



LEI N.º 2.107, DE 17 DE MAIO DE 2005.

Institui a Planta Diretora do Município de São Lourenço da Mata.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE SÃO LOURENÇO DA MATA, no uso de suas atribuições conferidas pela Constituição Federal e pela Lei Orgânica do Município faço saber que a Câmara de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte Lei.

Capítulo I – Da Planta Diretora - Definição, Objetivos e Diretrizes.

Art. 1º - Fica instituída a Planta Diretora do Município de São Lourenço da Mata, como um instrumento de política urbana, intermediário entre o Plano Diretor e a legislação urbanística básica, em consonância com as Legislações Estaduais e Federais, em especial a Lei Federal Nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade.

Art.2º - A Planta Diretora estabelece normas básicas para um conjunto mais amplo de planos e normas específicas a serem realizados no âmbito do território deste Município.

§1º - A Planta Diretora, instituída pela presente Lei, norteará a ação pública reguladora sobre os processos de parcelamento, uso e ocupação do solo e produção e organização territorial, tendo como princípio fundamental a função social da propriedade urbana de acordo com o estabelecido na Constituição Federal.

§2º - A organização do espaço urbano do município considerou, para sua divisão, o padrão de ocupação existente, a infraestrutura básica instalada e as paisagens naturais e construídas.

Art.3º - Na implementação das políticas de desenvolvimento municipal, deverão ser observadas as necessidades do Município, bem como as diretrizes e o conjunto de propostas de intervenções estruturadoras, previstas na Planta Diretora do Município de São Lourenço da Mata, a serem consolidados no Plano Diretor.

Art. 4º - Esta Lei regulamentará todas as obras no Município, em especial as de construção, reformas e aprovação de projetos.

Capítulo II - Da Divisão e Organização Territorial

Seção I – Do Zoneamento

Art. 5º - O Zoneamento do território municipal tem por objetivo:

- I - Proteger o patrimônio natural e construído;
- II - Organizar territorialmente o crescimento do Município com o controle do adensamento; e,
- III - Ordenar e disciplinar a instalação das atividades exercidas.

Art. 6º - O Município de São Lourenço da Mata fica dividido em Zona Rural e Zona Urbana.

Art. 7º - A Zona Rural compreende as áreas do Município destinadas a atividades agropecuárias, de mineração e/ou extração.

Art. 8º - Constituem Zona Urbana os assentamentos e ocupações estabelecidas no território deste Município, definidos por núcleos urbanos, localidades, aglomerados e parcelamentos que satisfaçam a pelo menos 02 (duas) das condições abaixo definidas:

- I – estar servido de meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;
- II – estar servido de sistemas de abastecimento de água;
- III – estar servido de sistemas de esgotos sanitários;
- IV – estar servido de rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição familiar;
- V – estar localizado a uma distância máxima de 03km (três quilômetros) de escola ou posto de saúde.

Subseção I – Da Zona Rural

Art. 9º - A ÁREA RURAL (AR), macrozona correspondente à área rural definida pelo zoneamento territorial municipal, ocupa aproximadamente 87,3% (oitenta e sete virgula três por cento) do território municipal, sendo constituído por áreas destinadas às atividades do setor primário, é onde estão localizadas 06(seis) Reservas Ecológicas; rica por seus recursos hídricos, inserida nas Bacias do Jaboatão e do Capibaribe, possui extensa área de manancial, 06(seis) assentamentos rurais contendo ainda 04(quatro) represas

Subseção II – Da Zona Urbana Sede

Art. 10 - A Área Urbana Sede (AU-SEDE) é a macrozona que corresponde à área do perímetro urbano proposta já consolidada ou em consolidação, sendo constituída por áreas onde se localizam as atividades urbanas, incluindo-se as áreas urbanizadas e as disponíveis a urbanização, sendo dividida em zonas e setores, como se segue:

I - Zona de Expansão Urbana (ZEU) - áreas com localizações estratégicas ou projetos específicos para onde se pretende direcionar o crescimento da cidade, estando subdividida em 03 microzonas:

