

## LEI Nº 2.266/2009

**EMENTA:** *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.*

O Prefeito do Município de São Lourenço da Mata no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara de Vereadores do Município aprovou e ele sanciona a seguinte lei:

**Art. 1º** - O art. 40 da Lei Municipal nº 2.159, de 10 de outubro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 40 A **Zona de Urbanização Preferencial – ZUP** caracteriza-se por áreas próximas ao Centro Urbano Principal do Município, dotadas de infra-estrutura e traçado urbano consolidado, onde será incentivada a ocupação através da otimização e qualificação da infra-estrutura; e por vazios urbanos contíguos ao Centro Urbano Principal ou em sua área periférica, onde se pretende induzir a ocupação através da expansão da infra-estrutura, sendo esta Zona subdividida em três subzonas:

I - a Zona de Urbanização Preferencial 01 / Área Urbana Central – **ZUP01** 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;

II – a Zona de Urbanização Preferencial 02 / Tiúma – **ZUP02** formada pelas áreas de ocupação rarefeita e pelos vazios urbanos da localidade de Tiúma, onde será estimulada a consolidação de um novo núcleo de desenvolvimento urbano para o Município através da requalificação urbana da área;

III – a Zona de Urbanização Preferencial 03 / Área Estadual – **ZUP03** com uma área de 240 ha (duzentos e quarenta hectares), de propriedade do Governo do Estado de Pernambuco, às margens da Rodovia Federal BR-408, próxima à linha de metrô já em operação, trecho TIP-Timbi, situada a menos de 800m (oitocentos metros) de distância da futura estação metroviária onde se pretende, em especial, provocar o aproveitamento adequado de terreno não edificado, sub-utilizado ou não edificado, estabelecendo-se zoneamento que permitam altas densidades populacionais, devendo ainda, receber investimentos no sentido de induzir e incentivar a consolidação de novos núcleos de habitação, lazer, esporte, comércio e serviços, objetivando a despolarização da área central, onde será incentivada a ocupação através da otimização da infra-estrutura e flexibilização dos índices urbanísticos, além da preservação do meio ambiente e o controle de impactos ambientais.

§ 1º A Zona de Urbanização Preferencial 03 / Área Estadual – **ZUP03** tem por caracterização proteger o patrimônio natural e construído, organizar territorialmente o crescimento do Município de São Lourenço da Mata com o controle do adensamento e ordenar e disciplinar a instalação das atividades exercidas.

§ 2º Na Zona de Urbanização Preferencial 03 / Área Estadual – **ZUP03** insere-se o Eixo de Atividades Múltiplas (**EAM2**) que é constituído pelos lotes lindeiros do traçado da **ZUP03** onde se pretende a ocupação predominantemente de usos de habitação, esporte, comércio, serviços e institucionais; com um raio máximo de 10.000m (dez mil metros), bem como o Setor de Parques Urbanos (**SPU**) que é constituído pelas margens desocupadas do Rio Capibaribe, contíguas às zonas urbanizadas e as zonas de expansão urbana, onde se pretende criar espaços públicos de contemplação e lazer.”

**Art. 2º** - Ficam acrescidos os arts. 40-A, 40-B e 40-C à Lei Municipal nº 2.159, de 10 de outubro de 2006, com a seguinte redação:

“Art. 40-A Para aplicação das diretrizes e o conjunto de propostas estruturadoras de intervenção da **ZUP03**, o Município de São Lourenço da Mata contará com seus órgãos de estrutura técnica e administrativa, que interferirão de forma direta ou indireta nas atividades e processos disciplinados pela presente Lei.

§ 1º A Secretaria de Planejamento do Município de São Lourenço da Mata, ou outra que vier a substituí-la, ficará responsável pela direção das atividades e processos definidos no caput deste artigo.

§ 2º Todos os Índices de Ocupação do Solo e Parâmetros Urbanísticos assim como os limites que integram a **ZUP03** encontram-se definidos nos **ANEXOS I, II, III e IV** desta Lei.

Art. 40-B Em observância à Lei Estadual nº 9.990, de 13 de janeiro de 1987, os corpos d’água que compõem o Município são assim classificados:

I – categoria H1 compreendendo as áreas com cotas inferiores a 1,5m (um metro e meio) do Sistema Cartográfico da Área Metropolitana do Recife, equivalente 2,872mm (dois mil oitocentos e setenta e dois milímetros) em relação ao 0 hidrográfico da Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE;

II – categoria H2 compreendendo os leitos dos rios, riachos, canais, lagos, açudes e reservatórios, com largura superior a 3m (três metros);

III – categoria H3 compreendendo os demais corpos d’água cujos leitos apresentem largura inferior a 3m (três metros) ou que tiverem área de drenagem inferior a 100ha (cem hectares).

