

LEI Nº 397/2010, DE 05 DE JULHO DE 2010.

"Dispõe sobre a implantação de Projetos Urbanísticos Integrados denominados de loteamento do tipo "fechado" e "condomínio fechado" do Município de Abadia de Goiás e dá outras providências".

O PREFEITO MUNICIPAL DE ABADIA DE GOIÁS faz saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º. Fica instituído os loteamentos fechados e condomínios fechados, que reger-se-ão pelos termos desta Lei e também de acordo com o Plano Diretor de Abadia de Goiás, além das normas comuns de parcelamento do solo para fins urbanos, com características especiais, zonas de uso, classificação de atividades e em condições especiais de aprovação e de execução de obras de infra-estrutura estabelecida na presente Lei.

Art. 2º. Para fins desta Lei considera-se loteamento fechado ou condomínio fechado o plano de parcelamento do solo destinado à formação de núcleo diversificado de acordo com o seguinte:

- I - unidades habitacionais singulares e/ou coletivas;
- II - comércio e serviços;
- III - hotelaria;
- IV - atividades educacionais;
- V - áreas institucionais e ambientais;
- VI - centros de convenções, empresariais ou outros compatíveis;
- VII - outras áreas para equipamentos urbanos e/ou comunitários.

§ 1º. Fica vedada a implantação dos itens constantes nos incisos II, III, IV, VI e VII, nas áreas cujo projeto for para implantação de unidades habitacionais singulares e coletivas, disposto no inciso I.

§ 2º. O empreendedor e/ou loteador deverá apresentar projeto único para cada um dos incisos acima.

§ 3º. A área mínima da gleba para implantação de loteamento fechado ou condomínio fechado será de 10 (dez hectares) em um só perímetro.

§ 4º. O projeto urbanístico do loteamento fechado ou condomínio fechado, constante do inciso I, deverá observar as disposições contidas na Lei Federal nº. 6.766/79, cuja percentagem de áreas públicas destinadas as vias de circulação, áreas verdes, áreas verdes especiais e áreas institucionais, não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) do total da gleba.

§ 4º. Para os empreendimentos constantes nos incisos II, III, IV, VI e VII, a área mínima será de 1.000,00 m² (mil metros quadrados), com reserva de mínima de 15% (quinze por cento) para área institucional, estacionamento, parques com área verde.

§ 5º. Para todos os empreendimentos constantes deste artigo, o interessado deverá doar à municipalidade, como área pública municipal, 5% (cinco por cento) do total do plano, em área externa à do projeto.

§ 6º. A elaboração do plano urbanístico do loteamento fechado ou condomínio fechado será precedida de fixação de diretrizes pela Prefeitura, sendo que o pedido de diretrizes acompanhado de planta cadastral e por estudo de pré-viabilidade, no qual fiquem documentados especialmente:

a) a adequação e suficiência dos acessos viários existentes ou a serem executados até o início da implantação do plano integrado, bem como os equipamentos urbanos, comunitários e de infra-estrutura.

b) a inexistência do conflito entre os novos usos pretendidos e os interesses gerais da cidade, especialmente no que se refere à preservação ambiental e ao desempenho de funções urbanas e rurais.

§ 7º. As diretrizes expedidas pela Prefeitura, mediante decreto, vigorarão pelo prazo de 2 (dois) anos, podendo ser prorrogada ou revogada, atendendo os interesses da Administração, preservando-se o direito adquirido dos projetos encaminhados durante a vigência do ato.

§ 8º. Na fixação das diretrizes, adotar-se-ão, no que couber, as disposições contidas na Lei Federal nº 4.591/64 e suas alterações posteriores.

Art. 3º. Como exceção à sistemática de aprovação, execução e aceitação de planos de loteamentos fechados e condomínios fechados, fixados pela Lei Federal nº 4.591/64 e suas alterações posteriores, para os planos urbanísticos integrados, serão adotados os seguintes procedimentos:

I – o plano será submetido à aprovação da Prefeitura e também pela Câmara Municipal, conforme disposição da Lei Orgânica do Município, em seu conjunto ou por etapas, cujos procedimentos serão objetos de regulamentação.

II – aprovado o plano urbanístico integrado, a Prefeitura expedirá o alvará de aprovação respectivo, mediante assinatura pelo interessado do compromisso e cronograma de execução da infra-estrutura básica, abrangendo toda a área aprovada.

