



APROVADO

Projeto de Lei nº 061/2016

ANTEPROJETO DE LEI Nº 052, DE 20 DE SETEMBRO DE 2016.

Em 27/10/2016

2000

Presidente

Ementa: Altera a Lei nº 2.159/2006, que instituiu o Plano Diretor de São Lourenço da Mata, para criar uma nova Zona de Expansão Urbana 1 – ZEU 1, e dá outras providências.

ANTEPROJETO DE LEI

Art. 1º Fica criada nova Zona sob a denominação de **Zona de Expansão Urbana 1 – ZEU 1** situada na Macrozona Urbana - MAUR, abrangendo parte da Zona Urbana Preferencial 2 – ZUP 2, parte da Zona Especial de Preservação Ambiental 2 – ZEPA 2 e da Zona Especial de Atividade Produtivas – ZEAP, referenciada na Lei 2.159/2006 – Plano de Diretor de São Lourenço da Mata.

Parágrafo Único - A Zona de Expansão Urbana 1 – ZEU 1, tem seu perímetro descrito no Anexo 1 e, sua área definida pela poligonal apresentada no Mapa constante do Anexo II, partes integrantes desta Lei.

Art. 2º Com a criação da Zona mencionada no artigo anterior, a Lei 2.159/2006 passa a vigorar acrescida do Art. 42 – A, com a seguinte redação:

“Art. 42 - A Zona de Expansão Urbana 1 – ZEU 1 ora criada, será objeto de projeto urbanístico específico, para onde se pretende direcionar o crescimento da cidade, atualmente de uso agrícola, para efeito de estimular os usos habitacional, comercial, de serviços, institucional, cultural, de lazer, industrial e logístico.

Zeehi - 18/10/2016



Art. 3º A Zona de Expansão Urbana 1 – ZEU 1, será subdividida em QUATRO Setores de acordo com suas especificidades, seu potencial urbanístico e ambiental e a intensidade de ocupação desejada, a seguir:

- I Setor de Urbanização Preferencial – SUP, caracterizada por vazios urbanos nas proximidades do núcleo urbano principal, onde deverá ser estimulada a ocupação através da expansão da infraestrutura urbana.
- II Setor de Urbanização Moderada – SUM, área periférica, que deverá ser conectada ao núcleo urbano principal com a implantação de infraestrutura urbana para otimizar sua ocupação.
- III Setor de Urbanização Controlada – SUC, área de ocupação rarefeita, dissociada do núcleo urbano principal, devendo ser dotada de infraestrutura urbana, mantidas as características ambientais e o controle de sua ocupação.
- IV Setor de Equilíbrio Ambiental – SEA, área cuja característica geomorfológica apresenta restrições ambientais, requerendo padrões sustentáveis de uso e ocupação do solo, onde esta inserida a Reserva Ecológica Mata da Quizanga, protegida por legislação estadual.

Art. 4º Além das diretrizes e objetivos gerais da Política de Desenvolvimento e Expansão Urbana, expresso nos Art. 7º e 8º, da Lei 2.159/2006, são objetivos específicos da presente Lei:

- I adequar os instrumentos urbanísticos para a gestão do uso e ocupação do solo urbano à nova dinâmica territorial.
- II promover a integração física e funcional da referida **Zona de Expansão Urbana 1 – ZEU 1**, com o seu entorno;
- III dotar a **Zona de Expansão Urbana 1 – ZEU 1**, da infraestrutura física, dos equipamentos e dos serviços urbanos necessários ao seu desenvolvimento de forma sustentável;



- IV assegurar a proteção e preservação dos elementos paisagísticos, da hidrografia, vegetação e relevo, visando garantir a manutenção das características geomorfológicas do território;
- V promover o pleno aproveitamento do potencial urbanístico e ambiental da área na qual a Zona se situa.

Art. 5º Na Zona de Expansão Urbana 1 – ZEU 1, os Setores ora criados serão objeto de Plano Diretor Urbanístico e /ou de Parcelamento do Solo Urbano.

