



EXTRAÍDO DO

Diário Oficial

MUNICÍPIO DE GOIÂNIA

DIÁRIO OFICIAL Nº 1320 DE 29/DEZEMBRO/1994

LEI COMPLEMENTAR Nº 031, DE 29/12/1994.

"Dispõe sobre o uso e a ocupação do solo nas Zonas Urbana e de Expansão Urbana do Município de Goiânia e estabelece outras providências urbanísticas."

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

TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES FUNDAMENTAIS

CAPÍTULO ÚNICO DOS CONCEITOS E DEFINIÇÕES

SEÇÃO I DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA IMOBILIÁRIA

Art. 1º - A propriedade urbana imobiliária cumpre a sua função social quando atende as exigências fundamentais estabelecidas pela Lei Complementar nº 015, de 30/12/92, que instituiu o Plano Diretor da Cidade de Goiânia.

Art. 2º - Tem-se por atendidas essas exigências quando a propriedade urbana imobiliária vem a ser utilizada na realização de atividades de interesse urbano, conjuntamente aos seguintes requisitos:

I - Intensidade de uso adequado à disponibilidade de equipamentos públicos e comunitários;

II - uso compatível com as condições de preservação da qualidade do meio ambiente e da paisagem urbana;

III - garantia da segurança e saúde dos seus usuários e da vizinhança.

Art. 3º - Considera-se de interesse urbano as seguintes atividades, dentre outras, inerentes às funções sociais da cidade de Goiânia:

I - Habitação;

II - produção e comércio de bens;

- III - prestação dos serviços;
- IV - circulação de pessoas e bens;
- V - preservação dos recursos necessários à vida urbana, tais como os mananciais, as áreas arborizadas, os cursos d'água e os recursos minerais.

SEÇÃO II

DO ZONEAMENTO E DAS ESPÉCIES DE ZONAS

Art. 4º - Conceitua-se como Zoneamento o procedimento urbanístico destinado a delimitar o solo urbano do município de Goiânia em zonas que hão de sujeitar-se à incidência de planos de urbanificação especial e a fixar, para as diversas áreas do tecido urbano, os usos e as ocupações do solo compatíveis com a garantia do meio ambiente ecologicamente equilibrado, afiançadores do bem-estar da população e que expressem a função social da propriedade.

§ 1º - Entende-se por Zona o espaço integrante da Zona Urbana e de Expansão Urbana do Município, definido por suas características ambientais e para onde serão previstos controles de densidade demográfica e física, bem como da incidência dos diferentes usos do solo.

§ 2º - Na sua totalidade as zonas não serão sobrepostas umas às outras, exceção feita àquela que priorizar medidas de combate à retenção do solo e abrangerão todo o território urbano do município, com prevaência absoluta sobre as demais, daquelas zonas com caráter de proteção ambiental.

Art. 5º - Para os efeitos desta lei, as funções sociais da cidade estão ordenadas a partir do tratamento legal dispensado às zonas, estabelecidas em função de suas potencialidades em: Zonas de Especial Interesse Urbanístico, Zonas de Uso e Zonas Especiais Ambiental e Aeroportuária.

§ 1º - Zonas de Especial Interesse Urbanístico são frações das Zonas Urbana e de Expansão Urbana que, por suas características próprias ou por exigências de planos, projetos ou programas específicos, requeiram tratamento peculiar para a sua urbanificação.

§ 2º - Zonas de Uso são frações das Zonas Urbana e de Expansão Urbana para as quais os usos conformes determinam a sua caracterização básica.

§ 3º - Zonas Especiais Ambiental e Aeroportuária são frações das Zonas Urbana e de Expansão Urbana sobre as quais incidem restrições particulares de uso e ocupação do solo, que decorrem especialmente da concorrência de interesses do Município, do Estado e da União.

Art. 6º - As Zonas de Especial Interesse Urbanístico, de acordo com o interesse urbanístico especial que as caracterizam, classificam-se em:

I - ZONAS DE REVITALIZAÇÃO:

- a) funcional;
- b) histórica;
- c) cultural;
- d) urbanística;
- e) urbanístico-ambiental.

II - ZONAS DE DESENVOLVIMENTO REGIONAL:

- a) Macambira-Oeste;
- b) Jardim Goiás.

III - ZONA DE DESENVOLVIMENTO LOCAL.

IV - ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL:

- a) Zona Especial de Interesse Social I;
- b) Zona Especial de Interesse Social II;
- c) Zona Especial de Interesse Social III.

V - ZONA DE URBANIZAÇÃO PRIORITÁRIA.

Art. 7º - Zonas de Revitalização são trechos da malha urbana dotados de peculiaridades urbanísticas próprias, sobre as quais incidirão ações revitalizadoras e preservacionistas a serem implementadas pelo Poder Público Municipal, resguardadas antecipadamente pelo controle especial do uso e ocupação do solo que esta lei estabelece.

§ 1º - Zonas de Revitalização Funcional são áreas urbanas, sobre as quais devem incidir ações de renovação urbana visando resgatar o seu caráter de pólo econômico regional, assim como de patrimônio histórico, através da aplicação do instrumento Operação Urbana.

§ 2º - Zonas de Revitalização Histórica são áreas urbanas sobre as quais devem ser executados projetos de resgate do seu caráter histórico, mediante a restauração de sua morfologia e volumetria tradicionais e a fixação da população residente, bem como atividades compatíveis.

§ 3º - Zonas de Revitalização Cultural são áreas urbanas onde serão adotadas medidas visando a dinamização do seu respectivo caráter de difusão educacional e cultural.

§ 4º - Zonas de Revitalização Urbanística são áreas urbanas onde serão implementadas medidas que concorram para a preservação, revalorização do seu patrimônio urbanístico e resgate do seu caráter residencial.

§ 5º - Zonas de Revitalização Urbanístico-Ambiental, são áreas urbanas sobre as quais serão implementadas medidas voltadas para a sua renovação estrutural e preservação ambiental, através da aplicação do instrumento Operação Urbana.

Art. 8º - Zonas de Desenvolvimento Regional são trechos selecionados da malha urbana caracterizados como pólos de atividades regionais sujeitos a intervenções públicas e privadas, devidamente programadas, no sentido de conformá-las com dínamo do setor econômico.

§ 1º - Zona de Desenvolvimento Regional Macambira Oeste é aquela destinada à implantação de grandes complexos capazes de absorver, sob formas avançadas de organização, todo o comércio atacadista instalado em locais inadequados, indústrias, lojas de venda direta de fabricantes, "fashion mall" da indústria do vestuário local, terminal de carga, galpões de transportadoras, centros de exposições e eventos, escritórios de atacadistas, corretagem de mercadorias, seguradoras, etc. e que serão objeto de projetos específicos do Poder Público Municipal que, através da captação de recursos dos empreendimentos privados em Operações Urbanas, viabilizará o custeio da construção de obras públicas.

§ 2º - Zona de Desenvolvimento Regional Jardim Goiás é aquela destinada à implantação de grandes complexos varejistas, equipamentos públicos e privados de grande porte e atividades especializadas de natureza compatível com o contexto urbano em que se insere.

Art. 9º - Zona de Desenvolvimento Local representa trechos estratégicos da malha urbana que detém, por um processo autônomo de desenvolvimento, maior concentração de atividades econômicas, para onde serão dirigidas ações destinadas a criar estruturas urbanas que viabilizem a descentralização das demandas carreadas para as áreas centrais da cidade, promovendo o redisciplinamento da oferta de atividades de abrangência intermediária.

Art. 10 - Zonas Especiais de Interesse Social são áreas urbanas delimitadas com o propósito de o poder público sobre elas, promover a implantação de núcleos habitacionais para a população de baixa renda, regularização dos loteamentos ilegais e das posses urbanas situadas em áreas de domínio público ou privado.

Art.11- Zonas de Urbanização Prioritária são áreas urbanas do Município, dotadas de infra-estrutura, equipamentos sociais ou melhoramentos, que constituem vazios urbanos, sujeitas à atuação urbanística especial com a finalidade de exigir do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento.

Parágrafo único - A dotação de infraestrutura, equipamentos sociais, ou melhoramentos a que se refere o presente artigo, na área urbana são: transporte coletivo, rede de energia elétrica, acessibilidade por via pública urbana e escola em até 500m, dos quais a Zona de Urbanização Prioritária deverá ser dotada de, pelo menos 3 dos requisitos acima.

Art.12 - As Zonas de Uso são classificadas de acordo com suas características em.

I - ZONAS DE PREDOMINÂNCIA RESIDENCIAL:

- a) de Baixa Densidade;
- b) de Média Densidade;
- c) de Alta Densidade.

II - ZONAS MISTAS:

- a) de Baixa Densidade;
- b) de Média Densidade;
- c) de Alta Densidade.

III - ZONAS DE ATIVIDADE ECONÔMICA:

- a) Zona de Atividade Econômica I
- b) Zona de Atividade Econômica II;
- c) Zona de Atividade Econômica III.

Art. 13 - Zonas de Predominância Residencial são aquelas caracterizadas pela predominância do uso de habitação e são diferenciadas basicamente pela densidade demográfica prevista para elas.

§ 1º -Zona de Predominância Residencial de Baixa Densidade é aquela cuja densidade relativa prevista situa-se no patamar de 250 hab/ha.

§ 2º -Zona de Predominância Residencial de Média Densidade é aquela cuja densidade relativa prevista situa-se no patamar de 430 hab/ha.

§ 3º-Zona de Predominância Residencial de Alta Densidade é aquela cuja densidade relativa prevista situa-se no patamar de 690 hab/ha.

Art.14 - Zonas Mistas são aquelas caracterizadas pela não predominância de qualquer uso.

§ 1º - Zona Mista de Baixa Densidade é aquela cuja tipologia habitacional assume características de baixa densidade, com perfil horizontal e coexistência de atividades residenciais e econômicas, sem predominância entre elas.

§ 2º - Zona Mista de Média Densidade é aquela cuja tipologia habitacional assume características de média densidade, compatíveis com as demais atividades urbanas.

§ 3º - Zona Mista de Alta Densidade é aquela cuja tipologia habitacional assume características de alta densidade, compatíveis com as demais atividades urbanas.

Art.15 - Zonas de Atividade Econômica são aquelas instituídas com a finalidade de estimular a continuidade e a otimização das atividades econômicas, mediante ações incentivadoras do poder público e são diferenciadas basicamente pelo caráter de compatibilização do uso do solo à função que as vias estruturadoras que as compõem desempenham no contexto urbano.

§ 1º - Zona de Atividade Econômica I é aquela cujas vias estruturadoras se caracterizam como ligações intermunicipais.

§ 2º - Zona de Atividade Econômica II é aquela cujas vias estruturadoras representam os principais eixos de transporte coletivo.

§ 3º - Zona de Atividade Econômica III é aquela com forte aptidão para localização de atividades secundárias resultante das especificidades viárias que a compõem.

Art.16 - As Zonas Especiais Ambiental e Aeroportuária classificam-se em:

I -ZONAS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL:

- a) Zona de Proteção Ambiental I;
- b) Zona de Proteção Ambiental II;
- c) Zona de Proteção Ambiental III;
- d) Zona de Proteção Ambiental IV.

II - ZONAS ESPECIAIS AEROPORTUÁRIA:

- a) Zona Especial Aeroportuária 01-I, 02- I e 03-I;
- b) Zona Especial Aeroportuária 01-II, 02-II, 03-II, 04-II e 05-II;
- c) Zona Especial Aeroportuária 01-III.

Art. 17 - Zonas de Proteção Ambiental são áreas urbanas sujeitas a restrições de uso e ocupação do solo, estabelecidas com a finalidade de preservar e restaurar os processos ecológicos essenciais e a combater a degradação ambiental em todas as suas formas, caracterizando-se pela garantia de condições ecológicas e pelo desenvolvimento de atividades recreativas, técnico-científicas e culturais compatíveis.

