

LEI Nº 2341/2011.

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.

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 - 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:

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

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

$$Afu = Al$$

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 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.

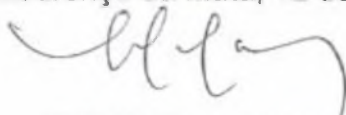
Art. 11 – As Zonas de Urbanização Preferencial e de Expansão Urbana serão objeto de uso prioritário de Operações Urbanas Consorciadas na forma do art. 32, § 1º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, constituindo parcerias entre os setores público e privado na busca de

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, 12 de maio 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



ANEXO VII - A
QUADRO DE DIRETRIZES E ÍNDICES URBANÍSTICOS BÁSICOS
MACROZONA RURAL E URBANA / ZONEAMENTO

MACROZONA / ZONA	LOCALIZAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO	OBJETIVOS	USOS	ÍNDICES BÁSICOS				DENSIDADE	DENSIDADE MÁXIMA (hab/m²)	DENSIDADE MÍNIMA (hab/m²)	DENSIDADE MÍNIMA (hab/m²)	DENSIDADE MÁXIMA (hab/m²)	DENSIDADE MÁXIMA (hab/m²)	DENSIDADE MÁXIMA (hab/m²)	DENSIDADE MÁXIMA (hab/m²)	DENSIDADE MÁXIMA (hab/m²)	DENSIDADE MÁXIMA (hab/m²)	DENSIDADE MÁXIMA (hab/m²)	DENSIDADE MÁXIMA (hab/m²)	
				Índice de Ocupação do Solo (IOS)	Índice de Cobertura do Solo (ICS)	Índice de Área Verde (IAV)	Índice de Área Impermeável (IAI)													
Zona de Requalificação Urbana - ZRU	Área compreendida no Município Urbano Principal do Município de São Lourenço de Mata, de atividades de comércio, serviços e usos industriais.	Controlar o crescimento urbano através de regras urbanísticas, reestruturar os espaços públicos, elaborar plano de ordenamento municipal.	Residencial / Comércio / Atividades Culturais	200	10	5 ou mais (por lotes) Atividades múltiplas e usos mistos de priorização da identificação do logradouro)	1,5 m / lado (ou 2,0 m para alvarão) e 3 m para o restante do lote	1,5 m / lado (ou 2,0 m para alvarão) e 3 m para o restante do lote	25	80 / 40 (para alvarão) e 4)										
Zona de Urbanização Rural - ZUR	Área pertencente à disociação do núcleo urbano principal do Município de São Lourenço de Mata, cujo acesso principal se dá pelo Município de Camaragão, possuindo a mesma OZ (distrito) e caracterizada por características específicas.	Optimizar a infraestrutura / rede de água e esgoto, saneamento básico, iluminação pública, segurança, etc.	Residencial (horizontal ou condôminos)	1000	20	7	3	3	50	35										
Zona de Urbanização Rural - ZUR	Área rural compreendida entre o limite da área urbana e o Município Urbano em áreas rurais, que se caracterizam como setor de irrigação.	Preservar as matas nativas e realizar o parcelamento.	Residencial	5000	50	15	10	10	70	20										
b) Setor de Urbanização Rural OZ (SUR/OZ)	Área pertencente ao processo urbano e desenvolvimento estruturado.	Preservar as matas nativas e realizar o parcelamento.	Residencial	500	20	5	1,5 / lado (ou 2,0 m)	1,5 / lado / 3,0 (ou 3,0) em duas laterais	35	40										
Zona de Urbanização Rural OZ / Perímetro - ZUR/OZ		Manter as condições de transporte e de mobilidade urbana da área / Inibir novos parcelamentos e ocupações / Controlar a ocupação das áreas em conformidade com as diretrizes e medidas normativas expressas no Manual do Programa Viva o Morro / Manter a ambientação local.	Residencial	1000	20	7	3	3	50	35										



Prefeitura de São Lourenço de Mata - CEP 54.735-565
 Rua do Comércio, 112 - 11.251.832/0001-05
 www.slm.pe.gov.br - prefeitura@slm.pe.gov.br
 Fone: (81) 3525.2749 / 3525.9437