- a) Zona de Expansão Urbana 01 (ZEU 01) - área localizada às margens da Rodovia Federal BR-408, próxima ao Núcleo Central e com relevo apropriado para expansão da infra-estrutura e ocupação urbana;
- b) Zona de Expansão Urbana 02 (ZEU 02) - área com 240ha (duzentos e quarenta hectares), de propriedade do Governo do Estado de Pernambuco, localizada às margens da Rodovia Federal BR-408, próxima à linha de metrô, trecho TIP-Timbi, já em operação situada a menos de 800m (oitocentos metros) de distância da futura estação metroviária Cosme Damião; e,
- c) Zona de Expansão Urbana 03 (ZEU 03) - área próxima ao Sítio Histórico de Matriz da Luz onde se pretende expandir a infra-estrutura e induzir sua consolidação como pólo turístico.

II - Zona de Urbanização Restrita (ZUR) - área com ocupação rarefeita de transição entre a área rural e a área urbana com predominância da paisagem natural, onde se pretende otimizar a infra-estrutura e restringir a ocupação, encontrando-se subdividida em 02 microzonas:

- a) Zona de Urbanização Restrita de Aldeia (ZUR 01) - área periférica, dissociada do núcleo central, cujo acesso principal se dá pelo Município de Camaragibe, possuindo 02 (dois) setores com características específicas: o primeiro, denominado Setor de Urbanização Restrita 01 (SUR 01), antiga área rural compreendida entre o limite da área urbana e um Núcleo Urbano em Área Rural, que se caracteriza como setor de integração onde se pretende preservar as matas existentes e restringir o parcelamento; e o segundo, Setor de Urbanização Restrita 02 (SUR 02), que compreende área de um loteamento irregular, onde se propõe sua regularização e compatibilização com a legislação vigente; e,
- b) Zona de Urbanização Restrita de Penedo (ZUR 02) - área periférica de precário acesso e ocupação rarefeita com declividade acentuada onde se pretende manter a ambiência local.

III - Zona de Estruturação e Consolidação Urbana (ZEC) - zona onde o traçado urbano apresenta-se consolidado e é constituída pelo núcleo central e áreas próximas, além do Distrito de Tiúma e Matriz da Luz, estando subdividida em 11 (onze) microzonas, quais sejam:

- a) Zona de Ocupação Preferencial (ZOP) - constituída por áreas próximas ao Núcleo Central, dotadas de infra-estrutura e traçado urbano consolidado, onde será incentivada a ocupação através da otimização da infra-estrutura e flexibilização dos índices urbanísticos;
- b) Zona de Urbanização Preferencial/Núcleo Central (ZUP 01) - constituída por vazios urbanos contíguos ao núcleo central, sendo apontadas como áreas onde se pretende induzir a ocupação através da expansão da infra-estrutura;
- c) Zona de Urbanização Preferencial/Tiúma (ZUP 02) - constituída pelos vazios urbanos do povoado de Tiúma, onde deve ser criado um novo núcleo de desenvolvimento urbano através da requalificação da área;
- d) Zona de Ocupação Controlada (ZOC) - constituída por áreas com declividade acentuada, onde a urbanização deverá ocorrer de maneira planejada através de projetos que promovam a relocação dos assentamentos em áreas de risco, melhoria da infra-estrutura e regularização fundiária, seguindo as recomendações do Programa Viva o Morro-FIDEM;
- e) Zona de Centro Principal (ZCP) - área de concentração de atividades de comércio, serviços e usos institucionais, onde se pretende controlar o adensamento construtivo e otimizar a infra-estrutura existente, ao qual está inserido um setor, denominado Setor de Interesse Histórico Cultural do Núcleo Central (SIHC 01), que é constituído pela área do núcleo central onde há uma grande concentração de edificações antigas de valor histórico-arquitetônico, onde devem ser criados os projetos e as propostas voltados para a preservação do patrimônio construído e otimização da infra-estrutura;
- f) Zona de Centro Secundário (ZCS) - núcleo periférico próximo a Usina Tiúma, onde se pretende incentivar comércio e serviços, induzindo a descentralização desses usos concentrados hoje no núcleo central;
- g) Eixo de Atividades Múltiplas (EAM) - constituída pelos lotes lindeiros da Rodovia Estadual PE-05, onde se pretende manter a ocupação existente predominantemente de usos de comércio e serviços;