Art.18 - Zonas Especiais Aeroportuária compreendem as áreas especiais aeroportuárias estabelecidas pelo Plano de Zoneamento de Ruído do Aeroporto Santa Genoveva, aprovado pela Portaria Ministerial nº 071, de 05 de março de 1992, do Ministério da Aeronáutica, e diferenciam-se pela intensidade de interferência de ruído, provocado pelo pouso de aeronaves, assim como pela garantia de segurança do equipamento constituído pelo Aeroporto.

TÍTULO II DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

CAPÍTULO I DOS CONCEITOS E NORMAS GERAIS

SEÇÃO I DO USO DO SOLO

Art.19 - O solo das Zonas Urbana e de Expansão Urbana está vinculado à garantia das funções sociais da cidade expressas nas atividades de interesse urbano.

§ 1º - As atividades de interesse urbano consubstanciam-se nas seguintes categorias de uso do solo:

I - Habitação, especificada em:

- a) habitação unifamiliar - definida por uma unidade habitacional em edificação a que corresponde lote exclusivo;
- b) habitação geminada - definida por duas unidades habitacionais justapostas ou superpostas em uma mesma edificação em lote exclusivo e ambas com acesso direto à via;
- c) habitação seriada - definida como a edificação de duas ou mais unidades habitacionais isoladas ou mais de duas unidades habitacionais justapostas em lote exclusivo, cuja fração ideal não será inferior a 180m² (cento e oitenta metros quadrados);
- d) habitação coletiva - definida por mais de duas unidades habitacionais, superpostas em uma ou mais edificações isoladas, em lote exclusivo.

II - Comércio, especificado em:

a) Comércio Varejista:

1. Vicinal - compreendendo as atividades de acesso imediato e cotidiano, disseminadas no interior das Zonas de Uso, das Zonas de Especial Interesse Urbanístico e das Zonas Especiais, quando conformes, complementarmente à habitação;
2. de Bairro - compreendendo as atividades de acesso contínuo e imediato, destinadas a atender determinada área;
3. Geral - compreendendo as atividades destinadas a atender à população em geral, as quais, por sua característica e porte, exigem localização em áreas com estrutura compatível e estão agrupadas em:

I - Grupo A: constituído de atividades de médio raio de atendimento e potencial indutor de fluxo de veículos;

II - Grupo B: constituído de atividades de grande raio de atendimento e potencial indutor de fluxo de veículos.

b) Comércio Atacadista, compreendendo as atividades destinadas a atender a população em geral, as quais por suas características e portes, deverão ser compatibilizadas com os demais usos, estando agrupadas em:

I - Grupo A: compreendendo as atividades de atendimento a nível regional e potencial indutor de fluxo de veículos;

II - Grupo B: compreendendo as atividades de atendimento a nível geral e potencial indutor de fluxo de veículos.

III - Prestação de Serviço, especificado em:

a) Local - compreendendo atividades voltadas ao atendimento de demandas mais localizadas;

b) de Bairro - compreendendo atividades voltadas preferencialmente ao atendimento das demandas de bairro;

c) Geral - compreendendo atividades voltadas ao atendimento de demandas disseminadas pela cidade.

IV - Especial, compreendendo atividades de caráter regional e natureza especializada, representadas por equipamentos cuja localização e parâmetros urbanísticos sujeitam-se a critérios próprios, estabelecidos pelo órgão municipal competente, classificadas em:

a) de lazer e cultura;

b) de saúde e assistência social;

c) de culto;

d) de educação;

e) de serviços e de ordem pública;

f) de abastecimento público;

g) de transporte e comunicação;

h) de natureza diversa.

§1º - A categoria de uso especial somente será admitida, mediante análise prévia e parecer conclusivo do Instituto de Planejamento Municipal, sendo a localização e parâmetros urbanísticos estabelecidos para cada caso, passando a integrar Área de Equipamento Especial, conforme disposições da Lei Complementar nº 015/92.

V - Indústria, especificada em:

a) Inofensiva, assim considerada por não ser poluente e não prejudicar os demais usos admitidos para a respectiva zona;

b) Incômoda, assim considerada em virtude do seu funcionamento produzir ruído, trepidação, gás, poeira, odor ou conturbações sensíveis, porém, toleráveis em limites determinados pelos órgãos públicos competentes, em relação às características dos demais usos admitidos;

c) Especial, aquela que, pelo grau de periculosidade, poluição ou conturbação, exige localização adequada às suas características, a critério dos órgãos públicos competentes.

Art. 20 - Quaisquer das categorias de uso tratadas no artigo anterior poderão ocorrer de forma associada no lote, desde que atendidas as especificações da zona a que pertencem.

Art. 21- O controle do uso do solo urbano fundamenta-se na exigência constitucional da função social da propriedade e é exercido mediante a imposição legal das condições em que os usos são admitidos e estimulados, atendendo às funções e atividades urbanas em cada zona e através de medidas punitivas, tipificadas em lei e autorizadas pela Constituição Federal, endereçadas aos responsáveis pela retenção do solo urbano, para finalidades compatíveis com as funções e atividades urbanas.

§1º - Os usos admitidos para cada zona, classificados em conformes e tolerados, assim se definem:

a) conforme é o uso que se enquadra sem restrições nas categorias de uso estabelecidas para a respectiva zona;

b) tolerado é o uso que, embora não sendo adequado à zona, é admitido a título precário, desde que não prejudique a sua caracterização.

§ 2º - Os usos admitidos terão garantida a compatibilidade entre eles e a respectiva complementariedade, particularmente em relação ao uso predominante, quando for o caso.

§ 3º - O proprietário do solo urbano que não o destina para o exercício das funções urbanas permitidas em lei, ou que o uso adotado não se enquadre nas categorias estabelecidas para as respectivas zonas, sujeita-se, além de outras medidas jurídicas a uma tributação de caráter diferenciado, conforme o estabelecido no artigo 111, desta lei.

Art. 22 - O uso correspondente à atividade urbana de caráter coletivo, público ou privado, que caracterize equipamentos especiais, bem como seus respectivos parâmetros urbanísticos, será admitido naquelas áreas que o Poder Público julgar convenientes para tal finalidade, sendo denominadas Áreas de Equipamento Especial.

SEÇÃO II DA OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

Art. 23 - O modelo de assentamento urbano adotado por esta lei, que resulta de uma relação estabelecida entre a área do lote e a edificação nele admitida, visa a realização dos seguintes objetivos de interesse público:

I - garantir à cidade de Goiânia uma distribuição eqüitativa e funcional da densidade edilícia e populacional compatíveis com a infra-estrutura e equipamentos de cada área considerada;

II - favorecer a estética urbana, assegurar a insolação, a iluminação e a ventilação das edificações e a garantia do meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Art. 24 - A ocupação e o aproveitamento máximos admitidos para os lotes serão determinados pelos seguintes instrumentos normativos, mediante os quais se definem os modelos de assentamento urbano:

I - Dimensionamento dos lotes;

II - coeficiente de aproveitamento, pelo qual define-se o grau de aproveitamento do terreno, ou seja, se estabelece o total de construção que pode ocorrer na superfície edificável do terreno;

III - índice de ocupação, pelo qual são estabelecidos os limites de ocupação do terreno, isto é, a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal da construção e a área do lote;

IV - índice de permeabilidade, pelo qual se define a parcela mínima de solo permeável do lote, destinada à infiltração de água, com função principal de realimentação do lençol freático;

V - recuos ou afastamentos, que designam as distâncias medidas entre o limite externo da projeção horizontal da edificação e a divisa do lote, classificados:

a) recuo frontal, medido em relação ao alinhamento ou, quando se tratar de lote lindeiro a mais de um logradouro público, a todos os alinhamentos;

b) recuo lateral, medido perpendicularmente em relação à divisa lateral do lote;

c) recuo de fundo, medido em relação à divisa de fundo do lote.

§ 1º - As dimensões lineares definidas para os afastamentos nas Tabelas de Densidades, anexas a esta lei, são estabelecidas em relação à projeção horizontal da edificação, sem prejuízo das dimensões estabelecidas para o pavimento térreo.

§ 2º - Para o caso de lotes de esquina, considera-se que os mesmos possuem frentes e laterais.

CAPÍTULO II DA LICENÇA ONEROSA PARA CONSTRUIR

Art. 25 - Para os efeitos desta lei, considera-se solo criado toda edificação implantada acima da área correspondente a do respectivo terreno, quer envolva ocupação do espaço aéreo, quer a do subsolo.

§1º - Os coeficientes de aproveitamento não oneroso para as zonas definidas pela Lei nº 5.735, de 19 de dezembro de 1980, com modificações posteriores, são os seguintes:

a) ZH-2 = 2 (dois);

a.1) para ZH-2, em caso de habitação coletiva em lotes com área de até 700m² = 2 (dois);

a.2) para ZH-2, em caso de habitação coletiva em lotes com área superior a 700m² = 3 (três);

b) ZH-3, em caso de habitação coletiva = 3 (três);

c) ZCS-I e ZCS-3 = 3 (três);

d) ZCS-2 e ZCS-4 = 1,5 (hum vírgula cinco);

d.1) ZCS-2, em caso de habitação coletiva = 2 (dois);

e) ZUM-1, ZUM-2 e ZUM-3 = 1,5 (hum vírgula cinco);

e.1) para ZUM, em caso de habitação coletiva em área superior a 2.000m² = 2 (dois);

f) ZE-I e ZE-2 = 1,5 (hum vírgula cinco);

f.1) ZE-1, em lotes com área de até 700m² para uso de habitação coletiva e comércio e serviços = 2 (dois);

f.2) ZE-1, em caso de área superior a 700m², para uso de comércio e serviços = 2,5 (dois vírgula cinco);

f.3) ZE-1, em caso de área superior a 700m², para uso de habitação coletiva = 3 (três).

§ 2º - Observado o disposto no parágrafo anterior, fica instituído um coeficiente de aproveitamento não oneroso para todos os outros terrenos restantes e contidos das Zonas Urbana e de Expansão Urbana do Município igual a 1,0 (hum vírgula zero).

§ 3º - Para efeito de cálculo de aproveitamento máximo dos lotes contidos nas Zonas Urbana e de Expansão Urbana do Município observar-se-á, sempre, os limites contidos das tabelas constantes do Anexo I desta Lei.

§ 4º - A partir do sexto ano de vigência desta lei, o coeficiente de aproveitamento não oneroso único para todos os terrenos contidos das Zonas Urbana e de Expansão Urbana do Município é igual a 1,0 (hum vírgula zero).

Art. 26 - A licença para construir além do coeficiente de aproveitamento não oneroso será concedida, observados os limites contidos das tabelas constantes do Anexo I, desta Lei, mediante pagamento pelo interessado de um valor monetário calculado de acordo com aplicação da seguinte tabela:

I - no ano de 1995, VSN x 0,025;

II - no ano de 1996, VSN x 0,05;

III - no ano de 1997, VSN x 0,1;

IV - a partir do ano de 1998, VSN x 0,2.

Parágrafo único - O valor a ser pago pela outorga da licença onerosa é obtido com a aplicação da seguinte fórmula:

$VLO = VSN \times QSC$, onde:

VLO = valor a ser pago pela outorga da licença;

VSN = valor venal do metro quadrado do solo natural;

QSC = quantidade de metros quadrados de solo criado.

Art. 27 - VETADO.

Art. 28 - O Poder Público poderá, mediante lei específica, conceder isenção, total ou parcial, do pagamento da licença onerosa nas seguintes hipóteses:

I - edificações destinadas à população cuja renda familiar não ultrapasse a 8 (oito) salários mínimos;

II - adequar o uso do solo à dinâmica do desenvolvimento do Município, prevista na Lei Complementar nº 015/92.

Art. 29 - O produto arrecadado com a concessão da licença onerosa será destinado ao Fundo de Desenvolvimento Urbano, como previsto no artigo 35, III, desta Lei.