III – o compromisso e cronograma de execução da infra-estrutura básica, que terá um prazo de duração de 2 (dois) anos, envolverá a execução das seguintes obrigações:

a) abertura das vias públicas e praças, com os respectivos marcos de alinhamento e nivelamento;

b) obras de escoamento de águas pluviais;

IV – Independentemente das obras de infra-estrutura básica, a Prefeitura emitirá alvarás de execuções parciais da infra-estrutura complementar que abrangerá as seguintes obras:

a) rede de energia elétrica;

b) rede de água.

V – A rede de água fica condicionada à emissão de atestado de viabilidade técnica para abastecimento, pelo órgão técnico competente, sendo que, após a referida emissão, haverá o competente cronograma de execução com garantia de terrenos.

VI – As obras de infra-estrutura complementar serão também de responsabilidade do interessado na implantação do Plano Urbanístico Integrado ainda que executada por terceiros ou órgãos e entidades públicas.

VII – Para garantia da execução das obras de infra-estrutura básica, antes da assinatura do compromisso e cronograma caberá ao interessado:

a) efetuar, junto ao Tesouro Municipal, caução em dinheiro ou fiança bancária, no valor estipulado pela Prefeitura, em valor não inferior a 5% (cinco por cento) do empreendimento total.

b) Vincular, no mínimo, 30% (trinta por cento) da área total dos lotes, ou o equivalente, em outra área urbana ou de expansão urbana, devendo essa caução ser averbada à margem do registro do respectivo plano urbanístico integrado, no Registro de Imóveis, caracterizado em memorial e vias das plantas respectivas.

Art. 4º. Nas áreas abrangidas pelos perímetros dos planos urbanísticos integrados poderão ser implantadas habitações singulares, coletivas, comércio e serviços, edifícios institucionais, de serviço público e de apoio, hotéis, escolas, centros de convenções empresariais, estacionamentos para veículo, outros equipamentos comunitários e urbanos, ou outros compatíveis, de acordo com o Plano Diretor do Município, observado as zonas de uso misto, índices de ocupação e aproveitamento, áreas de lotes, critérios de distribuição e localização de atividades, e outras condições para uso do solo, admitidos por esta Lei.

Art. 5º. Nas áreas enquadradas em plano urbanístico integrado admite-se a formação de condomínios imobiliários (conjuntos residenciais de habitações coletivas), que incluam vias de circulação e outras áreas de uso comum, inclusive áreas verdes, constantes do plano integrado, devendo as vias referidas serem de interesse estritamente local e de pedestres.

§ 1º. Somente será admitida a formação de condomínio imobiliário no interior de área abrangida no plano urbanístico, nos termos do Plano Diretor, se o cômputo das áreas de reserva pública do plano estiverem incluídas partes situadas no interior do condomínio, a título de áreas verdes.

§ 2º. Na eventualidade de extinção do condomínio, as vias de circulação e as áreas livres e verdes, de uso comum dos condôminos, somente poderão ser alteradas se atendidas as exigências da legislação em vigor, mediante aprovação da Prefeitura.

Art. 6º. Nas áreas enquadradas em plano urbanístico integrado admitir-se-á, ainda, a formação de núcleos residenciais fechados, sob a forma de habitações singulares, caracterizados pela outorga de concessão administrativa de uso das vias de circulação, dos espaços livres e de áreas verdes, de cunho estritamente local, a associação de adquirentes de lotes do conjunto residencial, de habitações singulares.

§ 1º. Os núcleos residenciais fechados, quando incluídos em planos urbanísticos integrados, por fazerem parte integrante do parcelamento geral da área objeto do plano, reger-se-ão integralmente pela presente Lei, não se lhes aplicando as disposições da Lei Federal nº 4.591/64 e suas alterações posteriores, salvo naquilo que não conflitar com as disposições pertinentes desta Lei.

§ 2º. A outorga da concessão administrativa de uso referida no “caput” deste artigo deverá obedecer às seguintes exigências:

- a) Solicitação à prefeitura do pedido de outorga da concessão;
- b) Prova de regularidade jurídica da sociedade civil constituída pelos proprietários da área, devidamente registrada, que deverá receber a concessão;
- c) do instrumento de concessão e conservação dos bens públicos existentes e dos que vierem a existir, objeto da concessão, de responsabilidade da concessionária, inclusive, as relativas à lavratura e registro do competente instrumento.
- d) a solicitação deverá ser feita pelo empreendedor ou pelo representante legal da sociedade legalmente constituída para tal fim, forma pelos adquirentes dos lotes ou unidades autônomas.