- h) Zona Industrial (ZI) - compreende o Distrito de Industrial Santos Dumont e entorno, onde se pretende consolidar o uso industrial;
- i) Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) - caracterizada como assentamento habitacional surgido espontaneamente, existente e consolidado, onde são estabelecidas normas urbanísticas especiais, no interesse social de promover a sua regularização jurídica e sua integração à estrutura urbana;
- j) Zona Especial de Preservação Ambiental do Capibaribe (ZEPA 01) - localizada às margens do Rio Capibaribe, estando classificada como Área de Proteção Permanente, regulamentada pelo Código Florestal nº 4.771/65, está subdividida em quatro setores: o primeiro, Setor de Requalificação Ambiental (SRA) - constituído pelas margens ocupadas do Rio Capibaribe, onde se propõe livre acesso através da desobstrução e urbanização das faixas ribeirinhas, integrando o rio à paisagem urbana da cidade; o segundo, Setor de Parques Urbanos (SPU) - constituído pelas margens desocupadas do Rio Capibaribe, contíguas às zonas urbanizadas e as zonas de expansão urbana, onde se pretende criar espaços públicos de contemplação e lazer; o terceiro, Setor de Preservação Ecológica (SPE) - constituído pelas margens desocupadas do Rio Capibaribe, contíguas às áreas com ocupação rarefeita e ocupação controlada, onde se propõe a recomposição da mata ciliar e macrodrenagem natural; e o quarto, Setor de Interesse Histórico Cultural de Tiúma (SIHC 02) - constituído pela área da Usina Tiúma e seu entorno, onde se propõe elaboração de plano específico de preservação e integração da usina ao Setor de Parques Urbanos do Rio Capibaribe;
- l) Zona Especial de Preservação Ambiental 02 (ZEPA 02) - área com declividade acentuada, onde será permitido, com restrições, o uso e ocupação do solo;
- m) Zona Especial de Preservação Ambiental 03 (ZEPA 03) - área localizada entre a Mata do Círculo Militar e as margens do Rio Capibaribe, onde se propõe a expansão da cobertura vegetal.

Subseção III – Da Área Urbana de Matriz da Luz

Art. 11 - Área Urbana de Matriz da Luz (AU MATRIZ DA LUZ) - constitui a área do Distrito de Matriz da Luz, onde se desenvolvem atividades urbanas.

Parágrafo Único - Constitui a Área Urbana de Matriz da Luz (AU MATRIZ DA LUZ) a Zona de Urbanização Preferencial de Matriz da Luz (ZUP 03) - constitui a Zona Urbana do Distrito de Matriz da Luz onde se pretende incentivar o uso de comércio e serviços de apoio ao turismo, além do uso residencial, restringindo os índices urbanísticos para preservar a ambiência do local, sendo esta constituída pelo Setor de Interesse Histórico Cultural de Matriz da Luz (SIHC 03) - constituído pela Igreja de Nossa Senhora da Luz e seu entorno, cujo casario é predominantemente em taipa, onde se propõe a elaboração de plano específico visando à preservação dos imóveis e dotação de infraestrutura voltada para o turismo.

CAPÍTULO III – Dos Usos e Atividades Urbanas

SEÇÃO I – Das Disposições Gerais

Art. 12 - Para a aplicação dos índices urbanísticos, os usos foram classificados da seguinte forma:

- I - HABITACIONAL – uso destinado à moradia;
- II - NÃO-HABITACIONAL – uso destinado a outra atividade urbana que não seja a de moradia; e,
- III - MISTO – uso constituído de mais de um uso (habitacional + não-habitacional) ou mais de uma atividade (não-habitacional + não-habitacional).

SEÇÃO II – Dos Usos Incômodos

Art. 13 - São considerados usos incômodos aqueles que se destinem a atividades não-habitacionais e que potencialmente gerem impacto, na área em que se localiza, por:

- I - PORTE – atividades com área de construção acima de 300,00m² (trezentos metros quadrados);
- II - NATUREZA – atividades que gerem poluição por odores e/ou ruídos; e,
- III - INTERFERÊNCIA NO TRÁFEGO – atividades atradoras de veículos que resultem em, sobrecarga no sistema viário local.

