



GOVERNO MUNICIPAL  
**SÃO LOURENÇO DA MATA**  
PERNAMBUCO - BRASIL

## LEI 2.538/2016.

***Ementa: Altera a Lei nº2. 159/2006, que instituiu o Plano Diretor de São Lourenço da Mata, para criar uma nova Zona de Expansão Urbana1-ZEU1, 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 a nova Zona sob a denominação de **Zona de Expansão Urbana1-ZEU 1** situada na Macro zona Urbana - MAUR, abrangendo parte da Zona Urbana Preferencial2-ZUP2, 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 Urbana1-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 vigorar acrescida do Art.42-A, com a seguinte redação:

**“Art.42- A Zona de Expansão Urbana 1-**

**ZEU1** 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 Urbana1 -**

**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, caracteriza-se por vazios urbanos nas proximidades do núcleo urbano principal, onde deverá ser estimulada a ocupação através da expansão da infraestrutura urbana.





GOVERNO MUNICIPAL  
**SÃO LOURENÇO DA MATA**

- II Setor de Urbanização Moderada - SUM, área periférica, que deverá ser conectada ao núcleo urbano principal com a implantação de infra estrutura urbana para otimizar sua ocupação.
- III Setor de Urbanização Controlada-SUC, área de ocupação rarefeita, dissociada do núcleo urbano principal, devendo ser dotada de infra estrutura 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 infra estrutura 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 o 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:







GOVERNO MUNICIPAL  
**SÃO LOURENÇO DA MATA**  
PERNAMBUCO - BRASIL

- II Á anuência do Órgão Metropolitano, nos termos da Lei Federal nº 6.766/1979 e suas alterações, da Lei Estadual nº9. 990/1987 e demais legislações de parcelamento aplicáveis à espécie;
- III Á apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança, quando necessário, como prevê a Lei nº10. 257/2001 do Estatuto da Cidade;
- IV Á anuência do Órgão Ambiental competente, nos termos das Leis Estaduais nº9.989/1987, nº34.692/2010e nº14.324/2011, do Decreto Estadual nº 34.692/2010 e demais legislações ambientais aplicáveis à espécie.

Art. 6º Ficam estabelecidos para a **Zona de Expansão Urbana1-ZEU1**, os parâmetros urbanísticos a seguir:

SETORES	USOS	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (CA)	LOTE MÍNIMO M²	TAXA (%) OCUPAÇÃO (TO) (1)(7)	TAXA DE SOLO NATURAL (TSN) (1)	GABARITO (NÚMERO DE E 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



GOVERNO MUNICIPAL  
**SÃO LOURENÇO DA MATA**  
PERNAMBUCO - BRASIL

**OBSERVAÇÕES:**

- (1) Os percentuais de taxa de ocupação e solonatural serão sempre calculados em relação à área total do lote, sendo os solonaturais sempre contido na área livre, não edificada, não sendo permitido a utilização para estacionamento;
- (2) Excetuam-se do cálculo do gabarito o canteão e o 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 de contenção apresente 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:  
 $AF = AiF + (n-2)0,25$  ou  $AL = AiL + (n-2)0,35$  onde, AF = Afastamento frontal Calculado, AiF = Afastamento frontal Inicial, AL = afastamento lateral e de fundos calculado, AiL = afastamento lateral e de fundos inicial e n = Número de Pavimentos;
- (5) No SEA, é obrigatório o afastamento inicial em todas as divisas, mesmo quando 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 episódio do pavimento térreo não ultrapasse o limite de 1,80m em relação à cota média 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 como uso:**

**§ 1º** As edificações destinadas ao uso habitacional terão, no mínimo 01 vaga para as unidades até 70m<sup>2</sup> de área privativa construída, 02 vagas para as unidades entre 70m<sup>2</sup> e 140m<sup>2</sup> de área privativa construída e 03 vagas para as unidades a cima de 140m<sup>2</sup> de área privativa 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 privativa construída;

**§ 3º** As área 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 aonde vierem a ser edificadas, áreas para carga e descarga, pátio de manobras e para estacionamento de veículos,





GOVERNO MUNICIPAL  
**SÃO LOURENÇO DA MATA**

§6º Para todos os usos ~~permitidos na ZUP1~~, 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 de mais 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 .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 10,00m.

§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:



GOVERNO MUNICIPAL  
**SÃO LOURENÇO DA MATA**

- §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 10,00m.
- §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 10,00m;
- §3º Preservar integralmente a Reserva Ecológica Mata do Quizanga, nos termos da Lei estadual nº14.324/2011, Lei Estadual nº 13.787/2009, Decreto Estadual nº 34.692/2010 e de mais 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 estabelecemos Art.69, 70e71 da Lei nº 2.159/2005







GOVERNO MUNICIPAL  
**SÃO LOURENÇO DA MATA**  
PERNAMBUCO - BRASIL

**Parágrafo Único** – Possuir área mínima de terreno de 20.000,00m<sup>2</sup> assim como possuir área construída superior a 20.000m<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, terão 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-ZEU1**, bastará ao empreendedor protocolar na PMSL:

- I Termo de Compromisso de cumprimento dos padrões urbanísticos e comunicação do início de obra empreendimento na **ZEU1**, conforme modelo apresentado no **Anexo III**, da presente Lei;
- II Demonstrativo de Inserção do empreendimento na **ZEU1**, 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-ZEU1**, 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-ZEU1**, 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-ZEU1**, para a aprovação no órgão municipal competente.

**Art. 19** As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta das dotações próprias do orçamento vigente.





GOVERNO MUNICIPAL  
**SÃO LOURENÇO DA MATA**

- Art. 20** Os parâmetros urbanísticos ~~da Zona Especial de Desenvolvimento Econômico-ZEDE~~ de que trata 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 04 de Novembro de 2016

**ANGELO LABANCA ALBANEZ FILHO**

**-Prefeito-**

