

LEI COMPLEMENTAR Nº 100, DE 07 DE OUTUBRO DE 2022.

Cria o Setor de Dinamização Urbana e Mobilidade (SEDUM), o Setor de Transformação Urbanística Localizada (STUL), o Setor de Transição Ambiental - (STA), o Setor de Interesse Ambiental (SIA), o Eixo de Centralidade Local (ECL), o Eixo Rodoviário Urbano (ERU), o Eixo Estruturante de Mobilidade (EEM) e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CARUARU, ESTADO DE PERNAMBUCO: Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

**CAPÍTULO I
SEÇÃO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º Esta Lei regulamenta e estabelece a Criação dos Setores Especiais de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 2º Os Setores Especiais compreendem áreas localizadas sobrepostas ao zoneamento, para as quais são estabelecidas ordenações especiais de uso e ocupação do solo, condicionadas às suas características locacionais, funcionais ou de ocupação urbanística, existentes ou projetadas, e aos objetivos e diretrizes de ocupação da cidade.

Art. 3º Os diferentes Setores e Eixos estão delimitados conforme o contido no Mapa de localização dos Setores e Eixos no Anexo I, parte integrante desta Lei.

Art. 4º O município de Caruaru compreende os seguintes Setores Especiais e Eixos:

- I - Setor Especial de Dinamização Urbana e Mobilidade - SEDUM;
- II - Setor de Transformação Urbanística Localizada - STUL;
- III - Setor de Transição Ambiental - STA;
- IV - Setor de Interesse Ambiental - SIA;
- V - Eixo de Centralidade Local - ECL;
- VI - Eixo Rodoviário Urbano - ERU;
- VII - Eixo Estruturante de Mobilidade - EEM

Art. 5º Por proposta da Autarquia de Urbanização e Meio Ambiente ou outro órgão municipal que seja responsável pela gestão do Plano Diretor, novos Setores Especiais e Eixos poderão ser criados por ato do Poder Executivo Municipal.

**CAPÍTULO II
DAS DEFINIÇÕES E DIRETRIZES DOS SETORES
SEÇÃO I
DO SETOR DE DINAMIZAÇÃO URBANA E MOBILIDADE - SEDUM**

Art. 6º O Setor de Dinamização Urbana e Mobilidade - SEDUM, compreende área inserida no perímetro urbano, as quais pretende-se induzir a ocupação, implantação de diversidade de usos, serviços e viabilizar a implantação de corredores de mobilidade.

Art. 7º A ocupação do Setor de Dinamização Urbana e Mobilidade - SEDUM deve se orientar pelas seguintes diretrizes:

I - promover o atendimento às necessidades atuais e futuras de mobilidade no município de Caruaru;

II - potencializar os benefícios e a redução dos custos de mobilidade ao cidadão e à municipalidade, através do incentivo para implantação de novas redes de mobilidade;

III - promover o desenvolvimento urbano orientado ao transporte público nos seus diversos modos, motorizados e não motorizados, com implantação de vias estruturantes multimodais;

IV - direcionar a produção imobiliária na direção da ocupação e adensamento e vazios urbanos acompanhados com o desenvolvimento, a ampliação da infraestrutura e oferta de equipamentos urbanos.

SEÇÃO II

DO SETOR DE TRANSFORMAÇÃO URBANA LOCALIZADA - STUL

Art. 8º O Setor de Transformação Urbanística Localizada - STUL, compreende área parte do território do município, passível de urbanização, reurbanização e requalificação, por ente público ou privado objetivando viabilizar projetos urbanísticos especiais e garantindo o interesse público.

§ 1º Para emissão das licenças nos trechos fora do Perímetro Urbano deverá ser aplicada a Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo.

§ 2º O empreendedor público ou privado, deverá garantir e executar toda a infraestrutura, mitigação ou compensação para sua viabilização, mediante a assinatura de termo de compromisso com cláusula de garantia quanto ao descumprimento ou desistência do empreendimento.

§ 3º A análise será feita por colegiado intersetorial, formado por membros técnicos da Autarquia de Urbanização e Meio Ambiente de Caruaru, podendo ser convidado(s) membro(s) de outros órgãos ou secretarias municipais a depender da especificidade do projeto.

