

PREFEITURA DE GOIÂNIA
ESTADO DE GOIÁS

7.0 N. 650

LEI N° 5.726, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1980.

"Dispõe sobre Conjunto Habitacional de Natureza Social e dá outras providências."

A CÂMARA MUNICIPAL DE GOIÂNIA APROVA E EU SANCIONO
A SEGUINTE LEI:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

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

Parágrafo único - Conjunto Habitacional de Natureza Social é aquele empreendimento na área de Programas de Natureza Social, preferencialmente, dentro dos objetivos do Plano Nacional de Habitação Popular - PLANHAP.

Art. 2º - Somente poderá ser empreendido Conjunto Habitacional de Natureza Social nas Áreas Urbana e de Expansão Urbana do Município.

Art. 3º - A localização de Conjunto Habitacional de Natureza Social depende de autorização do Chefe do Poder Executivo e será, preferencialmente, em Zona de Uso Habitacional de Baixa Densidade, devendo o órgão municipal competente emitir sua manifestação prévia sobre a matéria.

Art. 4º - Na apreciação da localização de Conjunto Habitacional de Natureza Social, levar-se-á em conta a compatibilização dos usos propostos quanto à sua correlação interna, no Conjunto, e externa, com a Cidade como um todo, e serão



PREFEITURA DE GOIÂNIA

ESTADO DE GOIÁS

2.

considerados os seguintes fatores condicionantes:

I - o grau de viabilidade técnica e financeira, para atendimento da área pelos sistemas urbanos de infra-estrutura;

II - a continuidade da estrutura urbana básica;

III - a presença de áreas florestadas;

IV - o atendimento às condições impeditivas de parcelamento do solo, estabelecidas na legislação federal.

Parágrafo único - Das condições impeditivas a que refere o item IV, deste artigo, serão consideradas, particularmente, aquelas relativas à preservação de recursos hídricos e florestais.

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

- a) Projeto Urbanístico;
- b) Projeto de Edificação;
- c) Projeto de Instalação.

CAPÍTULO II

DOS PROJETOS

Art. 6º - Os projetos referentes a Conjunto Habitacional de Natureza Social obedecerão as normas gerais, estabelecidas na legislação urbanística do Município, e as especiais, tratadas neste Capítulo.

SEÇÃO I

DO PROJETO URBANÍSTICO

Art. 7º - Os usos admitidos, os índices de ocupação e de aproveitamento, bem como os afastamentos exigidos para Conjunto Habitacional de Natureza Social são os estabelecidos

PREFEITURA DE GOIÂNIA
ESTADO DE GOIÁS

3.

para a correspondente zona de uso.

§ 1º - As disposições a que se refere este artigo poderão ser alteradas, nas áreas que sejam objeto de Projeto Diferenciado de Urbanização, nos termos da legislação vigente, salvaguardadas as seguintes condições, para o caso de Habitação Coletiva:

- a) o índice máximo de ocupação será de 50% (cinquenta por cento);
- b) o índice máximo de aproveitamento será 2 (dois).

§ 2º - No caso de Conjunto Habitacional localizado em Zona Habitacional de Baixa Densidade, o afastamento frontal mínimo exigido para Habitação Singular, Geminada e Seriada é de 4 (quatro) metros.

§ 3º - No caso de Habitação Singular e Geminada, de que trata o parágrafo único, do artigo 19, o afastamento frontal deverá ser considerado em relação à edificação total projetada.

Art. 8º - As dimensões mínimas de lotes ou fração ideal do terreno variam, de acordo com o uso previsto para os mesmos, em:

I - para Habitação Singular, 8 (oito) metros de frente e 200 m² (duzentos metros quadrados) de área;

II - para Habitação Geminada, 12 (doze) metros de frente e 300 m² (trezentos metros quadrados) de área, com fração ideal de 150 m² (cento e cinquenta metros quadrados) para cada Unidade Habitacional;

III - para Habitação Seriada, 150 m² (cento e cinquenta metros quadrados) de fração ideal da área;

IV - para Comércio, Serviço e Lazer, 12 (doze) metros de frente e 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados) de área.

