

## LEI Nº 2.432/2014.

**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.

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

**Art. 3º** A **Zona de Expansão Urbana 1 – ZEU 1**, será subdividida em três 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.

**V** Setor Industrial e de Logística – SIL, área às margens da BR 408, onde se pretende consolidar os usos industrial, atacadista de grande porte e de logística.

**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, 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 (M²)	TAXA (%) OCUPAÇÃO (TO) (1)	TAXA DE SOLO NATURAL (TSM) (1)	GABARITO (NÚMERO DE PAVIMENTOS) (2)	AFASTAMENTO BOCAL (A) (2xR)		
							FRONTAL	FUNDO	LATERAL
SUP	Habitacional Comércio Varejista Serviços, Institucionais, Culturais e Lazer	3,0	450,00	60	25		5,00	3,00	3,00
SUM	Habitacional Comércio Varejista Serviços, Institucionais, Culturais e Lazer	1,6	700,00	40	35		6,00	3,00	3,00
SUC	Habitacional Comércio Varejista Serviços, Institucionais, Culturais e Lazer	1,2	1.000,00	30	40		7,00	3,00	3,00
SEA	Habitacional Familiar, Serviços e Lazer	0,8	1.800,00	30	50	2	10,00	5,00	5,00
SIL	Industrias e de Logística	1,0	10.000,00	70	10		10,00	10,00	10,00

**OBSERVAÇÕES:**

- (1) Os percentuais de 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) Excetuam-se do cálculo do gabarito no tocante ao número de pavimentos, os pavimentos localizados abaixo da cota de esgote principal da unidade, desde que estes pavimentos respeitem o perfil geológico das encostas. Caso a unidade contemple escostas em níveis diferentes o cálculo do gabarito será feito pelo nível mais baixo;
- (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 deverão ser calculados utilizando-se a seguinte fórmula:  
 $A = Ai + (n - 2) \cdot 0,50$  onde, A= Afastamento Calculado, Ai= Afastamento Inicial e n= Número de Pavimentos;
- (5) No SEA, é obrigatório o afastamento inicial em todas as dividas, mesmo que não tenham ruas abertas.

*Handwritten signature*

**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 70m<sup>2</sup> de área construída, 02 vagas para as unidades entre 70m<sup>2</sup> e 140m<sup>2</sup> de área construída e 03 vagas para as unidades acima de 140m<sup>2</sup> de área construída;

§ 2º As edificações destinadas ao uso de comércio e serviços, terão no mínimo 01 vaga de veículo para cada 35m<sup>2</sup> de área construída;

§ 3 As área de circulação de veículos terão a largura mínima de 4,00m.

§ 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;

§ 5º As edificações destinadas ao uso industrial e de logística, deverão ter no interior do lote, áreas para carga e descarga, pátio de manobras e para estacionamento de veículos, conforme indicação abaixo:

I 01 vaga de veículo para cada 500,00m<sup>2</sup> de área construída, com 5,00m de comprimento por 2,30m de largura;

II 01 vaga de veículo de carga para cada 2.000,00m<sup>2</sup> de área construída, com 20,00m de comprimento por 3,50m de largura.

§ 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 possuir gleba mínima de 20.000,00m<sup>2</sup> e máxima de 62.500,00m<sup>2</sup>, com testadas máximas de 250,00m;

§2º reservar área de solo natural de 25% da área total da gleba onde 15% no mínimo será de área verde concentrada;

§3º ter afastamento, entre os blocos implantados, igual ao afastamento frontal inicial 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 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 450,00m<sup>2</sup>.

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

§1º possuir gleba mínima de 20.000,00m<sup>2</sup> com testada máxima de 250,00m, reservando taxa de solo natural correspondente a 35% da gleba, onde 20% no mínimo será de área verde concentrada;

§2º nas glebas com área de 20.000,00m<sup>2</sup> podem ser construídas 29 unidades habitacionais;

§3º nas glebas com área superior a 20.000,00m<sup>2</sup>, a cada 700,00m<sup>2</sup> excedente, poderá ser construída mais uma unidade habitacional;

§4º manter afastamento mínimo do perímetro da gleba para qualquer construção de 10,00 m.



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

§1º possuir gleba mínima de 20.000,00m<sup>2</sup> com testada máxima de 250,00m, reservando taxa de solo natural correspondente a 40% da gleba, onde 20% no mínimo será de área verde concentrada;

§2º nas glebas com área de 20.000,00m<sup>2</sup> podem ser construídas 20 unidades habitacionais;

§3º nas glebas com área superior a 20.000,00m<sup>2</sup>, a cada 1.000,00m<sup>2</sup> excedente, poderá ser construída mais uma unidade habitacional;

§4º manter afastamento mínimo do perímetro da gleba para qualquer construção de 10,00 m.

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

§1º possuir gleba mínima de 30.000,00m<sup>2</sup> com testada máxima de 250,00m e, reservando taxa de solo natural correspondente a 50% da gleba, onde 25% no mínimo, será de área verde comum concentrada;

§2º nas glebas com área de 30.000,00m<sup>2</sup> podem ser construídas 20 unidades habitacionais;

§3º nas glebas com área superior a 30.000,00m<sup>2</sup>, a cada 1.500,00m<sup>2</sup> excedente, poderá ser construída mais uma unidade habitacional;

§4º manter afastamento mínimo do perímetro da gleba para qualquer construção de 10,00 m;

§5º 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.

**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 20.000,00m<sup>2</sup> 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.  
**Parágrafo Único** – As vias Arteriais e Coletoras deverão ser dotadas de ciclovias com largura mínima de 2,50m.
- 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. 21** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

São Lourenço da Mata, em 20 de Maio de 2014.



**ETTORE LABANCA**  
- Prefeito -