27

Prefeitura de SÃO LOURENÇO



Zona de Urbanização	Localização e Caracterização	Objetivos	USO	Lote mínimo (m²)	Tamanho mín. da Área (m²)	ÁREAS DESENVOLVIDAS		Tamanho Mínimo (m²)	Tamanho Máximo (m²)	Coef. de Área (Cv)	Tá de aproveitamento (%)	Distância mínima de (m)	Observações
						Área Útil	Área Total						
Zona de Urbanização Especial 04 / Capimbranco - ZUP04	Região próxima do núcleo urbano principal, localizada no Sítio, Sítio São Paulo, Varzea e Sítio da Tabua, Capimbranco e Sítio Vela, e construída por áreas com destinação acionada com grande concentração de áreas de risco.	Prevenir a ocupação dos assentamentos das áreas de risco, melhorar a infraestrutura e promover a regularização fundiária.	Residencial	250	10	5	1,5 m / rufo (Lei 203) / 2,2 m (para galvões 3 e 4)	1,5 m / rufo (Lei 203) / 2,2 m (para galvões 3 e 4)	25	60 / 40 (para galvões 3 e 4)	2	2 / permissão de 4 para condutoriais residenciais verticais (incluindo áreas de pilotis, quando existir)	Estabelecer condutores de ocupação residencial nas áreas com destinação residencial, de acordo com o Manual do Projeto Vista o Marro / A densidade construtiva para condutoriais residenciais para áreas de risco deve ser determinada pelo projeto de arquitetura e deve que a infraestrutura instalada compare o novo empreendimento.
Zona de Urbanização Preferencial - ZUP	Áreas próximas ao Centro Urbano Principal do Município, distantes da infraestrutura e traçado urbano consolidado, ou formadas por vários lotes contíguos ao Centro Urbano Principal ou em suas áreas periféricas, sendo esta Zona subdividida em duas subzonas.	Estimular a ocupação através da otimização, qualificação e expansão da infraestrutura urbana.	Residencial	250	10	5	1,5 m / rufo (Lei 203) / 2,2 m (para galvões 3 e 4)	1,5 m / rufo (Lei 203) / 2,2 m (para galvões 3 e 4)	25	60 / 40 (para galvões 3 e 4)	2 / permissão de 4 para condutoriais residenciais verticais (incluindo áreas de pilotis, quando existir)	Exatidão da infra-estrutura para habitar região especial, para lotes / Proteger função social / Observar parâmetros e normas específicas para condutoriais residenciais verticais (incluindo áreas de pilotis, quando existir) geradores de incumprimento desta Lei.	
Zona de Urbanização Preferencial 01 - ZUP01 (DET01 01)	Espaços urbanos, ocupados ou não, contíguos ao Centro Urbano Principal.	Estimular a ocupação através da qualificação, otimização e expansão da infraestrutura urbana.	Residencial	250	10	5	1,5 m / rufo (Lei 203) / 2,2 m (para galvões 3 e 4)	1,5 m / rufo (Lei 203) / 2,2 m (para galvões 3 e 4)	25	60 / 40 (para galvões 3 e 4)	2 / permissão de 4 para condutoriais residenciais verticais (incluindo áreas de pilotis, quando existir)	Exatidão da infra-estrutura para habitar região especial, para lotes / Proteger função social / Observar parâmetros e normas específicas para condutoriais residenciais verticais (incluindo áreas de pilotis, quando existir) geradores de incumprimento desta Lei.	
Zona de Urbanização Preferencial 02 / Turma - ZUP02	Áreas de ocupação remanescente das áreas urbanas da localidade de Turma.	Estimular a ocupação através da qualificação, otimização e expansão da infraestrutura urbana para o loteamento através de regularização urbana de áreas.	Residencial	250	10	5	1,5 m / rufo (Lei 203) / 2,2 m (para galvões 3 e 4)	1,5 m / rufo (Lei 203) / 2,2 m (para galvões 3 e 4)	25	60 / 40 (para galvões 3 e 4)	2 / permissão de 4 para condutoriais residenciais verticais (incluindo áreas de pilotis, quando existir)	Exatidão da infra-estrutura para habitar região especial, para lotes / Proteger função social / Observar parâmetros e normas específicas para condutoriais residenciais verticais (incluindo áreas de pilotis, quando existir) geradores de incumprimento desta Lei.	

ANEXO VI - QUADRO DE DETERMINAÇÃO E ÍNDICES URBANÍSTICOS BÁSICOS - PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE SÃO LOURENÇO DA MATA

Praca da Prefeitura de São Lourenço - 5505-3500
 Tel: (51) 3525-2749 / 3525-565
 Fax: (51) 3525-9437
 E-mail: prefeitura@slm.pe.gov.br