Parágrafo Único - A aprovação pelo Poder Público Municipal do Parcelamento do Solo Urbano e do Plano Diretor Urbanístico de cada setor, fica condicionada:

- I ao atendimento dos objetivos específicos contidos no Art. 3º, desta Lei;
- II à anuência do Órgão Metropolitano, nos termos da Lei Federal nº 6.766/1979 e suas alterações, da Lei Estadual nº 9.990/1987 e demais legislações de parcelamento aplicáveis à espécie;
- III à apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança, quando necessário, como prevê a Lei nº 10.257/2001 do Estatuto da Cidade;
- IV à anuência do Órgão Ambiental competente, nos termos da Leis Estaduais nº 9.989/1987, nº 34.692/2010 e nº 14.324/2011, do Decreto Estadual nº 34.692/2010 e demais legislações ambientais aplicáveis à espécie.

Art. 6º Ficam estabelecidos para a Zona de Expansão Urbana 1 – ZEU 1, os parâmetros urbanísticos a seguir:



TABELA DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS DA ZONA DE EXPANSÃO URBANA 1 – ZEU 1

SETORES	USOS	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (CA)	LOTE MÍNIMO M ²	TAXA (%) OCUPAÇÃO (TO) (1)(7)	TAXA DE SOLO NATURAL (TSN) (1)	GABARITO (NÚMERO DE PAVIMENTO) (2)(4)	AFASTAMENTO INICIAL (AI) (3;4;5;6)		
							FRONTAL	FUNDO	LATERAL
SUP	Habitacional Comércio Varejista Serviços, Institucional, Cultural e Lazer	3,0	200	50	25		5,00	1,50	1,50
SUM	Habitacional Comércio Varejista Serviços, Institucional, Cultural e Lazer	2,5	250	40	35		5,00	1,50	1,50
SUC	Habitacional Comércio Varejista Serviços, Institucional, Cultural e Lazer	2,0	300	35	40		7,00	1,50	1,50
SEA	Habitacional Unifamiliar, comércio, varejista, cultural, Serviços e Lazer	0,6	1.000,00	30	50	2	10,00	5,00	5,00

OBSERVAÇÕES:

- (1) Os percentuais da taxa de ocupação e solo natural serão sempre calculados em relação à área total do lote, sendo o solo natural sempre contido na área livre, não edificada, não sendo permitido a utilização para estacionamento;
- (2) Exetuam-se do cálculo do gabarito no tocante ao número de pavimentos, os pavimentos localizados abaixo da cota de acesso principal da unidade, desde que estes pavimentos respeitem o perfil geológico das encostas. Caso a unidade conte com acessos em níveis diferentes o cálculo do gabarito será feito pela cota média do terreno;
- (3) As edificações com até 2 (dois) pavimentos, poderão colar nas duas divisas laterais mantendo o afastamento de fundo.
- (4) Para edificações com mais de 2 (dois) pavimentos, os afastamentos devem ser calculados utilizando-se a seguinte fórmula:

$$AF = AfI + (n-2) 0,25ou AL = AfI + (n-2) 0,35$$
 onde, AF= Afastamento frontal Calculado, AfI= Afastamento frontal Inicial, AL= afastamento lateral e de fundos calculado, ALI=afastamento lateral e de fundos inicial e n= Número de Pavimentos;
- (5) No SEA, é obrigatório o afastamento inicial em todas as divisas, mesmo que não tenham vãos abertos.
- (6) Para empreendimentos multifamiliares com edificações com mais de 2 pavimentos, o pavimento térreo deve apenas observar os recuos iniciais;
- (7) Para empreendimentos multifamiliares com edificações com mais de 2 pavimentos, a TO deve ser observada a partir do segundo pavimento, desde que a cota de piso do pavimento térreo não ultrapasse o limite de 1,80m em relação a cota media da soleira de entrada do lote;



Art. 7º Na Zona de Expansão Urbana 1 – ZEU 1, o número de vagas de estacionamento de veículos será calculado de acordo com o uso:

