.

Governo da cidade de
Luziânia
Prefeitura em Ação

Quadro 2 – Quadro Síntese dos Parâmetros de Parcelamento em Condomínios para as Diversas Zonas das Áreas Urbanas e Zonas e Áreas Especiais de Luziânia

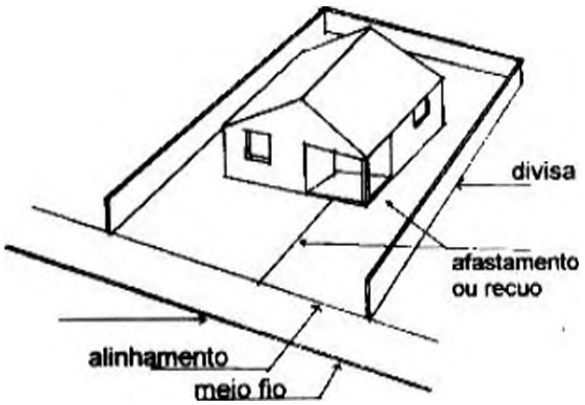
ZONAS	ÁREA MIN. (m²)	ÁREA MAX (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)	TESTADA MÁXIMA (m)
TODAS AS ZONAS LOCALIZADAS EM ÁREAS URBANAS	1.200	10.000	20	250
ZONAS E ÁREAS ESPECIAIS, LOCALIZADAS FORA DAS ÁREAS URBANAS	15.000	200.000	200	1.000

Legislação municipal específica, deverá instituir parâmetros urbanísticos que deverão ser seguidos por empreendimentos turísticos ou similares destinados à ocupação de Zonas e Áreas Especiais localizadas fora das Áreas Urbanas.

Governo da cidade de
Luziânia
Prefeitura em Ação

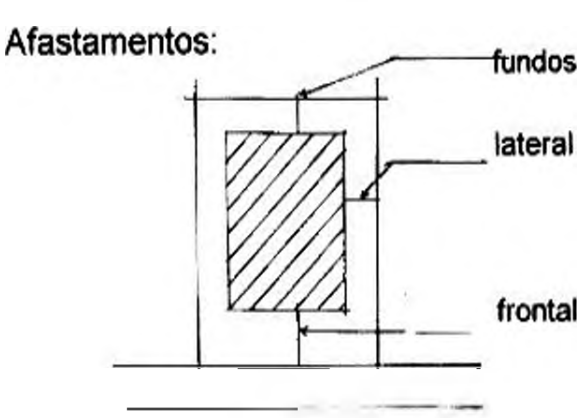
Anexo III – Glossário e Interpretação Gráfica

•Afastamento – Menor distância entre a edificação e qualquer das divisas do lote em que se situa, podendo ser frontal, lateral e de fundos.
•Alinhamento – Linha divisória entre qualquer terreno e a via ou logradouro públicos.



•Alvará – Documento expedido pela Prefeitura Municipal, autorizando a execução de obras.

•Binário – Aplicado ao sistema viário urbano, ocorre quando pelo menos duas vias, em geral paralelas, são utilizadas para permitir o acesso em ambas as direções, com uma via permitindo o trânsito numa direção e a outra permitindo o trânsito na direção oposta, configurando uma solução complementar para o trânsito urbano, especialmente quando as vias existentes possuem caixas menores do que as efetivamente necessárias.

