



LEI Nº 3.772/ 2003

EMENTA: Estabelece a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município do Paulista e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DO PAULISTA, faço saber que a Câmara de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

Das Disposições Preliminares

Art. 1 A organização do espaço urbano do Município do Paulista, tendo como princípio fundamental a função social da propriedade urbana, obedecerá às diretrizes estabelecidas na Lei Orgânica e na Planta Diretora do Município do Paulista e às normas contidas nesta Lei.

Art. 2º As disposições desta Lei aplicam-se às obras de infra-estrutura, urbanização, reurbanização, construção, reconstrução, reforma e ampliação de edificações, instalação de usos e atividades, inclusive aprovação de projetos, concessão de licenças de construção, alvarás de localização e funcionamento, habite-se, aceite-se e certidões.

Art. 3 A regulação urbanística de que trata esta Lei considera as características geomorfológicas do território municipal, a delimitação física entre morros e planície, bem como a infra-estrutura básica existente, o solo e as paisagens natural e construída.

Art. 4 A organização do espaço urbano do Município propiciará a sua integração à Região Metropolitana do Recife, na forma prevista na Lei Orgânica do Município e na Planta Diretora.

Art. 5 Fazem parte integrante desta Lei, complementando seu texto, os Anexos de N° I a VII.



CAPÍTULO II

Dos Usos e Atividades Urbanas

SEÇÃO I

Das Disposições Gerais

Art. 6 Para fins desta Lei, os usos urbanos classificam-se nas seguintes categorias:

- I. habitacional;
- II. não-habitacional;
- III. misto.

§ 1º Considera-se habitacional o uso destinado à moradia.

§ 2º O uso não-habitacional é destinado ao exercício de atividades urbanas (comerciais, industriais e outras).

§ 3º O uso misto é aquele constituído de mais de um uso (habitacional e não-habitacional) dentro de um mesmo lote.

Art. 7 Todos os usos poderão instalar-se no território municipal, desde que obedeçam às condições estabelecidas nesta Lei quanto a sua localização em função das vias componentes do sistema viário da zona em que se localiza, do potencial de incomodidade do uso e da disponibilidade de infra-estrutura.

Art. 8 Os usos, quaisquer que sejam a categoria, pelo seu caráter de incomodidade, são classificados em:

- I. Geradores de Interferência no Tráfego;
- II. Geradores de Incômodo à Vizinhança;
- III. Empreendimentos de Impacto.



SEÇÃO II

Dos Usos Geradores de Interferência no Tráfego

Art. 9 Para os fins desta Lei, são considerados usos geradores de interferência no tráfego:

- I. os usos com hora de pico do tráfego coincidente com o pico de tráfego geral;
- II. os usos que utilizam veículos de grande porte com lentidão de manobra;
- III. os usos que atraem grande circulação de automóveis.

Art. 10 Com o objetivo de disciplinar os usos geradores de interferência no tráfego, o Município exigirá vagas de estacionamento diferenciadas em função da natureza dos usos, da classificação hierárquica das vias urbanas.

§ 1º As exigências previstas no “*caput*” deste artigo estão discriminadas no Anexo II desta Lei.

§ 2º Sem prejuízo do disposto no “*caput*” deste artigo, o Município, respeitada a legislação pertinente, incentivará a oferta de vagas de estacionamento em função do bem-estar da coletividade.

Art. 11 Para efeito do cumprimento das exigências previstas no artigo anterior, são estabelecidas as seguintes condições gerais:

- I. as exigências de estacionamento, bem como a previsão local para carga e descarga de mercadorias, quando aplicáveis, deverão ser atendidas dentro do lote do empreendimento, inclusive para aqueles usos que requererem análise especial;
- II. para efeito de aplicação dos requisitos de vagas de estacionamento, serão dispensadas do cômputo da área total de construção, as áreas destinadas ao abrigo de frota de veículos;
- III. quando a relação vaga/área construída, for fracionada e superior a 0,5 (cinco décimos), o número de vagas deverá ser arredondado para o valor imediatamente superior;
- IV. as exigências para vagas de estacionamento deverão ser aplicadas para imóveis novos e reformados, havendo ou não mudança de uso, assim como no caso de mudança de uso sem reforma;



- V. no caso de imóveis reformados ou com mudança de uso sem reforma, cuja área resultante seja menor ou igual a 60,00 m² (sessenta metros quadrados), será mantido, no mínimo, o número de vagas existentes antes da reforma ou da mudança de uso sem reforma;
- VI. quando a edificação estiver em terreno lindeiro a 02 (dois) corredores de tráfego, de níveis hierárquicos diferentes, prevalecem as exigências de estacionamento do corredor de nível mais restritivo;
- VII. para os empreendimentos que demandarem número de vagas de estacionamento superior a 300 (trezentas), será exigida análise especial pela Comissão Especial de Análise do Uso do Solo - CEAUS no que se refere a localização, ao impacto no tráfego e as condições de acesso;
- VIII. para empreendimentos localizados nas Vias Arteriais, que demandarem número de vagas de estacionamento superior a 100 (cem) e/ou gerarem tráfego de ônibus e caminhões de carga, serão exigidos:
 - a) que os acessos sejam efetuados pelas vias laterais aos lotes ou paralelos aos corredores;
 - b) que exclusivamente no caso do uso habitacional, os acessos efetuados por via lateral ao lote mantenham uma distância mínima de 20,00 m (vinte metros) da testada do lote lindeiro à via;
 - c) que nos usos não-habitacional e misto, os acessos por via lateral ao lote mantenham uma distância mínima de 40,00 m (quarenta metros) da testada do lote lindeiro à via.
- IX. as edificações que abrigarem usos não especificados no Anexo II, serão objeto de análise especial pela Comissão Especial de Análise do Uso do Solo - CEAUS;
- X. a localização de creche, pré-escola, escolas de ensino fundamental e ensino médio, assim como hospitais, nas Vias Arteriais e Coletoras, será objeto de análise especial pela Comissão Especial de Análise do Uso do Solo - CEAUS;
- XI. nos terrenos que tiverem opção de acesso por mais de uma via, o acesso às áreas de estacionamento se fará obrigatoriamente pela via de menor hierarquia urbana;



- XII.** na ZAD e ZMD, nas áreas térreas de estacionamento a céu aberto com vagas contíguas, fica obrigatório, entre cada 04 (quatro) vagas, o plantio de uma árvore própria para estacionamento.

Art. 12 Na Zona de Comércio e Serviços - ZCS, são estabelecidas, para efeito de estacionamento, as condições específicas indicadas a seguir:

- I. nas edificações novas ou reformadas, não especificadas no Anexo II, as condições de estacionamento serão objeto de análise especial;
- II. será exigida análise especial para as edificações com área igual ou superior a 1000,00 m² (mil metros quadrados);

§ 1º A análise especial referida neste artigo será efetuada pela Comissão Especial de Análise e Uso do Solo - CEAUS, na forma da legislação pertinente.

Art. 13 Para o acesso às áreas de estacionamento de veículos, será permitido o rebaixamento do meio-fio, desde que:

- I. o número de vagas seja inferior ou igual a 10 (dez);
- II. a extensão do meio-fio rebaixado não ultrapasse 30,00 m (trinta metros) para cada empreendimento;
- III. a continuidade do passeio público seja assegurada, sendo proibido o rebaixamento da largura total da calçada, permitindo-se o rebaixamento equivalente a 1/3 (um terço), com o máximo de 1,00 m (um metro) no sentido da largura dos passeios.

Parágrafo Único Quando o terreno ou a exigência de vagas do empreendimento não se enquadrarem nas hipóteses previstas nos incisos I e II do “*caput*” deste artigo, somente será permitido o rebaixamento do meio-fio em um único ponto, observada a extensão máxima de 7,00 m (sete metros) ou em pontos distintos de entrada e saída de veículos, com extensão máxima de 4,00 m (quatro metros) para cada um.

Art. 14 Quando os terrenos forem de esquina, o rebaixamento do meio-fio poderá ser permitido, desde que o seu início fique a uma distância mínima de:

- I. 10,00 m (dez metros) da esquina da via, quando tiverem testadas voltadas para as Vias Arteriais e Coletoras;
- II. 5,00 m (cinco metros) da esquina da via, quando tiverem testadas voltadas para as demais Vias Locais.



Parágrafo Único Excetua-se do disposto nos incisos I e II deste artigo, o rebaixamento do meio-fio para o acesso do deficiente físico.

SEÇÃO III

Dos Usos Geradores de Incômodo à Vizinhança

Art. 15 São considerados potencialmente geradores de incômodo à vizinhança:

- I. usos potencialmente geradores de sons e ruídos;
- II. usos potencialmente geradores de poluição atmosférica;
- III. usos que envolvem riscos de segurança;
- IV. usos potencialmente geradores de resíduos com exigências sanitárias.

Parágrafo Único Os usos e atividades potencialmente Geradores de Incômodo à Vizinhança, em função da natureza de incomodidade, estão definidos no Anexo III e são classificados nos níveis 1, 2 e 3, conforme previsto no Anexo IV.

Art. 16 A instalação das Atividades Potencialmente Geradoras de Incômodo à Vizinhança - APGI em função da sua classificação indicada no artigo anterior, obedecerá aos requisitos indicados nos Anexos IV e V, sujeita ainda às análises previstas neste artigo, sem prejuízo do cumprimento das exigências efetuadas pelos órgãos competentes do Estado e da União, na forma da legislação pertinente.

Parágrafo Único As análises referidas no “*caput*” classificam-se em:

- I. Análise Técnica, compreendendo:
 - a) análise de nível de incomodidade;
 - b) análise de localização;
 - c) análise dos requisitos de instalação.
- II. Análise Especial.

Art. 17 A análise do nível de incomodidade far-se-á em função da natureza e do grau de incomodidade, tendo por objetivo a sua classificação em níveis 1, 2 e 3, conforme previsto no Anexo IV.



§ 1º As atividades classificadas no nível 1 de incomodidade, ficarão dispensadas da análise de localização, salvo nas situações indicadas no Anexo III desta Lei.

§ 2º Quando, na forma do Anexo III, for exigida análise de localização para as APGIs classificadas no nível 1 de incomodidade, essas atividades somente poderão ser instaladas se houver, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) de ocupação não habitacional nos imóveis confinantes ao imóvel sob análise, não sendo considerados os lotes vagos. (Ver gráfico 2)

Art. 18 A análise de localização referente as APGIs, classificadas nos níveis 2 e 3 de incomodidade, levará em conta a predominância da ocupação não-habitacional dos imóveis situados no entorno do imóvel objeto da análise, sejam confinantes, defrontantes e circundantes, não sendo considerados os lotes vagos, observados os requisitos estabelecidos no Anexo V.

§ 1º A análise de localização para os usos e atividades classificados no nível 2 compreende duas etapas a seguir indicadas, que deverão ser atendidas concomitantemente: (Ver gráficos 3 e 4)

- I. análise de atividade potencialmente geradora de incômodo, dentro dos limites dos lotes confinantes, onde só poderá ser instalada se houver mais de 50% (cinquenta por cento) da área dos lotes com ocupação não-habitacional;
- II. análise de atividade potencialmente geradora de incômodo, dentro dos limites dos lotes defrontantes, onde só poderá ser instalada se houver mais de 40% (quarenta por cento) de área dos lotes com ocupação não-habitacional.

§ 2º A análise de localização para os usos e atividades classificados no nível 3, compreende duas etapas a seguir indicadas, que deverão ser atendidas concomitantemente: (Ver gráficos 5 e 6)

- I. a análise correspondente à análise de localização para os usos e atividades classificados no nível 2;
- II. análise da atividade potencialmente geradora de incômodo, dentro dos limites dos lotes circundantes, onde só poderá ser instalada se houver mais de 50% (cinquenta por cento) da área dos referidos lotes com ocupação não-habitacional, numa extensão de 100,00 m (cem metros) para cada lado a partir do eixo do lote sob análise, e 50,00 m (cinquenta metros) em todas as direções, para os lotes de esquina. No cálculo deste percentual incluem-se as áreas dos lotes defrontantes e confinantes, situados na mesma face da quadra do lote sob análise.



Art. 19 Ficam dispensadas de análise de localização:

- I. As APGIs, quanto aos lotes defrontantes, classificadas no nível 2 de incomodidade, a serem instaladas na Zona de Comércio e Serviços – ZCS e nas Vias Arteriais e Coletoras dotadas de canteiros centrais, e/ou faixa de rolamento igual ou superior a 20,00 m (vinte metros);
- II. As APGIs classificadas nos níveis 2 e 3 de incomodidade, nas edificações a serem reformadas, com fontes de ruídos ou sons já instalados, desde que a área acrescida pela reforma, seja igual ou inferior a 20% (vinte por cento) da construção existente;
- III. As APGIs classificadas no nível 2, a serem instaladas em centros comerciais existentes, com 12 (doze) ou mais unidades.

