



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista
Estado de São Paulo

CÓDIGO DE ZONEAMENTO
DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
DO MUNICÍPIO DE PARAGUAÇU PAULISTA

LEI COMPLEMENTAR Nº. 11, DE 08 DE DEZEMBRO DE 1998.

(Atualizada até a última alteração promovida pela Lei Complementar nº. 052, de 01/04/2005)

Sumário

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES.....	2
CAPÍTULO II - DOS ALVARÁS.....	2
CAPÍTULO III - DO ZONEAMENTO.....	3
CAPÍTULO IV - DA PROTEÇÃO DOS FUNDOS DE VALE	4
CAPÍTULO V - DAS ÁREAS DE ESTACIONAMENTO E RECREAÇÃO.....	4
CAPÍTULO VI - DA CLASSIFICAÇÃO, DA DEFINIÇÃO E DA RELAÇÃO DOS USOS DO SOLO.....	5
I. Habitação.....	5
II. Comércio.....	5
III. Serviço.....	5
IV. Indústria.....	5
V. Agro pastoril.....	5
GRUPO 01.....	5
GRUPO 04.....	7
GRUPO 05.....	7
GRUPO 06	7
GRUPO 07.....	8
CAPÍTULO VIII - DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO HISTÓRICA.....	8
CAPÍTULO IX - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS	8
TABELA I - USO DO SOLO URBANO.....	9
TABELA II-A - OCUPAÇÃO DE SOLO URBANO.....	10
MAPA DE ZONEAMENTO.....	11

* Capítulo VII ausente.

LEI COMPLEMENTAR Nº 11, DE 08 DE DEZEMBRO DE 1998.

DISPÕE SOBRE O ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO PERÍMETRO URBANO DA SEDE DO MUNICÍPIO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS

CARLOS ARRUDA GARMS, Prefeito Municipal de Paraguaçu Paulista, no uso de suas obrigações legais, faz saber que a Câmara APROVOU e ele PROMULGA a seguinte Lei.

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Zoneamento é a divisão da área do Perímetro Urbano da sede do Município, segundo sua destinação de Uso e Ocupação do Solo.

§ 1º - Uso do Solo, para efeito desta Lei, é o relacionamento das diversas atividades para uma determinada zona .

§ 2º - Ocupação do Solo, para efeito desta Lei, é a maneira que a edificação ocupa o terreno .

Art. 2º - A permissão para localização de qualquer atividade considerada como perigosa, nociva ou incômoda, dependerá da aprovação do projeto completo pelos órgãos competentes do Estado e/ou do Município, além das exigências específicas de cada caso .

Parágrafo Único - São consideradas perigosas, nocivas e incômodas aquelas atividades que, por sua natureza:

- a) ponham em risco pessoas e propriedades circunvizinhas ;
- b) possam poluir o solo, o ar e os cursos d'água ;
- c) possam dar origem à explosão, incêndio e trepidação ;
- d) produzam gases, poeiras e detritos ;
- e) impliquem na manipulação de matérias-primas, processos e ingredientes tóxicos;
- f) produzam ruídos além dos mínimos especificados no Código Ambiental e
- g) conturbem o tráfego local .

CAPÍTULO II - DOS ALVARÁS

Art. 3º - Os usos das edificações que contrariam as disposições desta Lei serão julgadas pelo Conselho do Plano Diretor do Município de Paraguaçu Paulista, criado pela Lei Complementar do Plano Diretor.

§ 1º - O Conselho do Plano Diretor do Município de Paraguaçu Paulista terá o prazo de até seis meses para definir as atividades que contrariam as disposições desta Lei e igual prazo que as mesmas terão para regularizar a situação.

§ 2º - Será proibida toda ampliação nas edificações cujos usos contrariem as disposições desta Lei .

Art. 4º - Os alvarás de construção expedidos anteriormente a esta Lei serão respeitados enquanto vigirem, desde que a construção tenha sido iniciada ou se inicie no prazo de noventa dias.

Parágrafo Único - Uma construção é considerada iniciada se a fundação, inclusive os baldrames, estiver concluída.

Art. 5º - Os alvarás de licença de funcionamento e localização de estabelecimento comercial, de prestação de serviços ou industrial, serão concedidos sempre a título precário, mesmo que o impresso utilizado não se refira ao fato.