Art. 14 - A instalação dos usos incômodos serão submetidos a análise especial do órgão municipal competente, desde que obedçam às seguintes condições:

- I - Não estar situado entre dois usos habitacionais;
- II - Dispor de área, interna ao lote, para estacionamento de veículos, respeitando a relação de 01 (uma) vaga(s) para cada 30,00m² (trinta metros quadrados) de construção e para carga/descarga de mercadorias; e,
- III - Ter aprovação prévia dos órgãos responsáveis pelo controle ambiental, para as atividades que possam gerar poluição por odores e/ou ruídos.

Capítulo IV – Do Parcelamento

Seção I – Disposições Gerais

Art. 15 - O parcelamento do solo e as modificações da propriedade no município serão regidos por esta Lei, em consonância com as Legislações Federal e Estadual pertinentes e está constituído das seguintes formas:

- I - LOTEAMENTO – Subdivisão de gleba em unidades autônomas, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento e/ou ampliação das vias existentes;
- II - DESMEMBRAMENTO – Subdivisão de gleba em unidades autônomas, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;
- III - REMEMBRAMENTO – Unificação de duas ou mais unidades autônomas contíguas ou parte delas, passando a constituir uma nova unidade imobiliária; e,
- IV - CONDOMÍNIOS – Subdivisão da gleba em unidades privativas, sem parcelamento do solo em lotes, cabendo a cada unidade uma fração ideal de terreno e áreas comuns, com circulação interna própria e uma ligação ao sistema viário público.

SEÇÃO II – Dos Loteamentos, Desmembramentos e Remembramentos

Art. 16 - Os loteamentos, desmembramentos e remembramentos deverão obedecer ao que dispõe a legislação vigente, respeitados os lotes mínimos determinados, por zona, no Anexo XX.

Capítulo V - Da Ocupação do Solo e Definição dos Parâmetros Urbanísticos

Art. 17 - A Planta Diretora, como instrumento de política urbana, instituída pela presente Lei, consagra parcelamento do solo e as modificações da propriedade no Município, em consonância com as Legislações Federal e Estadual pertinentes, e está constituído das seguintes formas:

I - Lote mínimo (LM) - Tamanho de lote mínimo exigido para novos parcelamentos ou para desmembramentos em áreas já parcelada esta medida pode ser expressa em metros quadrados (m²) ou em hectares (ha), dependendo da zona a que se refere. o tamanho do lote definirá a estrutura fundiária desejada;

II - Taxa de ocupação (TO) - Relação entre a projeção da área construída com a área total do lote. Esta taxa é definida em percentual. A taxa de ocupação reflete diretamente a densidade construtiva, expressando a proporção entre espaços construídos e espaços livres privados;

III - Testada mínima (TM) - Dimensão mínima, de extensão linear do lote, no limite com o logradouro público. É expressa em metro linear (m). Conjuntamente com o tamanho mínimo do lote, se reflete na morfologia urbana;

IV - Taxa de solo natural (TSN) - Percentual de área do terreno que tenha o solo totalmente livre de impermeabilizações. Representa parte do terreno que deverá favorecer a absorção das águas pluviais e a ampliação da cobertura vegetal. Por fim contribui, complementarmente à taxa de ocupação com a manutenção da paisagem natural;

V - Gabarito (G) - Altura máxima da edificação, medida sua base até o ponto mais alto da mesma, definido em número de pavimentos, buscando a manutenção dos padrões urbanos tradicionais e o controle da densidade construtiva, associados à taxa de ocupação.

VI - Coeficiente de utilização (μ) - Índice que multiplicado pela área do terreno determina a área máxima de construção admitida. Tem como principal função o controle da densidade construtiva;

VII - Pé direito - Medida definida pela distância do piso até o ponto mais alto do teto de cada pavimento da edificação.

Parágrafo Único - A legislação urbanística básica definirá e detalhará os índices a serem aplicados no parcelamento do solo, bem como as modificações da propriedade no Município de São Lourenço da Mata.