Art. 20 A análise dos requisitos de instalação atenderá às exigências constantes do Anexo IV, obedecidos os padrões ali estabelecidos para cada nível, de conformidade com a natureza da incomodidade.

Art. 21 A Análise Especial, prevista no Inciso II do artigo 16, será efetuada pela Comissão Especial de Análise do Uso do Solo - CEAUS, quando a natureza da incomodidade assim exigir, nas situações indicadas no Anexo III, e consistirá na apreciação final das análises a seguir indicadas:

- I. nos casos de atividades classificadas nos níveis 1 e 2, será exigida análise de Localização para os usos classificados no nível 2;
- II. nos casos de atividades classificadas no nível 3, será exigida análise de Localização para os usos classificados no nível 3,

Art. 22 Nenhuma Atividade Potencialmente Geradora de Incômodo à Vizinhança - APGI por ruídos ou sons, poderá ser instalada nas proximidades de escolas, hospitais, clínicas e cemitérios, quando gerarem, nos limites destas propriedades, níveis de ruído iguais ou superiores a 45 (quarenta e cinco) decibéis - dB (A) nos períodos diurno e vespertino, e 40 (quarenta) decibéis - dB (A) no período noturno.

§ 1º Para efeito de enquadramento nas exigências previstas no “*caput*”, a análise considerará próximos a APGI, escolas, hospitais, clínicas e cemitérios, inseridos em área delimitada por uma circunferência com raio de 100,00 m (cem metros) a partir da fonte de ruído dessa APGI.



§ 2º As escolas, hospitais, clínicas e cemitérios que venham a se instalar, posteriormente a APGI, na área delimitada no parágrafo anterior, deverão adequar-se à exigência prevista no “*caput*” deste artigo.

Art. 23 Nos condomínios, somente será permitida a instalação de atividades geradoras de incômodo à vizinhança, quando classificadas no nível de incomodidade 1, condicionada ainda a anuência do condomínio e à obediência aos requisitos de instalação previstos no Anexo IV.

Art. 24 Não é permitida a instalação de fábrica de artigos pirotécnicos, de pólvoras, de explosivos, de materiais radioativos, de produtos químicos, e seus elementos acessórios, no perímetro urbano.

Art. 25 A aprovação dos projetos ou expedição dos alvarás de localização relativos as APGIs sujeitas à Análise Especial, na forma prevista no artigo 21, ficará condicionada, ainda, aos seguintes procedimentos:

- I. o interessado deverá comprovar perante a Secretaria de Planejamento e Urbanismo - SEPLAN a publicação, no Diário Oficial do Estado ou do Município, ou em jornais locais de grande circulação, de anúncio indicando a instalação pretendida, ficando seu custo às expensas do requerente.
- II. no prazo de 30 (trinta) dias após a publicação, qualquer pessoa física ou jurídica, cujo imóvel esteja localizado no perímetro definido na análise de localização, poderá manifestar-se por escrito, perante a Secretaria de Planejamento e Urbanismo - SEPLAN, discordando da pretendida instalação.

§1º Esgotado o prazo referido no Inciso II deste artigo, sem qualquer manifestação contrária, será deferido o pedido que atender às demais exigências técnicas e legais pertinentes.

§2º Havendo manifestação contrária, a matéria será submetida à apreciação da Comissão Especial de Análise do Uso do Solo - CEAUS, para emissão de parecer conclusivo.

Art. 26 Qualquer Atividade Potencialmente Geradora de Incômodo à Vizinhança – APGI por poluição atmosférica e por resíduos com exigências sanitárias, deverá ser submetido à análise e aprovação pela Secretaria de Planejamento e Urbanismo – SEPLAN e pela Secretaria de Desenvolvimento e Meio Ambiente.

SEÇÃO IV

Dos Empreendimentos de Impacto

Art. 27 Os Empreendimentos de Impacto são aqueles que podem causar impacto e/ou alteração no ambiente natural ou construído, ou causar sobrecarga na capacidade de atendimento de infra-estrutura básica, quer sejam construções públicas ou privadas, habitacionais ou não habitacionais.

Parágrafo Único São considerados Empreendimentos de Impacto aqueles localizados em áreas com mais de 03 ha (três hectares), ou cuja área construída ultrapasse 20.000,00 m² (vinte mil metros quadrados), e ainda aqueles que por sua natureza ou condições, requeiram análises específicas por parte da Comissão Especial de Análise de Uso do Solo - CEAUS.

Art. 28 A instalação de Empreendimentos de Impacto no Município é condicionada à aprovação, pelo Poder Executivo, de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV que deverá considerar o sistema de transportes, meio ambiente, infra-estrutura básica e os padrões funcionais e urbanísticos de vizinhança.

§ 1º O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV exigido no “*caput*” deste artigo será objeto de apreciação pela Comissão Especial de Análise do Uso do Solo – CEAUS e pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano - CDU.

§ 2º Conforme entendimento da Comissão Especial de Análise do Uso do Solo e do Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU, a aprovação do empreendimento poderá estar condicionada ao cumprimento e execução pelo empreendedor, e às suas expensas, de obras necessárias para atenuar ou compensar o impacto que o empreendimento acarretará.

§ 3º A Licença de Localização e Funcionamento e/ou Habite-se relativo ao empreendimento, somente será concedida quando da conclusão das obras referidas no parágrafo anterior.

§ 4º Para a instalação de Empreendimentos de Impacto, os moradores dos lotes circundantes, confinantes e defrontantes serão necessariamente cientificados, através de publicação em Diário Oficial ou Jornal de grande circulação, as custas do requerente, para apresentar, no prazo de 15 (quinze) dias, impugnação devidamente fundamentada a ser apreciada obrigatoriamente pela Comissão Especial de Análise do Uso do Solo – CEAUS e pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano - CDU.

Art. 29 Para os fins do artigo 27, são incluídas entre os Empreendimento de Impacto, atividades tais como: Shopping Centers, Centrais de Carga, Centrais de Abastecimento, Estações de Tratamento, Terminais de Transportes, Centros de Diversões, Cemitérios, Presídios, Conjuntos Habitacionais, Bairros Programados, mesmo que estejam localizados em áreas com menos de 03 ha



(três hectares) ou que a área construída não ultrapasse 20.000,00 m² (vinte mil metros quadrados).

CAPÍTULO III

Da Ocupação do Solo

SEÇÃO I

Da Definição Dos Parâmetros Urbanísticos

Art. 30 São parâmetros urbanísticos reguladores da ocupação do solo:

- I. taxa de Solo Natural do Terreno - **TSN**;
- II. coeficiente de Utilização do Terreno - **μ** ;
- III. afastamentos das Divisas do Terreno - **Af**.

SUBSEÇÃO I

Da Taxa de Solo Natural

Art. 31 A Taxa de Solo Natural - TSN é o percentual mínimo da área do terreno a ser mantida nas suas condições naturais, tratada com vegetação e variável por Zona.

§ 1º Parte da área referida no “*caput*” deste artigo poderá ser tratada com revestimento permeável, de acordo com as condições e percentuais definidos por Zona.

§ 2º As quadras esportivas e passeios ou acessos, quando revestidos por material impermeável, não serão consideradas áreas de solo natural.

Art. 32 Na ZAD, a Taxa de Solo Natural será de 30% (trinta por cento), admitindo-se uma parte tratada com revestimento permeável, desde que sejam preservadas as árvores existentes, na proporção mínima de 10,00 m² (dez metros quadrados) por árvore, não podendo o somatório dos valores correspondentes às árvores exceder a 5% (cinco por cento) da área total do terreno.

Art. 33 Na ZMD, a Taxa de Solo Natural será de 20% (vinte por cento), admitindo-se uma parte tratada com revestimento permeável que não ultrapasse 5% (cinco por cento) da área total do terreno, ressalvado o disposto no parágrafo único deste artigo.



Parágrafo Único Poderá ser concedida uma ampliação da área a ser tratada com revestimento permeável, desde que sejam preservadas as árvores existentes, na proporção de 10,00 m² (dez metros quadrados) por árvore, e que o somatório dos valores correspondentes às árvores não exceda a 10% (dez por cento) da área total do terreno.

Art. 34 A área resultante do índice determinado nos artigos 32 e 33, deverá ser tratada com vegetação sendo que uma parte, equivalente a 50% (cinquenta por cento), deverá ter plantio de árvores de porte.

Art. 35 Na ZBD - setores 1 e 2, a taxa de solo natural será de 40% (quarenta por cento) da área total do terreno e no setor 3 desta mesma zona, a taxa de solo natural será de 50% (cinquenta por cento) da área total do terreno, não sendo permitido dentro deste percentual o revestimento permeável.

Art. 36 Na ZPF 1 e ZPF 2, a taxa de solo natural será de 70% (setenta por cento) da área total do terreno, não sendo permitido dentro deste percentual o revestimento permeável.

Art. 37 A Taxa de Solo Natural - TSN para os usos geradores de incômodo à vizinhança será a da Zona em que se localizam, conforme o disposto no Anexo VI.

SUBSEÇÃO II

Do Coeficiente de Utilização

Art. 38 O Coeficiente de Utilização (μ), estabelecido em sintonia com os instrumentos da política de produção e organização do espaço, corresponde a um índice definido por Zona que, multiplicado pela área do terreno, resulta na área máxima de construção permitida, determinando, juntamente com os demais parâmetros urbanísticos, o potencial construtivo do terreno.

§ 1º Para efeito do cálculo da área total de construção, serão computados todos os pavimentos e as áreas cobertas da edificação, com todos os elementos que os compõem.

§ 2º Excetua-se do disposto no parágrafo anterior, a laje de piso correspondente ao pavimento da casa de máquinas, quando utilizada exclusivamente como área de lazer do condomínio, desde que a área coberta não exceda a 30% (trinta por cento) da superfície total deste pavimento e que seja dotada das condições necessárias a ser servida por, pelo menos, 01 (um) elevador.

Art. 39 Será obrigatória a utilização de pilotis nos usos habitacionais multifamiliares localizados na ZAT – 1, ZAT – 2 e na ZAD, no trecho compreendido entre a Avenida João Fonseca de Albuquerque e a Av. Cláudio José Gueiros Leite, incluindo os lotes situados nas referidas avenidas.

Art. 40 Na ZAT-1 e ZAT-2, o gabarito será limitado a 02 (dois) pavimentos para todos os usos, à exceção daqueles destinados a atividades turísticas, que poderão ter 04 (quatro) pavimentos.

Art. 41 Os Coeficientes de Utilização (μ) definidos para as Zonas estabelecidas nesta Lei estão discriminados no Anexo VI.

Art. 42 O Coeficiente de Utilização (μ) para os usos geradores de incômodo à vizinhança, será o da zona em que se localizam, conforme o disposto no Anexo VI.

Art. 43 Para os usos habitacionais, não será computado, no coeficiente de utilização de cada zona e indicado no Anexo VI, o índice resultante da área destinada às vagas de estacionamento de veículos, desde que atenda ao disposto no Anexo II e aos seguintes critérios:

- I. será estimada uma área de 25,00 m² (vinte e cinco metros quadrados), destinada à guarda do veículo, circulação e manobra;
- II. as vagas deverão ser numeradas e atender às dimensões mínimas explicitadas na tabela constante do inciso III, sendo permitidas vagas duplas enfileiradas desde que vinculadas a uma mesma unidade;
- III. o sistema de circulação adotado deverá ser dimensionado de forma a permitir as manobras necessárias, garantindo o acesso à vaga, conforme os seguintes parâmetros.

	TIPO DO ESTACIONAMENTO				
	Paralelo	A 90°	A 60°	A 45°	A 30°
Largura da Vaga	2,20 m	2,20 m	2,20 m	2,20 m	2,20 m
Comprimento da Vaga	5,50 m	5,00 m	5,00 m	5,00 m	5,00 m

- IV. na hipótese da área resultante do índice acrescido não ser totalmente utilizada para o estacionamento, a área remanescente só poderá ser destinada a uso condominial.

§ 1° Para os usos não-habitacionais e mistos, o coeficiente de utilização de cada zona contida no Anexo VI poderá ser acrescido em até 10% (dez por cento) para atender aos requisitos de estacionamento previsto no Anexo II.

§ 2° Para os mesmos usos não habitacionais e mistos, será permitido mais um acréscimo de até 25% (vinte e cinco por cento) do mesmo coeficiente de utilização de cada Zona, desde que destinado exclusivamente, para aumento do número de vagas de estacionamento, além das exigidas no Anexo II.