Parágrafo Único - Os alvarás a que se refere o presente Artigo, poderão ser cassados desde que o uso demonstre reais inconvenientes, contrariando as disposições desta Lei, sem direito a nenhuma espécie de indenização por parte do Município .

Art. 6º - A transferência ou modificação de alvará de estabelecimento comercial, industrial, já em funcionamento, poderá ser autorizado somente se o novo ramo de atividade não contrariar as disposições desta Lei.

CAPÍTULO III - DO ZONEAMENTO

Art. 7º - A área do Perímetro Urbano da sede do Município de Paraguaçu Paulista, conforme o Mapa de Zoneamento, que é parte integrante desta Lei, fica subdividido em Zonas que, conforme o uso a que se destinam, classificam-se em :

- a) Zonas Habitacionais.
- b) Zonas Industriais.
- c) Zonas Especiais .
- d) Ruas Comerciais e/ou Serviços.

Art. 8º - As Zonas Habitacionais têm a finalidade de atender o uso residencial, individual ou coletivo, predominantemente, sendo que os outros usos existentes nesta zona devam ser considerados como acessórios, de apoio ou de complementação.

Art. 9º - As Zonas Habitacionais se denominarão :

- a) ZH1 - Zona Habitacional Um - (Alta Densidade Populacional)
- b) ZH2 - Zona Habitacional Dois - (Média Densidade)
- c) ZH3 - Zona Habitacional Três - (Baixa Densidade)

Parágrafo Único - Os três tipos de Zonas Habitacionais visam a melhor distribuição da população no espaço urbano, tendo em vista o dimensionamento das redes de infra-estrutura urbana, da malha viária urbana e a paisagem urbana.

Art. 10º - As zonas Industriais têm a finalidade de atender o uso industrial, predominantemente, onde os dois tipos de Zonas visam :

- a) na ZI 1 - Zona Industrial Um - A atividade característica de uma Zona Industrial Pesada que são aquelas de grande porte, que necessitam de grandes áreas para armazenamento e gera tráfego intenso.
- b) na ZI 2 - Zona Industrial Dois - A atividade característica de uma Zona Industrial Leve, que são aquelas que necessitam de pequenas áreas para instalação e armazenamento .

Art. 11º - As Zonas Especiais são aquelas reservadas para fins específicos e sujeitas às normas próprias, nas quais toda e qualquer obra deverá ser objeto de estudo por parte do Poder Público Municipal, sendo :

- a) Zonas de Preservação Ambiental, no entorno da bacia de captação de água para abastecimento da cidade e outras definidas no Plano Diretor.
- b) Zonas no Entorno dos Depósitos de Combustíveis e Armazenamento de Gás, para as quais existem normas específicas do Ministério de Minas e Energia/ Conselho Nacional de Petróleo e do Corpo de Bombeiros.
- c) Zonas Ocupadas por Equipamentos Urbanos e Comunitários, dos três níveis de Governo e de Particulares :
 - I. Reservatório e demais equipamentos de Abastecimento de Água ;
 - II. Tratamento de Esgoto;
 - III. Subestação de Energia Elétrica ;
 - IV. Torre de Transmissão;
 - V. Centros Comunitários;
 - VI. Escolas e Campus Universitários;
 - VII. Parques, Praças, Áreas Recreativas, Esportivas e Culturais;
 - VIII. Clubes;
 - IX. Hospitais .
- d) Zona de Uso Agro Pastoril.

Art. 12º - As ruas comerciais e/ou serviços destinam-se ao exercício do comércio ou a prestação de serviços, onde deve predominar estes usos, especializados ou não, as quais se denominarão :

- a) RCC - Ruas de Comércio Central
- b) RCB - Ruas de Comércio de Bairro
- c) RCR - Ruas de Comércio Regional

Parágrafo Único - Os diferentes tipos de ruas comerciais visam :

I. Na RCC - Ruas de Comércio Central, a atividade característica de centro urbano único e principal da cidade. Na RCC, deve-se incentivar a maior variedade possível de oferta de serviços, comércio varejista, pontos de encontro e convívio social .

II. Na RCB - Ruas de Comércio de Bairro - Ruas Estruturadas para o abastecimento dos bairros, que visam estimular a concentração do comércio e serviços bem como absorver o comércio gerado pelo aumento da densidade populacional dos bairros.