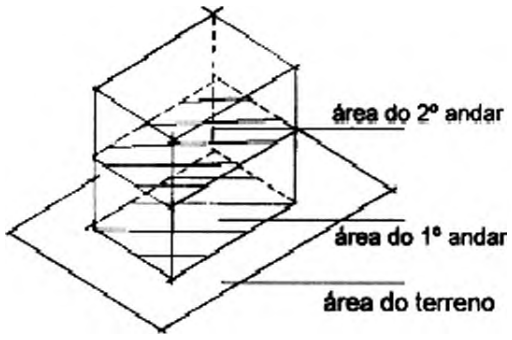


Governo da cidade de
Luziânia
Prefeitura em Ação

•Coeficiente de Utilização do Terreno – Informa o total máximo de área construída permitido para o terreno, em função da sua área, descontadas as áreas cobertas destinadas a estacionamento e garagem, circulação vertical (elevadores, escadas e patamares de acesso), casa de máquina, subestação, caixa d'água e área dos pilotis.

$$COUT = \frac{\sum C_1 + \ldots + C_n}{A}$$

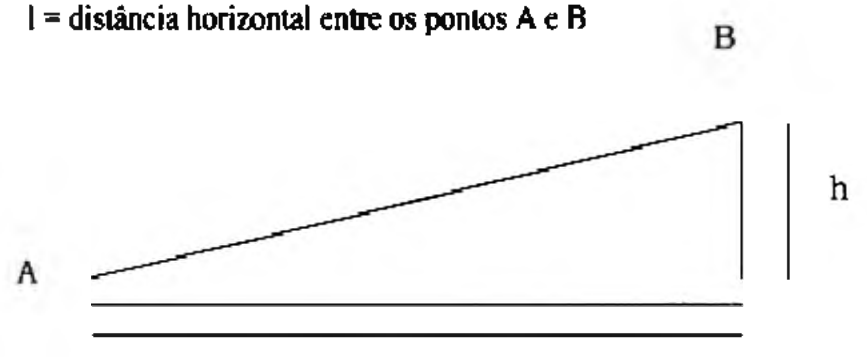
onde: COUT = Coeficiente de Utilização do Terreno
A = área do terreno
C_i = área construída no andar i (que varia de 1 a n)
n = gabarito ou número de andares máximo permitido



Declividade – Inclinação de rampas dada pela relação percentual entre a diferença de altura de dois pontos e a sua distância horizontal, representada pela fórmula:

$$D = h/l \times 100$$

onde, D = declividade da rampa AB (na figura), em %
h = diferença de altura de dois pontos A e B;
l = distância horizontal entre os pontos A e B



Governo da cidade de
Luziânia
Prefeitura em Ação

•Ecossistema – Comunidade total de organismos, junto com o ambiente físico e químico no qual vivem.

•Edificação Residencial Multifamiliar ou Coletiva – Aquela que corresponde a mais de uma unidade residencial agrupadas horizontal ou verticalmente e construída em um lote ou conjunto de lotes.

•Edificação Residencial Unifamiliar ou Isolada – Aquela destinada à habitação permanente, correspondente a uma unidade residencial por lote ou conjunto de lotes.

•Embargo – Ato administrativo municipal que determina a paralisação da obra.

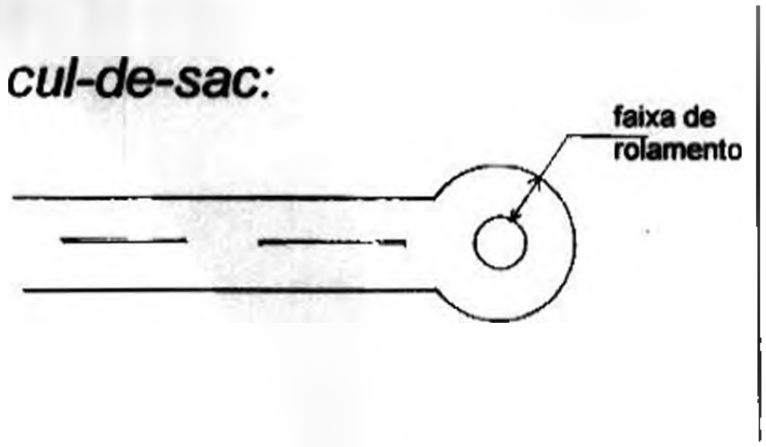
•Estudo de Impacto Ambiental (EIA) – Trata-se da execução, por equipe multidisciplinar, dos estudos destinados a analisar as conseqüências da implantação de um projeto no meio ambiente, por meio de técnicas de previsão dos impactos ambientais.

•Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) – Trata-se da execução, por equipe multidisciplinar, dos estudos destinados a analisar as conseqüências da implantação de um projeto sobre o ambiente urbano, conforme apontamentos constantes no Estatuto da Cidade.

•Índices ou Parâmetros Urbanísticos – Relações de proporção e tamanho referentes aos espaços urbanos públicos e privados.

•Infra-Estrutura Urbana – Compõe-se dos sistemas de abastecimento d'água potável, de esgotamento sanitário, de drenagem das águas pluviais, de coleta e tratamento dos resíduos sólidos, de energia elétrica e iluminação pública, de sistema de comunicação, de circulação, etc.

•Praça de Retorno (*cul-de-sac*) – Áreas localizadas no final das vias de impasse destinadas ao retorno e manobra de veículos, dotadas de raio mínimo que permite a manobra ou retorno.



•Resíduos Sólidos – Produtos rejeitados provenientes das atividades humanas como lixo, esgoto, sobras, etc. Entre os resíduos sólidos, merecem tratamento diferenciado dentro de um sistema de coleta e tratamento desses resíduos tóxicos ou com potencial tóxico, como aqueles originários em hospitais e postos de saúde.

•Rampa máxima – Declividade máxima em vias ou em trechos com declive para circulação de veículos, pedestres, etc...

Governo da cidade de
Luziânia
Prefeitura em Ação

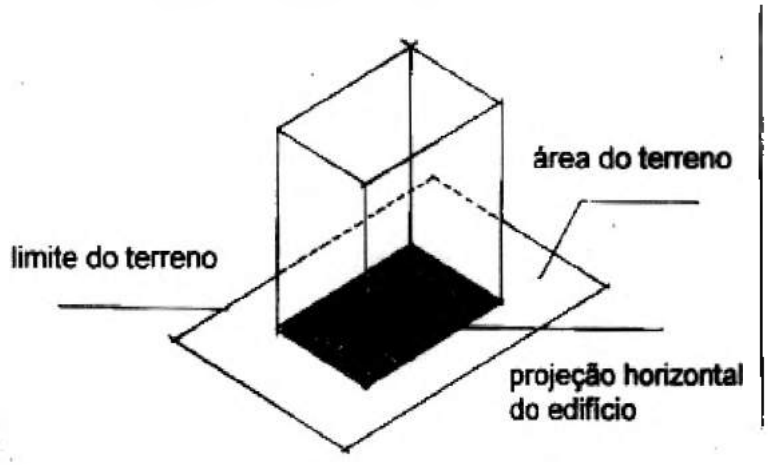
•Regularização Fundiária – Meio através do qual os ocupantes ou moradores do loteamento adquirem a titulação definitiva dos seus lotes.

•Regularização Jurídica e Urbanística – Projeto, seguido de obras, visando dotar determinada área de infra-estrutura básica, definindo arruamentos e parcelamentos, instalando equipamentos públicos, etc...

•Taxa de Ocupação – Informa o percentual do terreno que poderá ser coberto pela projeção da edificação no terreno.

$$TO = \frac{C}{A} \times 100$$

onde: TO = Taxa de Ocupação
A = área do terreno
C = área da projeção horizontal da edificação



•Taxa de Solo Natural – Informa o percentual do terreno que deve ser mantido com vegetação natural, permitindo a permeabilidade do solo.

•Vias de Impasse – Vias de circulação de veículos, sem saída e sem cruzamentos com outras vias.

•Zona – Parcela definida do território municipal que, por suas características naturais, sociais, econômicas, culturais e por seu processo de desenvolvimento, possuem parâmetros urbanísticos específicos para a utilização e ocupação de seu solo.