Art. 9º - Na organização e estruturação de Conjunto Habitacional de Natureza Social, as áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamentos urbanos e co

PREFEITURA DE GOIÂNIA
ESTADO DE GOIÁS

4.

munitários, bem como a espaços livres de uso público, não poderão constituir menos do que 35% (trinta e cinco por cento) da área total da parte parcelável da gleba.

§ 1º - As áreas a que se refere este artigo serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para o Conjunto Habitacional, particularmente, no caso de Projeto Diferenciado de Urbanização.

§ 2º - As áreas de preservação ecológica não parceáveis, ao longo de curso d'água ou fundo de vale, e as de reserva florestal, não são computáveis, para efeito da aplicação das disposições deste artigo.

Art. 10 - O programa de Conjunto Habitacional de Natureza Social garantirá uma relação entre os percentuais admitidos para as áreas correspondentes a cada especificação de categoria de uso, da seguinte forma:

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

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

III - 18% (dezoito por cento) para Habitação Coletiva, no máximo;

IV - 10% (dez por cento) para Comércio e Serviço Vicinal e de Bairro, no máximo, nos termos das disposições legais específicas.

Art. 11 - A área destinada a equipamento urbano bem como a espaços livres de uso público e comunitário não poderá corresponder a menos de 15% (quinze por cento) da parte parcelável da gleba.

Art. 12 - A área correspondente a reserva florestal, a que se refere o parágrafo segundo do artigo 9º, é a identificável e delimitável, de acordo com o levantamento aerofoto

PREFEITURA DE GOIÂNIA
ESTADO DE GOIÁS

5.

gramétrico de julho de 1975, realizado pelo Município.

§ 1º - A identificação e delimitação da área correspondente à reserva florestal será verificada pelo órgão municipal competente.

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

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

Art. 13 - As vias de circulação de Conjunto Habitacional de Natureza Social classificam-se, de acordo com a sua função e respectivas especificações, em:

- I - Via Arterial
- II - Via Coletora
- III - Via de Distribuição
- IV - Via de Ligação
- V - Via de Acesso Local
- VI - Via de Pedestre

§ 1º - Via Arterial é aquela assim classificada no Sistema Viário Básico da Cidade, com as suas especificações nele estabelecidas.

§ 2º - Via Coletora é aquela que, embora resultante da organização do Conjunto Habitacional a que atende, deverá se articular com o Sistema Viário Básico da Cidade, com as suas especificações nele estabelecidas.

§ 3º - Via de Distribuição é aquela de exclusiva vinculação funcional ao Conjunto Habitacional, tendo as seguintes especificações:

PREFEITURA DE GOIÂNIA
ESTADO DE GOIÁS

6.

- a) faixa de domínio de 14 (quatorze) metros;
- b) faixa de rolamento de 07 (sete) metros;
- c) circulação de pedestre de 3,5 (três vírgula cinco) metros);
- d) extensão máxima de 1.500 (hum mil e quinhentos) metros.

§ 4º - Via de Ligação é aquela que liga vias de distribuição do Conjunto Habitacional, tendo as especificações abaixo:

- a) faixa de domínio de 13 (treze) metros;
- b) faixa de rolamento de 07 (sete) metros;
- c) circulação de pedestre de 03 (três) metros;
- d) extensão máxima de 500 (quinhentos) metros.

§ 5º - Via de Acesso Local é aquela de exclusivo atendimento às edificações situadas nas quadras lindeiras a essa via, tendo as especificações a seguir enumeradas:

- a) faixa de domínio de 10 (dez) metros;
- b) faixa de rolamento de 06 (seis) metros;
- c) circulação de pedestre de 02 (dois) metros;
- d) extensão máxima de 300 (trezentos) metros em "cul de sac" e 600 (seiscentos) metros em alça.