CAPITULO III DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 30 - O Poder Executivo poderá autorizar o proprietário de imóvel considerado de interesse histórico ou cultural a exercer em outro local ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir igual a uma vez a área do respectivo terreno.

Art. 31 - Faculta-se o mesmo direito ao proprietário que doar ao poder público seu imóvel ou parte dele, para fins de implantação de equipamentos urbanos ou comunitários, bem como para execução de programa habitacional.

Art. 32 - A autorização, os locais e as condições da transferência do direito de construir serão objeto de apreciação pelo Conselho Municipal de Política Urbana, instituído pela Lei Complementar nº 010/91.

Art. 33 - A Prefeitura fornecerá certidão dos montantes das áreas construíveis, que poderá ser transferido a outro imóvel, por inteiro ou fracionadamente.

Parágrafo único - A certidão e a escritura de transferência do direito de construir de um imóvel para outro serão averbadas nas respectivas matrículas.

CAPÍTULO IV DO FUNDO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Art. 34 - O Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano de Goiânia (FMDU) será criado por lei própria com a finalidade de emprestar suporte financeiro ao desenvolvimento de projetos relacionados à proteção ambiental, habitação e implantação de equipamentos públicos e comunitários especialmente nas Zonas de Especial Interesse Social.

Art. 35 - Os recursos do FMDU serão constituídos dentre outros pelos seguintes meios:

I - dotações orçamentárias específicas do município;

II - de contribuições, doações e transferências dos setores público e privado;

III - recursos decorrentes da outorga onerosa de licença para construir;

IV - produto de operações de crédito celebradas com organizações nacionais e internacionais;

V - rendas procedentes da aplicação financeira dos seus próprios recursos;

VI - receitas decorrentes da cobrança de multas por infração à legislação urbanística municipal e ambiental;

VII - das subvenções, contribuições transferências e participação do Município em convênios, consórcios e contratos relacionados com o desenvolvimento urbano.

Art. 36 - Os recursos do FMDU serão administrados por um Conselho Diretor, presidido pelo Diretor-Presidente do IPLAN, integrado pela Secretaria Municipal de Obras Públicas, Secretaria municipal do Meio Ambiente, Companhia Municipal de Obras do Município e Departamento de Estradas e Rodagem do Município.

Parágrafo único - Os planos e as contas de aplicação dos recursos do FMDU serão submetidos à apreciação e aprovação do Conselho Municipal de Política Urbana.

Art. 37 - Anualmente, o Poder Executivo enviará à Câmara Municipal relatório de prestação de contas, informando a respeito da aplicação dos recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

TÍTULO III
DA IDENTIFICAÇÃO DAS ZONAS, DOS USOS ADMITIDOS E DOS ÍNDICES
URBANÍSTICOS

CAPÍTULO I
ZONAS DE ESPECIAL INTERESSE URBANÍSTICO

SEÇÃO I
ZONAS DE REVITALIZAÇÃO

Subseção I
Da Identificação das Zonas

Art. 38 - As Zonas de Revitalização, compreendem:

- I - Zona de Revitalização Funcional, correspondente ao Setor Central;
- II - Zona de Revitalização Histórica, correspondente a parte do Setor Campinas e Setor Central;
- III - Zona de Revitalização Cultural, correspondente a parte do Setor Universitário;
- IV - Zona de Revitalização Urbanística, correspondente ao Setor Sul;
- V - Zona de Revitalização Urbanístico-Ambiental, correspondente ao Setor Norte Ferroviário, parte do Setor Leste Nova Vila e partes contíguas aos vales do rio Meia Ponte e ribeirão João Leite.

Subseção II
Dos Usos Admitidos

Art. 39 - Admitem-se na Zona de Revitalização Funcional, os seguintes usos do solo, respeitadas as restrições objeto de regulamento próprio:

- I - Usos conformes:
 - a) habitação unifamiliar;
 - b) habitação geminada;
 - c) habitação seriada;
 - d) habitação coletiva, exceto no trecho do Bairro popular;
 - e) comércio varejista vicinal, de Bairro e Geral, Grupo A, de micro e grande porte;
 - f) comércio atacadista, Grupo A, de pequeno porte;
 - g) prestação de serviço Local, de Bairro e Geral, de micro a grande porte;
 - h) indústria Inofensiva, de micro porte.

Art. 40 - Admite-se, na Zona de Revitalização Histórica, os seguintes usos do solo, respeitadas as restrições objeto de regulamento próprio:

- I - Usos conformes:
 - a) habitação unifamiliar;

- b) habitação geminada;
- c) habitação seriada;
- d) comércio varejista Vicinal e de Bairro, de micro a médio porte. Geral, Grupo A, de grande porte, somente junto à Rede Viária Básica;
- e) comércio atacadista, Grupo A, de micro porte;
- f) prestação de serviço Local e de Bairro, de micro a médio porte. Geral de grande porte, somente junto à Rede Viária Básica;
- g) indústria inofensiva, de micro porte.

Art. 41- Admitem-se, na Zona de Revitalização Cultural, os seguintes usos do solo, respeitadas as restrições objeto de regulamento próprio:

I - usos conformes:

- a) habitação unifamiliar;
- b) habitação geminada;
- c) habitação seriada;
- d) habitação coletiva;
- e) comércio varejista de Bairro, de médio porte;
- f) prestação de serviço Local, de micro e pequeno portes e de Bairro, de médio porte;
- g) indústria Inofensiva de micro porte, somente junto à Rede Viária Básica e vias coletoras.

Art. 42 - Admitem-se. na Zona de Revitalização Urbanística, os seguintes usos do solo, respeitadas as restrições objeto de regulamento próprio:

I - Usos conformes:

- a) habitação unifamiliar;
- b) habitação geminada;
- c) comércio varejista Vicinal e de Bairro, de micro a médio porte. Geral, Grupo A, somente junto à Rede Viária Básica e vias coletoras;
- d) comércio atacadista, Grupo A, de pequeno porte, somente junto à Rede Viária Básica e vias coletoras;
- e) prestação de serviço Local e de Bairro de médio porte, somente junto à Rede Viária Básica e vias coletoras.

Art. 43 - Admitem-se, na Zona de Revitalização Urbanístico-Ambiental, os seguintes usos do solo, respeitadas as restrições objeto de regulamento próprio:

I - Usos conformes:

- a) habitação unifamiliar;
- b) habitação geminada;
- c) habitação seriada;
- d) comércio varejista Vicinal, de Bairro e Geral, Grupos A e B, de micro a grande porte;
- e) comércio atacadista, Grupos A e B, de pequeno porte;
- f) prestação de serviço Local, de Bairro e Geral, de micro a grande porte;
- g) Indústria inofensiva, de micro porte.

Subseção III Dos Índices Urbanísticos

Art. 44 - Zona de Revitalização Funcional, as edificações devem atender às exigências estabelecidas para o PADRÃO B, DA TABELA I - PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA BAIXA DENSIDADE.

Art. 45 - Na Zona de Revitalização Histórica, além das exigências estabelecidas para o PADRÃO A, DA TABELA I - PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA BAIXA DENSIDADE, as áreas lindeiras às vias Castelo Branco, Sergipe, 24 de Outubro e Anhanguera ficam sujeitas às exigências urbanísticas definidas para o PADRÃO B, DA TABELA I - PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA BAIXA DENSIDADE.

Art. 46 - Na Zona de Revitalização Cultural as edificações devem atender às exigências estabelecidas para a TABELA II - PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA MÉDIA DENSIDADE.

Art. 47 - Na Zona de Revitalização Urbanística e na Zona de Revitalização Urbanístico-Ambiental as edificações devem atender às exigências estabelecidas para o PADRÃO A, DA TABELA I - PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA BAIXA DENSIDADE.

SEÇÃO II ZONAS DE DESENVOLVIMENTO REGIONAL

Subseção I Da Identificação das Zonas

Art. 48 - As Zonas de Desenvolvimento Regional compreendem:

I - Zona de Desenvolvimento Regional Macambira-Oeste, correspondente a uma faixa lindeira ao córrego Macambira, no sentido Norte/Sul da cidade, atingindo glebas e parcelamentos, situados nos Distritos 18, 21, 22, 24, 25 e 27, excetuadas as áreas pertencentes as Zonas Especiais de Interesse Social e Zona de Proteção Ambiental;

II - Zona de Desenvolvimento Regional Jardim Goiás, correspondente a parte dos setores Jardim Goiás, Alto da Glória e glebas circundantes, situados nos Distritos 54, 58 e 59, excetuadas as áreas pertencentes as Zonas de Proteção Ambiental, Áreas de Equipamento Especial e demais zonas.

Subseção II Dos Usos Admitidos

Art. 49 - Admite-se na Zona de Desenvolvimento Regional Macambira-Oeste, os seguintes usos do solo, respeitadas as restrições objeto de regulamento próprio:

I - Usos conformes:

a) habitação coletiva;

- b) comércio varejista Vicinal, de Bairro e Geral, de micro a grande portes, sendo que o micro porte só poderá ocorrer integrado a complexos;
- c) comércio atacadista, Grupos A e B, de micro a grande portes, sendo que o micro porte só poderá ocorrer integrado a complexos ;
- d) prestação de serviço Local, de Bairro e Geral, de micro a grande portes, sendo que o micro porte só poderá ocorrer integrado a complexos;
- e) indústria Inofensiva, sem restrição de porte;
- f) indústria incômoda.

II - Usos tolerados:

- a) habitação unifamiliar.

Parágrafo único - Na Zona de Desenvolvimento Regional Macambira-Oeste o uso do solo para Habitação Coletiva só poderá ocorrer em área mínima de 10.000². (dez mil metros quadrados) ou quando se tratar de quadra na sua totalidade:

Art. 50 - Admite-se, na Zona de Desenvolvimento Regional Jardim Goiás, os seguintes usos do solo, respeitadas as restrições objeto de regulamento próprio:

I - Usos conformes:

- a) Habitação coletiva;
- b) comércio varejista Vicinal, de Bairro e Geral, de micro a grande portes, sendo que o micro porte só poderá ocorrer integrado a complexos;
- c) comércio atacadista, Grupos A e B, de micro e médio portes, sendo que o micro porte só poderá ocorrer integrado a complexos;
- d) prestação de serviço Local, de Bairro e Geral, de micro a grande portes, sendo que o micro porte só poderá ocorrer integrado a complexos;
- e) indústria Inofensiva, sem restrição de porte.

II - Usos tolerados:

- a) habitação unifamiliar;
- b) habitação geminada.

Subseção III Dos Índices Urbanísticos

Art. 51- Nas Zonas de Desenvolvimento Regional as edificações devem atender às seguintes exigências:

I - Na Zona de Desenvolvimento Regional Macambira-Oeste as exigências estabelecidas para a TABELA II - PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA MÉDIA DENSIDADE;

II - Na Zona de Desenvolvimento Regional Jardim Goiás as exigências estabelecidas para a TABELA III - PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA ALTA DENSIDADE.

