



MENSAGEM Nº 009/2011.

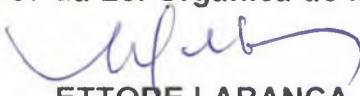
São Lourenço da Mata, 25 de abril de 2011.

Senhor Presidente,

Submeto à apreciação dessa Casa o Projeto de Lei anexo, que tem objetivo modificar parcialmente o Plano Diretor do Município, Lei Municipal nº 2.159, de 10 de outubro de 2006.

A presente proposição visa modernizar o zoneamento urbano do Município de São Lourenço da Mata, além de definir critérios e parâmetros às edificações e construções em território municipal.

Na certeza de contar com o indispensável apoio para apreciação deste Projeto, aproveito a oportunidade para renovar a Vossa Excelência e Ilustres Vereadores protestos de elevado apreço e distinta consideração, **solicitando a adoção do regime de urgência previsto no artigo 37 da Lei Orgânica do Município.**


ETTORE LABANCA
Prefeito do Município de São Lourenço da Mata

*Recd em
27/04/2011
[Signature]*

Excelentíssimo Senhor
Vereador LEONARDO BARBOSA
DD. Presidente da Câmara de Vereadores de São Lourenço da Mata/PE
NESTA



PROJETO DE LEI Nº 009/2011.

Projeto de lei nº 009/2011

Modifica dispositivos do Plano Diretor do Município de São Lourenço da Mata, Lei Municipal nº 2.159, de 10 de outubro de 2006 e dá outras providências.

Art. 1º - Fica alterada a redação do inciso I, do art. 40 da Lei Municipal nº 2.159, de 10 de outubro de 2006, passando à seguinte:

"I – Zona de Urbanização Preferencial 01 – Área Urbana Central – ZUP 01 formada pelos espaços urbanos, ocupados ou não, contíguos ao Centro Urbano Principal, onde se pretende estimular a ocupação através da qualificação, otimização e expansão da infra-estrutura urbana. A ZUP 01 é dividida em ZUP 01 – Setor 01 e ZUP 02 – Setor 02, com índices urbanísticos definidos no ANEXO I da presente Lei.

Art. 2º - Fica alterada a redação do § 2º, acrescidos os §§ 3º e 4º ao art. 42 da Lei Municipal nº 2.159, de 10 de outubro de 2006, na forma seguinte:

"§ 2º Os Planos Diretores Urbanísticos de que trata o §1º deste artigo terão como Índices Básicos os equivalentes ao da Zona de Urbanização Preferencial 01 – Setor 02, definidos no ANEXO I da presente Lei.

§ 3º O coeficiente de utilização básica é 03 (três) e a taxa de permeabilidade 20%.



§ 4º Os Planos Diretores Urbanísticos conterão atividades inerentes a expansão urbana do Município de São Lourenço da Mata, abrangendo usos múltiplos – habitação, comércio, serviços, institucional, esportes, industrial e logístico.

Art. 3º - Fica alterada a redação do inciso III, do art. 43 da Lei Municipal nº 2.159, de 10 de outubro de 2006, passando à seguinte:

"III – Zona Especial de Atividades Produtivas – ZEAP"

Art. 4º - Fica revogado o § 1º do art. 45 da Lei Municipal nº 2.159, de 10 de outubro de 2006.

Art. 5º - Fica alterada a redação do art. 49 da Lei Municipal nº 2.159, de 10 de outubro de 2006, passando à seguinte:

"Art. 49 A Zona Especial de Atividades Produtivas – ZEAP
compreende os Distritos Industriais em território municipal e respectivos entornos, onde se pretende consolidar preferencialmente o uso industrial e as atividades voltadas para o terciário moderno de grande porte (centrais de distribuição e logística, centrais de comércio atacadista ou varejista de grande porte e similares).

Art. 6º - Ficam acrescidos ao art. 60 da Lei Municipal nº 2.159, de 10 de outubro de 2006, os seguintes incisos:

"IV - Taxa de Ocupação (%);

V - Coeficiente de aproveitamento, e



VI – Taxa de Permeabilidade.”

Art. 7º - Fica alterada a redação do art. 61 da Lei Municipal nº 2.159, de 10 de outubro de 2006, passando à seguinte:

“Art. 61 Os afastamentos representam as distâncias que devem ser observadas entre a edificação e as linhas divisórias do terreno, constituindo-se em afastamentos frontal, lateral e de fundos.

