



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 132/2022

Altera a Lei Complementar nº 100, de 07 de outubro de 2022, cria o Setor Especial de Verticalização (SEV) 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 Fica criado o Setor Especial de Verticalização, de acordo com as alterações nos artigos 2º, 4º e inclusão da Seção V, na Lei Complementar nº 100, de 07 de outubro de 2022, conforme a redação abaixo:

Art. 2º...

Parágrafo Único. Em caso de área com sobreposição entre setor, eixo e zona anteriormente definida na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, o requerente deve informar expressamente quais parâmetros utilizará, se os da Zona ou dos Setores ou dos Eixos. (AC)

...

Art. 4º ...

...

V. *Setor Especial de Verticalização - SEV; (NR)*

VI. *Eixo de Centralidade Local - ECL; (NR)*

VII. *Eixo Rodoviário Urbano - ERU; (NR)*

VIII. *Eixo Estruturante de Mobilidade - EEM. (AC)*



...

SEÇÃO V

DO SETOR ESPECIAL DE VERTICALIZAÇÃO - SEV (AC)

Art. 13-A Setor Especial de Verticalização - SEV determina a possibilidade de verticalização em áreas dotadas de infraestrutura, com possibilidade de conexão às vias arteriais e vias expressas de modo a não sobrecarregar o sistema viário.

Art. 13-B A ocupação do Setor Especial de Verticalização - SEV deve se orientar pelas seguintes diretrizes:

I - Ocupar áreas ociosas com possibilidade de maior adensamento;

II - Garantir a utilização eficiente da infraestrutura excedente;

III - Promover novas conexões com as vias coletoras e arteriais existentes;

IV - Direcionar a ocupação urbana de forma ordenada e controlada;

V - Potencializar a infraestrutura urbana e evitar sua sobrecarga;

Art. 2º Os Anexos I e II da Lei Complementar nº 100, de 07 de outubro de 2022 passam a vigorar conforme os anexos desta Lei Complementar.

Art. 3º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Câmara Municipal de Caruaru, Estado de Pernambuco, sexta-feira, 16 de dezembro de 2022.

Vereador BRUNO LAMBRETA
Presidente



Vereador LEONARDO CHAVES
1º Secretário

Vereador GALEGO DE LAJES
2º Secretário

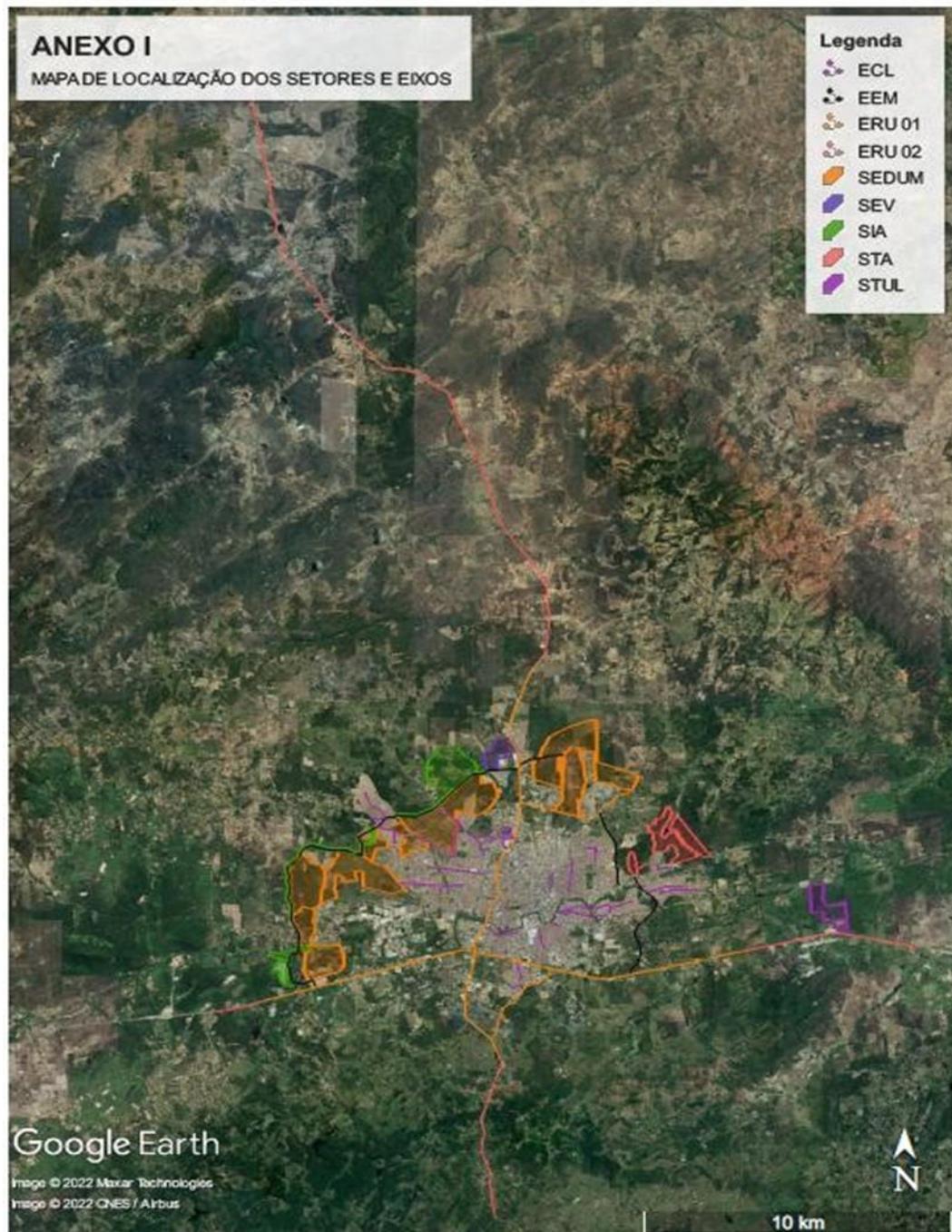
Autoria do Poder Executivo

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N° 132/ 2022.