§ 4º Para implantação dos projetos no STUL, quanto a sua viabilidade e implantação deverão ser observados os usos e atividades permitidos:

I - Comércio;

II - Serviços;

III - Logística;

IV - Hotelaria e hospedagem;

V - Turismo;

VI - Uso misto.

Art. 9º A ocupação do Setor de Transformação Urbanística Localizada - STUL deve se orientar pelas seguintes diretrizes:

I - promover a ocupação de área do território de Caruaru, objetivando a viabilização de empreendimentos geradores de emprego e renda, de forma direcionada, sustentável e controlada;

II - garantir a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização do território de expansão urbana e a recuperação para coletividade da valorização imobiliária resultante da ação do poder público, e

III - incentivar a atração de novos empreendimentos impulsionadores do desenvolvimento municipal, sua consolidação como polo regional e a criação de um ambiente favorável para o comércio e serviços.

SEÇÃO III DO SETOR DE TRANSIÇÃO AMBIENTAL - STA

Art. 10. O Setor de Transição Ambiental - STA compreende área inserida no perímetro urbano, que encontra-se localizada entre uma área em processo de urbanização e uma área de preservação ambiental, com a possibilidade de ocupação de usos específicos com restrições.

Art. 11. A ocupação do Setor de Transição Ambiental - STA deve se orientar pelas seguintes diretrizes:

I - ser ocupado de forma rarefeita e funcionar como área para proteção e amortização do processo de urbanização, impedindo sua ação em direção de áreas de preservação ou de conservação ambiental, e

II - viabilizar a implantação de empreendimentos ou equipamentos públicos ou privados em consonância com a sustentabilidade e a qualidade ambiental.

SEÇÃO IV DO SETOR DE INTERESSE AMBIENTAL - SIA

Art. 12. Setor de Interesse Ambiental - SIA compreende áreas localizadas inseridas no perímetro urbano municipal, que tem por finalidade a proteção e a preservação do patrimônio ambiental natural.

Art. 13. A ocupação do Setor de Interesse Ambiental - SIA deve se orientar pelas seguintes diretrizes:

I - ser ocupado de forma restrita e condicionada, garantindo a conservação e manutenção de suas características ambientais;

II - promover o ecoturismo, a educação ambiental e a sustentabilidade através da implantação de equipamentos públicos ou privados;

III - viabilizar o retorno social, econômico e ambiental das atividades nela desenvolvidas, com a preservação de suas principais características relevantes de sua paisagem, e

IV - promover a interconexão de remanescentes de vegetação e de fauna, possibilitando a criação futura de corredores ecológicos.

CAPÍTULO III DAS DEFINIÇÕES E DIRETRIZES DOS EIXOS SEÇÃO I

DO EIXO DE CENTRALIDADE LOCAL - ECL

Art. 14. Eixo de Centralidade Local - ECL, são faixas de terreno correspondentes aos lotes lindeiros de vias principais estruturadas com atividades de comércio e serviço de escala de bairro implantadas ou parcialmente implantadas, em novos assentamentos, objetivando a consolidação de uma nova centralidade.

Art. 15. A ocupação de Eixos de Centralidade Local deve orientar-se pelas seguintes diretrizes:

I - valorizar eixos viários existentes com capacidade para receber e ampliar a oferta atividades múltiplas, que tenham acesso por disponibilidade de transporte público e circulação de pedestres;

II - otimizar a infraestrutura existente e prevista no processo de criação e consolidação da centralidade;

III - fortalecer a autonomia do bairro estimulando a estruturação de centros de comércio e serviços locais;

IV - promover a dinamização socioeconômica, e

V - promover a utilização de terrenos ou glebas considerados não utilizados ou subutilizados para a instalação de atividades econômicas em áreas com condições adequadas de infraestrutura urbana e de mobilidade.

SEÇÃO II DO EIXO RODOVIÁRIO URBANO - ERU

Art. 16. Eixo Rodoviário Urbano - ERU, são considerados eixos rodoviários urbanos, as rodovias estaduais e federais intermunicipais que cortam o município e estão inseridas no perímetro Urbano.