§ 3º. No loteamento tipo “fechado”, as vias internas e as áreas públicas de lazer serão incorporadas ao patrimônio público, mas sobre elas recairão concessão especial de uso em favor dos respectivos moradores.

§ 4º. Sobre as áreas institucionais não incidirão concessão especial de uso em favor de seus respectivos moradores.

§ 5º. A critério da Administração, as áreas institucionais de loteamentos do tipo “fechado” e do “condomínio fechado”, poderão ser situadas externamente aos respectivos empreendimentos.

§ 6º. Fica o Executivo, pra fins previstos neste artigo, autorizado a, nos termo da Lei Orgânica Municipal, independentemente de concorrência pública, a outorgar as concessões administrativas de uso das vias de circulação, áreas livres comuns e áreas verdes, exclusivamente às sociedades civis constituídas pelos adquirentes de lotes do núcleo residencial fechado.

§ 7º. A transferência do contrato de concessão, a extinção, dissolução da entidade concessionária, a alteração do destino da área concedida, o descumprimento das condições estatuídas nesta Lei ou nas cláusulas do instrumento de concessão, bem como a inobservância, sem justa causa, de qualquer prazo fixado, implicarão na automática rescisão da concessão ficando a áreas concedida na inteira responsabilidade e uso do Município e incorporando-se ao seu patrimônio todas as benfeitorias nela construída, ainda que necessárias, sem direito de retenção e independentemente de qualquer pagamento ou indenização, seja a que título for, gerando ainda, as seguintes consequências:

- I – perda de isenção de taxas;
- II – perda do caráter de loteamento do tipo “fechado”;
- III – responsabilidade pelo pagamento de todas as custas e despesas necessárias para a readequação do loteamento;

IV – pagamento de multa correspondente à 10% (dez por cento) do valor do IPTU/ITU de cada lote ou unidade autônoma.

§ 8º. Os tributos municipais incidirão apenas sobre os lotes e unidades autônomas, excetuando-se as vias e logradouros de uso comum.

§ 9º. A entidade administradora do loteamento do tipo “fechado” e do “condomínio fechado” será considerada contribuinte de impostos, de serviços e terá responsabilidade tributária solidária dos impostos, taxas e tarifas incidentes sobre cada lote ou unidade autônoma.

Art. 7º. Os loteamentos existentes e já aprovados pelos órgãos competentes, anteriores a esta Lei, poderão, até 2 (dois) anos da publicação desta Lei e a critério da Administração, serem transformados em loteamentos do tipo “fechado” ou “condomínio fechado”, com a devida outorga da respectiva concessão de uso, desde que devidamente representados pelo respectivo empreendedor ou pela entidade administradora especialmente constituída para tal fim e atendidos os requisitos desta lei, respeitando-se o projeto original aprovado.

§ 1º. Para os fins do “caput” deste artigo, o interessado poderá solicitar a substituição de projeto de infra-estrutura, desde que as alterações ou adequações não contrariem as especificações recomendadas pelos órgãos técnicos do Município e nem a legislação em vigor, desde que não modifique as vias de circulação interna.

§ 2º. A área mínima do lote constante do caput deste artigo será de 300 metros quadrados.

Art. 8º. O projeto de plano urbanístico integrado, denominado loteamento “fechado” e “condomínio fechado” serão cercados e deverão contar com pelo menos duas entradas localizadas em locais diferentes, podendo contar com sistema próprio de controle de entrada de pessoas que ficará sujeita ao critério da entidade administradora, ressalvado o acesso de servidores municipais, no desempenho de função pública.

Art. 9º. Deverão constar dos modelos de contrato-padrão a serem arquivados no Cartório de Registro de Imóveis, as exigências urbanísticas prevista nesta Lei, em especial as referentes a dimensionamento de lotes, recuo, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento e altura das edificações, que, a partir do registro dos lotes tornar-se-ão restrições convencionais de loteamentos, que somente deixarão de prevalecer, em face de legislação superveniente, se tais restrições forem menores que as desta.

Art. 10. As áreas de uso público previstas no § 4º, do art. 2º, desta Lei passarão automaticamente ao domínio e posse do Município, com aprovação do projeto e da planta do plano urbanístico integrado, por força do concurso voluntário concluído no referido ato.