Art. 44 Nas edificações de uso habitacional, a largura das circulações e dos acessos, considerando-se o número de vagas em cada pavimento, obedecerá às condições abaixo indicadas:

- I. até 50 (cinquenta) vagas, serão admitidas:
 - a) largura mínima de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) para a circulação dos veículos em sentido único ou duplo de tráfego, independente do tipo de estacionamento;
 - b) largura mínima de 3,00m (três metros) para rampas e portões.
- II. de 51 a 100 (cinquenta e uma a cem) vagas, serão admitidas:
 - a) largura mínima de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros), para a circulação dos veículos em sentido único ou duplo de tráfego, independente do tipo de estacionamento;
 - b) largura mínima de 3,00m (três metros) para rampas e portões.
- III. de 101 a 300 (cento e uma a trezentas) vagas, serão admitidas:
 - a) largura mínima de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) para a circulação de veículos em sentido único ou duplo de tráfego, independente do tipo de estacionamento;
 - b) quando a circulação de veículos ocorrer em sentido único de tráfego, as rampas e portões deverão ter uma largura mínima de 3,00m (três metros);
 - c) quando a circulação de veículos ocorrer em sentido duplo de tráfego, as rampas e portões terão os mesmos 3,00m (três metros) de largura, sendo exigida uma área de espera dentro do lote com dimensões mínimas de 2,50m x 8,00m (dois metros e cinquenta centímetros por oito metros);
 - d) a área de espera a que se refere à alínea anterior poderá ser dispensada, desde que seja substituída por portões e rampas de acesso ao logradouro, com largura mínima de 5,40m (cinco metros e quarenta centímetros) devendo ainda:
 - os portões permitirem a abertura total do vão;



- as rampas permanecerem com a mesma largura de 5,40m (cinco metros e quarenta centímetros) até uma extensão mínima de 5,00m (cinco metros).

IV. acima de 300 (trezentas) vagas, o projeto será submetido à análise especial pela Comissão Especial de Análise do Uso do Solo - CEAUS, na forma do disposto no artigo 11 inciso VII desta Lei.

§ 1º No caso de existirem vários pavimentos de garagem, com acessos distribuídos no interior do terreno, e convergindo para um único portão de acesso ao logradouro, deverá haver uma distância mínima de 5,00m (cinco metros) entre o início dos referidos acessos e o portão, o qual terá uma largura mínima de 6,00m (seis metros) com abertura total do vão.

§ 2º Havendo rampas contíguas, os portões deverão abrir de forma a não impedir o acesso a cada uma delas.

§ 3º Será admitida uma largura mínima de 2,50m (dois metros e cinqüenta centímetros) nos trechos de circulação limitados em ambos os lados, por elementos construtivos da edificação.

Art. 45 Nas edificações de uso não-habitacional ou misto, a largura das circulações de veículos e dos acessos, considerando-se o número de vagas em cada pavimento, obedecerá às condições abaixo indicadas:

- I.** até 50 (cinqüenta) vagas, serão admitidas:
 - a) largura mínima de 4,50 m (quatro metros e cinqüenta centímetros) para a circulação em sentido único ou duplo de tráfego, independente do tipo de estacionamento;
 - b) largura mínima de 3,00 m (três metros) para rampas e portões.
- II.** de 51 a 100 (cinqüenta e uma a cem) vagas, serão admitidas:
 - a) largura mínima de 4,50 m (quatro metros e cinqüenta centímetros) para circulação de veículos em sentido único ou duplo de tráfego, independente do tipo de estacionamento;
 - b) em sentido único: 3,00 m (três metros) para rampas e portões;
 - c) em sentido duplo: 4,50 m (quatro metros e cinqüenta centímetros) para rampas e portões.



- III. de 101 a 300 (cento e uma a trezentas) vagas, serão admitidas as seguintes larguras:
- a) no caso de sentido único de tráfego, largura mínima de 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) para a circulação dos veículos, tendo as rampas e portões a largura mínima de 3,00 m (três metros), independente do tipo de estacionamento;
 - b) no caso de sentido duplo de tráfego, largura mínima de 5,40m (cinco metros e quarenta centímetros) para circulação dos veículos, bem como para rampas e portões, independente do tipo de estacionamento.
- IV. acima de 300 (trezentas) vagas, o projeto será submetido à análise especial por parte da Comissão Especial de Análise de Uso do Solo - CEAUS, conforme previsto no artigo 11, inciso VII desta Lei.

§ 1º No caso de existirem vários pavimentos de garagem com acessos distribuídos no interior do terreno e convergindo para um único portão de acesso ao logradouro, deverá haver uma distância mínima de 5,00 m (cinco metros) entre o início dos referidos acessos e o portão, o qual terá uma largura mínima de 6,00 m (seis metros) com abertura total do vão.

§ 2º Havendo rampas contíguas, os portões deverão abrir de forma a não impedir o acesso a cada uma delas.

§ 3º Será admitida uma largura mínima de 3,00 m (três metros) nos trechos de circulação, limitados em ambos os lados por elementos construtivos da edificação.

Art. 46 As edificações de uso misto deverão, ainda atender aos parâmetros previstos para o uso mais restritivo, quanto à largura das circulações e acessos prevista no Artigo anterior.

Art. 47 As soluções de estacionamento, que implicarem na utilização de equipamentos resultantes de avanços tecnológicos, serão objetos de análise especial pela Comissão Especial de Análise do Uso do Solo - CEAUS.

SUBSEÇÃO III

Dos Afastamentos

Art. 48 O Afastamento é a distância que separa uma construção das divisões do terreno sobre o qual se encontra: do alinhamento da frente e das divisas laterais e de fundos.



§ 1º Os afastamentos frontal, lateral e de fundos serão medidos segundo uma perpendicular à linha divisória, traçada a partir do ponto médio de cada segmento da linha poligonal, definida pela projeção da edificação no plano horizontal (Ver Fig. 1 do Anexo VII).

§ 2º Para efeito da definição do ponto médio dos segmentos da linha poligonal referida no parágrafo anterior, não serão consideradas:

- I. as reentrâncias existentes nesses segmentos, (Ver Fig. 2 do Anexo VII).
- II. as partes da edificação relativas às caixas de escada, halls, elevadores e antecâmaras, desde que os afastamentos destas partes em nenhum ponto sejam inferiores ao afastamento inicial previsto no Anexo VI desta Lei (Ver Fig. 3 do Anexo VII).

§ 3º Nenhum ponto das linhas poligonais referidas nos § 1º e 2º poderá estar situado a uma distância menor que o Afastamento Inicial estabelecido, devendo esta distância ser medida segundo uma linha perpendicular às linhas da divisa.

Art. 49 Os afastamentos frontal, lateral e de fundos serão definidos em função do número de pavimentos, observados os critérios dispostos nos parágrafos deste artigo e as condições estabelecidas no Anexo VI.

§ 1º Para as edificações com até 2 (dois) pavimentos, quando apresentarem vãos abertos, o afastamento mínimo para as divisas será de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

§ 2º Para as edificações com mais de 2 (dois) e até 4 (quatro) pavimentos, os afastamentos frontais, laterais e de fundos serão iguais aos respectivos afastamentos iniciais previstos no Anexo VI desta Lei.

§ 3º Para as edificações a partir de 4 (quatro) pavimentos, os afastamentos serão obtidos através da seguinte fórmula:

$$A_f = A_{fi} + (n - 4) 0,25$$

$$A_l = A_{li} + (n - 4) 0,25$$

$$A_{fu} = A_l$$

Onde:

n = Número de pavimentos

A_f = Afastamento frontal

A_l = Afastamento lateral

A_{fi} = Afastamento frontal inicial

A_{li} = Afastamento lateral inicial

A_{fu} = Afastamento de fundos

§ 4º Para a aplicação das fórmulas mencionadas no parágrafo anterior, não será computado o pavimento de subsolo ou semi-enterrado, quando o piso do pavimento imediatamente superior a este não exceder à altura de 1,50m



(um metro e cinqüenta centímetros) acima do meio-fio, e ainda, na hipótese prevista no § 2º do artigo 38.

Art. 50 Nas Vias Arteriais o afastamento frontal não poderá ser inferior a 7m (sete metros).

Art. 51 É permitida a redução de afastamentos nos seguintes casos:

- I. nos terrenos com largura máxima de 13,00 m (treze metros), as edificações com 03 (três) ou mais pavimentos poderão ter afastamento iniciais de 2,50 m (dois metros e cinqüenta centímetros), para as divisas laterais e de fundos, desde que erguidas sobre pilotis.
- II. nos loteamentos destinados a habitações ou conjuntos habitacionais populares, as edificações poderão ter o afastamento frontal de 3,00 m (três metros), desde que a profundidade do terreno não ultrapasse 20,00 m (vinte metros) desde que seja previsto um afastamento lateral de 2.20 m;
- III. as partes da edificação relativas às caixas de escadas, halls, elevadores e antecâmaras poderão ter os afastamentos reduzidos em até o limite de 50% (cinqüenta por cento) dos afastamentos exigidos de acordo com as fórmulas indicadas no § 3º do artigo 49, desde que o afastamento resultante não seja inferior ao afastamento inicial previsto no Anexo VI desta Lei;
- IV. nos terrenos de esquina, as edificações poderão ter um dos afastamentos frontais reduzido em até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do afastamento exigido de acordo com a fórmula indicada no § 3º do artigo 49, desde que o afastamento resultante não seja inferior ao afastamento inicial previsto no Anexo VI desta Lei.

§ 1º - Para edificações com mais de 06 (seis) pavimentos serão admitidas saliências sobre as fachadas, decorrentes de jardineiras, caixas de ar condicionado, colunas, vigamentos, pórticos ou outros componentes plásticos, desde que:

- a) não caracterizem piso de compartimento;
- b) o avanço sobre o afastamento regulamentar não exceda a 0,70m (setenta centímetros), respeitados os afastamentos iniciais;



- c) não ocupem mais de 1/3 (um terço) de cada fachada lateral e de fundos, excetuando-se os brises que poderão ocupar toda a extensão das fachadas (Ver Fig. 4 do Anexo VII).

§ 2º Para as edificações com até 6 (seis) pavimentos, serão admitidas as saliências sobre as fachadas, mencionadas no parágrafo anterior, desde que o avanço sobre o afastamento regulamentar não exceda a 0,40 m (quarenta centímetros) e sejam atendidos os requisitos estabelecidos nas alíneas “a” e “c” do referido parágrafo.

Art. 52 Nos terrenos com testada igual ou superior a 24,00 m (vinte e quatro metros), será admitida a compensação de afastamentos, quando atendidos os seguintes requisitos:

- I. a redução do afastamento no(s) trecho(s) objeto de saque poderá atingir, no máximo, 15% (quinze por cento) do afastamento regulamentar, não devendo o afastamento resultante ser inferior ao afastamento inicial previsto no Anexo VI desta Lei;
- II. a extensão total dos trechos objeto de saque não poderá exceder a 1/3 (um terço) da extensão da fachada em que se situam;
- III. a área ocupada pelo trecho objeto do saque deverá ser compensada, através de recuo, na fachada onde se situa.

Parágrafo Único A compensação de afastamentos não poderá ser utilizada concomitantemente com a adoção de saliências sobre fachadas e de brises, previstos no § 1º do Art. 51 desta Lei (Ver Fig. 5 do Anexo VII).

Art. 53 Nos terrenos com testada inferior a 24,00 m (vinte e quatro metros), será admitida a compensação de afastamentos, quando atendidos os seguintes requisitos:

- I. a redução do afastamento no(s) trecho(s) objeto de saque poderá atingir, no máximo, 10% (dez por cento) do afastamento regulamentar, não devendo o afastamento resultante ser inferior ao afastamento inicial previsto no Anexo VI desta Lei;
- II. a área ocupada pelo trecho objeto do saque deverá ser compensada, através de recuo, na fachada onde se situa;
- III. a extensão total dos trechos objeto do saque não poderá exceder a 1/3 (um terço) da extensão da fachada em que se situam.



Art. 54 Para edificações com até 2 (dois) pavimentos, o afastamento frontal poderá obedecer ao alinhamento dominante na testada da quadra, conforme estudo específico, elaborado para o local, por solicitação do interessado, o qual será objeto de apreciação por parte da Comissão Especial de Análise do Uso do Solo – CEAUS.

Parágrafo Único A compensação de afastamento não poderá ser utilizada concomitantemente com a adoção de saliências sobre fachadas e adoção de brises, conforme previsto no § 1º do artigo 51 desta Lei (Ver fig. 5 do Anexo VII, adaptando-a ao disposto no inciso I deste Artigo).

Art. 55 Os afastamentos para os Uso Geradores de Incômodo à Vizinhança com potencial de incomodidade 3, deverão ser objeto de análise específica por parte da Comissão Especial de Análise do Uso do Solo – CEAUS.

Parágrafo Único Para os usos de potencial de incomodidade 1, serão aplicados os afastamentos constantes do Anexo VI de acordo com a Zona onde se localizam.

SEÇÃO II

Das Condições De Ocupação Do Solo

Art. 56 A ocupação do solo na ZAD obedecerá aos parâmetros e requisitos especiais A, B, C, e D, indicados no Anexo VI desta Lei.

