

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.

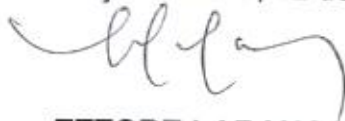
Art. 11 – As Zonas de Urbanização Preferencial e de Expansão Urbana serão objeto de uso prioritário de Operações Urbanas Consorciadas na forma do art. 32, § 1º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, constituindo parcerias entre os setores público e privado na busca de

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	DIRETRIZES	USO	ÍNDICES BÁSICOS										OBSERVAÇÕES	
				Índice máximo (m ²)	Índice mínimo (m ²)	Índice médio (m ²)	Índice mínimo (m ²)	Índice máximo (m ²)	Índice médio (m ²)	Taxa de ocupação (%)	Cobertura máxima (%)	Taxa de permeabilidade (%)	Estados de risco (segundo o plano diretor)		
Zona de Requalificação Urbana - ZRU	Área correspondente ao Bloco Urbano Principal do Município de São Lourenço de Matos, de grande concentração de atividades de comércio, serviços e usos institucionais.	Contribuir o desenvolvimento econômico, requalificar e otimizar a infraestrutura urbana existente, reurbanizar os espaços públicos, estabelecer plano de ordenamento específico.	Residencial (isolado ou condôminio horizontal)	1000	200	20	7	3	3	50	35	-	-	2	Observar as orientações referentes a iluminação / ventilação dos espaços de permeabilidade predial e dos ambientes externos (BWCs). Coeficiente de sombreamento previsto no Código de Urbanismo do Município / Observar as exigências para os empreendimentos de impacto e parâmetros de incorporação previstos nesta Lei.
			Residencial (isolado ou condôminio horizontal)	1000	200	20	7	3	3	50	35	-	-	2	
Zona de Urbanização Urbana - ZU1 (SU101)	Área periférica, dissociada do núcleo urbano principal do Município de São Lourenço de Matos, cujo acesso principal se dá pelo Município de Camaraju, possuindo setores urbanizados com características específicas.	Direcionar a infraestrutura / requalificar o uso e ocupação referente a sítios, praças, condôminios horizontais, chácaras e sítios.	Residencial	5000	500	50	15	10	10	70	20	-	-	2	Estabelecer parâmetros de incorporação previstos no Código de Urbanismo do Município / A densidade construtiva será controlada pelo plano diretor.
			Residencial	5000	500	50	15	10	70	20	-	-	2		
Zona de Urbanização Urbana - ZU2	Área periférica de pequeno sítio e ocupação mista com densidade acentuada.	Melhorar as condições de transporte e da mobilidade urbana da área / Inibir novos parcelamentos e ocupações / Controlar a ocupação das áreas em conformidade com as diretrizes e medidas previstas no Manual do Programa Viva o Morro / Manter a ambientação local.	Residencial	500	500	20	5	1,5 / nulo (Até 2/3)	1,5 / nulo / 3,0 (em duas lotações)	35	40	-	-	2	Promover a regularização fundiária e o saneamento básico, compatibilizando com as exigências vigentes / A densidade construtiva será controlada pelo plano diretor.
			Residencial	500	500	20	5	1,5 / nulo (Até 2/3)	1,5 / nulo / 3,0 (em duas lotações)	35	40	-	-	2	

Handwritten mark resembling a stylized 'S' or 'L'.



Prefeitura de SÃO LOURENÇO



MACROZONA / ZONA	LOCALIZAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO	DIRETRIZES		USO	Lado mínimo (m)	Tamanho mín. da lotes (m)	ÁREAS MÍNIMAS (m²)			Tamanho mínimo (m)	Tamanho máximo (m)	Tamanho mínimo (m²)	Tamanho máximo (m²)	Coef. de aproveitamento	Taxa de permeabilidade (%)	Taxa mínima de permeabilidade	OBSERVAÇÕES
		Residencial	Área				Paralela	Travessa	Quadrado								
Zona de Urbanização Especial / Caribaripe - ZUP04	Região próxima ao núcleo urbano principal, resultante da conformação das localidades de São João e São Paulo, Várzea Fria, Cria da Tabua, Chibaripe e Baía Velha, e construída por áreas com destinação acidentada com grandes concentrações de áreas de risco.	Promover a elevação dos assentamentos, melhorar a infraestrutura e promover a regularização fundiária.	Residencial	Residencial	250	10	5	1,5 m / nulo (Ala 2/3) / 2,2 m (Para galvão 3 e 4)	1,5 m / nulo (Ala 2/3) / 2,2 m (Para galvão 3 e 4)	1,5 m / nulo (Ala 2/3) / 2,2 m (Para galvão 3 e 4)	25	60 / 40 (Para galvão 3 e 4)	-	-	-	-	Estabelecer parâmetros de ocupação restritiva nas áreas com características acidentadas, previstas no Manual do Projeto Viva o Meio / A densidade construída será controlada pelo galvão / Para áreas planas para permitir galvão 4, mediante análise especial por parte da Prefeitura e desde que a infraestrutura instalada comporte o novo empreendimento.
Zona de Urbanização Preferencial - ZUP	Áreas próximas ao Centro Urbano Principal do Município, dotadas de infra-estrutura e traçado urbano consolidado, ou formadas por várias urbanizações contíguas ao Centro Urbano Principal ou em sua área periférica, sendo esta Zona subdividida em duas subzonas.	Incentivar a ocupação através da otimização, qualificação e expansão da infra-estrutura.	Residencial	Residencial	250	10	5	1,5 m / nulo (Ala 2/3) / 2,2 m (Para galvão 3 e 4)	1,5 m / nulo (Ala 2/3) / 2,2 m (Para galvão 3 e 4)	1,5 m / nulo (Ala 2/3) / 2,2 m (Para galvão 3 e 4)	25	60 / 40 (Para galvão 3 e 4)	-	-	-	-	2 / permitido até 4 para condôminos residenciais verticais (incluindo áreas de pilões, quando existir)
Zona de Urbanização Preferencial 01 - ZUP01	Espços urbanos, ocupados ou não, contíguas ao Centro Urbano Principal.	Estimular a ocupação através da qualificação, otimização e expansão da infra-estrutura urbana.	Residencial	Residencial	250	10	5	1,5 m / nulo (Ala 2/3) / 2,2 m (Para galvão 3 e 4)	1,5 m / nulo (Ala 2/3) / 2,2 m (Para galvão 3 e 4)	1,5 m / nulo (Ala 2/3) / 2,2 m (Para galvão 3 e 4)	25	60 / 40 (Para galvão 3 e 4)	-	-	-	-	2 / permitido até 4 para condôminos residenciais verticais (incluindo áreas de pilões, quando existir)
Zona de Urbanização Preferencial 02 / Terna - ZUP02	Áreas de ocupação remanescente e partes vazias urbanas da localidade de Terna.	Estimular a consolidação e novo núcleo de desenvolvimento urbano para o Município através de regularização urbana de áreas.	Residencial	Residencial	250	10	5	1,5 m / nulo (Ala 2/3) / 2,2 m (Para galvão 3 e 4)	1,5 m / nulo (Ala 2/3) / 2,2 m (Para galvão 3 e 4)	1,5 m / nulo (Ala 2/3) / 2,2 m (Para galvão 3 e 4)	25	60 / 40 (Para galvão 3 e 4)	-	-	-	-	2 / permitido até 4 para condôminos residenciais verticais (incluindo áreas de pilões, quando existir)