Art. 11. Fica o poder Executivo autorizado a, mediante requerimento do empreendedor e após exame por aquele de suas possibilidades materiais e do pessoal, executar serviços de infra-estrutura necessários à implantação do plano urbanístico integrado, mediante preços previamente fixados, sendo que a remuneração correspondente poderá ser:

- a) em dinheiro;
- b) em dação em pagamento, esta mediante o oferecimento de áreas.

Parágrafo único. Para os fins estabelecidos neste artigo, os planos urbanísticos integrados deverão assegurar:

- a) a distribuição de usos e intensidades de ocupação do solo de forma compatível entre si e com a infra-estrutura urbana prevista ou disponível, o sistema de transporte de pessoas e cargas, e a proteção ao meio-ambiente, de modo a evitar a ociosidade ou a sobrecarga dos equipamentos urbanos públicos;
- b) a intensificação do processo de ocupação do solo, gradativamente, na medida da ampliação da capacidade de infra-estrutura urbana;
- c) adequação da ocupação do solo às características do meio físico para impedir processos erosivos do solo e o transporte de sedimentos e outros resíduos sólidos ou líquidos em direção aos corpos d'água, bem como o assoreamento destes;
- d) a melhoria da paisagem urbana, a preservação dos sítios históricos, dos recursos naturais e, em especial, dos mananciais de água destinados ao abastecimento da população do Município.

Art. 12. Nos planos urbanísticos integrados, os lotes e espaços destinados a cada categoria de uso serão preferencialmente agrupados, com o objetivo de assegurar o melhor desempenho das funções urbanas.

Parágrafo único. Para cada zona de uso poderão ser distribuídos diferentes usos seletivamente agrupados em agregados complementares.

Art. 13. Nas áreas em que serão implantados planos urbanísticos integrados, será permitido o Uso Residencial Horizontal, desde que observados os seguintes requisitos:

- I – Acesso dos conjuntos residenciais singulares ao sistema viário principal mediante via arterial com o mínimo de 20 metros de largura (1 caixa no mínimo de 8, 5 metros (oito metros e meio), canteiro central de no mínimo 3 metros e passeios de no mínimo 3 metros);
- II – Implantação de vias acesso aos lotes com 15 metros de largura (10 metros de caixa, 2,5 metros de passeio de cada lado) e declividade máxima de 15% (quinze por cento);
- III – “Culc de sac” ou ruas sem saída com, no mínimo 25 metros de diâmetro (20 metros de caixa e 2, 5 metros de passeio);
- IV – Áreas verdes reservadas em cada conjunto residencial singular;
- V – Área mínima de lote igual a 300 metros quadrados;
- VI – Frente mínima de lote igual a 15 metros e a 12 metros se o lote fizer frente para o “culc de sac” ou rua sem saída;
- VII – Limitações Urbanísticas:

- a) índice de ocupação máximo igual a 0,4;
- b) coeficiente de aproveitamento máximo igual a 0,8;
- c) recuos mínimos:

- frente igual ou superior a 3 metros;

- fundos igual ou superior a 5 metros;
- laterais igual ou superior a 3 metros cada lado.

d) nos lotes de esquina, deverão ser observados recuos mínimos de:

- 3 metros de frente em relação a todas as ruas;
- 3 metros, nas laterais em relação às divisas restantes;
- pelo menos em uma das divisas laterais, o recuo será de 5 metros quando o lote der frente para duas ruas perpendiculares entre si;

VIII – Limitações urbanísticas aplicáveis a lotes com declividade de terreno acima de 30% (trinta por cento):

- a) área mínima de lote igual ou superior a 1000 metros quadrados;
- b) movimentação de terra, obras de drenagem e contenção de taludes, sujeitas a exigência específicas estabelecidas pelo Município;

IX – Limitações urbanísticas aplicáveis a lotes de terrenos contíguos às áreas com vegetação de preservação permanente, dispostas no Plano Diretor:

- a) área mínima de lote igual a 400 metros quadrados;
- b) índice de ocupação máximo igual a 0,25;
- c) índice de aproveitamento máximo igual a 0,50;
- d) frente mínima de 15 metros;
- e) um pavimento somente além do térreo.

§ 1º. Do total da área do lote 20% deverá ser destinado à área verde.

§ 2º. Para efeitos desta Lei, considera-se Uso Residencial Horizontal aquele construído por conjuntos de unidades habitacionais de uso estritamente singular, passíveis de serem organizados sob a forma de núcleos residenciais fechados, nos termos da presente Lei.