- § 1º** As edificações destinadas ao uso habitacional terão, no mínimo 01 vaga para as unidades até 70m² de área privativa construída, 02 vagas para as unidades entre 70m² e 140m² de área privativa construída e 03 vagas para as unidades acima de 140m² de área privativa construída;
- § 2º** As edificações destinadas ao uso de comércio e serviços, terão no mínimo 01 vaga de veículo para cada 35m² de área privativa construída;
- § 3** As áreas de circulação de veículos terão a largura mínima de 4,50m.
- § 4º** As vagas de estacionamento para veículos deverão atender ao percentual e dimensões a seguir:
- I as vagas para veículo deverão ter 5m de comprimento por 2,30m de largura;
 - II 1% do total de vagas para veículos será destinada a portadores de necessidades especiais, com 3,50m de largura por 5,00m de comprimento, aonde os empreendimentos devem possuir no mínimo uma vaga PNE;
- § 5º** As edificações destinadas ao uso industrial e de logística, deverão ter no terreno onde vierem a ser edificadas, áreas para carga e descarga, pátio de manobras e para estacionamento de veículos,
- § 6º** Para todos os usos permitidos na ZUP 1, deverão ser previstas vagas para motos e bicicletas num percentual de 20% do total calculado para as vagas de veículos.

Art. 8º Para implantação de edificações em condomínio habitacional ou empresarial vertical no Setor de Urbanização Preferencial – SUP, deve ser observado:

- §1º** reservar área de solo natural de 25% da área total da gleba;

§2º ter afastamento, entre os blocos implantados, igual ao afastamento frontal calculado e os demais afastamentos conforme especificado na tabela do Art.6º, desta Lei;

Art. 9º No Setor de Urbanização Preferencial – SUP , para edificações em condomínio habitacional horizontal, a quota de área do terreno destinada a cada unidade obtida pela divisão entre a área do terreno e o número de unidades habitacionais a construir, deverá ser igual ou superior ao especificado na tabela do Art.6º, desta Lei;

Art. 10º Para implantação de edificações em condomínio habitacional horizontal no Setor de Urbanização Moderada – SUM, deve ser observado:

§1º a quota de área destinada a cada unidade obtida pela divisão entre a área do terreno e o número de unidades habitacionais a construir, deverá ser igual ou superior ao especificado na tabela do Art.6º, desta Lei;

§2º manter afastamento mínimo do perímetro da gleba para qualquer construção de 10,00 m.

§3º o projeto arquitetônico será aprovado, considerando como sem cada uma das unidades autônomas apenas a área de terreno de uso privativo que se dividir a gleba, sem que para tanto seja obrigatório a aprovação e construção de casa nestas mesmas unidades pelo empreendedor, podendo a construção ser levada a efeito pelos futuros adquirentes das unidades, respeitadas as previsões desta legislação.

§4º o empreendimento poderá ou não, a critério do empreendedor, ter todo o seu perímetro cercado.

Art. 11 Para implantação de edificações em condomínio habitacional horizontal no Setor de Urbanização Controlada – SUC, deve ser observado:

§1º a quota de área destinada a cada unidade obtida pela divisão entre a área do terreno e o número de unidades habitacionais a construir, deverá ser igual ou superior ao especificado na tabela do Art.6º, desta Lei;





- §2º manter afastamento mínimo do perímetro da gleba para qualquer construção de 10,00 m.
- §3º o projeto arquitetônico será aprovado, considerando como sem cada uma das unidades autônomas apenas a área de terreno de uso privativo que se dividir a gleba, sem que para tanto seja obrigatório a aprovação e construção de casa nestas mesmas unidades pelo empreendedor, podendo a construção ser levada a efeito pelos futuros adquirentes das unidades, respeitadas as previsões desta legislação.
- §4º o empreendimento poderá ou não, a critério do empreendedor, ter todo o seu perímetro cercado.

Art. 12 Para implantação de edificações em condomínio habitacional horizontal no **Setor de Equilíbrio Ambiental – SEA**, deve ser observado:

- §1º a quota de área destinada a cada unidade obtida pela divisão entre a área do terreno e o número de unidades habitacionais a construir, deverá ser igual ou superior ao especificado na tabela do Art.6º, desta Lei;
- §2º manter afastamento mínimo do perímetro da gleba para qualquer construção de 10,00 m;
- §3º preservar integralmente a Reserva Ecológica Mata do Quizanga, nos termos da Lei estadual nº 14.324/2011, Lei Estadual nº 13.787/2009, Decreto Estadual nº 34.692/2010 e demais legislações ambientais aplicáveis à espécie.
- §4º o projeto arquitetônico será aprovado, considerando como sem cada uma das unidades autônomas apenas a área de terreno de uso privativo que se dividir a gleba, sem que para tanto seja obrigatório a aprovação e construção de casa nestas mesmas unidades pelo empreendedor, podendo a construção ser levada a efeito pelos futuros adquirentes das unidades, respeitadas as previsões desta legislação.
- §5º o empreendimento poderá ou não, a critério do empreendedor, ter todo o seu perímetro cercado.