SEÇÃO III ZONA DE DESENVOLVIMENTO LOCAL

Subseção I

Da Identificação da Zona

Art. 52 - A Zona de Desenvolvimento Local compreende os seguintes subcentros:

a) subcentro Jardim América, corresponde ao trecho compreendido entre as vias: Rua C-159, Rua C-124, Rua C-216, Rua C-149 e Av. T-9, situado no Distrito 13;

b) subcentro Setor Pedro Ludovico, correspondente ao trecho compreendido entre as vias: Rua 1.029, Rua 1.009, Rua 1.023, Rua Atanagildo França, Rua 1.015, Av. Terceira Radial, Alameda João Elias Silva Caldas, AI. Antônio Martins Borges, Rua 1.036, Rua 1.040, Rua 1.032 e Rua 1.031, situado no Distrito 10;

c) subcentro Jardim Novo Mundo, correspondente ao trecho compreendido entre as vias: Rua Tiradentes, Rua Santa Maria, Av. Pedro Álvares Cabral, Rua Califórnia e Av. Cristóvão Colombo, situado no Distrito 55;

d) subcentro Vila Canaã, correspondente ao trecho compreendido entre as vias: Rua Wenceslau Brás, Av. das Bandeiras, Av. Bartolomeu Bueno, Av. Pedro Ludovico, Rua da Vitória, Rua São Lourenço, Av. Salvador Batalha, Rua C-5, Av. Nedermeyer, Viela 9- A, contorno da quadra 13, da Vila Canaã, Rua Canaã, Rua Professor Lázaro Costa e divisa da área do SESI/SENAI com a Faculdade Anhanguera, situado nos Distritos 15 e 17;

e) subcentro Vila Novo Horizonte, correspondente ao trecho compreendido pelas quadras lindeiras à Av. César Lattes, entre as Ruas D-1, AI. das Palmeiras e Av. Domiciano Peixoto, e o trecho compreendido pela Av. Domiciano Peixoto, Rua Marília, Av. César Lattes e contorno das quadras 7, 23 e 22, do Conjunto Cachoeira Dourada, situado nos Distritos 18 e 19.

Subseção II

Dos Usos Admitidos

Art. 53 - Admite-se, nas Zonas de Desenvolvimento Local, os seguintes usos do solo, respeitadas as restrições objeto de regulamento próprio:

I - Usos conformes:

a) habitação coletiva;

b) comércio varejista Vicinal, de Bairro e Geral, Grupo A, de micro a grande portes, sendo que o Geral, Grupo A, nos subcentros Vila Novo Horizonte e Vila Canaã, só poderá ocorrer junto à Rede Viária Básica e vias coletoras;

c) comércio atacadista, Grupo A, de pequeno porte;

d) prestação de serviço local, de Bairro e Geral, de micro a médio portes, sendo que o Geral não poderá ocorrer nos subcentros Vila Novo Horizonte e Vila Canaã;

e) indústria Inofensiva, de micro porte.

II - Usos tolerados:

a) habitação familiar;

b) habitação geminada.

§1º- Na Zona de Desenvolvimento Local, o uso de habitação coletiva só poderá ocorrer integrante a edificações de uso misto, com incidência do uso de atividades econômicas e nos seguintes subcentros:

I - Subcentro Jardim América;

II - Subcentro Jardim Novo Mundo;

III - Subcentro Setor Pedro Ludovico.

Subseção III Dos Índices Urbanísticos

Art. 54 - Na Zona de Desenvolvimento Local as edificações devem atender às exigências estabelecidas para a TABELA II - PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA MÉDIA DENSIDADE.

SEÇÃO IV ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

Subseção I Da Identificação das Zonas

Art. 55 - As Zonas Especiais de Interesse Social compreendem:

I - Zona Especial de Interesse Social I, correspondente às áreas onde se encontram assentadas posses urbanas, passíveis de regularização;

II - Zona Especial de Interesse Social II, correspondente às áreas onde se encontram implantados loteamentos ilegais;

III - Zona Especial de Interesse Social III, correspondente às glebas sujeitas à incidência de uma política habitacional de âmbito municipal, que viabilize o acesso a moradia à camada da população de menor poder aquisitivo, compreendendo as seguintes áreas:

- a) áreas situadas a noroeste da cidade, integrantes do Distrito 36;
- b) áreas situadas a oeste e sudoeste da cidade, integrantes dos Distritos 21, 22, 23, 25, 26, 27 e 30;

Parágrafo único - Em observância à dinâmica do processo de crescimento da cidade e do acréscimo da demanda habitacional gerada pela população de menor poder aquisitivo, novas áreas poderão ser incorporadas às Zonas Especiais de Interesse Social, através de regulamento próprio.

Subseção II Dos Usos Admitidos e Índices Urbanísticos

Art. 56 - Os usos, índices e demais parâmetros urbanísticos relativos às Zonas Especiais de Interesse Social, serão determinados pelas diretrizes normativas que o Instituto de Planejamento Municipal fixará, no prazo de 90 (noventa) dias, para orientar o desenvolvimento e a implantação de projetos de urbanização sobre estas áreas, bem como suas regulamentações.

SEÇÃO V ZONA DE URBANIZAÇÃO PRIORITÁRIA

Subseção I

Da Identificação da Zona

Art. 57 - A Zona de Urbanização Prioritária compreende os imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados, situados na Zona Urbana e de Expansão Urbana do Município, com área superior a 2.500 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados), em uma só unidade ou no somatório de várias delas.

Subseção II

Do Adequado Aproveitamento do Solo Urbano

Art. 58 - Os proprietários de imóveis não edificados subutilizados ou não utilizados situados na Zona Urbana e de Expansão Urbana do Município, com área superior a 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados), em uma só unidade ou no somatório de várias delas serão notificados pelo Poder Público Municipal a promoverem, no prazo de 01 (um) ano, o seu adequado aproveitamento, sob pena de Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana progressivo no tempo.

§1º - Considera-se subutilizado o imóvel situado na 1ª e 2ª Zonas Fiscais, cujas edificações estejam em ruínas ou tenham sido objeto de demolição, abandono, desabamento ou incêndio.

§ 2º - Consideram-se não edificados os lotes vazios.

§ 3º- Consideram-se imóveis não utilizados as glebas cujas áreas que as constituem não foram ainda objeto de loteamento.

Art. 59 - Deve o Poder Público Municipal, no prazo de até 06 (seis) meses:

I - identificar os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados;

II - notificar os seus respectivos proprietários, titulares do domínio útil ou ocupantes a promoverem, no prazo de um ano, salvo para obras de grande porte, cujo prazo será de dois anos, o adequado aproveitamento desses bens imóveis.

§1º - A notificação realizada pela Secretaria Municipal de Finanças para o cumprimento da obrigação deverá ser averbada no Registro de Imóveis.

§ 2º - A alienação do imóvel, posterior à data da notificação, transfere ao adquirente ou promissário comprador as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas neste artigo e discriminadamente fixadas na notificação.

Art. 60 - Vencido o prazo de 1 (um) ano ou de 2 (dois) anos para as obras de grande porte, contado a partir da notificação, sem que essas providências tenham sido adotadas, deve o poder público cobrar o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial, incidentes sobre estes imóveis, de acordo com seu valor venal, aplicando alíquotas diferenciadas e progressivas de acordo com a seguinte sistemática:

I - imóveis não edificados e imóveis não utilizados:

a) situados na primeira zona fiscal:

1. no primeiro ano, alíquota de 4,5%(quatro e meio por cento);

2. no segundo ano, alíquota de 5% (cinco por cento);

3. no terceiro ano, alíquota de 5,5% (cinco e meio por cento);

4. no quarto ano, e daí em diante, alíquota de 6% (seis por cento);

b) situados na segunda zona fiscal:

1. no primeiro ano, alíquota de 3,4% (três vírgula quatro por cento);
2. no segundo ano, alíquota de 3,8% (três vírgula oito por cento);
3. no terceiro ano, alíquota de 4,2% (quatro vírgula dois por cento);
4. no quarto ano, e daí em diante, alíquota de 4,5% (quatro e meio por cento).

c) situados na terceira zona fiscal:

1. no primeiro ano, alíquota de 2,25% (dois vírgula vinte e cinco por cento);
2. no segundo ano, alíquota de 2,5% (dois e meio por cento);
3. no terceiro ano, alíquota de 2,75% (dois vírgula setenta e cinco por cento);
4. no quarto ano, e daí em diante, alíquota de 3% (três por cento);

d) situados na quarta zona fiscal:

1. no primeiro ano, alíquota de 1,10% (um vírgula dez por cento);
2. no segundo ano, alíquota de 1,20% (um vírgula vinte por cento);
3. no terceiro ano, alíquota de 1,30% (um vírgula trinta por cento);
4. no quarto ano, e daí em diante, alíquota de 1,5% (um e meio por cento);

II - Imóveis subutilizados:

a) situados na 1ª zona fiscal:

1. no primeiro ano, alíquota de 2% (dois por cento);
2. no segundo ano, alíquota de 3% (três por cento);
3. no terceiro ano, alíquota de 4% (quatro por cento);
4. no quarto ano, e daí em diante, alíquota de 5% (cinco por cento).

b) situados na 2ª zona fiscal:

1. no primeiro ano, alíquota de 1% (um por cento);
2. no segundo ano, alíquota de 2% (dois por cento);
3. no terceiro ano, alíquota de 3% (três por cento);
4. no quarto ano, e daí em diante, alíquota de 4% (quatro por cento).

Parágrafo único - A aplicação das alíquotas progressivas no tempo, de que trata este artigo, será suspensa imediatamente, a requerimento do contribuinte, a partir da data em que seja legalmente iniciado o loteamento, ou a devida utilização dos imóveis não utilizados ou subutilizados, sendo restabelecida em caso de fraude ou interrupção quando não requerida e justificada pelo contribuinte.

Art. 61- Os imóveis não edificados, situados nos parcelamentos realizados a partir do ano de 1994 e os situados em parcelamentos onde a infra-estrutura tenha sido realizada ou financiada pelo loteador, através do custeio direto ou através da doação de áreas de terras, no respectivo valor ao Poder Público, só passarão a integrar a Zona de Urbanização Prioritária depois do prazo de oito anos, contados a partir da data de sua respectiva aprovação, ou da data de conclusão das respectivas obras de infra-estrutura pela Prefeitura.

Art. 62 - O fato gerador, o sujeito passivo, a base de cálculo, o lançamento, a forma de pagamento, as obrigações acessórias e as penalidades relativos ao Imposto Predial e

Territorial Urbano progressivo no tempo, são os estabelecidos no Código Tributário Municipal.

Subseção III Dos Usos Admitidos e dos Índices Urbanísticos

Art. 63 - Admite-se, na Zona de Urbanização Prioritária, os usos do solo urbano que sejam compatíveis com os usos admitidos nas zonas que incidem sobre essas áreas urbanas e de expansão urbanas do Município de Goiânia.

Art. 64 - Na Zona de Urbanização Prioritária as edificações devem atender as exigências urbanísticas estabelecidas para as zonas de uso que compreendem essas áreas urbanas e de expansão urbana do Município de Goiânia sobre as quais incide o especial interesse urbanístico do poder público.

CAPÍTULO II ZONAS DE USO

SEÇÃO I ZONAS DE PREDOMINÂNCIA RESIDENCIAL

Subseção I Da Identificação das Zonas

Art. 65 - As Zonas de Predominância Residencial, compreendem:

I - Zona de Predominância Residencial de Baixa Densidade correspondente aos seguintes setores:

- a) Vila Sol Nascente;
- b) Jaó;
- c) Sítios de Recreio Jaó e adjacências;
- d) Marista;
- e) Chácaras de Recreio São Joaquim e adjacências;
- f) Vila Finsocial;
- g) Vila Mutirão;
- h) Jardim Califórnia e adjacências;
- i) Chácaras Retiro, Conjunto Itatiaia e adjacências;
- j) Jardim São Judas Tadeu;
- l) Jardim Pompéia;
- m) Vila Maria Rosa;
- n) Jardim Guanabara II, III e adjacências;
- o) Bairro Feliz e adjacências;
- p) parte dos setores Bueno, Pedro Ludovico, Oeste, Serrinha, Jardim América, Jardim Atlântico, Jardim Planalto, Vila Rezende, Jardim Goiás, Jardim Guanabara, Goiânia II e Santa Genoveva, neste compreendidas, também as quadras 56, 63, 69, 70, 71, 72, 73, 74 e 74 "A".

II - Zona de Predominância Residencial de Média Densidade, correspondente a parte da Vila Alpes, no Distrito 16, parte do Setor Goiânia II, nos Distritos 40 e 41 e faixa contígua à Zona de Atividade Econômica II, pertencente aos Distritos 10 e 11, nos seguintes setores:

- a) Pedro Ludovico;
- b) Bela Vista;
- c) Bueno;
- d) Nova Suíça.