Art. 40-C Nos parcelamentos de glebas cortadas por corpos d'água das categorias H1 e H2, serão reservadas faixas de preservação ambiental, contíguas às margens, estabelecendo os seguintes afastamentos:

I – de 5m (cinco metros) para corpos d'água de até 10m (dez metros) de largura;

II – igual à metade da largura dos corpos d'água que meçam de 10m (dez metros) a 200m (duzentos metros) de distância entre as margens;

III – de 100m (cem metros), para os corpos d'água de largura superior a 200m (duzentos metros).

Parágrafo único. A faixa de preservação ambiental de que trata este artigo integrará a área pública de loteamento, quando superfície média dos lotes for igual ou inferior a 2.500m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados).

**Art. 3º** - O § 1º do art. 45 da Lei Municipal nº 2.159, de 10 de outubro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

“§ 1º As áreas identificadas nesta Lei como ZEIS II serão objeto de planos urbanísticos específicos por parte do Poder Executivo Municipal, e correspondem a uma área localizada próxima a Rodovia Estadual PE-05, próxima a localidade de Tiúma e ao Núcleo Central e com relevo apropriado para expansão da infra-estrutura e ocupação urbana.”

**Art. 4º** - Fica acrescido o parágrafo único ao art. 66 da Lei Municipal nº 2.159, de 10 de outubro de 2006, com a seguinte redação:

“Parágrafo único. É vedado o uso MISTO na Zona de Urbanização Preferencial 03 / Área Estadual – **ZUP03**.”

**Art. 5º** - Ficam acrescidos os arts. 68-A e 68-B à Lei Municipal nº 2.159, de 10 de outubro de 2006, com a seguinte redação:

“Art. 68-A. São considerados usos incômodos aqueles que se destinem a atividades não-habitacionais e que potencialmente gerem impacto na área em que se localiza a **ZUP03**, por:

I - PORTE - atividades com área de construção acima de 300,00m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados);

II - NATUREZA - atividades que gerem poluição por odores e/ou ruídos;

III - INTERFERÊNCIA NO TRÁFEGO - atividades atratoras de veículos que resultem em sobrecarga no sistema viário local.

Art. 68-B. A instalação dos usos incômodos na área em que se localiza a **ZUP03** serão submetidos à análise especial do órgão municipal competente (Diretoria de Planejamento), desde que obedeçam às seguintes condições:

I - ter aprovação prévia dos órgãos responsáveis pelo Controle Ambiental indicados pela Diretoria de Planejamento no que se refere às atividades que possam gerar poluição por odores e/ou ruídos.”

**Art. 6º** - O art. 73 da Lei Municipal nº 2.159, de 10 de outubro de 2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 73 O Parcelamento do Solo no Município de São Lourenço da Mata será regido pela legislação Federal, Estadual e Municipal pertinente e pelas normas complementares emanadas desta Lei e está constituído das seguintes formas:”

**Art. 7º** - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito, em 30 de Junho de 2009.

  
**ETTORE LABANCA**  
-Prefeito-

**ANEXO I - LEI Nº 2.266/2009**

**REVISÃO PLANO DIRETOR – ZUP03**

ZONA	LOCALIZAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO	DIRETRIZES ESPECÍFICAS	USOS RECOMENDADOS
<b>EAM 2</b>	Espaços Urbanos ao longo da via que conectará a BR 408 à via marginal à linha do Metrô em Recife e Camaragibe.	Estimular a implantação de novos empreendimentos comerciais, de serviços e esportes institucionais.  Assegurar a conexão do bairro Penedo de Baixo a BR-408 e ao Metrô (Estação Cidade da Copa).	Comércio e serviços de médio e grande porte - Unidades de ensino técnico e superior – Uso institucional – Equipamentos esportivos.
<b>ZEPA 3</b>	Área localizada à margem esquerda do Rio Capibaribe, entre o rio e a mata do Círculo Militar.	Assegurar a preservação da mata do Círculo Militar, localizada à margem direita da BR-408.	-
<b>SPU</b>	Constituído pelas margens desocupadas do Rio Capibaribe, contíguas às zonas urbanizadas e às zonas de expansão urbana.	Criar espaços públicos de contemplação e lazer.	Equipamentos de apoio a implantação de Parques Urbanos.
<b>Zup 3</b>	<b>Área da Cidade da Copa</b>	-Estimulada a implantação de um novo núcleo urbano atrelado ao Eixo de Atividades Múltiplas 2 EAM2.	- Residencial - Comércio e serviços - Equipamentos Comunitários - Esportes - Institucionais