§1º Os afastamentos frontal, lateral e de fundos serão medidos segundo uma perpendicular à linha divisória, traçada a partir do ponto médio de cada segmento da linha poligonal, definida pela projeção da edificação no plano horizontal.

§2º Para efeito da definição do ponto médio dos segmentos da linha poligonal referida no parágrafo anterior, não serão consideradas:

I – as reentrâncias existentes nesses segmentos;

II – as partes da edificação relativas às caixas de escada, halls, elevadores e antecâmeras, desde que os afastamentos destas partes em nenhum ponto sejam inferiores ao afastamento inicial previsto no **ANEXO I** da presente Lei.

§3º Ressalvadas as exceções previstas nesta Lei, nenhum ponto das linhas poligonais referidas nos §§ 1º e 2º poderá estar situado a uma distância menor do que afastamento inicial estabelecido,



devendo esta distância ser medida segundo uma linha perpendicular às linhas da divisa.

Art. 61-A Os afastamentos frontal, lateral e de fundos serão definidos em função do número de pavimentos, observados os critérios dispostos nos parágrafos seguintes e nas condições estabelecidas no **ANEXO I** da presente Lei.

§1º As edificações com até 02 (dois) pavimentos poderão colar em 02 (duas) divisas laterais e de fundos, obedecendo às seguintes condições:

I – quando colarem em 02 (duas) divisas laterais deverão manter um afastamento mínimo de 3,00 mts. (três metros) metros da divisa de fundos;

II – quando colarem em uma divisa lateral e uma divisa de fundos, deverão manter um afastamento mínimo de 1,50 mts. (um metro e cinquenta centímetros) da outra divisa lateral;

III – a altura total das edificações coladas nas divisas laterais e/ou fundos não poderá exceder à cota de 7,50 mts. (sete metros e cinquenta centímetros), cota esta medida a partir do meio-fio.

§2º Para as edificações com até 02 (dois) pavimentos, quando apresentarem vãos abertos, o afastamento mínimo para as divisas será de 1,50 mts. (um metro e cinquenta centímetros).

§3º Para as edificações com mais de 02 (dois) e até 04 (quatro) pavimentos, os afastamentos frontais, laterais e de fundos serão



iguais aos respectivos afastamentos iniciais previstos no **ANEXO I** da presente Lei.

§4º Para as edificações a partir de 04 (quatro) pavimentos, os afastamentos serão obtidos através da fórmula seguinte:

$$Af = Af_i = (n - 4) 0,25$$

$$Al = Al_i + (n - 4) 0,25$$

$$Afu = Al$$

Onde:

- n** = Número de pavimentos
- Af** = Afastamento frontal
- Al** = Afastamento lateral
- Afi** = Afastamento frontal inicial
- Ali** = Afastamento lateral inicial
- Afu** = Afastamento de fundos

§5º Para a aplicação das fórmulas mencionadas no parágrafo anterior, não será computado o pavimento de subsolo ou semi-enterrado, quando o piso do pavimento imediatamente superior a este não exceder à altura 1,50 mts. (um metro e cinquenta centímetros) acima de meio-fio.

Art. 61-B As edificações a partir de 04 (quatro) pavimentos deverão ter seu revestimento externo em material cerâmico ou material impermeável equivalente.

Art. 61-C Para habitação multifamiliar isolada, conjuntos de habitações multifamiliares isoladas ou acopladas por justaposição e/ou superposição, a partir de 04 (quatro) unidades, deverá ser



considerado o número mínimo de 01 (um) vaga de garagem por unidade habitacional.

§1º Os conjuntos habitacionais enquadrados em programas do Governo Federal, poderão ter o número de vagas definido através de análise especial, sendo em um mínimo ½ vaga de garagem por unidade habitacional, levando em conta a localização do mesmo.

Art. 8º - Fica alterada a redação dos incisos V, VI e VII do art. 72 da Lei Municipal nº 2.159, de 10 de outubro de 2006, passando à seguinte:

"V – De acordo com o **ANEXO I** da presente Lei;

VI – De acordo com o **ANEXO I** da presente Lei, e

VII – De acordo com o **ANEXO I** da presente Lei."