III. Na RCR - Ruas de Comércio Regional - estimular a concentração de comércio e serviços de interesse regional, atendendo a região polarizada pela cidade. Destina-se a qualquer tipo de comércio e serviço de grande escala além de outras atividades incômodas e/ou inadequadas a outras ruas de comércio.

Art. 13º - A regulamentação do Uso e Ocupação do Solo, para as diversas zonas, estão estabelecidas nas Tabelas I e II, em anexo, parte integrante desta Lei, as quais estabelecem os usos permitidos e definem as dimensões mínimas dos lotes, a Taxa de Ocupação Máxima, o IAA - Índice de Aproveitamento de Área - e os Recuos Obrigatórios.

Art. 14º - Não serão computados na área máxima edificável:

- I. Terraço de cobertura, desde que de uso comum dos condôminos;
- II. Sacadas cuja soma das áreas perfaçam, no máximo, 12 (doze) metros quadrados por pavimento ;
- III. Área da escada de incêndio, até 15 (quinze) metros quadrados por pavimento ;
- IV. Poço de elevadores, casa de máquinas, de bombas, de transformadores e geradores, caixas d'água, instalações de gás, contadores e medidores em geral e instalações de depósito de lixo.

CAPÍTULO IV - DA PROTEÇÃO DOS FUNDOS DE VALE

Art. 15º - Para efeitos de proteção necessária dos recursos hídricos do Município ficam definidas as faixas de drenagem dos cursos d'água ou Fundo de Vale, de forma a garantir o perfeito escoamento das águas pluviais das bacias hidrográficas e preservação de áreas verdes.

Parágrafo Único - Todos novos loteamentos deverão seguir o determinado na Lei que define o Parcelamento do Solo.

CAPÍTULO V - DAS ÁREAS DE ESTACIONAMENTO E RECREAÇÃO

Art. 16º - Em todo edifício com quatro ou mais pavimentos ou conjunto residencial com quatro ou mais unidades, será exigida uma área de recreação equipada, a qual deverá obedecer os seguintes requisitos mínimos :

- a) Quota de 6 (seis) metros quadrados por unidade de moradia.
- b) Localização em área isolada sobre os terraços ou no térreo, desde que protegidas de ruas, locais de acesso e de estacionamento.

Parágrafo Único - A área de que trata este Artigo não será computada como área máxima edificável, e em nenhuma hipótese, poderá receber outra finalidade.

Art. 17º - Em todo edifício de habitação coletiva, ou conjunto comercial, serão obrigatórias as áreas de estacionamento interno para veículos, conforme:

- a) Em edifícios de habitação coletiva : uma vaga de estacionamento por unidade residencial ou para cada 100 (cem) metros quadrados de áreas das unidades residenciais, excluídas as áreas de uso comum.
- b) Em edifícios de escritórios : uma vaga de estacionamento para cada 75 metros quadrados de área, excluídas as áreas de uso comum.
- c) Em oficinas mecânicas e comércio atacadista : uma vaga de estacionamento para cada 50 metros quadrados de construção.

- d) Em supermercados e similares : uma vaga de estacionamento para cada 50 metros quadrados de construção, mais uma vaga, no mínimo, para estacionamento de caminhões.
- e) Em estabelecimentos hospitalares: uma vaga de estacionamento para cada 06 leitos.
- f) Em hotéis : uma vaga de estacionamento para cada três unidades de alojamento.
- g) As áreas de estacionamento quando cobertas e localizadas em área externa à edificação, não poderão ter a fachada frontal aberta.

§ 1º - Cada vaga de estacionamento corresponde a uma área com 2,5 m de largura por 4,5 m de comprimento.

§ 2º - Toda vaga de estacionamento deverá ter o seu acesso independente das vagas vizinhas, exceto nos casos em que o número de vagas ultrapassar o mínimo exigido, quando então, as vagas excedentes poderão ter acessos comuns.

Art. 18º - As áreas para estacionamento quando localizadas no subsolo não serão computadas como área máxima edificável.

Parágrafo Único - Para efeito desta Lei, fica definido como área de subsolo aquela abaixo da cota média do terreno, sendo esta, a média das cotas do meio-fio em relação ao terreno.