Art. 57 A ocupação do solo nas áreas com declividade acentuada deverá obedecer aos parâmetros urbanísticos e requisitos especiais do Anexo VI na Zona onde se localiza e, ainda, atender às seguintes exigências:

- I. o corte das barreiras só poderá ser feito à vista de projeto e mediante a orientação técnica e autorização do órgão competente do Município;
- II. na preparação do terreno a ser efetuada pelos moradores, deverá ser executado um cimentado ao redor da edificação para proteger a parte que foi cortada da barreira.
- III. ao longo do terreno, deverão ser construídas calhas para garantir o escoamento das águas para fora do terreno ou, caso exista, para a drenagem principal;
- IV. na coberta, deverão ser construídas biqueiras para armazenamento das águas, garantindo o escoamento para as canaletas que protegem o terreno;



- V. as beiras das barreiras deverão ser mantidas livres de fossas e vegetação arbórea;
- VI. os muros de arrimo, as muretas e as escadarias deverão ser mantidos livres de construções de quaisquer espécies;
- VII. deverão ser revestidas com grama todas as áreas que estiverem desprotegidas de vegetação nas beiras das barreiras.

Art. 58 As condições de ocupação do solo e a taxa de solo natural nas ZEIS obedecerão a parâmetros específicos definidos em Plano Urbanístico elaborado para cada ZEIS pela Secretaria de Planejamento e Urbanismo - SEPLAN, com a participação das instâncias de gestão das ZEIS.

Parágrafo Único O Plano Urbanístico mencionado no “*caput*” deste artigo promoverá a regularização fundiária e estabelecerá normas para a urbanização de cada ZEIS, integrando-a a estrutura urbana, possibilitando assim o controle urbanístico.

Art. 59 - As condições de ocupação do solo na ZEPA guardarão conformidade com a destinação das áreas que a compõem, respeitado o disposto no artigo 197 da Lei Orgânica do Município.

Art. 60 São consideradas, ainda, áreas “non aedificandi” todas as margens de rios e canais existentes no Município, conforme previsto na Lei Federal nº 4771/1967 Código Florestal.

Parágrafo Único Fica assegurada a construção de obras de infraestrutura no subsolo das áreas definidas no “*caput*” deste artigo, as quais terão seus projetos previamente aprovados pela Comissão Especial de Análise do Uso do Solo – CEAUS.

CAPÍTULO IV

Dos Imóveis Especiais

SEÇÃO I

Dos Imóveis Especiais de Preservação

Art. 61 Consideram-se Imóveis Especiais de Preservação - IEP - aqueles constituídos por exemplares isolados, de arquitetura significativa para o patrimônio histórico, artístico e/ou cultural, os quais interessam ao Município preservar.

Parágrafo Único Será objeto de Lei específica, a definição dos imóveis classificados como Imóveis Especiais de Preservação - IEPs.



§ 1º O Projeto de Lei de classificação dos IEPs, deverá ser encaminhado à Câmara Municipal do Paulista por meio de mensagem instruída com parecer fundamentado da Comissão Especial de Análise do Uso do Solo – CEAUS e do Conselho de Preservação de Sítios Históricos - CPSH.

§ 2º A Lei específica dos IEPs deverá, ainda, estabelecer as compensações e os estímulos, inclusive fiscais, em favor dos respectivos proprietários, visando à preservação econômica do imóvel e de modo a evitar que as edificações venham a ser abandonadas ou que se transformem em ruínas.

SEÇÃO II

Dos Imóveis De Proteção De Áreas Verdes

Art. 62 Constituem-se Imóveis de Proteção de Área Verde - IPAV - os imóveis que, isolados e/ou em conjunto, possuam área verde contínua e significativa para amenização do clima e qualidade paisagística da cidade, cuja manutenção atenda ao interesse do Município e ao bem-estar da coletividade.

Parágrafo Único Será objeto de Lei específica, a definição dos imóveis classificados como Imóveis de Proteção de Áreas Verdes - IPAV.

Art. 63 A ocupação do solo nos IPAVs obedecerá aos parâmetros urbanísticos das zonas onde os imóveis se situarem, ficando estabelecido que, nestes imóveis, deverão ser mantidos 70% (setenta por cento) da área verde existente.

Parágrafo Único Poderá ser aplicado o instrumento do solo criado nos IPAVs, a título gratuito, sendo que o coeficiente máximo para seu emprego não ultrapasse 0,5 (cinco décimos) acima do coeficiente estabelecido para cada Zona.

CAPÍTULO V

Dos Instrumentos Urbanísticos

SEÇÃO I

Fundo de Desenvolvimento Urbano do Município

Art. 64 - Fica criado o Fundo de Desenvolvimento Urbano do Município.

Art. 65 - O Fundo de Desenvolvimento Urbano será constituído pelas seguintes receitas:

- I. os valores, em dinheiro, decorrentes de arrecadação da indenização pela Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- II. as receitas decorrentes das cobranças de multas, por infração à Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- III. as receitas provenientes da alienação de imóveis desapropriados conforme estabelecido na Planta Diretora do Município – PDMP;
- IV. os outros recursos ou rendas que lhe sejam destinados;
- V. as rendas procedentes das aplicações financeiras dos seus próprios recursos.

§ 1º Os recursos do Fundo serão aplicados tendo em vista o Plano Anual específico a ser aprovado juntamente com a Proposta Orçamentária.

§ 2º Os recursos do Fundo de Desenvolvimento Urbano serão utilizados em obras de infra-estrutura básica, e no fortalecimento da gestão urbana.

§ 3º O Fundo será gerido pela Prefeitura do Município do Paulista através da Secretaria de Planejamento e Urbanismo – SEPLAN e terá seus planos de aplicação aprovados pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU.

SEÇÃO II

Do Laudo de Vistoria de Edificação

Art. 66 Fica criado o instrumento de Laudo de Vistoria de Edificação.

§ 1º O Laudo de Vistoria de Edificação tem como finalidade garantir que as condições de segurança, habitabilidade, estética, características do projeto, originalmente aprovadas, estejam mantidas, permitindo a utilização do imóvel.

§ 2º Aplica-se a qualquer imóvel construído no território do Município, a partir de sua efetiva utilização.

§ 3º Será solicitado à Secretaria de Planejamento e Urbanismo – SEPLAN – por qualquer Entidade de Direito Civil ou Público responsável pela segurança ou fiscalização.

§ 4º Poderá, ainda, ser solicitado por qualquer pessoa, física ou jurídica, quando o imóvel situado em área contígua ao de sua propriedade ou posse, por deteriorização ou reforma, esteja causando prejuízo ou ameaçando sua integridade física ou patrimonial.

§ 5º Compete à Secretaria de Planejamento e Urbanismo - SEPLAN, aplicar as sanções cabíveis, no caso das condições originalmente aprovadas terem sido modificadas e/ou deterioradas.

§ 6º O proprietário de imóvel, cuja interdição e desocupação foi determinada pela Secretaria de Planejamento e Urbanismo – SEPLAN, poderá apresentar novo Laudo de Vistoria, realizado por profissional habilitado, para apreciação de possível revisão da interdição, a critério da equipe técnica da Prefeitura do Município do Paulista.

Seção III

Do Solo Criado e da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 67 O solo criado é a área de construção que ultrapassa a permitida pelo coeficiente de utilização estabelecido nesta Lei.

Art. 68 O Poder Executivo cobrará a título de Outorga Onerosa, a área de construção correspondente ao Solo Criado.

Parágrafo Único O valor do metro quadrado de construção correspondente ao Solo Criado, será equivalente a 70% (setenta por cento) do valor do metro quadrado do imóvel, considerado o valor venal do terreno para efeito de lançamento do imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbano.

Art. 69 Quando da utilização do Solo Criado, a expedição da licença de construir estará subordinada ao pagamento da Outorga Onerosa, que deverá ocorrer no prazo máximo de até 6 (seis) meses após a aprovação do projeto de construção.

Art. 70 Os recursos financeiros auferidos na Outorga Onerosa serão destinados ao Fundo de Desenvolvimento Urbano criado por esta Lei.

Art. 71 O Solo Criado e a Outorga Onerosa do Direito de Construir poderão ser implantados na ZAD, ZCS, ECS₁, ECS₂ e ECS₃ sendo, estes últimos, apenas àqueles que estiverem situados na ZAD. O coeficiente máximo de utilização nestas zonas e eixos não poderá ultrapassar a zona de 1,0 (um) ao coeficiente de utilização estabelecido no Anexo VI desta Lei.



CAPÍTULO VI

Da Comissão Especial de Análise do Uso do Solo

Art. 72 Fica criada a Comissão Especial de Análise do Uso do Solo, vinculada à Secretaria de Planejamento Urbanismo - SEPLAN.

Art. 73 Compete a Comissão Especial de Análise do Uso do Solo - CEAUS:

- I. propor à SEPLAN normas e instruções sobre procedimentos decorrentes desta Lei, assim como modificações e ajustes visando a atualização da mesma;
- II. solicitar estudos e pesquisas de avaliação sobre a aplicação dos instrumentos de gestão urbana;
- III. analisar e dar parecer sobre a implantação de empreendimentos de impacto, geradores de interferência no tráfego e atividades potencialmente geradoras de incômodo à vizinhança;
- IV. analisar e dar parecer sobre as questões relativas ao Código de Obras e Posturas Municipais e ao Parcelamento do Solo;
- V. analisar e dar parecer sobre casos omissos e os não perfeitamente definidos nesta Lei;
- VI. outras atribuições que lhe forem conferidas pela SEPLAN e pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU na forma prevista em Lei ou Regulamento.

CAPÍTULO VII

Disposições Transitórias e Finais

Art. 74 O Poder Executivo, no prazo de 90 (noventa) dias a contar da vigência desta Lei, adotará medidas de articulação junto a órgãos e entidades da administração estadual e federal localizados no Município, visando à adequação de suas normas às disposições desta Lei, no que couber.

Art. 75 O Poder Executivo, no prazo de 120 (cento e vinte) dias a contar da vigência desta Lei, deverá enviar à Câmara Municipal Projeto de Lei para disciplinar os imóveis classificados como **IEP e IPAV**, conforme o disposto no Artigo 61 e 62 desta Lei.



Art. 76 Os projetos de novas edificações, já aprovados e as Diretrizes Urbanísticas concedidas, terão 6 (seis) meses de validade, contados a partir da vigência desta Lei, renováveis uma única vez e por igual período.

Art. 77 O Poder Executivo, no prazo de 120 (cento e vinte) dias, a contar da vigência desta Lei, encaminhará à Câmara Municipal, Projeto de Lei para a criação do Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU.

Art. 78 As licenças ou alvarás de construção, expedidos antes da vigência desta Lei, serão renováveis, uma única vez, por igual período.

§ 1º A renovação das licenças ou alvarás somente será concedida se as obras tiverem sido iniciadas.

§ 2º Consideram-se obras iniciadas aquelas nas quais tenham sido realizados serviços de fundação relevantes e que condicionem o prosseguimento da edificação em obediência ao projeto aprovado.

Art. 79 A inobservância das disposições estabelecidas nesta Lei e respectivos Anexos ensejará a aplicação das seguintes penalidades:

- I. multa;
- II. interdição da atividade;
- III. embargo da obra;
- IV. demolição da obra ou da edificação.

Parágrafo Único A aplicação das penalidades far-se-á de acordo com as condições estabelecidas na legislação aplicável à espécie.

Art. 80 A legalização, a aprovação, o licenciamento e a fiscalização de obras e de usos e atividades, pela Comissão Especial de Análise de Uso do Solo - CEAUS, não implica o reconhecimento do direito de propriedade, regido pela legislação civil.

Art. 81 Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 82 Revogam-se as disposições em contrário e em especial a Lei Nº 2802/85.

Paulista, 12 de novembro de 2003.

