



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 109/2021

*Altera a Lei Complementar nº 072, de 30 de -
dezembro de 2019 e dá outras providências.*

A **MESA DIRETORA DA CÂMARA MUNICIPAL DE CARUARU**, Estado de Pernambuco, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ela submete ao Poder Executivo o seguinte Projeto de Lei Complementar:

Art. 1º A Lei Complementar nº 072, de 30 de dezembro de 2019 passa a vigorar com as seguintes alterações:

Art. 57º O Setor de Sustentabilidade Ambiental - SSA - corresponde às áreas conformadas pelas quadras parcialmente edificadas no entorno dos rios e canais, lagos, lagoas e açudes urbanos, com obrigatoriedade de: I.- Preservar a faixa non aedificandi a contar da margem do curso d'água, obedecendo as dimensões do Código Florestal; II.- Solicitar aprovação do órgão de gestão ambiental, devendo ainda elaborar e executar, as suas expensas, projeto de compensação vegetal para o resgate do passivo histórico da ocupação irregular.

Art. 59º Revogado

Art. 82º Revogado

Art. 96º São parâmetros urbanísticos reguladores do parcelamento para fins urbanos:

I. - Lote mínimo (LoteMin): Tamanho mínimo exigido para o lote em metros quadrados.;

II. - Lote Máximo (LoteMax): Tamanho máximo admitido para o lote em metros quadrados;

III. - Testada mínima do Lote (TmL): Extensão mínima exigida para a testada do lote – aquela divisa voltada para a via pública;

IV. - Testada Máxima da Quadra (TMQ): Extensão máxima de uma face de quadra na área parcelada;

V. - Largura mínima da via (LmV): Largura mínima exigida, em metros, para a via no loteamento, considerando as faixas de rolamento de veículos e os passeios;

VI. - Área Pública (AUP): É o percentual exigido, sobre a gleba a ser parcelada, para destinação de áreas públicas que deverá ser destinado ao sistemas de circulação, à implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público;

VII. - Área Verde (AV): Corresponde ao percentual exigido como espaços livres de uso públicos que devem ser tratados preferencialmente com cobertura vegetal arbórea e arbustiva e espaços de contemplação, lazer e esportes;

VIII. - Área de Circulação (CIRC): Corresponde ao percentual de áreas destinadas aos sistemas de circulação, incluindo os passeios públicos com condições adequadas de acessibilidade;

IX. - Área de Equipamentos Comunitários (EQC): É o percentual de áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

X. - Área destinada a Habitação de Interesse Social (HIS): Percentual de área exigida para a oferta de Habitação de Interesse Social (%) para loteamentos e condomínios.

Parágrafo Único. Nas ZAC-1, ZAC-2, ZAC-3, ZAC-4, ZEU-1 e ZEU -2 o percentual de Área Pública será acrescido de 0,5%, sendo esse percentual destinados à Habitação de Interesse Social.

Art. 117º Para fins de cálculo da altura máxima total admitida para a edificação será considerado o referencial máximo de altura de 3,15 metros por pavimento.

§ 1º O gabarito deverá ser medido da cota de piso fornecida pelo órgão competente até o ponto máximo da edificação.

§ 2º Nas edificações implantadas em terrenos inclinados, o gabarito máximo deverá ser medido no ponto médio da edificação.

§ 3º Para uso comercial e serviço, o pé direito poderá ser duplo no térreo, sendo contabilizado apenas um pavimento nesse caso.

Art. 123º O afastamento frontal poderá ser nulo nos Eixos de Atividades Múltiplas, no caso de edifício de uso não residencial ou misto, desde que a calçada tenha largura mínima de 3(três) metros Parágrafo Único. Para as vias nos Eixos de Atividades Múltiplas onde as calçadas não possuam largura de 3 (três) metros, poderá ser instituída servidão de passagem, visando o alargamento do passeio para o estímulo da fachada ativa.