Art. 19º - Nos terrenos onde comprovadamente ocorram lajes de pedra, em no mínimo 50% de sua área, conforme laudo técnico assinado por profissional habilitado, a área ocupada na área máxima edificável.

CAPÍTULO VI - DA CLASSIFICAÇÃO, DA DEFINIÇÃO E DA RELAÇÃO DOS USOS DO SOLO

Art. 20º - Ficam classificados, definidos e relacionados os usos do solo, para implantação do Zoneamento de Uso e Ocupação do Perímetro Urbano da sede do Município :

§ 1º - Quanto às atividades.

I. Habitação

- a) unifamiliar : construção destinada a servir de moradia a uma só família.
- b) coletiva : construção destinada a servir de moradia a mais de uma família em unidades autônomas.
- c) geminadas : unidades habitacionais contíguas com parede em comum.

II. Comércio

Atividade pela qual fica caracterizada uma relação de troca, visando um lucro e estabelecendo-se a circulação de mercadorias.

III. Serviço

Atividade remunerada ou não, pela qual fica caracterizado o préstimo de mão de obra, ou assistência de ordem espiritual ou intelectual ou técnica.

IV. Indústria

Atividade na qual se dá a transformação da matéria-prima em bens de produção e consumo.

V. Agro pastoril

Atividade pela qual se utiliza a fertilidade do solo para produção de plantas e animais, para as necessidades do próprio produtor ou com vistas ao mercado.

§ 2º - Quanto a Classificação Hierárquica de Comércio e Serviço:

- a) Comércio e Serviços de Unidade de Vizinhança

GRUPO 01

Açougue

Mercearia

Quitanda

Peixaria

Panificação
Confeitaria
Farmácia
Revistaria
Endereço Comercial
Consultório Médico e Odontológico
Atividades Profissionais não incômodas exercidas na própria residência
Estabelecimentos Educacionais.

b) GRUPO 02

Bijuteria
Joalheria
Boutique
Atelier
Sapataria
Chaveiro
Alfaiataria
Salão de Beleza e assemelhados
Livraria
Papeleria
Lojas
Lavanderia
Serviços Públicos
Posto Telefônico e Telégrafos
Sede de Entidades Religiosas
Escritórios
Pastelaria
Lanchonete
Floricultura

GRUPO 03

Agência Bancária
Agência de Jornal
Galeria
Cartório
Lojas de Eletrodomésticos
Loja de Móveis
Loja de Ferragens
Oficina de Eletrodomésticos
Loja de Calçados
Loja de Roupas

Manufaturado e Artesanato*

Supermercado

Confecção *

Restaurante

Malharia*

c) Comércio e Serviço Geral

Atividades destinadas à população em geral, as quais, por seu porte ou natureza, exigem confinamento em áreas próprias.

GRUPO 04

Hotel*

Teatro *

Cinema*

GRUPO 05

Editora

Tipografia

Clicheria

Gráfica *

Depósito de Ferro Velho *

Depósito de Material Usado *

Comércio de Agro tóxicos sem Manipulação

Comércio Atacadista

Oficina Mecânica

Oficina de Pintura e Lanternagem

Casas Noturnas com ou sem música ao vivo *

Depósito de Materiais de Construção *

Vendas de Veículos e Acessórios

Vidraçaria

GRUPO 06

Cerâmica

Marmoaria

Serralheria

Serraria

Jateação de areia

Vulcanização

Marcenaria

Depósitos de Agro Tóxicos com Manipulação

Depósitos de Produtos Agrícolas

Depósitos de Produtos Químicos

Viveiros

d) Comércio e Serviço Específico

Atividades peculiares cuja adequação a vizinhança será estudada caso a caso pelo Conselho do Plano Diretor, a saber:

GRUPO 07

Hospitais

Sanatórios

Ambulatórios

Casas de Saúde

Postos de Abastecimento de Combustíveis

Albergues

Circos e Parques de Diversões

Campings

Campos Esportivos

Motéis

Depósito de Inflamáveis

Postos de Vendas de Gás

Art. 21º - As atividades com asteriscos poderão sofrer veto de instalação, se as especificidades do estabelecimento não for condizente com a Zona ou a Rua proposta, ouvido o Conselho do Plano Diretor.

Art. 22º - No caso de classificação hierárquica das atividades industriais, todas as Indústrias serão objetos de estudos específicos e individuais, por parte do Conselho do Plano Diretor, quanto a conveniência de se instalarem nas áreas reservadas a estas atividades.

