

LEI COMPLEMENTAR Nº 084, DE 18 DE AGOSTO DE 2021.

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

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

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

***Art. 57.** 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. 59.** Revogado*

***Art. 82.** Revogado*

***Art. 96.** 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 arbustivae 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. 117. 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. 123. 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. 157. 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 m²	Afastamentos			Gabarito nº pavimentos	Coeficiente de Aproveitamento (CA)		Solo Natural	Observações <i>Instrumentos / Exigências</i>
		frontal - AF M	lateral - AL m	fundos - Af m		mínimo - CAmin Índice	máximo - CAMax Índice	TSN %	
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.

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	Taxade 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.
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.



PREFEITURA DE
CARUARU

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

Palácio Jaime Nejaim, 18 de agosto de 2021; 200º da Independência; 133º da República.

RAQUEL LYRA
Prefeita

O PROJETO QUE ORIGINOU ESTA LEI É DE AUTORIA DO PODER EXECUTIVO.