III - Zona de Predominância Residencial de Alta Densidade, correspondente a parte dos seguintes setores:

- a) Faiçalville;
- b) Jardim Atlântico;
- c) Vila Rosa;
- d) Parque Amazônia;
- e) Serrinha.

Subseção II **Dos Usos Admitidos**

Art. 66 - Admite-se, na Zona de Predominância Residencial de Baixa Densidade, os seguintes usos do solo, respeitadas as restrições objeto de regulamento próprio:

I - Usos conformes:

- a) habitação unifamiliar;
- b) habitação geminada;
- c) habitação seriada;
- d) comércio varejista Vicinal de micro e pequeno portes, de Bairro, de médio porte, e Geral, Grupos A e B, de grande porte, somente junto à Rede Viária Básica e vias coletoras;
- e) comércio atacadista, Grupos A e B, de pequeno porte, somente junto à Rede Viária Básica e vias coletoras;
- f) prestação de serviço Local, de micro e pequeno portes e de Bairro, de médio porte, somente junto à Rede Viária Básica e vias coletoras;
- g) indústria Inofensiva de micro porte, somente junto à Rede Viária Básica e vias coletoras.

II - Usos tolerados:

a) comércio varejista Vicinal, de micro porte, e prestação de serviço Local, de micro porte, fora da Rede Viária Básica e vias coletoras nos seguintes setores:

1. Vila Finsocial e adjacências;
2. Vila Mutirão e adjacências;
3. Jardim Curitiba e adjacências;
4. Jardim Califórnia e adjacências;
5. Chácaras Retiro;
6. Conjunto Itatiaia e adjacências;
7. Jardim São Judas Tadeu;
8. Jardim Pompéia;

9. Vila Maria Rosa e adjacências;

10. Jardim Guanabara II, III e IV e adjacências.

Parágrafo único - As subcategorias de uso de serviços em educação e amparo à criança e ao adolescente só podem ser instalados fora da Rede Viária Básica, e vias coletoras, observadas as exigências fixadas em regulamento próprio.

Art. 67 - Admitem-se, na Zona de Predominância Residencial de Média Densidade, os seguintes usos do solo, respeitadas as restrições objeto de regulamento próprio:

I - usos conformes:

a) habitação coletiva;

b) comércio varejista Vicinal, de micro porte. Comércio varejista Vicinal, de pequeno porte, de Bairro, de médio porte e Geral, Grupos A e B, de grande porte, somente junto à Rede Viária Básica e vias coletoras;

c) comércio atacadista, Grupo A, de pequeno porte, somente junto à Rede Viária Básica e vias coletoras;

d) prestação de serviço Local, de micro porte. Prestação de serviço Local, de pequeno porte, de Bairro, de médio porte, e Geral de grande porte, somente junto à Rede Viária Básica e vias coletoras;

e) indústria Inofensiva, de micro porte, somente junto à Rede Viária Básica e vias coletoras.

II - Usos tolerados:

a) habitação unifamiliar;

b) habitação geminada;

c) habitação seriada.

Art. 68 - Admitem-se, na Zona de Predominância Residencial de Alta Densidade, os seguintes usos do solo:

I - Usos conformes:

a) habitação coletiva;

b) comércio varejista Vicinal, de micro porte. Comércio Varejista Vicinal, de pequeno porte, de Bairro, de médio porte, e Geral, Grupos A e B, de grande porte, somente junto à Rede Viária Básica e vias coletoras;

c) prestação de serviço Local, de Bairro e Geral, de micro a médio portes, somente junto à Rede Viária Básica e vias coletoras;

d) indústria Inofensiva, de micro porte, somente junto à Rede Viária Básica e vias coletoras.

II - Usos tolerados:

a) habitação unifamiliar

b) habitação geminada;

c) habitação seriada.

Subseção III Dos Índices Urbanísticos

Art. 69 - Nas Zonas de Predominância Residencial de Baixa Densidade as edificações devem atender às exigências estabelecidas para o Padrão A, da "TABELA I - PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA BAIXA DENSIDADE".

Art. 70 - Na Zona de Predominância Residencial de Média Densidade as edificações devem atender às exigências estabelecidas para a TABELA II - PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA MÉDIA DENSIDADE.

Art. 71- Na Zona de Predominância Residencial de Alta Densidade as edificações devem atender às exigências estabelecidas na "TABELA III - PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA ALTA DENSIDADE.

SEÇÃO II DAS ZONAS MISTAS

Subseção I Da Identificação das Zonas

Art. 72 - As Zonas Mistas, correspondentes à maior porção da área urbanizada do Município de Goiânia, compreendem:

I - Zona Mista de Baixa Densidade, que compreende os setores não integrantes das demais zonas;

II - Zona Mista de Média Densidade, que compreende os setores:

a) Vila Jaraguá, Criméia Leste, Vila Fróes, Vila Megale, Vila Montecelli e Mansões Pereira;

b) Vila Negrão de Lima, Vila Viana e Setor Meia Ponte;

c) Vila Coronel Cosme, Zona Industrial Pedro Abrão, Vila São Pedro;

d) parte dos setores: Chácaras Campos Elísios, Vila Colemar Natal e Silva, Vila Nova, Jardim América, Universitário, Sudoeste Macambira, Cidade Jardim e Goiânia II;

III - Zona Mista de Alta Densidade, que compreende os seguintes setores:

a) Setor Aeroporto;

b) parte dos Setores Oeste, Funcionários e Bueno.

Subseção II Dos Usos Admitidos

Art. 73 - Admitem-se, na Zona Mista de Baixa Densidade, os seguintes usos do solo:

I - Usos conformes:

a) habitação unifamiliar;

b) habitação geminada;

c) habitação seriada;

d) comércio varejista Vicinal e de Bairro, de micro a médio portes. Geral, Grupos A e B, de grande porte, somente junto à Rede Viária Básica e vias coletoras;

- e) comércio atacadista, Grupo A, de pequeno porte, somente junto à Rede Viária Básica e vias coletoras;
- f) prestação de serviço Local e de Bairro, de micro a médio portes. Geral, de grande porte, somente junto à Rede Viária Básica e vias coletoras;
- g) indústria Inofensiva, de micro porte.

II - Usos tolerados:

- a) indústria inofensiva, de pequeno e médio portes, a juízo do órgão público competente.

Art. 74 - Admitem-se, na Zona Mista de Média Densidade, os seguintes usos do solo:

I - Usos conformes:

- a) habitação unifamiliar;
- b) habitação geminada
- c) habitação seriada;
- d) habitação coletiva;
- e) comércio varejista Vicinal e de Bairro, de micro a médio portes. Geral, Grupos A e B, de grande porte, somente junto à Rede Viária Básica e vias coletoras;
- f) comércio atacadista, Grupo A, de pequeno porte, somente junto à Rede Viária Básica e vias coletoras;
- g) prestação de serviço Local e de Bairro, de micro a médio portes. Geral, Grupos A e B, de grande porte, somente junto à Rede Viária Básica e vias coletoras;
- h) indústria Inofensiva, de micro porte.

Art. 75 - Admitem-se na Zona Mista de Alta Densidade, os seguintes usos do solo:

I - Usos conformes:

- a) habitação coletiva;
- b) comércio varejista Vicinal e de Bairro, de micro a médio portes. Geral, Grupos A e B, de grande porte, somente junto à Rede Viária Básica e vias coletoras;
- c) comércio atacadista, Grupo A, de pequeno porte, somente junto à Rede Viária Básica e vias coletoras;
- d) prestação de serviço Local e de Bairro, de micro a médio portes. Geral, Grupos A e B, de grande porte, somente junto à Rede Viária Básica e vias coletoras;
- e) indústria Inofensiva, de micro porte.

II - Usos tolerados:

- a) habitação unifamiliar;
- b) habitação geminada.

Subseção III Dos Índices Urbanísticos

Art. 76 - Nas Zonas Mistadas as edificações devem atender às seguintes exigências urbanísticas:

- I - Na Zona Mista de Baixa Densidade as exigências estabelecidas para o Padrão A, da "TABELA I - PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA BAIXA DENSIDADE";

II - Na Zona Mista de Média Densidade as exigências estabelecidas na "TABELA II-PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA MÉDIA DENSIDADE";

III - Na Zona Mista de Alta Densidade as exigências estabelecidas na "TABELA III - PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA ALTA DENSIDADE".

SEÇÃO III ZONAS DE ATIVIDADE ECONÔMICA

Subseção I Da Identificação das Zonas

Art. 77 - As Zonas de Atividade Econômica, estruturadas pelos principais eixos viários componentes da malha urbana, compreendem:

I - Zona de Atividade Econômica I, correspondente às faixas lindeiras às rodovias federais BR-153 e BR-060, as vias: Av. Rio Verde, Av. Perimetral Norte e rodovias estaduais GO-020, GO-040, GO-060, GO-070 e GO-080, nos trechos integrantes das Zonas Urbana e Expansão Urbana do Município;

II - Zona de Atividade Econômica II, compreendendo as faixas lindeiras à Av. Anhanguera, Av. T-63 e seu respectivo prolongamento, Av. Goiás, Av. 1ª Radial, Av. 2ª Radial e Av. 3ª Radial;

III - Zona de Atividade Econômica III, compreendendo parte do Setor Santa Genoveva e áreas integrantes do Complexo Petroquímico do Jardim Novo Mundo, na desembocadura do eixo da Av. Anhanguera.

Subseção II Dos Usos Admitidos

Art. 78 - Admitem-se, na Zona de Atividade Econômica I, os seguintes usos do solo:

I - Usos conformes:

- a) comércio varejista de Bairro e Geral, Grupos A e B, de médio e grande portes;
- b) comércio atacadista, Grupos A e B, de médio e grande portes;
- c) prestação de serviço de Bairro e Geral, de médio e grande portes;
- d) indústrias Inofensivas, Incômoda e Especial, de médio e grande porte.

II - Uso tolerado:

- a) habitação unifamiliar.

Art. 79 - Admitem-se, na Zona de Atividade Econômica II, os seguintes usos do solo:

- I - Usos conformes:
- a) habitação coletiva;
 - b) comércio varejista Vicinal, de Bairro e Geral, Grupos A e B, de micro a grande porte;
 - c) comércio atacadista, Grupos A e B, de micro a grande porte;
 - d) prestação de serviço Local, de Bairro e Geral, de micro a grande porte;
 - f) indústria Inofensiva de micro e pequeno porte.

II - Uso tolerado:

- a) habitação unifamiliar.

Parágrafo único - O uso de habitação coletiva somente poderá ocorrer nas quadras lindeiras à Av. T-63, no trecho compreendido entre a Zona de Desenvolvimento Local do Setor Pedro Ludovico e a Praça Wilson Sales, localizada no Bairro Nova Suíça, excetuados os lotes fronteiros à Av. T63.

Art. 80 - Admitem-se, na área Zona de Atividade Econômica III, os seguintes usos do solo:

I - Usos conformes:

- a) comércio varejista de Bairro e Geral, Grupos A e B, de médio e grande portes;
- b) comércio atacadista, Grupos A e B, sem restrição de portes;
- c) prestação de serviço de Bairro e Geral, de médio e grande portes;
- d) indústrias Inofensiva e Incômoda, sem restrição de porte.

II - Uso tolerado:

- a) habitação unifamiliar.

Subseção III Dos Índices Urbanísticos

Art. 81- Na Zona de Atividade Econômica I as edificações devem atender às exigências estabelecidas para o Padrão B, da "TABELA I - PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA BAIXA DENSIDADE", exceto quanto aos afastamentos, que passam a ser os seguintes:

I - afastamento frontal, de 8,0m (oito metros);

II - afastamento de fundo, de 5,0m (cinco metros);

III - afastamento lateral, de 3,0m (três metros), soma de 6,0m (seis metros).

Art. 82 - Na Zona de Atividade Econômica II as edificações devem atender às exigências estabelecidas para a "TABELA II - PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA MÉDIA DENSIDADE".