CAPÍTULO VIII - DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO HISTÓRICA

Art. 23º - Tendo em vista as características singulares das Praça Nove de Julho, Jardim das Cerejeiras, Centro Administrativo, Praça João XXIII, os lotes fronteiros a estes conjuntos só poderão ser edificados até o máximo de três pavimentos.

CAPÍTULO IX - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 24º - No que couber deverão ser seguidos o Código Ambiental de Paraguaçu Paulista e o Código de Arborização do Município.

Art. 25º - Qualquer alteração no Plano Diretor implicará na adequação da presente Lei.

Art. 26º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 27º - Revogam-se as disposições em contrário.

Paraguaçu Paulista, 08 de Dezembro de 1998.

CARLOS ARRUDA GARMS
Prefeito Municipal

REGISTRADA, nesta Secretaria em livro próprio na data supra e PUBLICADA por Edital e afixada em lugar público de costume.

ONÓRIO FRANCISCO ANHESIM
Chefe de Gabinete

TABELA I - USO DO SOLO URBANO

ZONA	PERMITIDO
ZH1	HABITAÇÕES UNIFAMILIARES
	HABITAÇÕES COLETIVAS
	HABITAÇÕES GEMINADAS
	GRUPO 1
	GRUPO 2
ZH2	HABITAÇÕES UNIFAMILIARES
	HABITAÇÕES COLETIVAS
	GRUPO 1
ZI1	INDÚSTRIAS *
	GRUPO 6
ZI2	INDÚSTRIAS *
	GRUPO 6
RCC	HABITAÇÕES UNIFAMILIARES
	HABITAÇÕES COLETIVAS
	HABITAÇÕES GEMINADAS
	GRUPO 1 a 4
RCB	HABITAÇÕES UNIFAMILIARES
	HABITAÇÕES COLETIVAS
	HABITAÇÕES GEMINADAS
	GRUPO 1 a 4
RCR	HABITAÇÕES GEMINADAS
	HABITAÇÕES COLETIVAS
	GRUPOS DE 1 a 5

TABELA II-A - OCUPAÇÃO DE SOLO URBANO

ZONA	ÁREA MÍNIMA (5)	TAXA OCUPAÇÃO	IAA (4)	RECUO FRONTAL (1)	RECUO LATERAL (2)	RECUO FUNDO (3)
ZH 1	125	80%	4,0	2,00m	1,50m	1,50m
ZH 2	125	80%	3,0	2,00m	1,50m	1,50m
ZH 3	125	80%	2,0	2,00m	1,50m	1,50m
ZI 1	600	80%	2,0	6,00m	1,50m	2,00m
ZI 2	600	80%	1,0	6,00m	1,50m	2,00m
RCC (3)	125	80%	4,0	2,00m	1,50m	1,50m
RCB (3)	125	80%	2,0	2,00m	1,50m	1,50m
RCR (3)	125	80%	2,0	2,00m	1,50m	1,50m

(1) O Recuo Mínimo Frontal constante na tabela não se aplica para construções comerciais, que poderão ser edificadas no alinhamento do terreno.

(2) Recuo Lateral e Fundo são de 1,50 metros considerados com paredes com aberturas. Desconsiderar quando contínua.

(3) Nas RCC, RCB, RCR será permitido até 9,00 (nove) metros de altura (térreo, sobre-loja, pavimentos), construída nos alinhamentos frontais e laterais, a partir daí deve-se respeitar os valores das tabelas respectivamente.