Art. 9º - Fica alterada a redação do inciso I do art. 88 da Lei Municipal nº 2.159, de 10 de outubro de 2006, passando à seguinte:

"I – Os índices urbanísticos deverão seguir os definidos no **ANEXO I** da presente Lei.

Art. 10 - O **ANEXO I** da presente Lei substitui o **ANEXO VII - A e B** da Lei Municipal nº 2.159, de 10 de outubro de 2006.

Art. 11 – As Zonas de Urbanização Preferencial e de Expansão Urbana serão objeto de uso prioritário de Operações Urbanas Consorciadas na forma do art. 32, § 1º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, constituindo parcerias entre os setores público e privado na busca de melhorias sociais, ambientais e desenvolvimento urbano no território municipal.





Art. 12 - Fica alterada a delimitação das zonas do Município de São Lourenço da Mata, de acordo com a planta 01/04 da Lei Municipal nº 2.159, de 10 de outubro de 2006.

Art. 13 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial as constantes das Leis Municipais nº 2.266/2009, 2.318/2010 e 2.332/2011.

São Lourenço da Mata, 25 de abril de 2011.

ETTORE LABANCA
Prefeito do Município de São Lourenço da Mata



ANEXO I

(em substituição ao **ANEXO VII - A e B** da Lei Municipal nº
2.159, de 10/10/2006)



PREFEITURA DE SÃO LOURENÇO DA MATA - PERNAMBUCO
RUMO AO DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

**DIRETRIZES E ÍNDICES URBANÍSTICOS BÁSICOS
 PARA A REGULAMENTAÇÃO URBANA RURAL E URBANA / ZONEAMENTO**

ZONA / ZONA	LOCALIZAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO	DIRETRIZES	ÍNDICES	ÍNDICES BÁSICOS										OBSERVAÇÃO
				Lote número (m²)	Térrea (m²)	AFA (m²)	Distância entre lotes (m)	Taxa de solo (%)	Taxa de ocupação (%)	Taxa de vegetação (%)	Custo de aprovação	Permitas. (%)	Taxa de aprovação (%)	
Zona de Requalificação Urbana - ZRU	Área correspondente ao Núcleo Urbano Principal do Município de São Lourenço da Mata que, grande concentração de atividades de comércio, serviços e usos institucionais.	Controlar o abandono do construtivo, requalificar e otimizar a infra-estrutura urbana existente, reestruturar os espaços públicos, elaborar plano de ordenamento específico	Residencial / Comércio / Serviços / Institucional / Atividades Culturais	5 ou mais (no caso de Atividades Multiples e Multifuncionais)	15 m / nulo	1,5 m / nulo	3 m / São colado em duas casas de 2,0 m (Para identificação da paisagem)	80 / 40 (Para duas e 4)	80 / 40 (Para 3 e 4)	60 / 40 (Para 3 e 4)	-	-	2 / permitido até 4 para Econômicos residenciais verticais (início da área de plantio, quando existe)	Observar os exigências referentes a iluminação, ventilação dos espaços de permanência privilegiados e dos ambientes especiais (BVMS, Cozinhas e similares) previstas no Código de Urbanismo do Município.
Zona de Urbanização Rural (ZUR01)	Área Periférica desassociada do núcleo urbano principal do Município de São Lourenço da Mata, cujo acesso principal se dá pelo Município de Camaragibe, possuindo características como setor Ameia 02 (que é uma Área Rural que se caracteriza como setor de integração).	Otimizar a infra-estrutura / restabelecer a ocupação / estimular o uso e ocupação referente a vilas, praias, condomínios horizontais, chácaras e similares.	Residencial (Isolada ou condomínio horizontal)	20 (residência isolada) / 7 (condomínio)	50 (residência isolada) / 35 (condomínio)	20 (residência isolada) / 35 (condomínio)	-	-	-	-	-	-	2	Estatutarizar para parcelamento (densidade varia conforme parcelamento) e regularizar residenciais horizontais (medida L).
b) Setor de Urbanização Rural 02 (ZUR02)	Área rural compreendida entre o limite da área urbana e um Núcleo Urbano em Áreas Rurais que sejam caracterizadas como setor de integração.	Preservar as rotas existentes e respeitar o parcelamento.	Residencial	5000	50	15	10	10	70	20	-	-	2	Transformar a área rural em Reserva Ecológica Municipal, respeitando o parcelamento existente e a densidade controlada pelo gestor.
Zona de Urbanização Rural 02 / Parque - ZUR02	Área periférica de preceito acesso e ocupação rurista com densificação acelerada.	Inibir e impedir novas ocupações e encostas em conformidade com as diretrizes e medidas normativas expressas no Manual do Programa Viva o Morro / Mata e Ambiente local.	Residencial	500	20	5	15 / nulo (Ab 2,7)	1,5 / nulo / colado em duas laterais)	35	40	-	-	2	Promover a regularização, isolamento da rede, compatibilizando com a legislação vigente. A densidade controlada será controlada pelo público.
														Estabelecer parâmetros restritivos baseados no Manual Projeto Viva o Morro. A densidade controlada será controlada pelo gestor.