Capítulo VI – Do Sistema Viário

Art. 18 - O Sistema Viário do Município de São Lourenço da Mata é composto das seguintes espécies de vias, definido pelo Anexo I, do Código de Trânsito Brasileiro:



- I – VIA ARTERIAL - aquela caracterizada por interseções em nível, geralmente controlada por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros e às vias secundárias e locais, possibilitando o trânsito entre as regiões da cidade;
- II – VIA COLETORA - aquela destinada a coletar e distribuir o trânsito que tenha necessidade de entrar ou sair das vias de trânsito rápido ou arteriais, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade;
- III – VIA LOCAL - aquela caracterizada por interseções em nível não semaforizadas, destinada apenas ao acesso local ou a áreas restritas;
- IV – VIA RURAL - estradas e rodovias, situadas na área rural do Município;
- V – VIA URBANA - ruas, avenidas, vielas, ou caminhos e similares abertos à circulação pública, situados na área urbana, caracterizados principalmente por possuírem imóveis edificados ao longo de sua extensão.

Art. 19 - O Plano Diretor definirá as normas e diretrizes do Sistema Viário Municipal, em atendimento às necessidades da política urbana do Município de São Lourenço da Mata, visando a uma melhor distribuição dos fluxos de veículos por todas as vias, permitindo a ligação ao seu centro, bem como interligando diretamente os bairros entre si.

Art. 20 - Para efeito desta Lei, as vias arteriais são as seguintes:

- I – As rodovias que cortam o município: Rodovia Estadual PE – 05 e a Rodovia Federal BR-408, sendo que a primeira está localizada ao norte do Rio Capibaribe e a segunda ao sul do mesmo rio;
- II – A Estrada da COMPESA e seu prolongamento, o traçado projetado que margeia o Rio Capibaribe, até a área de expansão urbana (antiga área destinada a Central de Distribuição de Carga;
- III – A Avenida Oito de Maio, iniciando na Ponte – Viaduto de acesso ao Parque Capibaribe e o seu prolongamento até a Estrada de Aldeia; e,
- * → IV – A Estrada da TELEBRÁS é uma via recém construída que liga a Rodovia Estadual PE-05 no núcleo central até a Rodovia Estadual PE-27 em Aldeia.

Art. 21 - Ainda para os efeitos desta Lei, seguem identificadas as vias coletoras do Sistema Viário do Município de São Lourenço da Mata:

- I – As vias internas do Conjunto Residencial Parque Capibaribe, que são utilizadas pelo transporte coletivo;
- II – A Avenida Miguel Labanca, no trecho Avenida Doutor Francisco Correia até o terminal do ônibus;
- II - A via projetada de ligação entre a Rodovia Federal BR-408 e a Rodovia Estadual PE-05, que corta a área de expansão urbana proposta.

Art. 22 - O Sistema Viário do Município de São Lourenço da Mata deverá observar as regras e definições do Anexo XX.

Capítulo VII – Estruturação da Gestão Municipal

Art. 23 - Na atividade de gestão da política urbana, o Município de São Lourenço da Mata deverá observar as diretrizes gerais, previstas no art. 2º, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, denominada Estatuto da Cidade, bem como elaborar e fazer cumprir os instrumentos elencados abaixo:

- I – Lei do uso e ocupação do solo;
- II – Lei de parcelamento do solo urbano;
- III – Plano Diretor.

Seção II – Dos Órgãos de Gestão

Art. 26 - Para aplicação das diretrizes e o conjunto de propostas estruturadas de intervenção da Planta Diretora, o Município de São Lourenço da Mata contará com seus órgãos de estrutura técnica e administrativa, que vieram a interferir de forma direta ou indireta nas atividades e processos disciplinados pela presente lei.

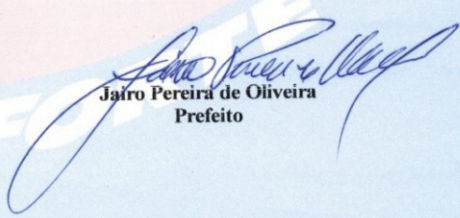
Parágrafo Único - A Secretaria de Planejamento do Município de São Lourenço da Mata, ou outra que vier a substituí-la, ficará responsável pela direção das atividades e processos definidos no *caput* deste artigo.

Capítulo VIII – Disposições Finais

Art. 24 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 25 - Ficam revogadas todas as disposições em contrário.

São Lourenço da Mata, 17 de maio de 2005.



Jairo Pereira de Oliveira
Prefeito