ANEXO I

LEI COMPLEMENTAR N° 100, DE 07 DE OUTUBRO DE 2022

ANEXO I - MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS SETORES E EIXOS





PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N° 132/ 2022.

ANEXO II

LEI COMPLEMENTAR N° 100, DE 07 DE OUTUBRO DE 2022

ANEXO II - QUADRO DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS

SETOR	Ocupação do Lote									Observações	
	Categoria de lote	Afastamento			Gabarito	Coeficiente de Aproveitamento (CA)		Solo Natural			
		frontal - AF	lateral - AL	fundo - Af		mínimo - CAMin	máximo - CAMax	TSN			
	m²	M	m	m	nº pavimentos	índice	índice	%		Instrumentos / Exigências	
SEDUM	--	0	0	1,5	4	--	--	5		1;2;6;9	
STUL	--	5	1,5	3	2 + 2 (outorga)	--	--	20		3;4;6;12	
SIA	--	--	--	--	---	--	--	--		5;6	
STA	--	--	--	--	---	--	0,2	70		3;4;6;10	
SEV	--	--	--	--	---	--	3	--		2;3;6;8;11	
ERU	>=300m 2	0	parâmetros da zona em que se insere		4	--	--	5		6;7;11	
	> 300m²	5	parâmetros da zona em que se insere		4	--	--	10		6;7;11	
ECL	-	0	0	1,5	4	--	--	5		7;11	
EEM	-	5	0	1,5	4	--	--	10		3;5;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

SETOR	Loteamento / Remembramento / Desmembramento									Observações	
	Lote			Quadrada	Espaços públicos ou coletivos						
	LoteMin	LoteMax	TmL	TMQ	LmV	AUP	AV	CIR C	EQ C		
	m²	m²	m	m	m	%	%	%	%	Instrumentos / Exigências	
SEDUM	135	--	7,5	250	12	35	10	20	5	1;2;6;9	
STUL	--	--	--	--	--	--	--	--	--	3;4;6;12	
SIA	--	--	--	--	14	--	--	--	--	5;6	
STA	--	--	--	--	--	--	--	--	--	3;4;6;10	
SEV	--	--	--	--	--	--	--	--	--	2;3;6;8;11	
ERU	200	--	10	400	16	35	10	20	5	6;7;11;12	
ECL	parâmetros da zona em que se insere									7;11	
EEM	parâmetros da zona em que se insere									3;5;7	

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 comunitários.

SETOR	Condomínio de lotes						Observações
	AFP	AmG	AMG	FmP	TSN	Avc	
	%	m ²	m ²	m ²	%	%	
SEDUM	70	5.000	200.000	140	10	25	1;2;6;9
STUL	70	10.000	200.000	360	20	25	3;4;6;12
SIA	--	--	--	--	--	--	5;6
STA	--	--	--	--	--	--	3;4;6;10
SEV	--	--	--	--	--	--	2;3;6;8;11
ERU	--	--	--	--	--	-	6;7;11;12
ECL	parâmetros da zona em que se insere						7;11
EEM	parâmetros da zona em que se insere						3;5;7

DEFINIÇÕES DE SIGLAS	
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 Mínima da Gleba – Tamanho mínimo admissível da gleba, em metros quadrados, para implantação de um condomínio horizontal.
AMG	Área Máxima da 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.

Observações	
1	Para Parcelamento do Solo, o percentual de área verde será absorvido em substituição à reserva legal como nos casos de desruralização.
2	Será permitido implantação de Condomínios Multifamiliares.
3	Obrigatoriedade de fechamento ou muro com permeabilidade visual, nas testadas do lote voltadas para logradouro público no pavimento térreo. Considera-se permeabilidade visual, a integração promovida por meio de vazios que permitem a visualização entre o interior e o exterior do lote, definido em 70%
4	Poderá acrescentar 01 gabarito ao permitido para os casos de condomínio de lotes residenciais unifamiliares
5	Condições restritas de uso e ocupação definidas no seu Plano de Manejo.
6	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, ciclovía será de 2,5m e calçada será 2,5m, sendo 1m para faixa de serviço.
7	Quando localizado em rodovia estadual ou federal deverá somar o recuo frontal à faixa de domínio, e apresentar anuência do órgão competente.
8	Desconsiderar o limite de gabarito da zona a qual o setor está inserido e permitir o coeficiente do setor
9	A área para Equipamento Comunitário e a Área Verde para condomínio de lotes poderá ser destinado em outra gleba, desde que haja interesse por parte do Poder Público Municipal, tenha infraestrutura completa, e que, também, os percentuais resultantes sejam referente ao somatório de todas as áreas das glebas envolvidas no Processo.
10	Não será permitido implantação de condomínio multifamiliar.
11	Reculo zero apenas para fachada ativa.
12	Fora do perímetro urbano, deverá aplicar Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo.

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	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.
LoteMin	Tamanho mínimo do lote (m ²)
LoteMax	Tamanho máximo do lote (m ²)
TmL	Testada mínima do lote (m) é a extensão mínima exigida para a testada do lote – aquela divisa voltada para a via.



TMQ	Testada máxima da quadra (m) é a extensão máxima de uma face de quadra na área parcelada.
LmV	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 e 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.