Art. 13 Na ZEU 1, os empreendimentos de impacto deverão atender o que estabelecem os Art. 69, 70 e 71 da Lei nº 2.159/2006 e devem observar:

Parágrafo Único – Possuir área mínima de terreno de 20.000,00m² assim como possuir área construída superior a 20.000m² e apresentar Plano Diretor Específico e/ou Memorial Descritivo e Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.

Art. 14 As condições de uso e ocupação que não estiverem expressamente reguladas por esta Lei deverão obedecer ao disposto na legislação urbanística em vigor.

Art. 15 Para análise dos pedidos de aprovação de projetos e de licenças de construção, com o devido apontamento de todas as exigências, o órgão técnico competente da Prefeitura, terá o prazo máximo de 60 (sessenta) dias corridos, contados da data do Protocolo de solicitação da aprovação e da licença de construção.

Parágrafo único - Transcorrido o prazo supra estabelecido e não havendo exigências apontadas não sanadas, para o início da execução das obras dentro da **Zona de Expansão Urbana 1 – ZEU 1**, bastará ao empreendedor protocolar na PMSL:

- I termo de Compromisso de cumprimento dos padrões urbanísticos e comunicação do início de obra do empreendimento na **ZEU 1**, conforme modelo apresentado no **Anexo III**, da presente Lei;
- II demonstrativo de Inserção do empreendimento na **ZEU 1**, conforme modelo apresentado no **Anexo IV**, da presente Lei;
- III cópia do DAM (Documento de Arrecadação Municipal) preenchido com nomenclatura de natureza atual, ou com qualquer outro preenchimento da destinação do documento de arrecadação



Municipal à época, para aquele ato de autorização, com comprovação do pagamento das taxas correspondentes a aprovação de projeto e licenciamento da obra.

- Art. 16** O Sistema Viário na **Zona de Expansão Urbana 1 – ZEU 1**, será regido pelo que estabelece a Lei 2.159/2006 e deverá integrar-se com a malha viária municipal existente, e suas vias implantadas pelo empreendedor.
- Art. 17** A implantação dos sistemas de abastecimento d'água e de esgotamento sanitário na referida **Zona de Expansão Urbana 1 – ZEU 1**, cujos projetos devem ser devidamente aprovados no órgão estadual competente.
- Art. 18** O empreendedor deverá apresentar estudo com as condições estabelecidas para a coleta, acondicionamento e transporte do destino final dos resíduos sólidos produzidos na **Zona de Expansão Urbana 1 – ZEU 1**, para aprovação no órgão municipal competente.
- Art. 19** As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta das dotações próprias do orçamento vigente.
- Art. 20** Os parâmetros urbanísticos da **Zona Especial de Desenvolvimento Econômico – ZEDE** de que trata a presente Lei deverão ser revistos pelo município a cada 36 (trinta e seis) meses, com a realização prévia de audiência pública na qual deverão participar os proprietários de imóveis situados na região de sua abrangência e os órgãos municipais responsáveis pela análise e aprovação de projetos, facultada, ainda, a participação de terceiros interessados.
- Art. 22** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

São Lourenço da Mata, em 20 de Setembro de 2016

- PREFEITO ANGELO ALBANEZ -

CHANCELAS:

(Assinatura)
PROC. GENAL
DOMUNICÍPIO
DAB/PE 2014-A.

Praça Dr. Araújo Sobrinho - Centro - São Lourenço da Mata - PE - CEP 54.735-565.

Fones: 81-3525.9437 | 81-3525.2749 - CNPJ: 11.251.832/0001-05

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



