LEI Nº 3174 de 12 de junho de 2008.
Autoria:Poder Executivo.

"Introduz na Lei Municipal Nº. 2.991, de 03 de outubro de 2006, o Loteamento Fechado Habitacional, na forma que especifica".

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

Art. 1º- Esta Lei estabelece as regras para implantação de loteamentos fechados aplicáveis à Zona Urbana e às áreas limítrofes ao Perímetro Urbano do Município de Luziânia delimitadas pela Lei Municipal de Perímetro Urbano.

§ 1º - Além do previsto nesta Lei, o loteamento fechado deverá atender às disposições da Lei Municipal de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano e sobre as Zonas e Áreas Especiais localizadas na Área Rural do Município de Luziânia e as demais disposições legais aplicáveis.

§ 2º - Deverá ainda ter a aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento e Política Urbana ou na falta deste pelo Conselho Municipal de Meio Ambiente.

Art. 2º - Considera-se "loteamento fechado" o parcelamento do solo para fins habitacionais, com utilização privativa das áreas de recreação e das vias públicas, pelos moradores, com as seguintes características próprias que são cumulativas e indissociáveis:

I – Área inscrita por figura geométrica com perímetro menor ou igual a 2.800 m (dois mil e oitocentos metros) e área máxima de 490.000 m_2 (quatrocentos e noventa mil metros quadrados), localizada no espaço urbano de acordo com as seguintes condições:

a) atender as diretrizes do Sistema Viário Municipal e evitar distâncias entre vias públicas superiores a 700 m (setecentos metros), exceto em casos especiais de acordo com parecer favorável do Conselho Municipal de Desenvolvimento e Política Urbana;

b) definir alternativas no projeto urbanístico, que impeçam a criação de vias margeadas por muros de ambos os lados.

II –As áreas destinadas ao Poder público serão distribuídas de acordo com as seguintes condições:

a) 8% (oito por cento) situados no lado externo do loteamento destinados a área pública de uso institucional;

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

c) 7% (sete por cento) de áreas para implantação de equipamentos de lazer

III- O loteamento será isolado, em seu contorno, através de muros ou estrutura similar que separam a área da externa, com pontos controlados de acesso a e saída para a via pública;

IV – O parcelamento abrangerá a totalidade da gleba fechada gerando unidades distintas, da mesma forma que os demais loteamentos, sendo vedada á criação de qualquer espaço interno reservado para parcelamento futuro;

V – As áreas públicas de uso institucional deverão situar-se no lado externo do loteamento;

VI – As vias internas do loteamento fechado urbano deverão ser implantadas de forma que permitam sua integração ao sistema já existente ou projetado de vias públicas da cidade, em caso de futura mudança da condição de loteamento fechado.

a) a denominação das vias internas será feita pelo empreendedor e no caso de futura mudança da condição de loteamento fechado prevalecerão as denominações das vias externas que tiverem continuidade.

VII – Na implantação satisfatória do sistema viário com uso de menos de 20% (vinte por cento) da área loteável, o restante da área exigida será acrescida às áreas de recreação dentro e ou fora do loteamento;

VIII – As áreas de recreação interna, as vias internas de circulação e espaços livres do loteamento serão de uso privativo do moradores do mesmo, administrados e mantidos pela Associação de Moradores, por ordem e conta dos proprietários de lotes, mediante outorga de concessão administrativa observada as seguintes condições:

a) as áreas de recreação públicas internas dos loteamentos fechados são detinadas à implantação de equipamentos de lazer, esportivos, recreação e contemplação, tais como praças, jardins, quadras esportivas, campos para prática de esportes, piscinas, pistas para caminhadas e corridas, ciclovias, sala para jogos, sala para ginástica e musculação, sala para artes marciais, sala para leitura, sala de multimídia, playground, quiosques, sauna, salão de festas, churrasqueiras e recinto para animais, de acordo com as normas ambientais e de saúde pública;

b) metade de cada área de recreação será constituída, necessariamente, por áreas contemplativas, implantadas por projetos paisagísticos, sem impermeabilizações; na metade restante da área de recreação, poderão ser implantados equipamentos de lazer, esportivos e de recreação, inclusive em edificações destinadas a este fim, sendo a taxa de ocupação máxima de 10% (dez por cento) sobre a área de recreação total e COUT – coeficiente de aproveitamento de 0,2 (zero vírgula dois);

c) fica proibido, nas áreas de recreação pública internas, a instalação de atividades com fins comerciais ou que, por algum motivo, possa contribuir para prejudicar a segurança, o sossego e o bem estar da população;

d) as alterações futuras das áreas de recreação pública internas deverão ter anuência prévia da associação de moradores, aprovada em assembléia, sendo as taxas incidentes de sua responsabilidade, submetendo-se, ainda, a posterior aprovação do órgão público competente.