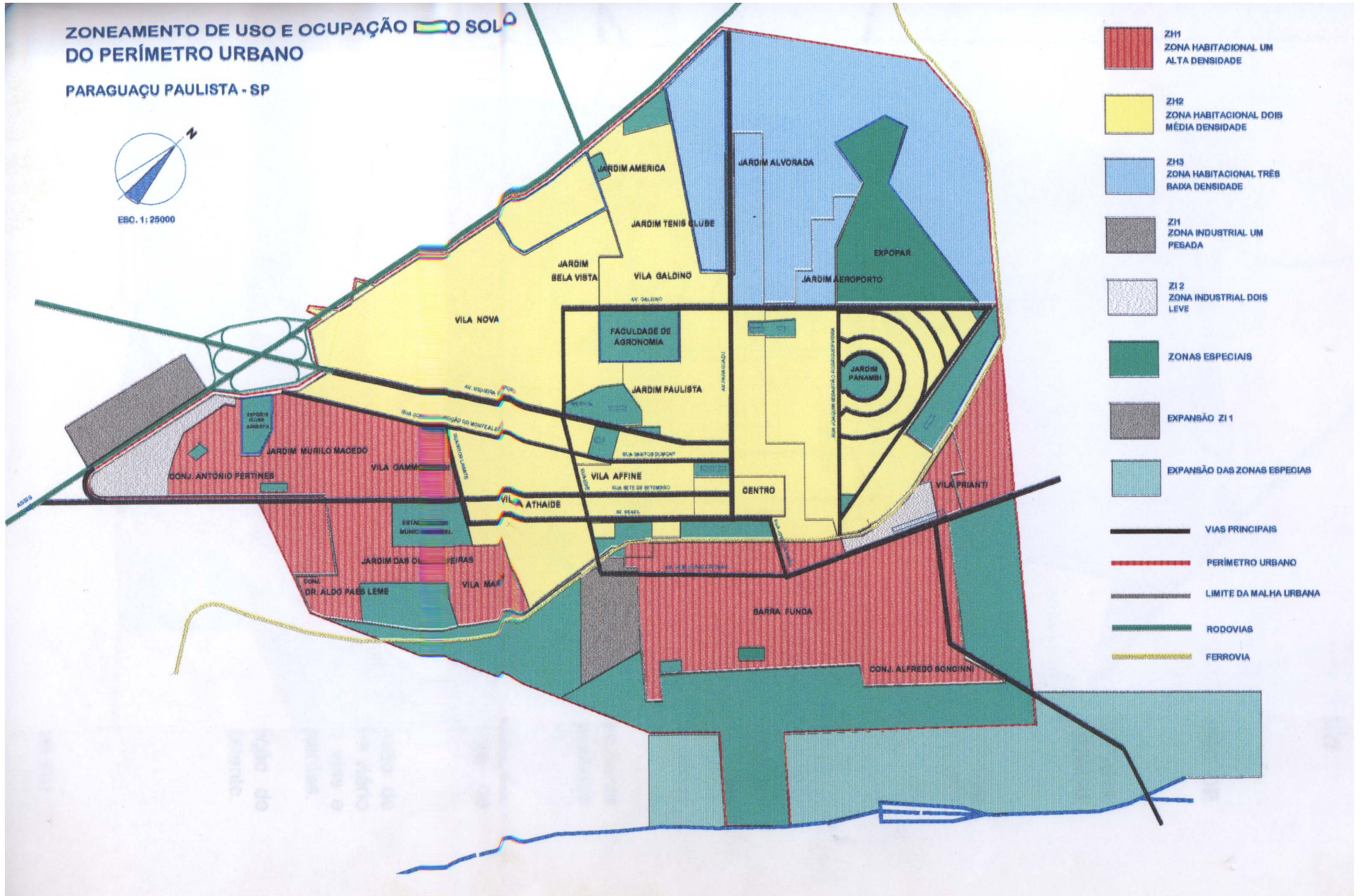
(4) IAA – Índice de Aproveitamento de Área é o índice que se multiplica pela área total do lote para se ter área máxima de construção permitida.

(5) A área mínima constante na tabela deverá ter no mínimo 6,00 (seis) metros de testada.

MAPA DE ZONEAMENTO

ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO PERÍMETRO URBANO

PARAGUAÇU PAULISTA - SP



- ZH1
ZONA HABITACIONAL UM
ALTA DENSIDADE
- ZH2
ZONA HABITACIONAL DOIS
MÉDIA DENSIDADE
- ZH3
ZONA HABITACIONAL TRÊS
BAIXA DENSIDADE
- ZI1
ZONA INDUSTRIAL UM
PESADA
- ZI2
ZONA INDUSTRIAL DOIS
LEVE
- ZONAS ESPECIAIS
- EXPANSÃO ZI1
- EXPANSÃO DAS ZONAS ESPECIAIS
- VIAS PRINCIPAIS
- PERÍMETRO URBANO
- LIMITE DA MALHA URBANA
- RODOVIAS
- FERROVIA