§ 3º. De conformidade com as características específicas do projeto e com as diretrizes municipais de desenvolvimento urbano, o Município poderá admitir no plano urbanístico integrado lotes especiais com área mínima a ser especificada, situados nas áreas limítrofes aos conjuntos residenciais, sobre os quais incidirão os parâmetros urbanísticos aplicáveis à zona de habitação prevista no Plano Diretor Municipal.

Art. 14. O Uso Residencial Vertical será permitido nas áreas destinadas à implantação de planos urbanísticos integrados desde que observados os seguintes requisitos:

- I – Acesso dos conjuntos residenciais coletivos ao sistema viário principal;
- II – Implantação de vias de acesso aos lotes com largura de 20 (vinte) metros (duas caixas de 8,5 metros, canteiro central de 3 metros e passeios de 2 metros) e declividade máxima de 12%;
- III – “Culc de sac”, ou rua sem saída com diâmetro de 30 metros (8,5 metros de caixa, 3 metros de diâmetro de canteiro central e passeio de 2,5 metros)
- IV – Área mínima de lote igual a 400 metros quadrados
- V – Limitações Urbanísticas:

- a) índice de ocupação de 0,2;

- b) coeficiente de aproveitamento máximo igual a 3 (três);
- c) altura máxima do prédio igual a 30 metros;
- d) recuos mínimos;

- frente e fundos igual a 15 metros cada;
- laterais igual a 12 metros em cada lado;
- subsolo iguais a 8 metros em relação à frente e igual medida em relação aos

fundos.

VI – No caso de edificação de conjunto de prédios, a distância mínima entre eles será de 24 metros.

§ 1º. Quando a via de acesso atender, até no máximo 6 (seis) lotes, poderá contar com 10 metros de largura (8 metros de caixa e 2 metros de passeio);

§ 2º. Para efeitos desta Lei, considera-se Uso Residencial Vertical, aquele que constituído por prédio ou conjunto de prédio de uso coletivos, estruturados sob a forma de condomínio e passível de implantação gradativa, em etapas.

§ 3º. Nos conjuntos residenciais verticais, 30% da área total destinada a sua implantação será destinada à área verde.

Art. 15. Para efeitos desta Lei não é permitido o desmembramento dos lotes destinados ao Uso Residencial horizontal ou ao Uso Residencial Vertical.

Art. 16. Os usos comerciais e de prestação de serviços serão também permitidos nas áreas destinadas à implantação de planos urbanísticos integrados, nos termos do art. 2º, desta Lei.

Art. 17. A implantação de centro empresariais será permitida desde que observados os seguintes requisitos básicos:

- I – área mínima de lote igual a 1000 m²;
- II – via de acesso com o mínimo de 15 metros de largura (10 m de caixa e 2 m de passeio);

III – limitações urbanísticas:

- a) índice de ocupação máxima igual a 0,25;
- b) coeficiente de aproveitamento máximo igual a 3 (três);
- c) altura máxima de prédio igual a 30 metros;
- d) recuos mínimos:

- 15 metros em cada frente e fundos;
- 12 metros em cada divisa lateral;
- 8 metros em cada frente e fundos no subsolo;

IV – No caso de conjunto de prédios será mantida a distância mínima de 24 metros entre eles.

Art. 18. A implantação de centros comerciais e/ou de prestação de serviços para atendimento da população de conjuntos residenciais singulares, será permitida em áreas que se articulem com o sistema viário principal, na confluência desses conjuntos, desde que observados os seguintes requisitos básicos:

- a) índice de ocupação máximo de 0,5;
- b) coeficiente de aproveitamento máximo igual a 1,0;
- c) altura máxima de 10 metros, admitido somente um pavimento além do térreo.
- d) Recuos mínimos:
 - de 15 metros em relação a via principal;
 - de 5 metros no subsolo em relação à frente;
 - de 5 metros em relação às laterais;
 - de 5 metros em relação aos fundos;
- e) área mínima de lote igual a 1000,00 metros quadrados

Parágrafo único. 20% da área do lote se destinará a área verde.