Art. 157º Além do plano urbanístico e das diretrizes a que se refere o artigo anterior, devem ser observadas as seguintes condições:

I. - os acessos aos estacionamentos de veículos deverão ser feitos através de vias de circulação internas ao lote;

II. - o afastamento entre blocos ou edificações poderá, no mínimo, ser igual ao dobro do afastamento lateral da torre, estabelecido no Anexo IV, Quadro de Parâmetros Urbanísticos

III. - os blocos ou edificações poderão ser acoplados, desde que a maior dimensão em plano horizontal não exceda a 60 m (sessenta metros), no caso de conjuntos habitacionais.

Art. 2º O Anexo III, da Lei Complementar n º 072, de 30 de dezembro de 2019 passa a vigorar conforme o anexo único da presente lei.

Art. 3º Anexo IV, da Lei Complementar n º 072, de 30 de dezembro de 2019 passa a vigorar com as seguintes alterações:

Zona	Ocupação do Lote								
	Categoria de lote	Afastamentos			Gabarito	Coeficiente de Aproveitamento (CA)		Solo Natural	Observações
		frontal - AF	lateral - AL	fundos - Af		mínimo - CAmin	máximo - CAmáx	TSN	
		m²	M	m		m	nº pavimentos	índice	
ZCO-1	<300m2	0	0	1,5	3	--	--	5	12
	>=300m2	0	1,5	3	3	--	1,5	10	--
ZCO-2	<300m2	3	1,5/0	1,5	3	--	--	15	12
	>=300m2	3	1,5/0	3	3	--	1,5	20	19
ZAC-1	<300m2	3/0	1,5/0	1,5	2	--	--	15	15;19
	>=300m2	5/0	1,5/0	1,5	2	--	1,5	20	15;19
ZAC-2	<360m2	5	1,5	1,5	2	--	--	20	--