Prefeitura de São Lourenço da Mata - CEP 54.735-565
 Centro - CNPJ 11.251.832/0001-05
www.slm.pe.gov.br - prefeitura@slm.pe.gov.br
 Fone (81) 3525.2749 / 3525.9437



Prefeitura de SÃO LOURENÇO DA MATA

PERNAMBUCO
RUMO AO DESENVOLVIMENTO

LOCALIZAÇÃO / ZONA	CARACTERIZAÇÃO	USOS	Lote (m²)	T min. do lote (m)	AFASTAMENTOS (m)	Largura Fundos	Taxa de Suelo Natural (%)	Taxa de Ocupação (%)	Coef. de Aprovação (%)	Período de aprovação	Gabarito (nº)	Observações
Zona de Urbanização Preferencial - ZUPO4	Zona de Urbanização Preferencial - ZUPO4	Áreas próximas ao Centro Urbano Principal, dotadas de infra-estrutura e trepado urbano consolidado, ou formadas por vários urbanos contíguos ao Centro Urbano Principal ou em sua área periférica, sendo esta Zona subdividida em duas subzonas.	Incentivar a ocupação através da obtenção, qualificação e expansão da infra-estrutura urbana	Residencial	1,5 m / nulo / 3 m (Se colado de dois lados e para gabarito 3 e 4)	1,5 m / nulo / 3 m (Se colado de dois lados e para gabarito 3 e 4)	60 / 40 (Para gabarito 3 e 4)	-	-	2 / permitido até 4 para condôminos residenciais verticais (incluído o rea de plots, quando existir) quando existir)	Expedir edital para licitação de imóveis residenciais verticais (incluído o rea de plots, quando existir) quando existir)	Estabelecer parâmetro de ocupação restritiva nas áreas em declive e/ou com declividade acidentada baseados no Manual do Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU/PE) e no Plano Diretor do Município de São Lourenço da Mata. A densidade construtiva será considerada pelo gabarito. Nas áreas planas será permitido gabarito 4, mediante análise especial por parte da Prefeitura e decisão que a infraestrutura instalada comporta o novo empreendimento.
Zona de Urbanização Preferencial 01 - ZUPO1	Zona de Urbanização Preferencial 01 - ZUPO1	Espaços urbanos, contíguos ao Centro Urbano Principal.	Estimular a ocupação através da qualificação, otimização e expansão da infra-estrutura urbana	Residencial	1,5 m / nulo / 3 m (Se colado de dois lados e para gabarito 3 e 4)	1,5 m / nulo / 3 m (Se colado de dois lados e para gabarito 3 e 4)	60 / 40 (Para gabarito 3 e 4)	-	-	2 / permitido até 4 para condôminos residenciais verticais (incluído o rea de plots, quando existir)	Expedir edital para licitação de imóveis residenciais verticais (incluído o rea de plots, quando existir) quando existir)	Estabelecer parâmetro de ocupação restritiva baseado no Manual do Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU/PE) e no Plano Diretor do Município de São Lourenço da Mata. A densidade construtiva será considerada pelo gabarito. Nas áreas planas será permitido gabarito 4, mediante análise especial por parte da Prefeitura e decisão que a infraestrutura instalada comporta o novo empreendimento.
Zona de Urbanização Preferencial 02 - ZUPO2	Zona de Urbanização Preferencial 02 - ZUPO2	Áreas de ocupação rural referida e pelos vazios urbanos da localidade de Triná, Municipio stravares ca das áreas.	Estimular a consolidação de um novo núcleo de desenvolvimento urbano para o requalificação urbana	Residencial	1,5 m / nulo / 3 m (Se colado de dois lados e para gabarito 3 e 4)	1,5 m / nulo / 3 m (Se colado de dois lados e para gabarito 3 e 4)	60 / 40 (Para gabarito 3 e 8)	-	-	2 / permitido até 4 para condôminos residenciais verticais (incluído a rea de plots, quando existir)	Expedir edital para licitação de imóveis residenciais verticais (incluído o rea de plots, quando existir) quando existir)	Permitido até 8 (início) / Protoger fundo / Observar parâmetros indicados específicos para condôminos residenciais verticais (incluído a rea de plots, quando existir) quando existir)
Zona de Urbanização Preferencial 02 / Triná - ZUPO2	Zona de Urbanização Preferencial 02 / Triná - ZUPO2				1,5 m / nulo / 3 m (Se colado de dois lados e para gabarito 3 e 4)	1,5 m / nulo / 3 m (Se colado de dois lados e para gabarito 3 e 4)	60 / 40 (Para gabarito 3 e 4)	-	-	2 / permitido até 4 para condôminos residenciais verticais (incluído a rea de plots, quando existir)	Expedir edital para licitação de imóveis residenciais verticais (incluído o rea de plots, quando existir) quando existir)	Permitido até 8 (início) / Protoger fundo / Observar parâmetros indicados específicos para condôminos residenciais verticais (incluído a rea de plots, quando existir) quando existir)