ANTONIO WILSON SPECK
Prefeito

ANEXO I

GLOSSÁRIO

ÁREA DE CONSTRUÇÃO	É a área construída sob coberta, não se considerando como tal as que estiverem situadas sob beirais, marquises, pórticos e pérgulas.
ÁREA VERDE	É toda área de domínio público ou privado, em solo natural, onde predomina qualquer forma de vegetação.
BRISES	São elementos arquitetônicos de proteção, com a finalidade principal de interceptar os raios solares, quando estes forem inconvenientes.
CAIXA DE ESCADA	É o espaço nas construções destinado ao desenvolvimento da escada em sentido vertical.
CARACTERÍSTICAS GEOMORFOLÓGICAS	Características físico-naturais da cidade, abrangendo a topografia plana ou ondulada e a natureza do solo quanto à sua capacidade de absorver as águas das chuvas.
COMÉRCIO ATACADISTA	Consiste na atividade comercial de vendas em grosso, que exige grandes espaços de estocagem e gera tráfego pesado de carga e/ou descarga de mercadorias.
COMÉRCIO VAREJISTA	Consiste na atividade comercial de vendas a varejo, podendo instalar-se em pequenos ou grandes espaços.
DIVISA DO LOTE	É a linha que demarca os limites de um lote ou terreno.
EDIFICAÇÃO HABITACIONAL UNIFAMILIAR	É uma edificação constituída por uma unidade habitacional de funcionamento totalmente autônomo.
EDIFICAÇÃO HABITACIONAL MULTIFAMILIAR	É uma edificação constituída por duas ou mais unidades habitacionais, as quais dispõem de áreas comuns e possuem um único acesso
EDIFICAÇÃO MISTA	É uma edificação que abriga mais de um uso ou mais de uma atividade.
FACHADA	Designação de cada face de uma edificação.
INCOMODIDADE	Efeito gerado pela atividade incompatível com o bem-estar coletivo e os padrões definidos para uma determinada área.
ÍNDICE ACRESCIDO	É a área destinada ao estacionamento de veículos que atende aos requisitos do Anexo II e resulta do cálculo estimado por vaga, conforme inciso I do artigo 42.
LOGRADOURO PÚBLICO	É o espaço livre, de uso público inalienável, reconhecido pela Municipalidade e designado por nome próprio destinado ao tráfego de veículos e ao trânsito de pedestres. Pode ser: avenida, rua, galeria, praça, jardim e outros.
LOTE	É o terreno ou parte de terreno situado à margem de um

	logradouro público ou particular, descrito e assinalado por Título de Propriedade ou Concessão do Direito Real de Uso.
LOTE LINDEIRO	São considerados lotes lindeiros a um logradouro público aqueles que são limítrofes com este logradouro.
PARÂMETROS URBANÍSTICOS	Índices pelos quais se definem e regulam as condições de implantação das edificações no solo urbano.
PAVIMENTO DE UMA EDIFICAÇÃO	É um espaço construído em uma edificação, compreendido entre dois pisos sobrepostos ou entre o piso e o teto.
PAVIMENTO DE SUBSOLO	É o pavimento totalmente encravado no solo.
PAVIMENTO SEMI-ENTERRADO	É o pavimento cuja cota da face superior da laje de cobertura não ultrapassa a altura de um metro e meio acima da cota de meio-fio dos logradouros públicos.
PAVIMENTO TÉRREO	É o pavimento que tem acesso imediato ao logradouro público e cuja cota de piso esteja compatibilizada com a cota da soleira fornecida pela Prefeitura, podendo ser considerado também como pavimento imediatamente superior ao pavimento semi-enterrado.
POTENCIAL CONSTRUTIVO	É a área total de construção permitida em um lote.
PRIMEIRO PAVIMENTO	É o pavimento imediatamente superior ao pavimento térreo.
QUADRA	Unidade espacial de parcelamento do solo delimitada por logradouros públicos.
REENTRÂNCIA	É o espaço aberto que fica recuado do alinhamento da construção, determinando concavidade no paramento externo.
REVESTIMENTO PERMEÁVEL	É o tipo de revestimento aplicado sobre o solo natural que permite a infiltração das águas, possibilitando a colocação de cobertura vegetal.
SALIÊNCIA	É o elemento arquitetônico proeminente de composição das fachadas.
SAQUE	É o elemento de composição arquitetônica que faça saliência sobre o paramento da fachada.
TAXA DE SOLO NATURAL	Percentual da área do terreno que se encontre livre de impermeabilização para absorção das águas pluviais com cobertura vegetal.
SOLO CRIADO E OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR	É a área de construção que excede o coeficiente de utilização, e pelo qual é pago um valor que deve ser aplicado em obras de equipamentos urbanos e na gestão do controle do uso e ocupação do solo.
TESTADA DO LOTE	É a dimensão da face do lote voltada para o logradouro.
ZBD	Zona de Baixa Densidade



ZMD	Zona de Média Densidade
ZAD	Zona de Alta Densidade
ZCS	Zona de Comércio e Serviços
ZI	Zona Industrial
ZPF	Zona de Proteção Florestal
ZEIS	Zona Especial de Interesse Social
ZEPA	Zona Especial de Proteção Ambiental
ZIHC	Zona de Interesse Histórico e Cultural
ZAT	Zona de Atividades Turísticas
ECS	Eixo de Comércio e Serviços



ANEXO II

REQUISITOS DE ESTACIONAMENTO PARA USOS E ATIVIDADES URBANAS

CATEGORIAS DE USOS E ATIVIDADES URBANAS	REQUISITOS DE ESTACIONAMENTO				
	Áreas das unidades	Vias Arteriais	Vias Coletoras	Vias Locais	Zona de Comércio e Serviços
1. USO HABITACIONAL					
• Habitação Multifamiliar Isolada, Conjunto de Habitações Unifamiliares Isoladas ou Acopladas por justaposição e/ou superposição, a partir de 4 unidades, Apart Hotel.	Até 80 m ²	1 vaga / unidade	1 vaga / unidade	1 vaga / unidades	1v / unidade
	Acima de 80 m ² até 120 m ²	2 vagas / unidade	2 vagas / unidade	2 vagas / unidade	2v / unidade
	Acima de 120 m ²	3 vagas / unidade	3 vagas / unidade	3 vagas / unidade	3v / unidade
2. USO NÃO HABITACIONAL					
2.1. Comércio Varejista					
• Comércio Varejista em Geral		1v / 30m ²	1v / 40m ²	1v / 50m ²	Análise Especial
• Padarias, Supermercados, Lojas de Departamentos e similares		1v / 20m ²	1v / 30m ²	1v / 30m ²	Análise Especial
• Conjuntos de Lojas e/ou de Salas Comerciais		1v / unidade	1v / unidade	1v / 2 unidades	Análise Especial
• Comércio Varejista de Materiais de Construção inacabados, Concessionárias de revenda de veículos c/ oficina e similares		1v / 40m ²	1v / 40m ²	1v / 40m ²	Análise Especial
2.2. Comércio Atacadista					
• Comércio Atacadista indutor de fluxo de veículos leves e similares		1v / 50m ²	1v / 50m ²	1v / 50m ²	Análise Especial
• Comércio Atacadista indutor de fluxo de veículos pesados e similares		1v / 100m ²	1v / 100m ²	1v / 100m ²	Análise Especial
2.3. Serviços de Educação					
• Creche, Pré-escolar, Escolas de Ensino Fundamental, Escolas de Ensino Médio.		1v / 30m ²	1v / 30m ²	1v / 50m ²	Análise Especial
• Academia de Ginástica, Centro de Cultura Física, Escola de Dança e Música e Cursos Especializados e similares		1v / 30m ²	1v / 30m ²	1v / 30m ²	Análise Especial
• Escola de Ensino Superior		1v / 10m ²	1v / 10m ²	1v / 20m ²	Análise Especial
2.4. Serviços de Hotelaria					
• Serviços Hoteleiros em Geral		1v / 70m ²	1v / 70m ²	1v / 70m ²	Análise Especial
• Motel		1v / apto	1v / apto	1v / apto	Análise Especial

EMENDA MODIFICATIIVA N.º 001/ 2003 (Modifica o quadro de elementos em seu item 1. USO HABITACIONAL – Requisitos de Estacionamento)

Para aplicação dos índices indicados neste Anexo, no caso de USOS NÃO HABITACIONAIS, será considerada a área total da construção.

Para o cálculo das vagas de estacionamento deverão ser consideradas:

Os ECS1 E ECS2 = Vias Arteriais;

Os ECS3 = Vias Coletoras.



CATEGORIAS DE USOS E ATIVIDADES URBANAS	REQUISITOS DE ESTACIONAMENTO				
	INTERVALOS	Vias Arteriais	Vias Coletoras	Vias Locais	Zonas de Comércio e Serviços
2.5. Serviços de Saúde					
• Ambulatórios, Laboratórios, Consultórios, Clínicas, Maternidades, Hospitais Gerais e Especializados.		1v / 25m ²	1v / 25m ²	1v / 35m ²	Análise Especial
2.6. Serviços Técnicos, Financeiros, Pessoais, de Reparação e Comunicação.					
• Serviços em Geral		1v / 30m ²	1v / 40m ²	1v / 50m ²	Análise Especial
• Agências Bancárias e Postos de Serviços isolados e similares		1v / 20m ²	1v / 20m ²	1v / 30m ²	Análise Especial
• Serviços de Reparação de qualquer natureza com pintura e similares		1v / 30m ²	1v / 40m ²	1v / 50m ²	Análise Especial
• Locação de Veículos, Garagens de Táxi, Ônibus, Caminhões, Transportadoras e similares.		1v / 50m ²	1v / 50m ²	1v / 50m ²	Análise Especial
• Oficinas de Veículos, Máquinas, Motores e similares.		1v / 30m ²	1v / 40m ²	1v / 50m ²	Análise Especial
• Serviços Técnicos, Financeiros e similares.		1v / 25m ²	1v / 25m ²	1v / 35m ²	Análise Especial
2.7. Serviços Públicos					
• Serviços Públicos em Geral		1v / 20m ²	1v / 20m ²	1v / 40m ²	Análise Especial
2.8. Serviços Diversionais e Religiosos					
• Cinemas, Teatros, Auditórios e Estúdios de TV com auditório e similares.		Análise Especial	Análise Especial	Análise Especial	Análise Especial
• Clubes Esportivos e Recreativos, Boliches, Rinkes de Patinação, Agremiações Carnavalescas e similares.		1v / 20m ²	1v / 20m ²	1v / 20m ²	Análise Especial
• Bares, Restaurantes, Casas de Show, Clubes Noturnos, Casas de Recepção, Jogos e similares.		1v / 10m ²	1v / 10m ²	1v / 30m ²	Análise Especial
• Templos Religiosos, Velórios e similares.		1v / 20m ²	1v / 20m ²	1v / 30m ²	Análise Especial
2.9. Uso Industrial					
• Indústrias instaladas em edificações com área de até 200m ² .		1v / 40m ²	1v / 40m ²	1v / 40m ²	Análise Especial
• Indústrias instaladas em edificações com área superior a 200m ² .		1v / 60m ²	1v / 60m ²	1v / 60m ²	Análise Especial
3. USO MISTO					
• Habitacional + Não Habitacional Não Habitacional + Não Habitacional		Atender os requisitos para cada uso separadamente			
4. EMPREENDIMENTOS DE IMPACTO		Todos os usos que se enquadrem nos Art. 27 e 28 desta lei.			

Para aplicação dos índices indicados neste Anexo, no caso de USOS NÃO HABITACIONAIS, será considerada a área total da conclusão.

Para o cálculo das vagas de estacionamento deverão ser consideradas:

Os ECS1 E ECS2 = Vias Arteriais;

Os ECS3 = Vias Coletoras.



ANEXO III

USOS E ATIVIDADES POTENCIALMENTE GERADORES DE INCÔMODO À VIZINHANÇA

a) Classificação dos Usos e Atividades Geradoras de Incômodo à Vizinhança, pela “Natureza” de Incomodidade

ATIVIDADES	NATUREZA DA INCOMODIDADE				ANÁLISE ESPECIAL
	RUÍDO	POLUIÇÃO ATMOSFÉRICA	SEGURANÇA	EXIGÊNCIA SANITÁRIA	
1. COMÉRCIO VAREJISTA E ATACADISTA: -Concessionárias de revenda de veículos com oficina e similares;	■	■			
-Comércio de acessórios para veículos com instalação de som e/ou equipamentos e similares;	■				
-Lojas de discos e fitas;	■				
-Lojas de materiais de construção inacabado (*) (areias, tijolos e similares);					
-Comércio, manuseio e estocagem de produtos químicos inflamáveis e explosivos e similares;		■	■		■
-Lojas de armas, munições e fogos de artifício e similares;			■		■
-Lojas de tintas, óleos e gás GLP e similares;			■		
-Comércio varejista de produtos químicos não-especificados e similares;		■	■	■	
-Comércio varejista de produtos químicos farmacêuticos e odontológicos e similares		■	■	■	

(*) Estas atividades quando classificadas no nível de incomodidade 1 serão objeto de análise de localização quanto aos lotes confinantes sendo exigido um percentual de 50% de uso não habitacional.