IX – Os projetos urbanísticos deverão detalhar os projetos para abastecimento água, esgotamento sanitário, coleta de lixo, demanda de energia elétrica e sistema viário;

X – Toda infra-estrutura para abastecimento de água, esgotamento, sanitário, coleta de lixo, energia elétrica e sistema viário será de responsabilidade do empregador.

§ 1º - Fica o Poder Executivo, para os fins previstos neste artigo, autorizado, independentemente de concorrência pública, a outorgar concessões administrativas de uso de vias de circulação, áreas livres e comuns e áreas verdes, exclusivamente a sociedades civis constituídas pelos adquirentes de lotes em loteamentos fechados.

§ 2º - A outorga da concessão de uso administrativo referida no parágrafo segundo deverá obedecer à seguinte tramitação e requisitos:

a) requerimento da associação de moradores à Administração Pública Municipal de outorga da concessão, acompanhada de prova de constituição legal e de funcionamento e regularidade fiscal, bem assim das regras e condições com que se propõe a administrar o uso concedido;

b) do instrumento de concessão deverão constar, obrigatoriamente, todos os encargos relativos à conservação dos bens públicos objeto da concessão,a responsabilidade da concessionária e demais exigências formuladas pela Administração Pública Municipal.

§ 3º - A transferência do contrato de concessão, a extinção ou dissolução da entidade concessionária, a alteração de destino da área concedida, o descumprimento das condições incluídas nesta lei ou nas cláusulas do instrumento de concessão, bem como a inobservância, sem justa causa, de qualquer prazo fixado, implicarão na rescisão da concessão, ficando a área concedida na inteira disponibilidade e uso do Município, incorporando-se ao seu patrimônio todas as benfeitorias nele construídas, ainda que necessárias, sem direito de retenção e independentemente de qualquer pagamento ou indenização.

§ 4º - Em caso de rescisão da concessão administrativa, os proprietários de lotes ficarão obrigados perante o Município de Luziânia pelo custo de todas as obras, serviços e demais despesas necessárias para integração do loteamento às áreas limítrofes.

§ 5º - Será obrigatória, para análise, a apresentação, no pedido de aprovação do loteamento, de instrumento contendo as condições especiais de uso e restrições urbanística que regerão o uso do loteamento.

§ 6º - O texto aprovado das restrições urbanísticas e condições dc uso do loteamento será registrado, na íntegra, no Registro de Imóveis competente.

§ 7º - A denominação do loteamento será precedida, obrigatoriamente, da expressão **"LOTEAMENTO FECHADO".**

§ 8º - As construções e benfeitorias a serem edificadas no loteamento deverão obedecer rigorosamente ás características e exigências gerais da legislação municipal e as especificas para a área onde estiver situado o loteamento.

§ 9º - O serviço de coleta de lixo deverá ser executado internamente, as expensas dos moradores e deverá ser disposta em recinto adequado, com acesso pela via pública externa.

§ 10º - A presente lei se aplicará unicamente a lotcamentos futuros, vedada expressamentc a extensão de seus efeitos a loteamentos comuns já existentes e implantados, ressalvado e caso de ser a concessão administrativa requerida pela totalidade dos proprietários da área objeto da concessão, de ser tecnicamente viável, não prejudicar direitos de terceiros, atender ao interesse, de acordo com parecer do Conselho Municipal de Desenvolvimento e de Política Urbana.

Art. 3º - Os loteamentos fechados na zona urbana deverão atender, no que couber, as exigências desta Lei, e, nas áreas limítrofes ao Perímetro Urbano os lotes deverão ter área mínima de 1.000m_2 (mil metros quadrados), com coeficiente de aproveitamento maximo de 1,2 (um vírgula dois), taxa de ocupação máxima de 60% (sessenta por cento) e no maximo 02 (dois) pavimentos.

Parágrafo único - Podem ser implantados nas ZTEs – Zonas de Turismo Ecológico, em lotes com área mínima de 2.500m_2 (dois mil e quinhentos metros quadrados), com coeficiente de aproveitamento máximo de 1,2 (um vírgula dois), taxa de ocupação máxima de 60% (sessenta por cento) e no máximo 02 (dois) pavimentos.

Art. 4º - Esta Lei não abrangerá o entorno dos Reservatórios das hidrelétricas do Município.

Art. 5º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNCIPAL DE LUZIÂNIA, aos 12 (doze) dias do mês de junho de 2008.

CÉLIO ANTONIO DA SILVEIRA
Prefeito Municipal