Art. 17. A ocupação dos Eixos Rodoviários Urbanos deve orientar-se pelas seguintes diretrizes:

I - compatibilizar os usos e atividades com o fluxo da Rodovia, evitando uso ou atividades que possam entrar em conflito, sendo permitido comércio, serviço, logística e transporte;

II - garantir o controle e a proibição da ocupação das faixas de domínio em consonância com os órgãos ou departamentos de gestão das rodovias estaduais e federais;

III - viabilizar os usos e ocupações adequadas ao longo das rodovias, de comércio, serviço e logística como impulsionador da geração de emprego e renda, e

IV - favorecer os usos e atividades que potencializam o transporte municipal e intermunicipal, o transporte de carga e logística.

Art. 18. São consideradas Eixos Rodoviários Urbanos as seguintes vias:

I - BR-232;

II - BR-104;

III - PE-095; e

IV - Av. João Carlos de Lira Lins (Antiga Estrada para Agrestina).

Parágrafo único. Para emissão das licenças nos trechos fora do Perímetro Urbano deverá ser aplicada a Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo.

SEÇÃO III
DO EIXO ESTRUTURANTE DE MOBILIDADE - EEM

Art. 19. São considerados Eixos Estruturantes de Mobilidade, alças de conexão entre as rodovias estaduais e federais, viabilizando corredores do Transporte Urbano Municipal, que transpassam o município e que possuem relevância estruturante na distribuição do transporte coletivo e na mobilidade.

Art. 20. A ocupação dos Eixos Estruturantes de Mobilidade deve orientar-se pelas seguintes diretrizes:

I - potencializar o aproveitamento do solo urbano ao longo da rede de transporte coletivo de média e alta capacidade;

II - incentivar o uso misto, a implantação de equipamentos e usos institucionais e a ampliação dos espaços públicos;

III - promover a mobilidade para viabilizar construção de habitações para as diversas faixas de renda, e

IV - desincentivar o transporte individual em função do transporte coletivo.

Art. 21. Os parâmetros urbanísticos deverão seguir o Anexo II desta lei.

Art. 22. Os requisitos e procedimentos de licenciamento serão definidos por decreto posterior.

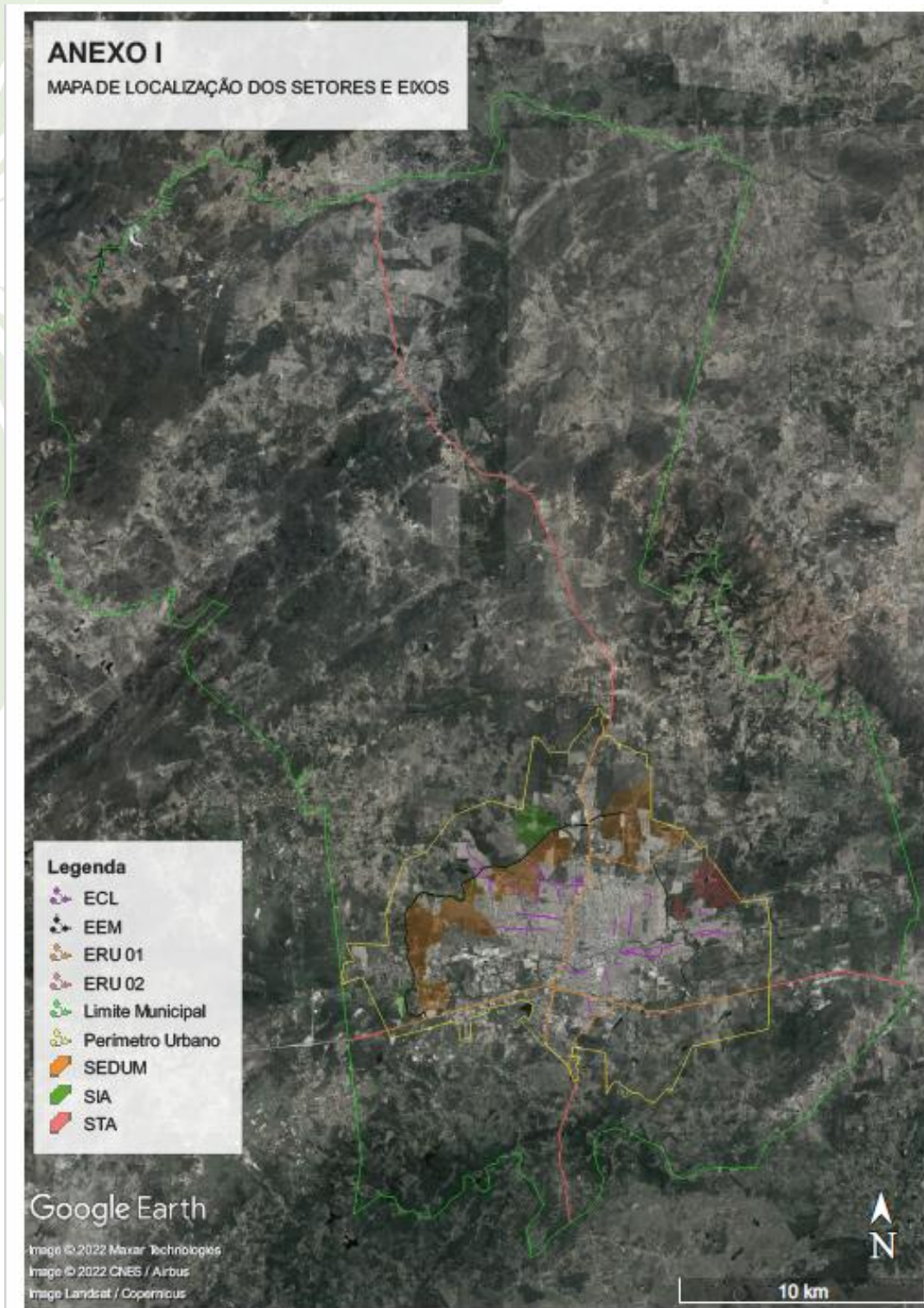
Art. 23. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio Jaime Nejaim, 07 de outubro de 2022; 201º da Independência; 134º da República.