ZONA	Índices básicos					
	Lote mínimo (m <sup>2</sup> )	Testad a mínima (m)	Afastamento Frontal (m)	Afastamento Lateral (m)	Afastamento fundos (m)	TSN (%)



<b>EAM 2</b>	2500	50	7 (para os dois primeiros pavimentos, devendo ser somado 0,50m a cada pavimento adicional).	0 (para os dois primeiros pavimentos, devendo ser somado 0,50 a cada pavimento adicional desde que o resultado não seja inferior a 3m).	5 (para os dois primeiros pavimentos, devendo ser somado 0,50 a cada pavimento adicional).	25 (lotes em terreno com até 20% de inclinação) 35 (lotes em terrenos com mais de 20% de inclinação) 70 (lotes situados em terrenos acima da cota 45 – nível médio do mar).
<b>ZEPA 3</b>	-	-	-	-	-	-
<b>SPU</b>	-	-	-	-	-	-
<b>ZUP 3</b>	250 (lote isolado)  15.000 (condomínio residencial)	3,0  20	5,0  -	3,0  -	3,0  -	25 (lotes em terreno com até 20% de inclinação) 35 (lotes em terrenos com mais de 20% de inclinação) 70 (lotes situados em terrenos acima da cota 45 – nível do mar)

ZONA	Índices básicos				Observações
	Gabarito (n.º pav.)	Coefficiente de aprov.	Taxa de ocupação	Taxa de permeabilidade	
<b>EAM 2</b>	15	-	-	-	- Observar restrições a ocupação de encostas, margens de rios e córregos, entre outras previstas na legislação ambiental federal e estadual
<b>ZEPA 3</b>	-	-	-	-	Restrição à ocupação do solo/expansão do maciço vegetal da Mata do Círculo Militar/Observar os parâmetros previstos na legislação ambiental estadual e federal
<b>SPU</b>	-	-	-	-	Implantação de Parques Urbanos
<b>ZUP 3</b>	15	2,00	0,7	0,1	Expansão da infra-estrutura urbana/Parcelamento do solo urbano/Hierarquização do sistema viário/Proteger fundo de vale e remanescentes de mata/Observar parâmetros e índices específicos para condomínios residenciais verticais e/ou horizontais contidos nesta lei.



C

**ANEXO II - LEI Nº 2.266/2009**

**LIMITES E CONFRONTAÇÕES (ZUP 03)**

Ao Norte e Leste limita-se ao todo a sua extensão com o rio Capibaribe; Ao Sul, limita-se com uma extensão total de 1,420 metros, com terras do Engenho São Francisco, de propriedade do Sr. Francisco Brennand e ao Oeste, limita-se com uma extensão total de 2.507 metros, distribuídos em 13 segmentos assim disposto: 500 metros com área remanescente do Engenho Giqui; 110 metros com a face sul do lote n.º27, do loteamento Regalia; 220 metros com a face leste do lote n.º27, do loteamento Regalia; 50 metros com a face Norte do lote n.º27, do loteamento Regalia; 252 metros com a extensão Leste do lote n.º26, do loteamento Regalia; 130 metros com a face Norte do lote n.º26, do loteamento Regalia; 130 metros com a face Norte do lote n.º29, do loteamento Regalia; 70 metros com a face Norte do lote n.º31, do loteamento Regalia; 100 metros com a face Sul do loteamento Regalia; 180 metros com a face Leste do lote n.º30, do loteamento Regalia; 195 metros com a face Sul do propriedade de “Esperança”, antiga “São Jorge” e “Penedo de Baixo”; 570 metros em linha ascendente até o rio Capibaribe, com a propriedade “Esperança”, antiga “São Jorge” e “Penedo de Baixo”, perfazendo uma área total de 263,094 ha. (duzentos e sessenta e três hectares e noventa e quatro centíares), de propriedade do Estado de Pernambuco.