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

Prefeitura Municipal de São Lourenço
 Rua Manoel de Albuquerque, 100 - Centro
 São Lourenço - Pernambuco - CEP: 55500-000
 Fone: (81) 3525.2749 / 3525.9437
prefeitura@slm.pe.gov.br
www.slm.pe.gov.br



Prefeitura de SÃO LOURENÇO DA MATA

DA MATA
FERRASBUÇO
RUMO AO DESENVOLVIMENTO

Elaboração:
Mônica - EAM

MACROZONA / ZONA	LOCALIZAÇÃO e CARACTERIZAÇÃO	DESENVOLVIMENTO		INDICADORES BÁSICOS										OBSERVAÇÕES		
		Urbano	Rural	Limite máximo (m ²)	Topografia (m ²)	Área total (m ²)	Área rural (m ²)	Área urbana (m ²)	Área rural (m ²)	Área urbana (m ²)	Área rural (m ²)	Área urbana (m ²)	Área rural (m ²)		Área urbana (m ²)	
Zona de Expansão Urbana - ZEU	Localizada na margem da Rodovia Federal BR-408, próxima ao Núcleo Urbano Principal e em terreno apropriado para expansão e ocupação urbana.	Melhorar as condições de transporte e de mobilidade urbana da área / Inibir novos parcelamentos e ocupações / Controlar o uso do solo em conformidade com as diretrizes e medidas normativas previstas no Manual do Programa Viva o Morro / Manter a identidade local	Residencial	250	10	5	15 m / nulo (de 2/3) / 2,0 m (Para gabarito 3 e 4)	1,5 m / nulo (3 m / de custo de 2,0 m para gabarito 3 e 4)	1,5 m / nulo (3 m / de custo de 2,0 m para gabarito 3)	25	60 / 40 (Para gabarito 3)	-	-	3	2 / permitido até 4 para condôminos residenciais verticais (incluindo área de pilotis, quando existir)	Observar para a área de edificação a ser construída, cargas a serem suportadas, iluminação, ventilação, etc. de parâmetros previstos em normas técnicas e sanitárias previstas no Manual do Programa Viva o Morro / Manter a identidade local / Incumbência prevista no Manual do Programa Viva o Morro / Manter a identidade local

Mônica



MUNICÍPIO / ZONA	LOCALIZAÇÃO e CARACTERIZAÇÃO	DIRETRIZES ESPECÍFICAS	USOS RECOMENDADOS	ÍNDICES BÁSICOS										OBSERVAÇÕES
				Limite máximo (m ²)	Taxa de ocupação (%)	AVANÇAMENTO (m)	AVANÇAMENTO (%)	Taxa de solo coberto (%)	Taxa de ocupação (%)	Quil. de muro	Taxa de permeabilidade	Quil. de muro	Taxa de permeabilidade	
Zona Especial de Proteção Ambiental 02 - ZEPADZ	Compreende os Distritos Industriais	Consolidar preferencialmente o uso industrial e as atividades voltadas para o comércio moderno de grande porte (centrais de distribuição e lojas), centros de comércio atacadista ou varejista de grande porte, e similares;	Atividades não-habitacionais, industriais e comerciais / Comercial e Serviços de grande porte.	1000	20	10	3 (de central / 10,0 (de de-secura)	3,0 (divisa de lote) / 10,0 (para logradouro)	20	40 (mínimo) / 50 (máximo)	-	-	3	Comunicação da infraestrutura / Estímulo e promoção a ordenação e uso sustentável da área do Distrito Industrial.
	Encostas do Parque Capibaribe e área de Engenho Constantino.	Preservar as áreas de encosta / Consolidar ocupação.	-	250	10	5	1,5 m / nulo (de 2,0)	1,5 m / nulo (de 3,0 m / Se obtida em duas lotes)	25	60	-	-	2	Observar as diretrizes do Plano Diretor Municipal e do Programa Viva o São Lourenço, sendo limitada pelo gabarito e por restrições a ocupação do solo.