Art. 19. A implantação de centros comerciais e/ou prestação de serviços, destinados ao uso residencial coletivo, será permitida em lotes com área mínima de 500 metros quadrados, desde que observadas as seguintes limitações:

- I – índice de ocupação de 0,40;
- II – índice de aproveitamento de 0,80;
- III – altura máxima dos prédios igual a 10 metros;
- IV – recuo mínimo de 10 metros igualmente em relação a todas as divisas do

lote;

§ 1º. Do total da área 20% deverá ser destinado a área verde.

§ 2º. O lote mínimo em caso de desmembramento será de 1000,00 m².

Art. 20. Na hipótese de implantação de centro de comércio e de prestação de serviços, destinado ao atendimento de centro empresarial, deverão ser observadas as seguintes restrições urbanísticas:

- I – índice de ocupação máximo igual a 0,4;
- II – índice de aproveitamento máximo igual de 0,8;
- III – altura máxima dos prédios igual a 10 metros;
- IV – recuo mínimo de 10 metros igualmente em relação a todas as divisas do

lote;

V - recuo mínimo no subsolo de 5 metros em relação à frente;

VII – área mínima do lote igual a 1.000,00 m²

Parágrafo único. 20% do total da área deverá ser destinada a área verde.

Art. 21. A implantação de centros educacionais será permitida em área situada junto ao sistema viário nas proximidades de conjuntos residenciais, desde que observadas as seguintes limitações urbanísticas:

- lote;
- I – índice de ocupação máximo igual a 0,5;
 - II – índice de aproveitamento máximo igual de 1,0;
 - III – altura máxima a 10 metros;
 - IV – recuo mínimo de 10 metros igualmente em relação a todas as divisas do
- V – área mínima do lote igual a 1.000,00 m²

Parágrafo único. Deverá ser previsto no interior da área destinada ao centro educacional, local para estacionamento de veículos, na proporção de 10% da área total, com entrada e saída de veículos distintas.

Art. 22. A implantação de hotéis ou de centros de convenções será permitida em área especial de, no mínimo 2.000,00 m², a ser determinada pelo Município, desde que observadas as seguintes restrições urbanísticas básicas:

- I – índice de ocupação máximo igual a 0,3;
- II – índice de aproveitamento máximo igual de 2,5;
- III – recuos mínimos de 15 metros em relação a cada uma das divisas.

Art. 23. Nos lotes contíguos às áreas de preservação permanente, marginais aos cursos d'água, consideradas zonas verdes de transição, destinados ao comércio e serviço, incidirão as seguintes limitações urbanísticas:

- I – índice de ocupação máximo igual a 0,15;
 - II – índice de aproveitamento máximo igual de 0,3;
 - III – altura máxima dos prédios igual a 10 metros;
 - IV – recuo mínimo de 10 metros, admitindo somente um pavimento além do
- térreo;

Parágrafo único. Do total da área do lote, 20% deverá ser destinado a área verde.

Art. 24. Os usos especificados na presente Lei não excluem outros compatíveis, admitidos pelo Plano Diretor do Município, cujos índices urbanísticos serão fixados por decretos, de conformidade com as condições técnicas identificadas para cada caso.

Art. 25. Para fins desta Lei, conceitua-se “condomínio fechado” como sendo empreendimentos constituídos, aprovados e incorporados de acordo com a Lei Federal nº 4.591/64 e suas alterações posteriores.

Art. 26. As categorias do uso residencial caracterizadas como habitação coletiva, de comércio e serviços de demais usos geradores de alta densidade de ocupação, deverão obedecer as regras contidas no Plano Diretor e também no Código de Posturas do Município, podendo somar, uso máximo, 20% da área do plano urbanístico integrado.

§ 1º. A critério da Municipalidade esse percentual poderá ser aumentado em função da disponibilidade de infra-estrutura existente e/ou prevista no entorno da área abrangida pelo plano urbanístico integrado, possibilitando maior adensamento do que o permitido nesse artigo.

§ 2º. Do percentual previsto no “caput” deste artigo, 5% (cinco por cento) do total da área do plano urbanístico integrado poderá ser utilizado para uso residencial caracterizado como Habitação Coletiva Especial, que deverá observar os seguintes requisitos:

- I – Acesso dos conjuntos residenciais coletivos ao sistema viário principal;
- II – Implantação de vias de acesso aos lotes com largura de 20 metros (duas caixas de 8 metros, canteiro central de 2 metros, e passeios 2 metros de cada lado).
- III – “Culc de sac” ou rua sem saída com diâmetro de 25 metros (8 metros de caixa, 15 metros de diâmetro de canteiro central e 2 de passeio).
- IV – Área mínima de lote igual a 1.000 m²
- V – Limitações urbanísticas:

- a) índice de ocupação máximo igual a 0,45;
- b) índice de aproveitamento máximo igual a 3 (três);
- c) recuos mínimos:

- frente e fundos iguais a 10 metros cada;
- laterais iguais a 8 metros cada lado;
- subsolo igual a 5 metros em relação à frente e igual medida em relação aos fundos.