§ 6º - Via de Pedestre é aquela destinada à circulação permanente de pedestre e eventual de veículos de serviços, tendo as especificações seguintes:

- a) faixa de domínio de 08 (oito) metros, no mínimo;
- b) faixa de rolamento de 04 (quatro) metros;
- c) circulação de pedestre de 02 (dois) metros, no mínimo;
- d) extensão máxima de 300 (trezentos) metros.

§ 7º - Somente a Via de Acesso Local poderá ocorrer em forma de alça e "cul de sac".

PREFEITURA DE GOIÂNIA
ESTADO DE GOIÁS

7.

§ 8º - Para garantia do funcionamento adequado da Via de Pedestre, serão atendidas as seguintes condições:

- a) a localização de qualquer equipamento ou mobiliário não poderá ocorrer na faixa de rolamento;
- b) os pisos da faixa de rolamento e de circulação de pedestre corresponderão ao mesmo nível;
- c) a faixa de rolamento terá tratamento adequado à sua função específica, a critério do órgão municipal competente.

Art. 14 - No caso de não estar garantida a guarda de veículo correspondente a cada unidade habitacional, será previsto o estacionamento coletivo, atendendo-se às seguintes condições:

- a) possuir área na proporção de 1 (um) veículo para cada 2 (duas) unidades habitacionais;
- b) estar a uma distância máxima de 300 (trezentos) metros de cada unidade habitacional a que corresponda.

Art. 15 - Ao Projeto Urbanístico de Conjunto Habitacional de Natureza Social aplicar-se-ão as normas vigentes, levando-se em conta:

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

II - O paisagismo e a arborização propostos.

SEÇÃO II

DO PROJETO DE EDIFICAÇÃO

Art. 16 - As disposições especiais tratadas nesta Seção aplicam-se, exclusivamente, às edificações destinadas

PREFEITURA DE GOIÂNIA
ESTADO DE GOIÁS

8.

ao uso habitacional, vinculadas a Conjunto Habitacional de Natureza Social.

Art. 17 - As edificações de Conjunto Habitacional de Natureza Social são identificadas pela especificação das categorias de uso a que se destinam, conforme estabelece a legislação municipal referente a zoneamento urbano.

Art. 18 - As edificações correspondentes às especificações do uso habitacional são as seguintes:

I - Habitação Singular, definida por uma unidade habitacional em edificação, a ela correspondendo lote exclusivo;

II - Habitação Geminada, definida por duas unidades habitacionais justapostas, constituindo uma única edificação em lote exclusivo e com acesso direto e independente;

III - Habitação Seriada, definida por mais de duas unidades habitacionais, constituindo uma única edificação em lote exclusivo e com acesso direto e independente;

IV - Habitação Coletiva, definida por mais de duas unidades habitacionais, superpostas e em justaposição, constituindo edificação isolada em lote exclusivo ou área integrante do Projeto Diferenciado de Urbanização.

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

- a) em justaposição, até 08 (oito) unidades;
- b) em superposição justaposta, até 06 (seis) unidades.

Art. 19 - A área edificada mínima correspondente a cada Habitação Singular e Geminada será de 35 m² (trinta e cinco metros quadrados), atendidas as áreas mínimas por compartimento, previstas na legislação pertinente, de acordo com a sua função.

PREFEITURA DE GOIÂNIA
ESTADO DE GOIÁS

9.

Parágrafo único - Será permitida, também, em se tratando de habitação do tipo mencionado neste artigo, a construção de moradias com área edificada não inferior a 21 m^2 (vinte e um metros quadrados), desde que se obedeçam às seguintes áreas mínimas, por compartimento:

- a) dormitório, 9,0 m^2 (nove metros quadrados);
- b) copa-cozinha, 9,0 m^2 (nove metros quadrados);
- c) banheiro e circulação, 3,0 m^2 (três metros quadrados).

Art. 20 - A área edificada mínima, correspondente a cada unidade habitacional integrante de Habitação Seriada e Coletiva será de 40 m^2 (quarenta metros quadrados), atendidas as mesmas áreas mínimas, por compartimento, estabelecidas no Código de Edificações do Município.