RODRIGO PINHEIRO
Prefeito

LEI COMPLEMENTAR Nº 100, DE 07 DE OUTUBRO DE 2022.

ANEXO I



LEI COMPLEMENTAR Nº 100, DE 07 DE OUTUBRO DE 2022.

ANEXO II

QUADRO DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS

SETOR	Ocupação do Lote								Observações Instrumentos / Especificações
	Categoria de lote m²	Afastamentos			Gabarito nº pavimentos	Coeficiente de Aproveitamento (CA)		Solo Natural TSN %	
		frontal - AF m	lateral - AL m	fundo - AF m		mínimo - CAmín Índice	máximo - CAmáx Índice		
SEDUM	--	0	0	1,5	4	--	--	5	1;2;4;8;9
STUL	--	5	1,5	3	2 + 2 (outorga)	--	--	20	3;4;6
SIA	--	--	--	--	--	--	--	--	5;6
STA	--	--	--	--	--	--	0,2	70	3;4;6;10
ERU	>=300m²	0	parâmetros de zona em que se insere		4	--	--	5	6;7;11
	> 300m²	5	parâmetros de zona em que se insere		4	--	--	10	4;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 divisorias 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.
Camín	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.
Camáx	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 Instrumentos / Especificações
	Lote			Quadra TMQ	Espaços públicos ou coletivos					
	LoteMin m²	LoteMax m²	TmL m		LmV m	AUP %	AV %	CIRC %	EQC %	
SEDUM	125	--	7,5	250	12	35	15 / 20	15	5	1;2;4;8;9
STUL	--	--	--	--	--	--	--	--	--	3;4;6
SIA	--	--	--	--	14	--	--	--	--	5;6
STA	--	--	--	--	--	--	--	--	--	3;4;6;10
ERU	200	--	10	400	15	35	15	15	5	6;7;11;12
ECL	parâmetros de zona em que se insere									7;11
EEM	parâmetros de zona em que se insere									3;5;7

DEFINIÇÕES DE SIGLAS

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	EQC		
	%	m²	m²	m²	%	%	%		
SEDUM	70	5.000	100.000	140	10	25	5	1;2;4;8;9	
STUL	60	10.000	200.000	350	30	25	--	3;4;6	
SIA	--	--	--	--	--	--	--	5;6	
STA	--	--	--	--	--	--	--	3;4;6;10	
ERU	--	--	--	--	--	--	--	6;7;11;12	
ECL	parâmetros de zona em que se insere								7;11
EEM	parâmetros de 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 de 20% obrigatoriamente 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 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, ciclovia 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	Acréscimo de 4,5% à Cota de Solidariedade, sem interferência no cálculo do EIV.
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	Recuo 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	Coefficiente 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) e 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, a 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.