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 Câmera de Vereadores do Município aprovou e ele sanciona a seguinte lei:

Art. 1º Fica cria da 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–PlanodeDiretordeSão Lourenço daMata.

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 da por vazios urbanos nas proximidades do núcleo urbano principal, onde deverá ser estimula da à ocupação através da expansão da infra estrutura urbana.

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. 4° Além dasdiretrizes e objetivos gerais da Política de Desenvolvimento e Expansão Urbana, expresso nos Art.7° e8°, da Lei 2.159/2006, são objetivos específicos d apresente 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 Urbana1–ZEU 1,** como seu entorno;

III Dotar a **Zona de Expansão Urbana1–ZEU1,** 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. 5° Na **Zona de Expansão Urbana1–ZEU1,** os Setores ora criados será 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.3°, desta Lei;

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 n°9.989/1987, n°34.692/2010e n°14.324/2011, do Decreto Estadual n° 34.692/2010 e demais legislações ambientais aplicáveis à espécie.

Art. 8º Ficam estabelecidos para a **Zona de Expansão Urbana1–ZEU1,** os parâmetros urbanísticos a seguir:

TABELADEPARÂMETROSURBANÍSÍSTICOSDAZONADEEXPANSÃOURBANA1– ZEU 1

SETORES	USOS	COEFICIENTEDE APROVEITAMENTO (CA)	LOTE MÍNIMO M²	TAXA(%) OCUPAÇÃO (TO) (1)(7)	TAXADE SOLO NATURAL (TSN) (1)	GABARITO (NÚMERODE PAVIMENTO) (2)(4)	AFASTAMENTOINICIAL (AI) (3;4;5;6)		
							FRONTAL	FUNDO	LATERAL
SUP	Habitacional ComércioVarejista Serviços, Institucional,Cultural eLazer	3,0	200	50	25		5,00	1,50	1,50
SUM	Habitacional ComércioVarejista Serviços, Institucional,Cultural eLazer	2,5	250	40	35		5,00	1,50	1,50
SUC	Habitacional ComércioVarejista Serviços, Institucional,Cultural eLazer	2,0	300	35	40		7,00	1,50	1,50
SEA	Habitacional Unifamiliar,comércio, varejista,cultural, ServiçoseLazer	0,6	1.000,00	30	50	2	10,00	5,00	5,00

OBSERVAÇÕES:

(1) Ospercentuaisdataxadeocupaçãoesolonaturalserãosemprecalculados emrelaçãoàáreatotaldolote,sendoosolonaturalsemprecontido naárealivre,nãoedificada,nãosendopermitidoautilizaçãoparaestacionamento;
(2) Excetuam-se docálculodogabaritonotocanteaonúmerodepavimentos,ospavimentoslocalizadosabaixodacotadeacessoprincipalda unidade,desdequeestespavimentosrespeitemoperfilgeológicodasencostas.Casoaunidadecontempleacessosemníveisdiferentesocálculo dogabaritoseráfeitopelacotamédiadoterreno;
Asedificaçõescomaté2(dois)pavimentos,poderãocolarnasduasdivisaslateraismantendoo afastamentodefundo.
(3) Paraedificaçõescommaisde2(dois)pavimentos,osafastamentosdevemsercalculadosutilizando-seaseguintefórmula: AF=AiF+(n-2)0,25ouAL=AiL+(n-2)0,35onde,AF=AfastamentofrontalCalculado,AFi=Afastamentofrontalinicial,AL=afastamentolateral edefundoscalculado,ALi=afastamentolateraledefundos iniciale n=NúmerodePavimentos;
(5) NoSEA,éobrigatórioo afastamentoinicialemtodasasdividas,mesmoquenãotenhamvãosabertos.
(6) **Paraempreendimentosmultifamiliarescomedificaçõescommaisde2 pavimentos,opavimentotérreodeveapenasobservar osrecuos iniciais;**
(7) **Paraempreendimentosmultifamiliarescomedificaçõescommaisde2pavimentos,aTOdeveserobservadaapartirdosegundo pavimento,desdequeacotadepisodopavimentotérreonãoultrapasseolimitede1,80memrelaçãoacotamediadasoleiradeentrada dolote;**

Art. 7° Na **Zona de Expansão Urbana1–ZEU 1,** o número de vagas de estacionamento de veículos será calculado de acordo como uso:

§ 1° As edificações destinadas ao uso habitacional terão, no mínimo 01vaga para as unidades até 70m² de área privativa construída, 02 vagas para as unidades entre 70m² e 140m² de área privativa construída e 03 vagas para as unidades a cima de 140m²de área privativa construída;

§ 2° As edificações destinadas ao uso de comércio e serviços, terão no mínimo 01 vaga de veículo para cada 35m²de área privativa construída;

§3 As área de circulação de veículos terão a largura mínimade 4,50m.

§ 4° 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 destina a portadores de necessidades especiais, com3,50m de largura por 5,00m de comprimento, aonde os empreendimentos devem possuir no mínimo uma vaga PNE;

§5° As edificações destinada são 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,

§6° 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. 8° Para implantação de edificações em condomínio habitacional ou empresarial vertical no **Setor de Urbanização Preferencial – SUP,** deve ser observado:

§1° Reservar área de solo natural de 25% da área total da gleba;

§2° Ter afastamento, entre os blocos implantados, igual ao afastamento frontal calcula do e os de mais afastamentos conforme especificado na tabela do Art.6°, desta Lei;

Art. 9° 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 .6°,desta Lei;

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

§1° A quota de área destina da 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.6°, desta Lei;

§2° Manter afastamento mínimo do perímetro da gleba para qualquer construção de10,00m.

§3° 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.

§4° 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:

Praça Dr. Araújo Sobrinho - Centro - São Lourenço da Mata - PE - CEP 54.735-565.
Fones: 81-3525.9437 | 81-3525.2749 - CNPJ: 11.251.832/0001-05
www.slm.pe.gov.br - prefeitura@slm.pe.gov.br

§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 n°14.324/2011, Lei Estadual n° 13.787/2009, Decreto Estadual n° 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 [illegible]

Parágrafo Único – Possuir área mínima de terreno de 20.000,00m² assim como possuir área construída superior a 20.000m2 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 obrado 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 Urbana1–ZEU1,** será regido pelo que estabelece a Lei2.159/2006 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 Urbana1–ZEU1**, cujos projetos devem ser devidamente aprovados no órgão estadual competente.

Art. 18 O empreende dor deverá apresentar estudo com as condições estabelecidas para a coleta, acondicionamento e transporte do destino final dos resíduos sólidos produzidos na **Zona de Expansão Urbana1–ZEU1,** para a provação 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 apresente 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-