	>=360m2	5	1,5	3	4	--	1,5	20	--
ZAC-3	<720m2	5	1,5	1,5	4	0,1	2,5	20	3;4
	>=720m2	5	2,5	2,5	9	0,1	2,5	20	3;4;9;11
ZAC-4 Norte	<720m2	5	1,5	1,5	4	0,2	2,5	20	3;4;21
	>=720m2	5	1,5	1,5	12 – padrão 14 – com TDC	0,2	2,5	20	2;3;4;9;11;21
ZAC-4 Sul	<720m2	5	1,5	1,5	----	0,2	3,0 + 2,0 (outorga)	20	3;4;17;21
	>=720m2	5	1,5	1,5	----	0,2	3,0 + 2,0 (outorga)	20	3;4;9;11;17;21
ZAC-5	<=360m2	5	1,5/0	1,5	----	0,2	3,0 + 2,0 (outorga)	15	3;4;17;19;21
	>360m2 e <720m2	5	1,5	1,5	----	0,2	3,0 + 2,0 (outorga)	20	3;4;17;21
	>=720m2	5	1,5	1,5	----	0,2	3,0 + 2,0 (outorga)	20	3;4;9;11;17;21
ZCP	--	0	0	0	4	--	--	0	3;4
ZCS	--	0	0	1,5	4	--	--	0	3;4
ZCE	<720m2	5	1,5/0	1,5/0	4	--	3,0 + 2,0 (outorga)	20	3;4;17;19;20;21
	>=720m2	5	1,5	1,5	10 – padrão 18 – com TDC	--	3,0 + 2,0 (outorga)	20	2;3;4;9;11;13;17
EAM	--	5	1,5/0	1,5/0	4 – padrão 6 – hotelaria	--	--	10	11;14;19;20;21
ZPC	--	predominante	predominante	1,5	2	--	--	10	5;6
ZPC-SPA	--	predominante	predominante	1,5	3	--	--	10	5;6
ZPC-SPR	--	existente	existente	1,5	2	--	--	10	5;7
ZEIS	--	predominante	predominante	1,5/0	2	--	--	0	1;5;20
ZEFC	--	a definir	a definir	a definir	a definir	--	--	a definir	5
ZEE	--	a definir	a definir	a definir	a definir	--	--	a definir	5
ZIL	<3000m2	5	3	3	--	--	--	20	3;4;9;10
	>=3000m2	8	5	5	--	--	--	20	3;4;9;10
ZEU-1	--	5	1,5	1,5	2	--	--	20	16
ZEU-2	--	5	1,5	3	2	--	--	30	16
ZPA	--	--	--	--	----	--	--	--	8
SSA	--	parâmetro da zona	parâmetro da zona	parâmetro da zona	----	--	--	parâmetro da zona	--
SPAV	--	parâmetro da zona	parâmetro da zona	parâmetro da zona	4	--	--	80	--
SRA	--	parâmetro da zona	parâmetro da zona	parâmetro da zona	restrição	--	--	parâmetro da zona	9
IEP	--	parâmetro da zona	parâmetro da zona	parâmetro da zona	parâmetro da zona	--	--	parâmetro da zona	1;7
Afastamento	Representa a distância mínima que deve ser respeitada entre a edificação e as linhas divisórias do terreno, definida em metros.								
Gabarito	Número máximo de pavimentos da edificação. Para fins de cálculo da altura máxima total admitida para a edificação será considerado o referencial máximo de altura de 3,15 metros por pavimento								
CA	Coeficiente de Aproveitamento é o índice dado pela relação entre a área edificável e a área do terreno.								
Camin	é o índice que, multiplicado pela área do terreno, definirá a área mínima de construção exigida para aquele lote, abaixo do qual o imóvel poderá ser considerado subutilizado.								
Camax	é o índice que, multiplicado pela área do terreno, definirá a área máxima de construção admitida para aquele lote –não sendo consideradas as áreas destinadas a garagem de veículos e áreas comuns de circulação								
TSN	Taxa de Solo Natural (%): percentual da área total do terreno que deverá ter o solo mantido nas suas condições naturais, não construído e sem revestimentos, que possibilita a infiltração natural das águas, sendo coberto ou não com vegetação								
Via	Para via de 12m, a faixa de rolamento será de 7m e calçada será 2,5m, sendo 1m para faixa de serviço. Para via de 14m e 15 m, a faixa de rolamento será de 8m e 9m, respectivamente, calçada será 3,00m, sendo 1m para faixa de serviço. Para via de 16,5m a faixa de rolamento será de 9m, ciclovia será de 2,5m e calçada será 2,5m, sendo 1m para faixa de serviço.								

Observações	
1	Pode ser aplicado o instrumento de Transferência do Direito de Construir (TDC) na condição de área habilitada para transferir potencial construtivo, nos termos da norma de regulamentação deste instrumento.
2	Pode ser aplicado o instrumento de Transferência do Direito de Construir (TDC) na condição de área receptora de potencial construtivo, nos termos da norma de regulamentação deste instrumento. O empreendedor pode adquirir potencial construtivo de uma área habilitada para transferir, no limite correspondente à área construída até alcançar o número máximo de pavimentos para adoção da TDC definido no quadro de parâmetros.
3	Pode ser aplicado o IPTU Progressivo e os demais instrumentos a ele associados no Estatuto da Cidade.
4	Pode ser aplicado o instrumento de Consórcio Imobiliário.
5	Plano Urbanístico Específico estabelecerá condições próprias a cada localidade.
6	Afastamentos frontais e laterais devem seguir os padrões predominantes na quadra, até que o Plano Urbanístico Específico defina os parâmetros urbanísticos consolidados para a zona.
7	Afastamentos frontais e laterais devem ser mantidos, até que o Plano Urbanístico Específico defina os parâmetros urbanísticos consolidados para a zona.
8	Condições restritas de uso e ocupação definidas no seu Plano de Manejo.