ATIVIDADES	NATUREZA DA INCOMODIDADE				ANÁLISE ESPECIAL
	RUÍDO	POLUIÇÃO ATMOSFÉRICA	SEGURANÇA	EXIGÊNCIA SANITÁRIA	
2. SERVIÇOS: Serviços de diversão e locais de afluência de público: -Cinemas, teatros, auditórios e estúdios de rádio e TV com auditório e similares; (*)	■				
-Clubes esportivos e recreativos, boliches, rinquês de patinação, agremiação carnavalesca, aluguel de veículos para recreação e similares; (*)	■			■	
-Bares, botequins e similares; (*)	■			■	
- Restaurantes, cantinas e self-services; (*)	■			■	
-Churrascarias pizzarias e similares; (*)	■	■		■	
-Salões para recitais e concertos, danceterias, boates, casas de "shows", casas de promoção e/ou produção de espetáculos artísticos, culturais e esportivos e similares; (*)	■			■	
-Exploração de locais e instalação para diversão, recreação e prática de esportes (parque de diversão, circos, quadras de esportes, piscinas, etc.) e similares; (*)	■				
-Termas, casas de massagem e similares; (*)				■	■
- Motéis; (*)				■	
-Templos religiosos e similares;(*)	■				■
-Velórios; (*)				■	■
Serviço de educação: -Escolas de dança e música, de esporte, academia de ginástica ,centro de cultura física e similares; (*)	■			■	
Serviços veterinários: -Serviços veterinários (hospitais e clínicas p/ animais, serviços de imunização, vacinação e tratamento de pêlo e das unhas) e similares; (*)	■			■	
-Alojamento e alimentação para animais domésticos e similares; (*)	■			■	
Serviços Técnicos, de reparação e manutenção: -Oficinas de veículos, máquinas, motores e similares; (*)	■	■			
Reparação de artigos de borracha e similares; (*)		■			
-Serviços de lanternagem, pintura, solda e similares; (*)	■	■			
-Lavagem e lubrificação de veículos, lava-jato e similares; (*)		■		■	
-Postos de abastecimento e serviços de veículos e similares; (*)		■	■		

(*) Estas atividades quando classificadas no nível de incomodidade 1 serão objeto de análise de localização quanto aos lotes confinantes sendo exigido um percentual de 50% de uso não habitacional.



ATIVIDADES	NATUREZA DA INCOMODIDADE				ANÁLISE ESPECIAL
	RUÍDO	POLUIÇÃO ATMOSFÉRICA	SEGURANÇA	EXIGÊNCIA SANITÁRIA	
3. INDÚSTRIA: - Toda e qualquer fabricação que utiliza máquinas, ferramentas e equipamentos de força motriz, rotativos, ar comprimido, vapores e geradores de ruído e similares.	■				
- Toda e qualquer fabricação que gere aerodispersóides sólidos, gases e vapores e/ou resíduos sólidos ou líquidos.		■		■	
Indústria de produtos de minerais não-metálicos					
-Execução de trabalhos em pedras (mármore, granito, ardósia e assemelhados) e similares;	■	■			
-Britamento de pedras e similares;	■	■			
-Aparelhamento de pedras para construção e similares;	■	■			
-Beneficiamento e fabricação de artefatos de gesso e similares;		■			
-Fabricação de materiais e artefatos cerâmicos ou em barro cozido e similares	■	■			
-Fabricação de pré-moldados de concreto armado;	■	■			
-Fabricação de artefatos de vidro e similares;		■			
Indústria metalúrgica:					
-Produção e fabricação de estruturas, artefatos de ferros, de aço e de outros metais e similares;	■	■			
-Serviço e tratamento térmico e químico de galvanotécnica (cobreadura, cromagem, douragem e outros) e similares;	■	■		■	
Indústria de borracha:					
-Vulcanização e recauchutagem de pneumáticos, borracharia e similares;	■	■			
-Fabricação de laminados e placas de borracha e similares;	■	■			
-Indústria de couro, peles e similares:					
-Beneficiamento de couros e peles;	■	■			
-Fabricação de artefatos de couro, peles e similares;	■	■			
-Indústria química:					
-Fabricação de químicos orgânicos, inorgânicos, organo-inorgânicos, óleos, graxas, lubrificantes, aditivos, resinas, plásticos, defensivos agrícolas fertilizantes, corantes, pigmentos, gases e derivados de petróleo e similares;	■	■	■	■	
-Fabricação de produtos químicos para agricultura e similares;	■	■		■	
-Fabricação de tintas solventes, vernizes esmaltes, lacas e substâncias afins;	■	■	■	■	
-Fabricação de colas, adesivos, selantes e substâncias afins e similares;	■	■		■	
-Fabricação de sabões, detergentes, desinfetantes, defensivos domésticos, perfumaria, cosméticos, água sanitária e similares;	■	■		■	



ATIVIDADES	NATUREZA DA INCOMODIDADE				ANÁLISE ESPECIAL
	RUÍDO	POLUIÇÃO ATMOSFÉRICA	SEGURANÇA	EXIGÊNCIA SANITÁRIA	
- Indústria de produtos alimentares					
- Beneficiamento, moagem, torrefação e fabricação de produtos alimentares de origem vegetal e similares;	■	■		■	
- Produção de conservantes e similares;				■	
- Preparação de alimentos e similares;				■	
- Abate e frigorificação de aves: (*)	■	■		■	
- Abate e frigorificação de animais: (*)	■	■		■	
- Preparação e frigorificação de pescados; (*)	■	■		■	
- Fabricação de pães, bolos, biscoitos e produtos alimentares e similares;	■	■		■	
- Fabricação de rações balanceadas e alimentares para animais;	■	■		■	
Indústria de bebidas					
- Fabricação e engarrafamento de vinhos, aguardentes e similares;	■			■	
- Fabricação e engarrafamento de bebidas não-alcoólicas.	■			■	
Indústria de papel, papelão, cartão e cartolina;					
- Fabricação de papel, papelão, cartão, cartolina, celulose e similares;	■			■	
Indústria de madeira					
-Serraria e carpintaria e similares;	■	■			
Estabelecimentos em geral que geram aerodispersóides, gases e vapores.	■	■	■		
Indústria de explosivos e inflamáveis:					
-Fabricação de armas, munição, equipamentos bélicos e similares.	■		■		■
- Fabricação de pólvoras, explosivos, fósforo, artigos pirotécnicos e similares;	■		■		■
Indústria de produtos químicos, inflamáveis explosivos e similares;	■		■		
Indústria de material reciclável					
- Depósito de material para reciclagem;		■		■	■
- Locais de estocagem de produtos que gerem aerodispersóides sólidos, gases ou vapores.		■			
- Locais de estocagem dotados de equipamentos que gerem ruídos.	■				

(*) Estas atividades quando classificadas no nível de incomodidade 1 serão objeto de análise de localização quanto aos lotes confinantes sendo exigido um percentual de 50% de uso não habitacional.



ANEXO IV

USOS E ATIVIDADES POTENCIALMENTE GERADORES DE INCÔMODO À VIZINHANÇA

a) Classificação de Atividades e Requisitos de Instalação por “nível” de incomodidade

a.1) Atividades Potencialmente Geradoras de Incômodos à Vizinhaça por Ruídos ou sons

CLASSIFICAÇÃO DA ATIVIDADE POR NÍVEL NA FONTE

NÍVEL 1		NÍVEL 2		NÍVEL 3	
Com fonte de som ou ruído cujas medidas a 1,00 m da mesma não excedam:		Com fonte de som ou ruído cujas medidas a 1,00 m da mesma sejam maiores que o nível 1 e não excedam:		Com fonte de som ou ruído cujas medidas a 1,00 m da mesma excedam:	
Período	NPS - dB (A)	Período	NPS - dB (A)	Período	NPS - dB (A)
Diurno (07:00 às 19:00 h)	80	Diurno (07:00 às 19:00 h)	90	Diurno (07:00 às 19:00 h)	> 90
Vespertino (19:00 às 22:00 h)	75	Vespertino (19:00 às 22:00 h)	85	Vespertino (19:00 às 22:00 h)	> 85
Noturno (22:00 às 07:00 h)	65	Noturno (22:00 às 07:00 h)	75	Noturno (22:00 às 07:00 h)	> 75

REQUISITOS DE INSTALAÇÃO POR NÍVEL

NÍVEL 1		NÍVEL 2		NÍVEL 3	
Não deve ser ultrapassado o Nível de Pressão Sonora-NPS, nos limites de propriedades:		Não deve ser ultrapassado o Nível de Pressão Sonora-NPS, nos limites de propriedades:		Não deve ser ultrapassado o Nível de Pressão Sonora-NPS, nos limites de propriedades:	
Período	NPS - dB (A)	Período	NPS - dB (A)	Período	NPS - dB (A)
Diurno (07:00 às 19:00 h)	65	Diurno (07:00 às 19:00 h)	65	Diurno (07:00 às 19:00 h)	65
Vespertino (19:00 às 22:00 h)	60	Vespertino (19:00 às 22:00 h)	60	Vespertino (19:00 às 22:00 h)	60
Noturno (22:00 às 07:00 h)	50	Noturno (22:00 às 07:00 h)	50	Noturno (22:00 às 07:00 h)	50
		1) Tratamento acústico do prédio onde fica instalada a atividade, com materiais de absorção acústica;		1) Isolamento da fonte de ruído, combinado ou não com tratamento acústico por absorção;	

LT - Limite de Tolerância NPS - Nível de Pressão Sonora dB (A) - Decibéis, na curva de compensação.



a.2) Atividades Potencialmente Geradoras de Incômodos à Vizinhança por Riscos de Segurança

CLASSIFICAÇÃO DA ATIVIDADE POR NÍVEL NA FONTE

ESTOCAGEM DE EXPLOSIVOS

NÍVEL 1	NÍVEL 2	NÍVEL 3
Sem depósito (nem estoca nem produz)	Com estocagem de pólvora, nos volumes: 1. De fogos de artifício, até 4500 Kg; 2. Sem estocagem de explosivos iniciadores; 3. De explosivos de ruptura, até 23 Kg.	Com estocagem de pólvora, nos volumes: 1. De fogos de artifício, acima de 4500 Kg; 2. Sem estocagem de explosivos iniciadores; 3. De explosivos de ruptura, acima de 23 Kg.

DEPÓSITO DE GÁS GLP

NÍVEL 1	NÍVEL 2	NÍVEL 3
Com estoque de até 50 botijões de 13 Kg ou número de botijões móveis (até 45 Kg) que multiplicados pelos seus pesos unitários não excedam 650 Kg.	Com estoque de mais de 50 até 100 botijões de 13 Kg, ou número de botijões móveis de até 45 Kg, que multiplicados pelos seus pesos unitários não ultrapassem 1300 Kg ou depósito fixo de até 500 litros.	Com estoque de mais de 100 botijões de 13 Kg, ou botijões com capacidade acima de 13 Kg ou, ainda, depósito fixo maior que 500 litros.

REQUISITOS DE INSTALAÇÃO POR NÍVEL NA FONTE ESTOCAGEM DE EXPLOSIVOS

NÍVEL 1	NÍVEL 2	NÍVEL 3
Manter no máximo para venda no balcão: - 25 Kg de pólvora de caça; - 1000 metros de estopim; - 100 Kg de cloreto de potássio; - 100 Kg de nitrato de potássio.	O depósito de estocagem pode ser do tipo "depósito rústico", em cômodo de alvenaria de parede simples, coberto de laje de concreto simples ou telhas, com ventilação natural e piso cimentado. Deve distar, no mínimo, de 45 metros de edifícios habitados, ferrovias ou rodovias e de 30,00 metros de outros depósitos.	O depósito de estocagem deve ser do tipo "depósito aprimorado", em alvenaria ou concreto, com paredes duplas, com ventilação especial (natural ou artificial). As distâncias, segundo a natureza do explosivo e do volume estocado, são as dadas nas tabelas anexas de números 1; 2; 3.

OBS.:1. As atividades que envolvem o uso de explosivos devem ser previamente submetidos à apreciação do Exército;
2. Não é permitida a instalação de fábrica de fogos, pólvoras ou explosivos e seus elementos acessórios, no perímetro urbano da cidade.



a.3) Atividades Potencialmente Geradoras de Incômodos à Vizinhança por Resíduos com Exigências Sanitárias

CLASSIFICAÇÃO DA ATIVIDADE POR NÍVEL NA FONTE LIXO

NÍVEL 1	NÍVEL 2	NÍVEL 3
Produção até 100 litros por dia ou 30 Kg por dia.	Produção maior que 100 litros até 1000 litros por dia ou 300 Kg / dia.	Produção acima de 1 tonelada por dia.

REQUISITOS DE INSTALAÇÃO POR NÍVEL NA FONTE LIXO

NÍVEL 1	NÍVEL 2	NÍVEL 3
Acondicionamento segundo as Normas Brasileiras: EB - 588; P-EB-588; MB - 732.	Acondicionamento em recipientes especiais (caixas ou containeres) com tampas.	Além do uso de container, dependendo de sua classificação e agressividade à comunidade, pode ser exigido tratamento e/ou disposição final através de meios apropriados.