Art. 27. Os projetos de planos urbanísticos integrados, bem como de núcleos residenciais fechados (conjuntos residenciais horizontais) ou de conjuntos imobiliários (conjuntos residenciais verticais) a serem implantados no interior da área objeto dos planos, sujeitar-se-ão à Lei Federal nº 6.766/79 e também as Leis municipais, tendo prazo máximo de 180 dias para início de demarcação das vias públicas e praças nos respectivos marcos de alinhamento e nivelamento.

Art. 28. Para projeto de plano urbanístico de caráter social ou seriado de loteamento do tipo “fechado” ou “condomínio fechado”, o tamanho mínimo do lote será de 220 metros quadrados, devendo obedecer ao regramento contido nesta Lei.

§ 1º. Entende-se por habitação seriada aquela definida como edificação de mais de duas unidades habitacionais justapostas ou contíguas, cada qual com acesso exclusivo à via de circulação, que ocupe uma fração ideal de lote que não seja inferior a 200 metros quadrados, destinado exclusivamente à moradia de uma família.

§ 2º. Os lotes deverão ter testada mínima de 10 metros.

§ 3º. 20% da área total do empreendimento deverá ser reservada como área verde.

§ 4º. Os parâmetros específicos para habitação seriada devem ser:

- Área mínima de 220 m²;
- coeficiente de aproveitamento de 1,0;
- índice de ocupação: subsolo 70%, térreo 50%, demais pavimentos 50%;
- índice de permeabilidade de 30%;

- recuo frontal: 3,0 m
- recuo lateral: 1,50 m
- recuo de fundo: suprimido até 6,00 m

Art. 29. O acesso ao empreendimento dar-se-á da seguinte maneira:

- I - através de portão com largura mínima de 4,00 metros, podendo ter ou não guarita;
- II - havendo guarita, esta deverá ser localizada no recuo frontal com área mínima de 2.50 metros;
- III - as residências deverão ter acesso único por via de no mínimo 6,00 metros;
- IV - cada unidade habitacional deve ter uma vaga de veículo para residências com até 180,00 metros de construção;
- V - para cada 5 unidades deverá ser locada uma vaga de estacionamento para visitante, podendo ser no recuo frontal ou no interior do lote desde que acompanhe o espaço de manobra;
- VI - deverá ser observada a viabilidade técnica de abastecimento de água, coleta de esgoto e fornecimento de energia elétrica a fim de ser destinada área mínima para instalação de fossas, cisternas e/ou sistemas similares de infra-estrutura;
- VII - para cada grupo de 5 unidades habitacionais deverá ser reservada uma área comum, de convivência ou área verde, correspondente a área de uma unidade habitacional, não podendo estar localizada no recuo frontal do terreno nem na área de proteção ambiental (APA);
- VIII - a proteção do beiral da edificação deverá distar no mínimo 0,60 m das divisas do terreno;
- IX - as divisas do terreno poderão ter fechamento, ou não, com muro de até 3,00 metros de altura;
- X - não é permitido substituir área permeável por poço de infiltração;
- XI - caso o terreno apresente declividade superior a 20% no lado oposto ao alinhamento da rua, deverá o empreendedor ou interessado, apresentar projeto de drenagem de água pluvial.
- XII - caso o projeto contemple mais de 20 unidades habitacionais, será considerado Conjunto Residencial e submete-se às regras desta Lei com relação à área de circulação de veículos, praças e áreas institucionais.

Art. 30. Esta Lei poderá ser regulamentada por decreto do Chefe do Poder Executivo Municipal, naquilo que couber.

Art. 31. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE ABADIA DE GOIÁS, aos 05 (cinco) dias do mês de julho do ano de 2010.

Prefeitura Munic. Abadia de Goiás
Certifico que o presente ato foi
publicado no placar desta
prefeitura nesta data.

Abadia de Goiás

05/07/2010
Secretário de Administração

Valdeci Sabiano Mendonça
Prefeito Municipal