9	Observar as superfícies limitadoras de obstáculos para definição de gabarito máximo da edificação especificadas na Portaria nº 957-GC3/2015 do Comando da Aeronáutica, Ministério da Defesa, até a aprovação do Plano Básico ou Específico da Zonade Proteção do Aeroporto de Caruaru (PBZPA ou PEZPA-CAU), e submeter os projetos arquitetônicos de edificações acima de 4 pavimentos à análise prévia da autoridade aeronáutica (órgão regional do DECEA Departamento de Controle do Espaço Aéreo).
10	Não está definido um gabarito em número de pavimentos, mas define-se a altura padrão máxima para as edificações em até 15 metros, com análise especial para admissão de equipamentos ou instalações especiais com altura mais elevada, respeitados os limites impostos nocos de inserção no Setor de Restrição do Aeroporto SRA
11	Aplica-se a fórmula de afastamento progressivo a edificações acima de 4 pavimentos: $AF = Afi + (n-3) \times 0,25$ $AL = Ali + (n-3) \times 0,35$ $Af = AL$ Sendo: n = nº de pavimentos AF = afastamento frontal AL = afastamento lateral Afi = afastamento frontal inicial Ali = afastamento lateral inicial Af = afastamento de fundos
12	Permite afastamento nulo nos dois lados
13	Exigência de Fachada Ativa – instalação de atividade de comércio ou serviços no térreo
14	Para o EAM localizado na BR-104 o gabarito poderá ser de 6 pavimentos para atividade de hotelaria
15	Recuo 0 apenas no gabarito térreo e condicionado para lotes lindeiros à via que tiver 16,5m (sendo a faixa de rolamento com 9m, ciclovia com 2,5m e calçada com 2,5m (contando com 1m para faixa de serviço)).
16	Obrigatoriedade de fechamento ou muro com <i>permeabilidade visual</i> , nas testadas do lote voltadas para logradouro público no pavimento térreo. Considera-se <i>permeabilidade visual</i> , a integração promovida por meio de vazios que permitem a visualização entre o interior e o exterior do lote, definido em percentual. Para: ZCO 1 e 2 = 10%; ZAC 1, 2 e 3 = 30%; ZAC 4, ZAC 5, ZIL, ZEU 1 = 50%; ZEU 2 = 70%.
17	Com a utilização de fachada ativa em mais de 80%, nas testadas do lote voltadas para logradouro público no pavimento térreo, o coeficiente passa a ser de 3,5 e a outorga passa a ser de 1,5
18	Os parâmetros serão uniformizados pela zona que corresponde a mais que 50% da gleba
19	Quando existir a possibilidade de afastamento nulo na lateral do lote (dimensão/0), será permitido o afastamento nulo em apenas uma das laterais do lote e em caso de lotes de esquina não poderá ser nulo o recuo da via.
20	Quando existir a possibilidade de afastamento nulo nos fundos do lote (dimensão/0) será permitido o afastamento nulo
21	Para os pavimentos de garagem, o afastamento dos fundos poderá ser nulo, somente nos casos em que fizer divisa com lotes

Zona	Loteamento / Remembramento / Desmembramento								
	Lote			Quadra	Espaços públicos ou coletivos				
	LoteMin	LoteMax	TmL	TMQ	LmV	AUP	AV	CIRC	EQC
	m²	m²	m	m	m	%	%	%	%
ZCO-1	150	800	7,5	200	12	35	10	20	5
ZCO-2	150	1.600	7,5	200	12	35	10	20	5
ZAC-1	150	10.000	7,5	200	12	35	10	20	5
ZAC-2	200	20.000	10	250	14	40	15	20	5
ZAC-3	200	20.000	10	250	14	35	10	20	5
ZAC-4	360	20.000	12	250	14	35	10	20	5
ZAC-5	360	20.000	12	250	14	35	10	20	5
ZCP	200	--	--	--	--	--	--	--	--
ZCS	200	--	--	--	--	--	--	--	--
ZCE	360	--	--	--	--	--	--	--	--
EAM	360	--	--	--	--	--	--	--	--
ZPC	200	1.000	--	--	--	--	--	--	--
ZPC-SPA	200	1.000	--	--	--	--	--	--	--
ZPC-SPR	200	--	--	--	--	--	--	--	--
ZEIS	70	250	Plano Urbanístico Específico						
ZEFC	a definir em Plano Urbanístico Específico, após decisão de localização da feira								