ANEXO V

USOS E ATIVIDADES POTENCIALMENTE GERADORES DE INCÔMODO À VIZINHANÇA

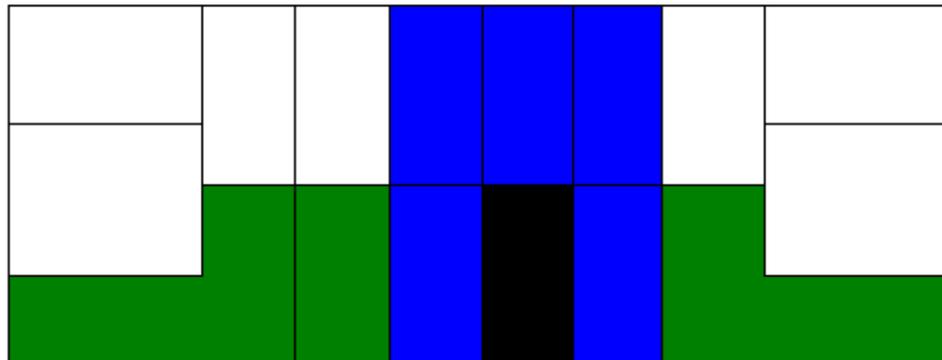
a) Requisitos de “Localização por Nível”, para as Atividades Geradoras de Incômodo à vizinhança

NÍVEL DE INCOMODIDADE 1	NÍVEL DE INCOMODIDADE 2	NÍVEL DE INCOMODIDADE 3
<p>■ ANÁLISE DE LOCALIZAÇÃO PARA OS USOS DEFINIDOS NO ANEXO III.</p>	<p>■ ANÁLISE DE LOCALIZAÇÃO</p>	<p>■ ANÁLISE DE LOCALIZAÇÃO</p>
2.1 Lotes confinantes, uso não habitacional > 50%	2.1 Lotes confinantes, usos não-habitacional > 50%	3.1 Lotes confinantes, usos não-habitacional > 50%
	2.2 Lotes defrontantes, usos não-habitacional > 40%	3.2 Lotes defrontantes, usos não-habitacional > 40%
		3.3 Lotes circundantes, usos não-habitacional > 50%

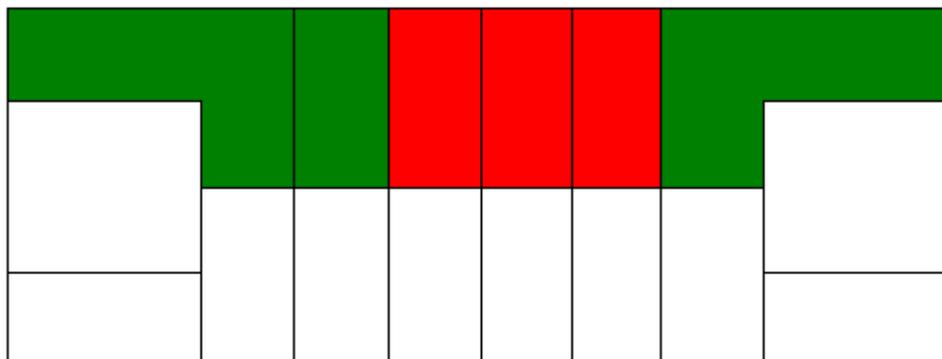


b) Representação Gráfica das Análises de Localização

GRÁFICO 1



LOGRADOURO



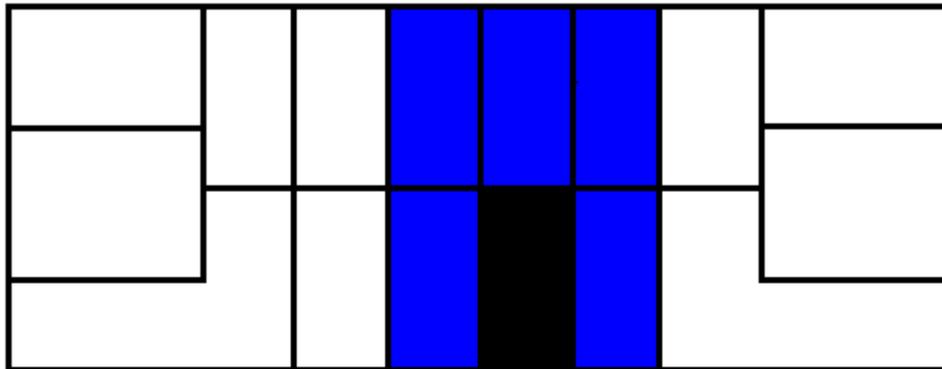
LEGENDA

-  **LOTES CONFINANTES** - São os lotes que têm pelo menos 1 ponto em comum com o lote objeto de análise.
-  **LOTES DEFRONTANTES** - São os lotes situados na face da quadra oposta ao lote objeto de análise, cujas testadas ou partes delas estejam drfrente a estes lotes e seus confinantes.
-  **LOTES CIRCUNDANTES** - São os lotes lindeiros ao logradouro, tanto na face da quadra onde se situa o lote objeto da análise (excecutando-se os lotes confinantes), quanto na quadra oposta (excetquando-se os lotes defrontantes).
-  **LOTE OBJETO DE ANÁLISE**



GRÁFICO 2

Análise de Localização para os Usos e Atividades Classificadas no Nível, previstas no Anexo III (*)



LOGRADOURO

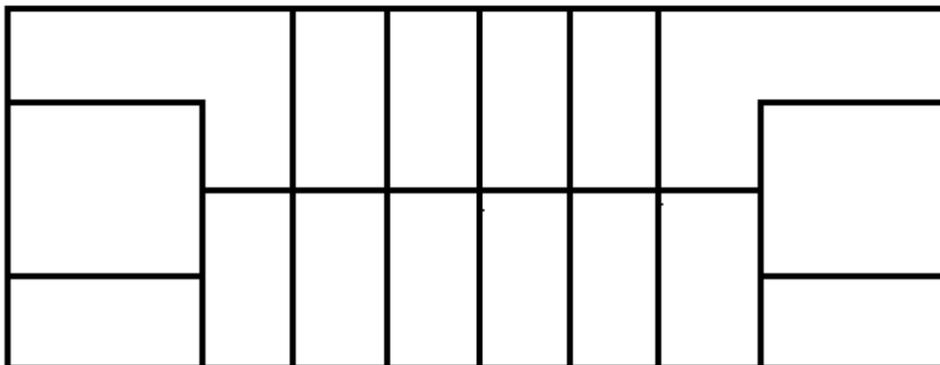
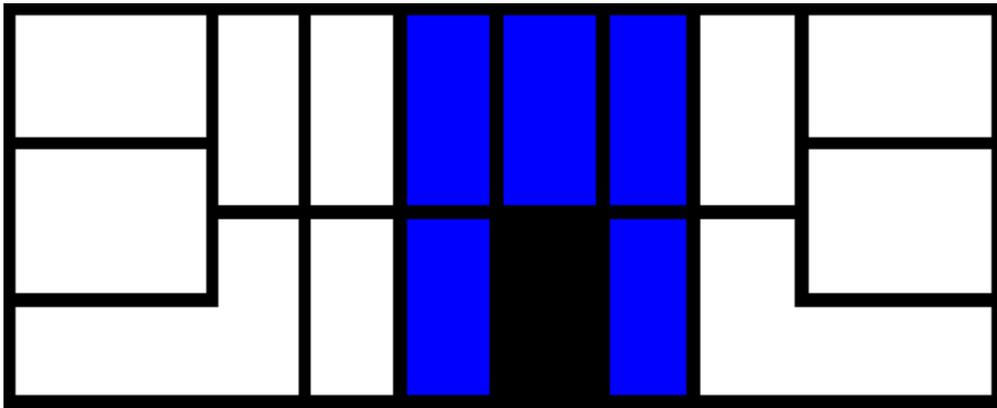