Prefeitura de
SÃO LOURENÇO
DA MATA
PERNAMBUCO
RUMO AO DESENVOLVIMENTO

Zona de
Expansão
Urbana - ZEU



www.slm.pe.gov.br - prefeitura@slm.pe.gov.br

Fone (81) 3525.2749 / 3525.9437

INDÍCIO ZONA (ZEU)	LOCALIZAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO	DIRETRIZES		USOS		Lote mínimo (m²)	Tabela nº do Lote (m²)	AFASTAMENTOS (m)		ÍNDICES BÁSICOS		Corf de Aprov.	Tc de Período (%)	Gabinete (nº de plantões)	OBSERVATÓRIOS
		Frontal	Lateral	Fundos	Taxa da Solo Natural (%)			Taxa de Ocupação (%)	Corf de Aprov.	Tc de Período (%)					
Eixo de Atividades Multiuso - EAM	Localizado às margens da Rodovia Federal BR-408, próxima ao Núcleo Urbano Principal e com raio de influência direta expandido da infraestrutura e ocupação urbana.	Residencial			15 m / nulo (Até 2/3); 3 m (Se colado)	15 m / nulo (Até 2/3); 3 m (Se colado)	25	60 / 40 (Para garابto 3 e 4)	-	-	2 permido até 4 para condomínios residenciais verticais (incluindo área depósito, quando existir)			Expansão da infraestrutura urbana / Paraleloamento do solo urbano / Hranquistação do sistema ríval / Proteger fundo de vale / Observar parâmetros e índices específicos para condomínios residenciais verticais e/ou horizontais conforme esta Lei	
	Espaços urbanos ao longo das vias estruturais e corredores de entrada das principais localidades do Município, nomeadamente constituído pelos locais finalísticos da Rodovia Estadual PE-05, onde se concentram predominantemente atividades de comércio e serviço.				Promover a dinização e requalificação da Infraestrutura instalada da PE-05 / Estimular a instalação de novos empreendimentos comerciais e de serviços compatíveis com a infraestrutura instalada	Comércio e Serviços de grande porte	5 ou nulo (nos casos de preservação da identidade paisagística do logradouro)	1,5 ou nulo (nos 2/3 da lateral da calçada e descida da iluminação de veículos de permanência pratica ambientes especiais (Bancos, mesas e similares) previstas no Plano Urbano do Município) exigências para os empreendimentos de impacto e demandas incomodidade previstas			3			Observar parâmetros de ambientação da calha e descida da iluminação de veículos de permanência pratica ambientes especiais (Bancos, mesas e similares) previstas no Plano Urbano do Município exigências para os empreendimentos de impacto e demandas incomodidade previstas	