Art. 83 - Na Zona de Atividade Econômica III as edificações devem atender às exigências estabelecidas para o Padrão B, da "TABELA I - PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA BAIXA DENSIDADE", salvo quanto aos afastamentos, que passam a ser os seguintes:

I - afastamento frontal, de 8,0m (oito metros);

II - afastamento de fundo, de 3,0m (três metros);

III - afastamento lateral, de 3,0m (três metros), soma de 6,0m (seis metros).

CAPÍTULO III ZONAS ESPECIAIS AMBIENTAL E AEROPORTUÁRIA

SEÇÃO I ZONAS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL

Subseção I Da Identificação das Zonas

Art. 84 - As Zonas de Proteção Ambiental - ZPA, compreendem as Áreas de Preservação Permanente, as Unidades de Conservação e faixas contíguas às Áreas de Preservação Permanente e às Unidades de Conservação.

Parágrafo único - Integram as Zonas de Proteção Ambiental, para efeito desta lei, as praças e rótulas do sistema viário com dimensões superiores a 1.000m² (um mil metros quadrados).

Art. 85 - As Zonas de Proteção Ambiental são diferenciadas basicamente por suas peculiaridades ecológicas e classificam-se em:

I - Zona de Proteção Ambiental - I (ZPA-I), compreendendo as áreas de Preservação Permanente;

II - Zona de Proteção Ambiental - II (ZPA-II), compreendendo as Unidades de Conservação:

III - Zona de Proteção Ambiental - III (ZPA-III), compreendendo as faixas de transição representadas pelas áreas contíguas às Áreas de Preservação Permanente e às Unidades de Conservação, excetuando-se aquelas áreas parceladas e consolidadas pertencentes às Zonas Urbana e de Expansão Urbana do Município.

IV - Zona de Proteção Ambiental IV-ZPA-IV, compreendendo os espaços abertos, praças, parques infantis, parques esportivos, rótulas do sistema viário e plantas ornamentais de logradouros.

§ 1º - Entende-se por áreas parceladas e consolidadas, aquelas cujo uso e ocupação atenderam as exigências urbanísticas próprias das zonas admitidas nas respectivas legislações anteriores.

§ 2º - Caracterizam-se como faixas de transição aquelas contíguas à Zona de Preservação Ambiental-I (ZPA-I) e à Zona de Preservação Ambiental-II (ZPA-II), com largura mínima de 100m (cem metros) no caso de nascentes, lagos, represas, rios e similares, bem como aquelas já parceladas contíguas às ZPA-I e ZPA-II, com largura que garanta uma configuração contínua.

§ 3º - Para os efeitos desta lei entende-se por:

a) Praça, logradouro público com área superior a 3.000 m² (três mil metros quadrados) para novos parcelamentos e superior a 1.000 m² (um mil metros quadrados) para os loteamentos já aprovados, limitada por via de circulação de veículos, destinado precipuamente a lazer e recreação e a permitir a infiltração de águas pluviais, para realimentação do lençol freático;

b) parque infantil, área destinada ao lazer e recreação, com atendimento exclusivo ou direcionado ao público infantil;

c) parques esportivos são áreas abertas com um mínimo de 10.000 m² (dez mil metros quadrados) e raio de influência de 800 m² (oitocentos metros quadrados), destinadas ao lazer e recreação com prática de esportes para todas as faixas etárias.

Art. 86 - Consideram-se Áreas de Preservação Permanente:

I - As faixas bilaterais contíguas aos cursos d'água temporários e permanentes, com largura mínima de 50m (cinquenta metros), a partir das margens ou cota de inundação para todos os córregos; de 100m (cem metros) para o rio Meia Ponte e os Ribeirões Anicuns e João Leite, desde que tais dimensões propiciem a preservação de suas planícies de inundação ou várzeas;

II - as áreas circundantes das nascentes permanentes e temporárias, de córrego, ribeirão e rio, com um raio de no mínimo 100m (cem metros), podendo o órgão municipal competente ampliar esses limites, visando proteger a faixa de afloramento do lençol freático;

III - os topos e encostas dos morros do Mendanha, Serrinha, Santo Antônio e do Além, bem assim os topos e encostas daqueles morros situados entre a BR-153 e o Ribeirão João Leite;

IV - as faixas de 50m (cinquenta metros) circundantes aos lagos, lagoas e reservatório d'água naturais ou artificiais como represas e barragens, desde o seu nível mais alto medido horizontalmente;

V - as encostas com vegetação ou partes destas com declividade superior a 40%/o (quarenta por cento);

VI - todas as áreas recobertas por florestas nativas, bem como cerrado ou savana, identificáveis e delimitáveis, de acordo com o levantamento aerofotogramétrico de julho de 1975, realizado pelo Município e, também, aquelas identificadas na Carta de Risco de Goiânia de 1991.

Parágrafo único - Serão, ainda, consideradas como Áreas de Preservação Permanente as florestas e demais formas de vegetação, quando declaradas por ato do Poder Público, destinadas a proteger o bem-estar geral, bem como:

I - conter processos erosivos;

II - formar faixa de proteção ao longo de rodovias e ferrovias;

III - proteger sítios de excepcional beleza; valor científico ou histórico.

Art. 87 - São coletivamente consideradas Unidades de Conservação os sítios ecológicos de relevante importância cultural, criados pelo Poder Público, como:

I - parques municipais;

II - estações e reservas ecológicas;

III - reservas biológicas;

IV - Jardim Botânico'

V - Área de Proteção Ambiental (APA);

VI - reserva particular de patrimônio natural;

VII - bosques e matas definidas nos projetos de parcelamento do solo urbano;

VIII - florestas municipais;

IX - Jardim Zoológico;

X - horto florestal.

Parágrafo único - A conceituação e classificação das Unidades de Conservação serão objeto de regulamento próprio.

Subseção II Dos Usos Admitidos

Art. 88 - Não se admitem, na Zona de Proteção Ambiental-I (ZPA-I), quaisquer das categorias de uso estabelecidas nesta lei.

Art. 89 - Admitem-se, na Zona de Proteção Ambiental II (ZPA-II), os seguintes usos do solo, respeitadas as restrições objeto de regulamento próprio:

I - Usos tolerados:

- a) habitação unifamiliar (com função de vigilância e zeladoria);
- b) comércio varejista Vicinal, de micro porte;
- c) prestação de serviço Local e de Bairro, de micro e pequeno portes.

Art. 90 - Admitem-se na Zona de Proteção Ambiental - III (ZPA-III), os seguintes usos do solo, respeitadas as restrições objeto de regulamento próprio:

I - Usos conformes:

- a) habitação unifamiliar, geminada e seriada;
- b) comércio varejista Vicinal, de micro e pequeno portes;
- c) prestação de serviço Local, de micro e pequeno portes.

II - Usos tolerados:

- a) comércio varejista de Bairro, de micro a médio portes;
- b) prestação de serviço de Bairro, de micro a médio portes.

Art. 91- Admitem-se na Zona de Proteção Ambiental-IV (ZPA-IV), os seguintes usos do solo, respeitadas as restrições objeto de regulamento próprio:

I - Usos tolerados:

- a) comércio varejista Vicinal, de micro porte.

Parágrafo único - Nas praças integrantes da Zona de Proteção Ambiental - IV (ZPA-IV), admite-se apenas edificações de caráter provisório, complementares às atividades desenvolvidas nestas áreas, de percurso impermeável não superior a 10%/o (dez por cento), que tenham um só pavimento e cujo porte não seja superior a 15m² (quinze metros quadrados).

Subseção III Dos Índices Urbanísticos

Art. 92 - Nas Zonas de Proteção Ambiental II e IV as edificações devem atender às exigências urbanísticas próprias, de acordo com a natureza e dimensão das respectivas áreas, a critério do órgão municipal competente.

Art. 93 - Na Zona de Proteção Ambiental III - ZPA-III, as edificações devem atender às exigências estabelecidas para o PADRÃO C, DA TABELA I - PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA BAIXA DENSIDADE.

Art. 94 - Nas Zonas de Proteção Ambiental não será admitida nenhuma edificação que possuir mais de 02 (dois) pavimentos.

Parágrafo único - A cota entre o piso do pavimento térreo e a altura máxima da construção não poderá ser superior a 7,00m (sete metros).

SEÇÃO II ZONAS ESPECIAIS AEROPORTUÁRIAS

Subseção I Da Identificação das zonas

Art. 95 - As Zonas Especiais Aeroportuárias compreendem:

I - Zona Especial Aeroportuária I (ZEA.01.I, ZEA.02.I e ZEA.03.I), correspondente a área de proximidade de pouso e decolagem de aeronaves, imediata ao Aeroporto, sujeita a maior incidência de ruídos;

II - Zona Especial Aeroportuária II (ZEA.01.II, ZEA.02.II, ZEA.03.II, ZEA.04.II e ZEA.05.II), correspondente a área de proximidade de pouso e decolagem de aeronaves contígua à anterior, sujeita a menor influência de ruído do Aeroporto;

III - Zona Especial Aeroportuária III (ZEA.01.III), correspondente à área patrimonial do Aeroporto Santa Genoveva, pertencente ao Ministério da Aeronáutica, englobando a ZEA.01.I e ZEA.01.II.

Subseção II Dos Usos Admitidos

Art. 96 - Na Zona Especial Aeroportuária (ZEA.01-I) alguns usos serão considerados conformes ou tolerados, mediante análise especial e aprovação do Departamento de Aviação Civil.

Art. 97 - Admitem-se na Zona Especial Aeroportuária, (ZEA.02-I) os seguintes usos do solo:

I - Usos conformes:

- a) prestação de serviço Local, de micro a pequeno portes;
- b) especial.

II - Usos tolerados:

- a) comércio varejista de Bairro, Geral, Grupos A e B, de médio a grande portes;
- b) prestação de serviço de Bairro e Geral, de médio a grande portes;
- c) indústria Inofensiva, Incômoda e Especial, de médio a grande porte.

Parágrafo único - Os usos tolerados só serão liberados mediante tratamento acústico adequado nos locais de permanência de pessoas, cujo projeto deverá ser aprovado pelo Departamento de Aviação Civil - DAC. O tratamento acústico das edificações observará uma redução de nível de ruído a ser determinada pelo Instituto de Aviação Civil-IAC, conforme o caso.

Art. 98 - Admitem-se na Zona Especial Aeroportuária (ZEA-03-I), os seguintes usos do solo:

I - Usos conformes:

- a) prestação de serviços Geral, de médio a grande portes;
- b) especial.

Art. 99 - Admitem-se, na Zona Aeroportuária (ZEA.O1-II), os seguintes usos do solo:

II - Usos tolerados:

- a) prestação de serviço de Bairro e Geral, de médio a grande porte;
- b) indústria Inofensiva, Incômoda e Especial, sem restrição de porte.

Parágrafo único - Todos os usos tolerados só serão liberados mediante tratamento acústico adequado nos locais de permanência de pessoas, cujo projeto deverá ser aprovado pelo Departamento de Aviação Civil-DAC. O tratamento acústico destas edificações observará uma redução de nível de ruído acima de 40db (A).

Art.100 - Admitem-se na Zona Especial Aeroportuária (ZEA-02-II), os seguintes usos do solo:

I - Usos conformes:

- a) comércio varejista Vicinal, de bairro e Geral, Grupos A e B, sem restrição de porte;
- b) prestação de serviço Local, de micro e pequeno portes.

II - Usos tolerados:

- a) habitação unifamiliar;
- b) prestação de serviço de Bairro e Geral, Grupos A e B, de médio a grande portes.

Parágrafo único - Todos os usos tolerados só serão liberados mediante tratamento acústico adequado nos locais de permanência de pessoas, cujo projeto deverá ser aprovado pelo Departamento de Aviação Civil DAC. O tratamento acústico dessas edificações observará uma redução de nível de ruído acima de 40 db (A).