ZEE	Plano Urbanístico Específico								
SRA-1	parâmetros da zona em que se insere								
SRA-2	parâmetros da zona em que se insere								
SRA-3	parâmetros da zona em que se insere								
SRA-4	parâmetros da zona em que se insere								
ZIL	2.000	--	20	2.000	15	40	15	20	5
ZEU-1	200	1.000	10	200	12	40	15	20	5
ZEU-2	600	10.000	20	400	14	40	15	20	5
ZPA	--	--	--	--	--	--	--	--	--
SSA	parâmetros da zona em que se insere								
SPAV	parâmetros da zona em que se insere								

DEFINIÇÕES DESIGLAS

LoteMin	Tamanho mínimo exigido para o lote (m²).
LoteMax	Tamanho máximo admitido para o lote (m²);
TmL	Extensão mínima exigida para a testada do lote – aquela divisa voltada para a via;
TMQ	Extensão máxima de uma face de quadra na área parcelada;
LmV	Largura mínima das vias do loteamento, considerando as faixas de rolamento de veículos e os passeios
AUP	Percentual da área da gleba parcelada, destinado ao uso público.
AV	Percentual de espaços livres de uso públicos.
CIRC	Percentual de áreas destinadas aos sistemas de circulação, incluindo os passeios públicos.
EQC	Percentual de áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitário.

Zona	Condomínio horizontal					
	AFP	AmG	AMG	FmP	TSN	Avc
	%	m²	m²	m²	%	%
ZCO-1	--	--	--	--	--	--
ZCO-2	--	--	--	--	--	--
ZAC-1	60	10.000	65.000	360	15	25
ZAC-2	60	10.000	65.000	450	20	25
ZAC-3	60	10.000	65.000	450	20	25
ZAC-4	60	10.000	65.000	450	20	25
ZAC-5	--	--	--	--	--	--
ZCP	--	--	--	--	--	--
ZCS	--	--	--	--	--	--
ZCE	--	--	--	--	--	--
EAM	--	--	--	--	--	--
ZPC	--	--	--	--	--	--
ZPC-SPA	--	--	--	--	--	--
ZPC-SPR	--	--	--	--	--	--
ZEIS	--	--	--	--	--	--
ZEFC	a definir em Plano Urbanístico Específico					
ZEE	Plano Urbanístico Específico					
SRA-1	parâmetros da zona em que se insere					
SRA-2	parâmetros da zona em que se insere					
SRA-3	parâmetros da zona em que se insere					
SRA-4	parâmetros da zona em que se insere					
ZIL	60	50.000	--	2.000	15	25
ZEU-1	50	10.000	20.000	300	30	25
ZEU-2	50	10.000	200.000	360	30	25
ZPA	--	--	--	--	--	--
SSA	parâmetros da zona em que se insere					
SPAV	parâmetros da zona em que se insere					

DEFINIÇÕES DESIGLAS	
AFP	Área de Fração Privativa – Percentual máximo da área a ser dividida em frações privativas em relação ao total da área do condomínio.
AmG	Área Mínimada Gleba – Tamanho mínimo admissível da gleba, em metros quadrados, para implantação de um condomínio horizontal.
AMG	Área Máximada Gleba – Tamanho máximo admitido para implantação de um condomínio na macrozona urbana.
FmP	Fração Mínima Privativa – Menor tamanho admissível, em metros quadrados, para a fração privativa no projeto do condomínio.
TSN	Taxa de Solo Natural – Percentual da área total do terreno ou gleba que deverá ter o solo mantido nas suas condições naturais, não construído e sem revestimentos, que possibilita a infiltração natural das águas, sendo coberto ou não com vegetação.
AVC	Área Verde Concentrada – Percentual mínimo exigido de área livre contínua tratada com predominância de vegetação arbórea e arbustiva.