GRÁFICO 3

Análise de Localização para os Usos e Atividades

Classificadas no Nível 2



LOGRADOURO

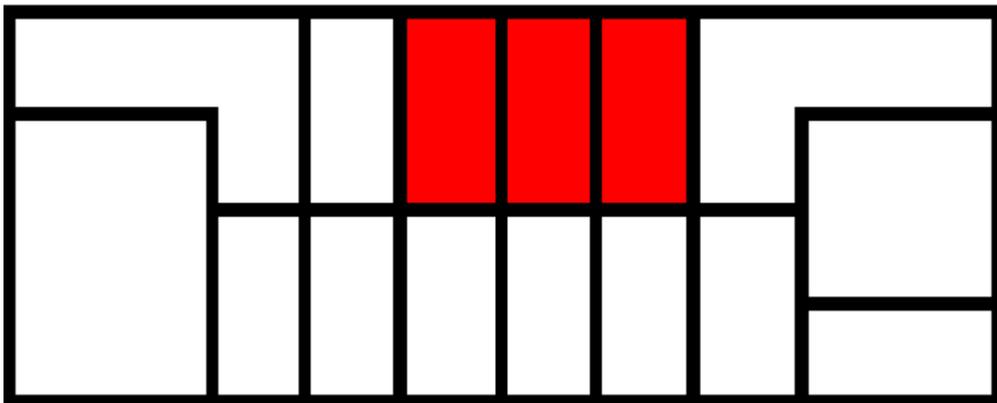




GRÁFICO 4

Análise de Localização para os Usos e Atividades Classificados no Nível 2

Lote de Esquina

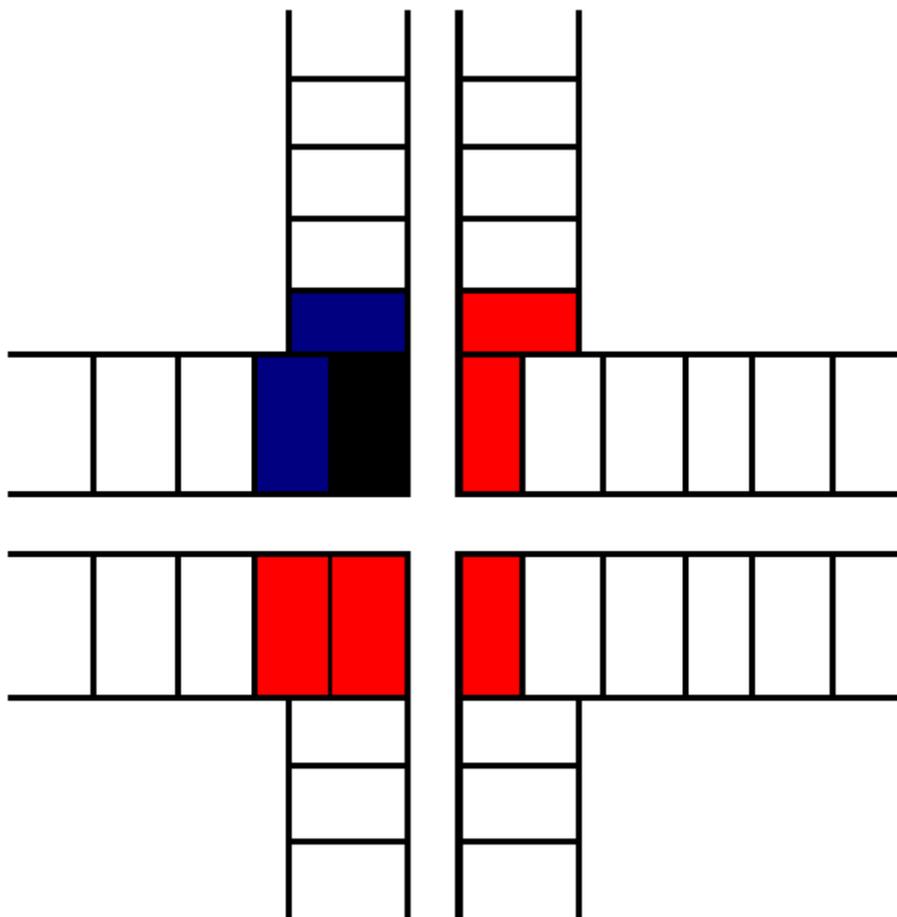




GRÁFICO 5

Análise de Localização para os Usos e Atividades Classificados no Nível 3

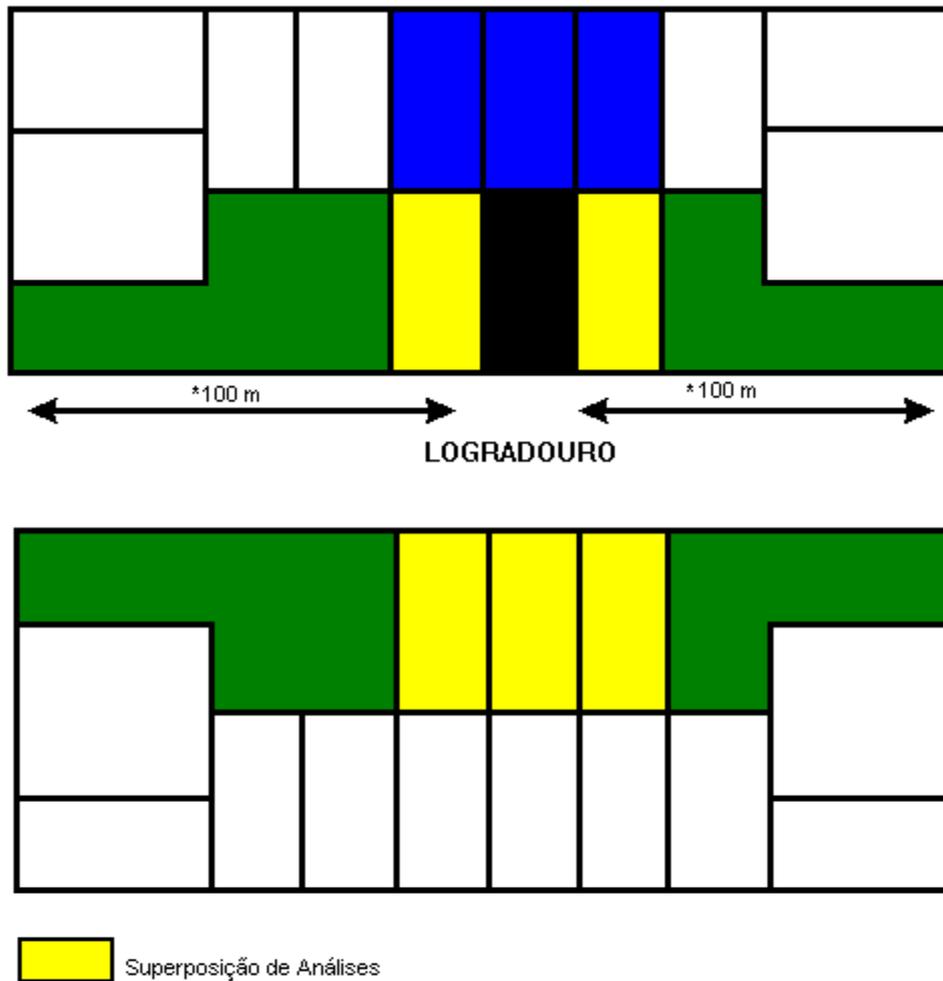
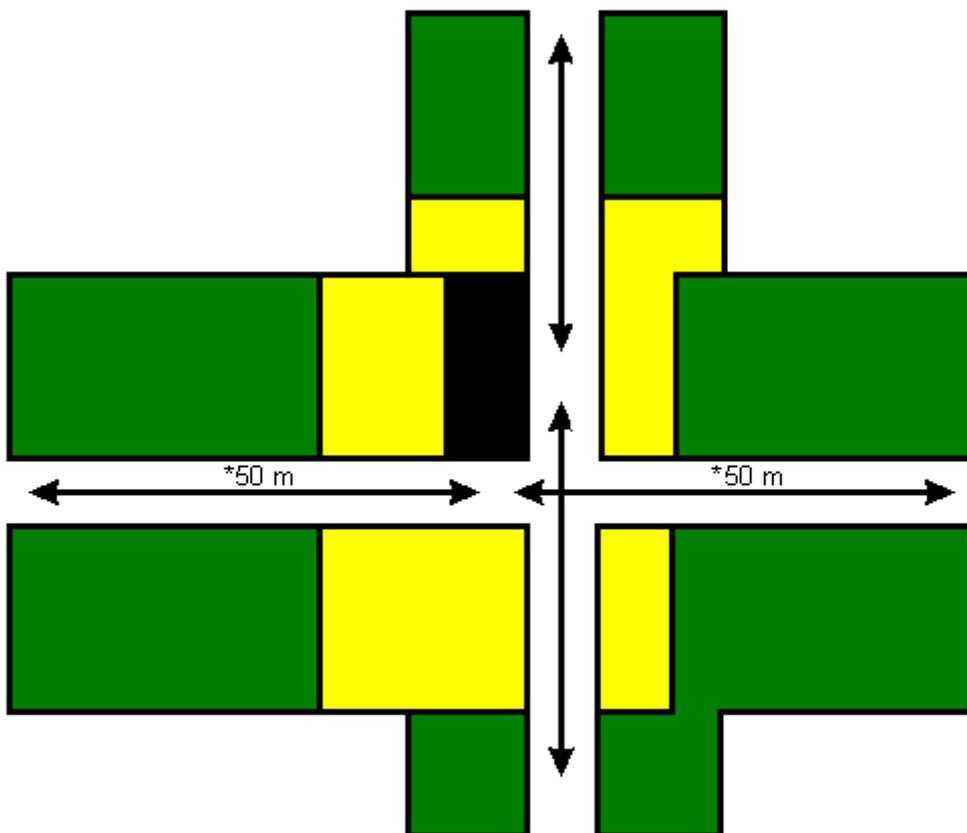




GRÁFICO 6

Análise de Localização para Usos e Atividades Classificados no Nível 3

Lote de Esquina



 Superposição de Análises



ANEXO VI

CONDIÇÕES DE OCUPAÇÃO E APROVEITAMENTO DO SOLO POR ZONA

ZONAS	TSN %	μ	AFASTAMENTO INICIAL MÍNIMO (Afi)			REQUISITOS ESPECIAIS
			FRONTAL	LATERAL E FUNDOS		
				Edif. <= 2 Pavt.	Edif. > 2 Pavt.	
ZAD	30	3.0 * 4.0	5.0 m	1.5 m	3.0 m	A, C
ZMD	20	2.0	5.0 m	1.5 m	3.0 m	A, B
ZBD	Setor 1/2 Setor 3	40 50	5.0 m	1.5 m	3.0 m	A, B
ZAT-1	50	0.7	5.0 m	1.5 m	3.0 m	A, C
ZAT-2	40	0.8	5.0 m	1.5 m	3.0 m	A, C
ZCS	40	4.0	5.0 m	1.5 m	3.0 m	A, B, C, D
ZEPA	70	0.5	7.0 m	1.5 m	3.0 m	-
ZI-1	20	1.0	10.0 m	1.5 m	3.0 m	-
ZI-2	20	1.0	10.0 m	1.5 m	3.0 m	-
ZPF-1	70	0.4	5.0 m	1.5 m	3.0 m	-
ZPF-2	70	0.4	5.0 m	1.5 m	3.0 m	-
ZEIS	Análise específica	Análise específica	Análise específica	Análise específica	Análise específica	Análise específica
ZIHC	40	Conforme tabela 2	5.0 m	1.5 m	3.0 m	A, C
**ECS-1 BR-101/PE-15	30	4.0	7.0 m	1.5 m	3.0 m	A, B
*** ECS-2 PE-1 / PE-22	30	4.0	7.0 m	1.5 m	3.0 m	A, B
ECS-3 SECUNDÁRIO	30	Conforme tabela 1	5.0 m	1.5 m	3.0 m	A, B

* Coeficiente de utilização será 3.0 no trecho compreendido entre a Av. Vereador João Fonseca de Albuquerque e a Av. José Cláudio Gueiros Leite (PE-1).

** Estão incluídas neste eixo as Av. Senador Salgado Filho / Av. Agamenon Magalhães / Av. Floriano Peixoto / Rua do Corte Largo / Av. Rodolfo Aureliano (PE-15).

*** O coeficiente de utilização nos terrenos lindeiros à PE-1 (Av. Dr. Cláudio José Gueiros Leite) no sentido Janga / Maria Farinha será 3.0 na margem direita e 4.0 na margem esquerda.



a) REQUISITOS ESPECIAIS PARA OS AFASTAMENTOS

A. As edificações com até 2 (dois) pavimentos poderão colar em 2 (duas) das divisas laterais e/ou de fundos, obedecendo às seguintes condições:

- I.** Quando colar em 2 (duas) divisas laterais, deverão manter um afastamento mínimo de 3 (três) metros da divisa de fundos.
- II.** Quando colar em uma divisa lateral e uma divisa de fundos, deverão manter um afastamento mínimo de 1,50m (um metro e meio) da outra divisa lateral.
- III.** A altura total das edificações coladas nas divisas laterais e/ou de fundos não poderá exceder a cota de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros), cota esta medida a partir do nível do meio fio.

B. As edificações com mais de dois pavimentos poderão colar em 2 (duas) das divisas laterais e/ou de fundos, os dois primeiros pavimentos, desde que destinados ao estacionamento e guarda de veículos:

- I.** Quando colarem em 2 (duas) divisas laterais, mantenham um afastamento mínimo de 3 m (três metros) da divisa de fundos passando o afastamento frontal inicial para 6 (seis) metros;
- II.** Quando colarem em 1 (uma) divisa lateral e 1 (uma) de fundo, deverão manter um afastamento mínimo de 4,50 (quatro metros e cinquenta centímetros);
- III.** Quando colarem em uma das divisas laterais, deverão ser mantidos os demais afastamentos definidos nos parâmetros urbanísticos;
- IV.** A altura total das edificações coladas nas divisas laterais e/ou de fundos não poderão exceder a cota de 7,50 (sete metros e cinquenta centímetros), cota esta medida a partir do nível do meio-fio, admitindo-se um peitoril relativo ao piso do 2º pavimento com altura máxima de 1,10 m (um metro e dez centímetros) e afastamento de 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) das respectivas divisas (Ver fig. 4 do anexo VIII);
- V.** Obedeçam a formula expressa no § 3º do artigo 47 para o cálculo dos afastamentos relativos aos demais pavimentos.

C. As edificações com mais de 2 (dois) pavimentos poderão colar em 1 (uma) das divisas laterais e/ou de fundos os 2 (dois) primeiros pavimentos, desde que destinados ao estacionamento e guarda de veículos::

- I.** Quando colarem em 1 (uma) lateral e 1 (uma) divisa de fundo, deverão manter um afastamento mínimo de 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros) da outra divisa lateral;
- II.** A altura total das edificações coladas nas divisas laterais e/ou de fundos não poderá exceder à cota de 7,50 m (sete metros e cinquenta centímetros), cota esta medida a partir do nível do meio-fio, admitindo-se um peitoril relativo ao piso do 2º pavimento afastado 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) das respectivas divisas (Ver fig. 4 do anexo VIII).

D. Nas áreas de centro, onde já se consolidou como afastamento frontal, o próprio alinhamento predial, os 2 (dois) primeiros pavimentos das edificações poderão permanecer nesta condição, como também colar nas divisas laterais, desde que afastem no mínimo 2,00m (dois metros) da divisa de fundos.

b) TABELA 1

**COEFICIENTE DE UTILIZAÇÃO (μ) NOS EIXOS SECUNDÁRIO – ECS-3
(VIAS LOCAIS)**

ECS-3	μ
Djalma Dutra (Janga)	4.0
Av. João Pereira de Oliveira (Manepá)	4.0
Rua Luis Inácio de Andrade Lima	4.0
Rua Sebastião Amaral	4.0
Av. Costa Azul	4.0
Rua Arquiteto José Geraldo de Castro Paes	4.0
Av. José Pereira de Amorim (Maria Farinha)	4.0
Av. Agamenon Magalhães (Eng. Maranguape)	2.5
Av. A – Maranguape II	2.5
Av. B – Maranguape II	2.5
Av. Brasil – Maranguape I	2.5
Av. C – Maranguape II	2.5
Av. João Paulo II – Mirueira	2.5
Av. Sen. Marcos de Barros Freire – Jardim Paulista	2.5
Av. D – Jardim Paulista	2.5
Av. Nelson Ferreira – Maranguape I	2.5
Av. Colibri – Maranguape I	2.5
Av. Manoel Quirino Tavares – Maranguape I	2.5
Av. Presidente Tancredo Neves – Jardim Paulista	2.5
Av. Lindolfo Collor – Arthur Lundgren I	2.5
Av. Floresta – Arthur Lundgren I	2.5
Av. Palmares – Arthur Lundgren I	2.5
Av. Dr. José Mariano – Arthur Lundgren I	2.5
Rua Paulista – Arthur Lundgren I	2.5
Av. Radialista Ademir de Oliveira – Arthur Lundgren I	2.5

Obs 1 - Os eixos ECS-1 e ECS-2 são classificados como vias arteriais, para efeito dos parâmetros urbanísticos e cálculo das vagas de estacionamento.

Obs 2 - Os eixos ECS-3 são classificados como vias coletoras, para efeito dos parâmetros urbanísticos e cálculo das vagas de estacionamento.



c) TABELA 2

Coeficiente de Utilização (μ) e Taxa de Solo Natural (TSN) nas Zonas de Interesse Histórico e Cultural – ZIHC.

ZONA	μ	TSN
ZIHC - Setor 1	0.8	40
ZIHC - Setor 2	0.8	40
ZIHC - Setor 3	0.8	40
ZIHC - Setor 4	0.8	40
ZIHC - Setor 5	-	- *
ZIHC - Setor 6	0.8	40
ZIHC - Setor 7	-	- **
ZIHC - Setor 8	1.0	40

* Não é permitido nenhuma construção, apenas a recuperação das ruínas existentes.

** Manter o padrão atual das edificações, sendo permitido apenas reforma interna sem ampliação.

Paulista, 12 de novembro de 2003.

ANTONIO WILSON SPECK
Prefeito