Art.101- Admitem-se, na Zona Especial Aeroportuária (ZEA.03-II), os seguintes usos do solo:

I - Usos conformes:

- a) comércio varejista de Bairro e Geral, Grupos A e B, de médio e grande portes;
- b) comércio atacadista, Grupos A e B, de médio a grande portes.

II - Usos tolerados:

- a) prestação de serviço de Bairro e Geral, de médio a grande portes;
- b) indústria Inofensiva, Incômoda e Especial, sem restrição de porte.

Parágrafo único - todos os usos tolerados só serão liberados mediante tratamento acústico adequado nos locais de permanência de pessoas, cujo projeto deverá ser aprovado pelo Departamento de Aviação Civil - DAC. O tratamento, acústico dessas edificações observará uma redução de nível de ruído acima de 40 db (A).

Art.102 - Admitem-se na Zona Especial Aeroportuária (ZEA-04-II), os seguintes usos do solo:

I - Usos conformes:

a) Especial.

Art. 103 - Não se admitem na Zona Especial Aeroportuária 05-II (ZEA-05-II) quaisquer das categorias de usos estabelecidos nesta lei.

Art. 104 - Nas áreas contidas na Zona Especial Aeroportuária (ZEA.01-III), que não se encontram inclusas nas curvas de ruído I e II, terão seus usos definidos pelo DAC/IAC/Ministério da Aeronáutica, exclusivamente para atividades aeroportuárias, sendo que os demais usos ficam sujeitos a prévia anuência do Município.

Art.105 - As quadras e/ou lotes contidos na Zona Especial Aeroportuária (ZEA-02.II), pertencentes a loteamentos já aprovados para fins residenciais, poderão ser edificados com a destinação definitiva prevista no loteamento, desde que se sujeitem os respectivos projetos de construção à aprovação do D.A.C.

Art.106 - As áreas parceladas e as áreas ainda não parceladas contidas nas Zonas Especiais Aeroportuárias (ZEA.02.III e ZEA.03.III) poderão ser parceladas e edificadas para fins específicos conforme as categorias de usos e índices urbanísticos estabelecidos nesta lei e consoante regulamento próprio.

Art.107 - Os parcelamentos irregulares e/ou clandestinos, situados nas Zonas Especiais Aeroportuárias, em processo de regularização ou aprovação, deverão atender às diretrizes a que se referem esta lei.

Subseção III Dos Índices Urbanísticos

Art. 108 - Nas Zonas Especiais Aeroportuárias as edificações devem atender às exigências estabelecidas para o PADRÃO A, DA TABELA I - PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA BAIXA DENSIDADE.

TÍTULO IV DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art.109 - A licença para construir (Alvará de Construção) expirar-se-á, no prazo de dois anos, contados de sua emissão, se não for iniciada a respectiva obra.

§ 1º - Para efeito de aplicação do disposto no caput deste artigo, considera-se obra iniciada aquela que tiver concluída sua fase de fundação.

§ 2º - Considera-se obra iniciada, para efeito de validade dos projetos de conjunto de edificações num mesmo terreno, quando pelo menos uma delas atender o disposto no parágrafo anterior.

§ 3º - A outorga da nova licença para construir há de ser feita à luz da legislação urbanística em vigor, no ato de sua solicitação.

§ 4º - Os projetos com áreas destinadas à implantação de Projeto Diferenciado de Urbanização, cuja localização e parâmetros urbanísticos encontram-se autorizados através de ato próprio do poder executivo, bem como os projetos protocolados na Secretaria de

Ação Urbana, antes da publicação desta lei, serão analisados sob a égide da legislação anterior.

Art.110 - Os usos conformes à legislação anterior, que sejam desconformes à presente lei, serão tolerados pelo Município, vedada porém:

- I - a substituição por usos desconforme;
- II - o restabelecimento do uso após decorridos 6 (seis) meses de cessação das atividades;
- III - a ampliação das edificações;
- IV - a reconstrução das edificações após avaria que tenha atingido mais da metade da área total das construções.

Art.111- Os usos desconformes à legislação anterior, que mantém esta qualidade em face desta lei, terão a sua permanência desestimulada mediante a aplicação de alíquotas progressivas e diferenciadas de IPTU.

Parágrafo único - Os usos desconformes, para o efeito da incidência do acréscimo das alíquotas do IPTU, serão classificados por força de lei específica, tendo em vista a intensidade e a qualidade da agressão causada ao ambiente urbano, em cinco graus, de acordo com a seguinte sistemática:

- I - grau mínimo, acréscimo de 15% no valor da alíquota do IPTU;
- II - grau mínimo médio, acréscimo de 25% no valor da alíquota do IPTU;
- III - grau médio, acréscimo de 35% do valor da alíquota do IPTU;
- IV - grau médio superior, acréscimo de 50% no valor da alíquota do IPTU;
- V - grau superior, acréscimo de 80% no valor da alíquota do IPTU.

Art.112 - Fica permitida a utilização de parte do afastamento frontal, destinado à construção de guarita de segurança, com área máxima de 5,00m² (cinco metros quadrados).

Art. 113 - As rampas de acesso de veículos às garagens localizadas no subterrâneo deverão iniciar-se a 4,00m (quatro metros) da testada do lote.

Art.114 - É vedada a entrada e saída de veículos pelo chanfro dos lotes.

Art.115 - É vedado o acesso a habitações coletivas pelas vias pertencentes à Rede Viária Básica, instituída pela Lei Complementar nº 015/92 e pelas vias coletoras.

§1º - Excetuam-se da presente proibição as seguintes vias:

- I - Alameda dos Buritis, pertencente ao Setor Central;
- II - Alameda das Rosas, Avenida República do Líbano e Avenida Portugal, pertencentes ao Setor Oeste;
- III - Avenida 136, pertencente aos Setores Marista e Sul;
- IV - Avenida Jamel Cecílio, pertencentes aos Setores Pedro Ludovico e Jardim Goiás.

§ 2º - Não se aplica a presente restrição às edificações coletivas aprovadas anteriormente a esta lei.

§ 3º - A identificação das vias coletoras será objeto de regulamento próprio.

§ 4º - Poderá ocorrer o acesso às habitações coletivas por vias com caixas entre 12 (doze) e 13 (treze) metros, desde que o afastamento frontal mínimo da edificação seja de 6,00m (seis metros).

Art.116 - Admite-se o uso categorizado como habitação coletiva nas vias enumeradas nos incisos "I", "II", "III" e "IV" do artigo anterior, desde que atendam às exigências estabelecidas na "TABELA II, PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE MÉDIA DENSIDADE".

Art.117 - As Zonas de Especial Interesse Social serão regulamentadas no prazo de 90 (noventa) dias.

Art.118 - O instrumento de intervenção urbanística do Poder Público, denominado Operação Urbana, será aplicado segundo critérios e normas previamente estabelecidas, sendo cada Operação Urbana objeto de lei específica, e será regulamentado no prazo máximo de 90 (noventa) dias.

Art. 119 - Os casos excepcionais de dimensão e de área de lotes, integrantes de loteamentos aprovados antes do dia 31/12/71, serão submetidos à apreciação do órgão municipal competente, que estabelecerá os índices urbanísticos mínimos para efeito de sua ocupação.

Art.120 - É vedado o uso de estabelecimento de ensino nas vias pertencentes a Rede Viária Básica, instituída pela Lei Complementar nº 015/92 e vias coletoras.

Art. 121- É obrigatória a existência de pátio interno de operações de carga e descarga nas edificações destinadas ao exercício de atividades industriais, comerciais e prestacionais definidas segundo regulamento próprio, em função do seu porte e natureza.

Art.122 - O uso identificado como posto de abastecimento e serviços de veículos somente será admitido quando, além das normas gerais de uso e ocupação do solo urbano, sua localização adequar-se às seguintes exigências:

I - em lote de esquina, deverá ter área mínima de 600m² (seiscentos metros quadrados);

II - em meio de quadra deverá ter, no mínimo, 48m (quarenta e oito metros) de testada e área mínima de 1.440m² (hum mil e quatrocentos e quarenta metros quadrados);

§1º - O desenvolvimento do projeto e a respectiva instalação deverão atender as demais normas técnicas estabelecidas pelo Departamento Nacional de Combustíveis.

§ 2º - Somente serão aprovadas as plantas para construção, bem como expedido o respectivo alvará de funcionamento de postos de abastecimento e serviços de veículos, quando, além de satisfeitas as exigências do parágrafo anterior e da legislação pertinente a edificações, observarem a distância mínima de 100m (cem metros) dos limites de escolas, asilos, creches, quartéis, hospitais, casas de saúde e vice-versa.

Art.123 - A instalação e funcionamento de indústrias e comércio, cujas atividades possam causar danos ao meio ambiente estão sujeitas à aprovação do órgão técnico competente.

Art. 124 - Na aplicação do índice de aproveitamento serão computadas somente as áreas privativas das edificações, salvo aquelas destinadas a garagens, escaninhos, floreiras, sacadas e a parte coberta do pavimento superior da cobertura, esta até o limite máximo de 70% do pavimento tipo, desde que os três últimos perfaçam, no máximo 15% do somatório das áreas dos apartamentos.

Art. 125 - Na aplicação do índice de ocupação será considerada projeção horizontal da edificação no terreno, exceto as áreas destinadas a varandas, sacadas e floreiras, desde que até o limite máximo definido no artigo anterior, localizadas acima do pavimento térreo.

Art.126 - Para efeito desta lei, considera-se pavimento todos os pisos a partir do nível do solo e subterrâneo todos os pisos inferiores ao solo.

Art.127 - É vedado o remembramento de lotes integrantes da Zona de Predominância Residencial de Baixa Densidade, quando, pelo menos, um deles localizar-se junto à Rede Viária Básica, definida pela Lei Complementar nº 015/92, exceto quando todos forem lindeiros à Rede Viária Básica.

Art.128 - Permite-se a utilização de mais 0,5 (meia) vez a área do lote, além do respectivo coeficiente de aproveitamento estabelecido nesta lei, calculado em relação ao lote original, desde que sejam entregues ao Poder Público, como bem de uso comum do povo, parte deste lote, correspondente a 3m (três metros) vezes a dimensão de sua testada, integrando-o ao passeio público, a juízo do órgão municipal competente, respeitados os padrões mínimos do lote para a área remanescente e sobre a qual não se admitirá estacionamento de veículos.

§ 1º - No caso de lote de esquina, para efeito de aplicação do disposto no caput deste artigo, será considerado qualquer uma de suas testadas.

§ 2º - Para efeito de cálculo do índice de permeabilidade do lote, poderão ser consideradas as áreas de solo natural, entregues ao Poder Público, referidas no caput deste artigo.

Art.129 - A juízo do órgão de planejamento municipal, poderá o interessado outorgar, em caráter perpétuo, ao poder público, o direito de destinar a parte do terreno não ocupada com edificação, para uso comum do povo, sendo permitida a utilização de mais o dobro da área transferida, além do respectivo coeficiente de aproveitamento permitido para o mesmo.

§1º - Para o caso da concessão referida no caput deste artigo fica definido o pé-direito mínimo de 5,44m (cinco vírgula quarenta e quatro metros) para o pavimento térreo, quando se tratar da outorga das áreas de pilotis.

§ 2º - A utilização de até o dobro da área transferida, além do respectivo coeficiente de aproveitamento do lote, referida no caput deste artigo, estará isenta do pagamento da licença onerosa para construir.

Art. 130 - Para efeito de aplicação do coeficiente de aproveitamento não será computado, para o uso de habitação coletiva, um acréscimo de, no máximo, 50% (cinquenta por cento) do pavimento tipo, no caso de complementação do último pavimento.

Art. 131 - O Poder Público, através do órgão municipal de planejamento, poderá outorgar o direito de construir 0,5 (meia vez) além do respectivo coeficiente de aproveitamento em lotes lindeiros a vias integrantes da Rede Viária Básica e vias coletoras, desde que a edificação atenda ao afastamento frontal mínimo de 10 (dez) metros, exceto quando este for obrigatório.