Definições e siglas	
Afastamento	Representa a distância mínima que deve ser respeitada entre a edificação e as linhas divisórias do terreno, definida em metros.
Gabarito	Número máximo de pavimentos da edificação. Para fins de cálculo da altura máxima total admitida para a edificação será considerado o referencial máximo de altura de 3,15 metros por pavimento.
CA	Coefficiente de Aproveitamento é o índice dado pela relação entre a área edificável e a área do terreno.
C _{Amin}	É o índice que, multiplicado pela área do terreno, definirá a área mínima de construção exigida para aquele lote, abaixo do qual o imóvel poderá ser considerado subutilizado.
C _{max}	É o índice que, multiplicado pela área do terreno, definirá a área máxima de construção admitida para aquele lote – não sendo consideradas as áreas destinadas a garagem de veículos e áreas comuns de circulação.
TSN	Taxa de Solo Natural(%): percentual da área total do terreno que deverá ter o solo mantido nas suas condições naturais, não construído e sem revestimentos, que possibilita a infiltração natural das águas, sendo coberto ou não com vegetação.
Lote _{Min}	Tamanho mínimo do lote (m ²)
Lote _{Max}	Tamanho máximo do lote (m ²)
T _{mL}	Testada mínima do lote (m) é a extensão mínima exigida para a testada do lote – aquela divisa voltada para a via.
T _{MQ}	Testada máxima da quadra (m) é a extensão máxima de uma face de quadra na área parcelada.
L _{mV}	Largura mínima da via (m) é a largura mínima exigida, em metros, para a via no loteamento, considerando as faixas de rolamento de veículos e os passeios.
AUP	Área de uso público (%) é o percentual exigido, sobre a gleba parcelada, para destinação de áreas de uso público, referindo-se às áreas destinadas a sistemas de circulação, à implantação de equipamento urbano comunitário, bem como espaços livres de uso público e, em algumas zonas, incluindo áreas destinadas a Habitação de Interesse Social.
AV	Área Verde (%) corresponde ao percentual exigido como espaços livres de uso públicos que devem ser tratados preferencialmente com cobertura vegetal arbórea e espaços de contemplação, lazer e esportes.
CIRC	Área de Circulação (%) corresponde ao percentual de áreas destinadas aos sistemas de circulação, incluindo os passeios públicos com condições adequadas de acessibilidade.
EQC	Área destinada a Equipamentos comunitários (%) é o percentual de áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários.
AFP	Área máxima do conjunto das frações privativas (%) é o percentual máximo da área a ser dividida em frações privativas em relação ao total da área do condomínio.
AG	Área mínima da gleba (m ²) é tamanho mínimo admissível, em metros quadrados, para implantação de um condomínio horizontal.
AMG	Área máxima da gleba (m ²) é o tamanho máximo admitido para implantação de um condomínio na macrozona urbana.
FM	Fração mínima (m ²) é o menor tamanho admissível, em metros quadrados, para a fração privativa no projeto do condomínio.
Avc	Área Verde concentrada (%) é um percentual mínimo exigido de área livre contínua tratada com predominância de vegetação arbórea e arbustiva.



Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Câmara Municipal de Caruaru, Estado de Pernambuco, 16 de agosto de 2021.

Vereador BRUNO LAMBRETA
Presidente

Vereador LEONARDO CHAVES
1º Secretário

Vereador GALEGO DE LAJES
2º Secretário

(Autoria do Poder Executivo)