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

- a) Para unidade habitacional de até 50 m^2 (cinquenta metros quadrados) de área corresponderá 01 (uma) vaga de estacionamento para cada 03 (três) habitações;
- b) Para unidade habitacional de até 75 m^2 (setenta e cinco metros quadrados) de área corresponderá 01 (uma) vaga de estacionamento para cada 02 (duas) habitações;
- c) Para unidade habitacional acima de 75 m^2 (setenta e cinco metros quadrados) de área corresponderá 01 (uma) vaga para cada habitação.

SEÇÃO III

DO PROJETO DE INSTALAÇÃO

Art. 21 - O Projeto de Instalação compreende a ins

PREFEITURA DE GOIÂNIA
ESTADO DE GOIÁS

10.

talação relativa à urbanização e à edificação.

Art. 22 - As instalações correspondentes à Urbanização são as seguintes:

- I - Sistema de Abastecimento de Água Potável
- II - Sistema de Esgoto Sanitário
- III - Sistema de Esgoto Pluvial
- IV - Sistema de Distribuição de Energia Elétrica
- V - Sistema de Iluminação Pública
- VI - Posto de Serviço Telefônico
- VII - Balcão de Correio

Parágrafo único - Os sistemas relacionados nos ítems I a VII, deste artigo, terão os respectivos projetos elaborados consoante as normas das concessionárias daqueles serviços públicos.

Art. 23 - As instalações correspondentes às edificações são as seguintes:

- I - Abastecimento de Água Potável
- II - Esgoto Sanitário
- III - Esgoto Pluvial
- IV - Comunicação Telefônica
- V - Comunicação Postal
- VI - Distribuição de Energia Elétrica.

Parágrafo único - A elaboração dos projetos referentes à matéria disposta nos ítems I a VI, deste artigo, obedecerá as normas das concessionárias daqueles serviços.

CAPÍTULO III

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

PREFEITURA DE GOIÂNIA
ESTADO DE GOIÁS

11.

Art. 24 - O empreendedor de Conjunto Habitacional de Natureza Social oferecerá ao Município de Goiânia garantia para a execução das obras respectivas, sob a forma de fiança, a ser prestada por estabelecimento bancário, ou de caução de obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional - ORTN, uma e outra em valor correspondente ao custo das obras e serviços a serem realizados, atendidas as normas da legislação aplicável.

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

Art. 25 - Naquilo que não colidir com as disposições da presente lei, aplicam-se ao Conjunto Habitacional de Natureza Social as normas urbanísticas do Município, especialmente as contidas nas Leis nos 4.523, 4.525 e 4.526, de 31 de dezembro de 1971, e 5.062, de 25 de novembro de 1975.

Art. 26 - Fica estipulada a redução em 50% (cinquenta por cento) do valor dos impostos e taxas municipais, mesmo se devidos a empresas públicas, que venham a incidir sobre Conjunto Habitacional de Natureza Social, na fase de aprovação e implantação do respectivo projeto, bem como nas de fiscalização de pavimentação, de execução de galerias pluviais e de conclusão, tanto das obras de instalação quanto das edificações de natureza social, com área edificada de até 50 m² (cinquenta metros quadrados).

Parágrafo único - A redução tributária de que trata este artigo aplica-se apenas até a expedição dos respectivos termos de "habite-se" das edificações.

Art. 27 - Esta Lei será regulamentada pelo Chefe do Poder Executivo, no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data em que for publicada.

PREFEITURA DE GOIÂNIA
ESTADO DE GOIÁS

12.

Art. 28 - A presente lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO DE GOIÂNIA, aos 16 dias do mês de *dezembro* de 1980.

Índio do Brasil Artiaga Lima
PREFEITO DE GOIÂNIA

Mário Roriz Soares de Carvalho

Sebastião da Silveira

Altivo Lopes

Valdir José do Prado

Rui Machado de Mendonça

José Maria de França

Zeuxis Gomes de Moraes