Parágrafo único - Nas vias: Avenida 85, Avenida Bernardo Sayão, Avenida Marechal Rondon, Avenida 24 de Outubro, Avenida Castelo Branco e Avenida Mutirão o benefício referido no caput deste artigo poderá ser concedido, desde que o direito de construir 0,5 (meia vez) além do respectivo coeficiente de aproveitamento seja transferido para outra localidade, a juízo do órgão de planejamento municipal.

Art. 132 - Para o caso de novos parcelamentos deverão ser previstos obrigatoriamente em seus contextos Zona de Predominância Residencial de Baixa Densidade, assim como as demais zonas previstas nesta lei, conforme potencialidades próprias a cada área.

Art.133 - Poderão ser previstas circulações aéreas interligando blocos de edificações, consoante diretrizes próprias a serem estabelecidas pelo órgão municipal competente.

Art. 134 - Admite-se, a juízo do órgão municipal de planejamento, que a parcela do lote destinada a permeabilidade possa ser transferida para outras áreas.

§1º - A nova área permeável deverá corresponder a igual parcela objeto da transferência.

§ 2º - Esta área deve integrar uma área maior, compondo uma unidade mínima de 1.000m² (hum mil metros quadrados), localizada a uma distância máxima de 1.200m (hum mil e duzentos metros) de uma das parcelas objeto da transferência e que será destinada à praça pública.

§ 3º - A nova área permeável não poderá estar contida nas Zonas de Proteção Ambiental já estabelecidas.

§ 4º - Efetuada a transferência de permeabilidade, o índice de ocupação do pavimento subterrâneo fica acrescido do percentual correspondente à exigência do índice de permeabilidade constante dos anexos desta lei, exceto na Rede Viária Básica e vias coletoras.

Art.135 - Para o uso de edifícios-garagem, o índice máximo de ocupação será de 70%/o (setenta por cento) para os pavimentos, respeitados:

a) os afastamentos de 5,0m (cinco metros) de frente, 2,0m (dois metros) de lateral, soma de 4,0m (quatro metros) e 2,0m (dois metros) de fundo;

b) índice de permeabilidade de 15% (quinze por cento) da área do lote.

§ 1º - Para o uso de atividades econômicas, anexas aos edifícios-garagens, as edificações devem atender as exigências urbanísticas estabelecidas nesta lei devendo ser dotadas de garagens exclusivas, na proporção de 02 (duas) vagas para cada 30m² (trinta

metros quadrados) de área privativa, podendo beneficiar-se das concessões estabelecidas no caput deste artigo.

§ 2º - Para efeito de aplicação do coeficiente de aproveitamento, no caso previsto pelo parágrafo anterior, não serão computadas as áreas destinadas a estacionamento de veículos.

Art.136 - Para o caso de uso misto, cada categoria de uso deverá atender a parâmetros próprios, estabelecidos nesta lei, sendo que os índices de aproveitamento e de permeabilidade serão os maiores entre os usos envolvidos.

Art.137 - A delimitação física das zonas será determinada pelo seu perímetro, definido por uma linha que percorrerá vias de circulação, limites de lotes e poligonais topográficas, assim definida:

I - no caso de vias de circulação a linha perimetral coincidirá com seu eixo;

II - no caso de lote, a linha perimetral coincidirá com seus limites laterais e de fundo.

Art. 138 - As indústrias consideradas inofensivas e não incômodas, não se eximem da adaptação de sistema de controle antipolvente, a critério dos órgãos públicos competentes.

Art. 139 - Para cada zona, os usos admitidos deverão atender às condições de restrição quanto à classificação por atividade, por estabelecimento, por produto ou processo de fabricação, segundo categorias de uso, constantes de regulamento próprio.

Art.140 - Devido às especificidades das Zonas Especiais Aeroportuárias, fica instituída a categoria Produção e Extração de Recursos Naturais, que tem como característica a atividade do setor primário.

Art.141- As modificações em projetos já licenciados, desde que sem acréscimo de área construída ou alteração de qualquer dos parâmetros urbanísticos estabelecidos quando do ato de aprovação, deverão atender somente às prescrições edilícias constantes de lei própria.

TÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art.142 - Esta lei será regulamentada no que couber no prazo máximo de até 180 (cento e oitenta) dias após a sua publicação.

Art.143 - Compete ao Instituto de Planejamento Municipal de Goiânia - IPLAN, assegurar a eficiente aplicação desta lei.

Art.144 - Revogam-se, além das disposições em contrário, os artigos 63 e 72, da Lei Municipal nº 5.735, de 19/12/80.

GABINETE DO PREFEITO DE GOIÂNIA, aos 29 dias do mês de dezembro de 1994.

DARCI ACCORSI
Prefeito de Goiânia

VALDIR BARBOSA
Secretário do Governo Municipal

CAIRO ANTÔNIO VIEIRA PEIXOTO
JOSÉ CARLOS DE ALMEIDA DEBREY
AURÉLIO AUGUSTO PUGLIESE
DÉO COSTA RAMOS
OSMAR PIRES MARTINS JÚNIOR
FÁBIO TOKARSKI
LUIZ ALBERTO GOMES DE OLIVEIRA
JUSCELINO KUBITSCHECK GOMES DA SILVA
MARIA ABADIA SILVA
ATHOS MAGNO COSTA E SILVA



EXTRAÍDO DO

Diário Oficial

MUNICÍPIO DE GOIÂNIA

DIÁRIO OFICIAL. Nº 1405 DE 05/MAIO/1995

ALTERAÇÕES À LEI DE ZONEAMENTO

DECRETO Nº 1135, DE 17/04/1995

"Dispõe sobre a regulamentação da Lei Complementar nº 031, classificando as categorias de uso de comércio, de prestação de serviço e indústria e dá outras providências"

O PREFEITO MUNICIPAL DE GOIÂNIA, usando de suas atribuições legais e de conformidade com a Lei Complementar nº 031, de 29/12/94,

DECRETA:

Art.1º - Para efeito de classificação das categorias de uso de Comércio e de Prestação de Serviços, segundo o porte das atividades nelas contidas, estas se diferenciam conforme a respectiva área ocupada em:

1. De micro porte com área ocupada de até 45m²
2. De pequeno porte, com área ocupada de até 180m²
3. De médio porte, com área, ocupada de até 540m²
4. De grande porte, sem restrição de área.

Art. 2º - Para efeito de classificação da categoria de uso de indústria, segundo o porte das atividades nela contidas, estas se diferenciam conforme a respectiva área construída, em:

1. De micro porte, com área ocupada até 180m²;
2. De pequeno porte, com área ocupada de até 720m²;
3. De médio porte, com área ocupada de até 1 440m²;
4. De grande porte, sem restrição de área.

§ 1º - Para efeito de aplicação do caput deste artigo, entende-se por área ocupada toda a área de influência da atividade dentro do lote a que integra.

§ 2º - Quando ocorrer atividades mistas em um único estabelecimento, considerar-se-á o maior porte permitido para as mesmas. segundo as determinações da zona.

Art. 3º - Considera-se fase de fundação para efeito de aplicação do § 1º do art. 109 da Lei Complementar nº 031 /94, a perfuração e concretagem de fundação até o bloco de transição ou vigas baldrame.

Parágrafo único - Para a comprovação do início da obra, será expedido "Termo de Início de Obra", pelo órgão municipal competente.

Art. 4º - Para aplicação dos arts. 110 e 111 da Lei Complementar nº031/94, considerar-se-á legislação anterior, a Lei nº 5.735, de 19/12/80.

Art. 5º - Entende-se como parâmetros urbanísticos para os projetos já licenciados e dentro do prazo de validade do respectivo alvará de Construção, previsto no art.141 da Lei Complementar nº 031 /94, aqueles

estabelecidos pela Lei nº 5.735/80, a saber: Índice de Ocupação, Índice de Aproveitamento; Afastamento Mínimos exigidos bem como exigências estabelecidas pelo órgão técnico competente, quando for o caso, desde que não haja acréscimo de densidade populacional.

Parágrafo único - As modificações previstas no artigo supramencionado, deverão ocorrer dentro do prazo previsto pelo respectivo Alvará de Construção emitido, ou seja de 01 (um) ano, conforme estabelecido pela Lei Municipal nº 5.062, de 25/11/75 (Código de Edificações).

Art. 6º - Os processos protocolados na Secretaria Municipal do Solo Urbano até o dia 17 (dezessete) de janeiro de 1995, deverão ser analisados à luz da Lei nº 5.735/80.

Art. 7º - Os processos que tratem de projetos de edificações, devidamente protocolados até a data de 17/01/95 e em tramitação na Secretaria Municipal do Solo Urbano, terão o prazo máximo de 06 (seis) meses, a contar do dia 18/01 /95, para serem licenciados e emitidas suas respectivas licenças para construir (Alvará de Construção).

Parágrafo único - As autorizações emitidas pela Comissão Técnica de Zoneamento - CTZ, terão validade de 30 (trinta) dias, a contar da data desse Decreto, para que seja aprovado seu devido encaminhamento junto à Secretaria Municipal do Solo Urbano.

Art. 8º - Com fundamento no art. 85, inciso III, da Lei Complementar nº 031 /94, fica determinado que, para efeito de construção em lotes integrantes da Zona de Proteção Ambiental III, em que seu limite de fundo coincida com o talvegue de curso d'água ou de fundo de vale, é exigido o afastamento de fundo de 50m (cinquenta metros), garantida a ocupação do lote, dentro dos parâmetros estabelecidos pela Lei supracitada, porém, até a profundidade de 25m (vinte e cinco metros), medidos a partir do respectivo alinhamento do lote.

Art. 9º - As edificações consideradas conforme a Lei nº 5735/80, devidamente licenciadas, poderão sofrer acréscimo em sua área construída, desde que a nova construção atenda aos dispositivos da Lei Complementar nº 031 /94;

Art. 10 - Para efeito de aplicação da Lei Complementar nº 031 /94, entende-se como pavimento térreo aquele compreendido entre o subterrâneo, no caso de ocorrer o primeiro andar, isto é, aquele pavimento situado no nível do solo aceitando-se uma variação de no máximo 1,20m (um metro e vinte centímetros) de cota de relação ao ponto de nível mais desfavorável da testada do lote e que tenha pé-direito máximo de 6,00 (seis metros).

Art. 11 - Para efeito de aplicação do Art. 124, da Lei Complementar nº 031/94, entende-se por área privativa toda aquela em que não ocorrer o acesso livre do público, excetuadas as dependências destinadas à exploração de atividades econômicas.

Art. 12 - Para efeito de aplicação do Art. 119 da Lei nº 031 /94, entende-se por casos excepcionais aqueles cuja área e/ou testada de lote sejam inferiores ao padrão mínimo estabelecido em lei própria, ou ainda, os casos de conformação irregular de lote, que terão a exigência de afastamentos estabelecida pelo Órgão Municipal competente:

Art. 13 - Com fundamento no art. 24, item V, alínea b, § 2º, da Lei Complementar nº 031 /94, fica determinado que os lotes de esquina, com face voltada para duas vias, possuem duas frentes e duas laterais.

§ 1º - Os lotes de esquina com face voltada para mais de duas vias, possuem duas frentes, estas voltadas para as vias de maior caixa quando for o caso, e duas laterais, excluindo os casos de quadra contendo todos seus lotes remembrados;

§ 2º - Para o caso de lotes de esquina, com face voltada para áreas verdes; vias de pedestres ou vielas com caixa inferior a 10m (dez metros), esta face fica caracterizada como lateral.

Art.14 - Este decreto entra em vigor na data de sua assinatura, revogadas ; as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO DE GOIÂNIA, aos 17 dias do mês de abril de 1995.

DARCI ACCORSI
Prefeito de Goiânia

VALDIR BARBOSA
Secretário de Governo Municipal