

## **LEI COMPLEMENTAR Nº. 4.349 / 2013**

**EMENTA:** Modifica dispositivos da Lei Nº. 4.253/2012 e dá outras providências.

**Art. 1º** Ficam alterados os itens **II, V e VI** e incluídos os item **IX** no **Artigo 121**, da **Lei Nº 4.253/2012 – Plano Diretor Participativo do Município do Paulista:**

**Art. 121** Ficam definidas como ZEIS as seguintes localidades:

- .  
**II.** ZEIS 2 – Beira Mangue / Vila Aparecida
- .  
.
- V.** ZEIS 5 – Jardim Justiça e Paz
- VI.** ZEIS 6 – Dom Helder
- .  
.
- IX.** ZEIS 9 – Luiz Gonzaga

**Art. 2º** O **Artigo 126**, passa a vigorar com a seguinte redação:

**Artigo 126** - As **Zonas Especiais de Conservação Urbana e Ambiental – ZECUA** são caracterizadas por áreas com expressiva cobertura vegetal, em diferentes estágios de regeneração, contendo relevantes remanescentes florestais, cuja regulação urbanística prevê:

- I.** O papel de amenização ambiental no ambiente urbano;
- II.** A proteção dos elementos naturais de valor paisagístico e turístico;
- III.** A definição de áreas de proteção integral e de uso restrito;
- IV.** A criação de áreas verdes municipais, parques urbanos e unidades de conservação da biodiversidade;
- V.** A proteção de mananciais definidas pela lei estadual nº. 9.860/1986 e conservação das áreas de preservação permanente na forma definida pela lei federal 12.651/2012 e leis estaduais pertinentes;
- VI.** A utilização para atividades de lazer, esporte, cultura, educação ambiental e pesquisa.
- VII.** As atividades econômicas, em bases sustentáveis, de relevante interesse municipal que integrem, potencializem ou apoiem a conservação ambiental e o turismo do município.
- VIII.** A contenção do processo de expansão dispersa da urbanização.

**Parágrafo Único** - É vedado o parcelamento do solo nas ZECUAS - Zonas Especiais de Conservação Urbana e Ambiental, sendo permitido apenas nas áreas passíveis de ocupação definidas pela Secretaria do Meio Ambiente e pela CEAUS – Comissão Especial de Análise do Uso do Solo, com o objetivo de apoiar a conservação ambiental. As ZECUAS deverão ser tratadas individualmente em conformidade com as suas condições físico-ambientais, devendo ter os seus parâmetros e índices urbanísticos definidos pela CEAUS.

**Art. 3º O Artigo 127**, passa a vigorar com a seguinte redação:

**Art. 127** As Zonas Especiais de Conservação Urbana e Ambiental – ZECUA classificam-se em:

- I. **ZECUA Caetés** - caracterizada pela presença da Estação Ecológica de Caetés, categorizada pela Lei Estadual Nº. 13.787, de 08 de junho de 2009, como unidade de conservação de proteção integral; por áreas de proteção dos mananciais definidas pela Lei Estadual Nº. 9.860/86, e por áreas cujos parâmetros de uso e ocupação específicos estão apresentados no Anexo II, Quadros 4, 5 e 6 desta Lei;
- II. **ZECUA Via Parque do Paratibe** - Subdividida em 3 Trechos, com as seguintes delimitações:
  - Trecho I** - poligonal com os seguintes limites: A Oeste com a BR-101, a Leste com a Ponte Projetada à altura do Conjunto Alameda Paulista, ao Sul e Norte com a Via Parque do Paratibe.
  - Trecho II** - Poligonal com os seguintes limites: A Oeste com a Ponte Projetada à altura do Conjunto Alameda Paulista, a Leste com a ZECUA Janga, ao Norte com a faixa marginal de preservação permanente do Rio Paratibe prevista na Lei Federal 12.651/12 e ao Sul pela via sul da Via Parque do Paratibe, a ZEIS 2 e o limite com o município de Olinda.
  - Trecho III** - Poligonal com os seguintes limites: A Oeste com a ZECUA Janga, a Leste com o Oceano Atlântico, ao Sul com a faixa marginal de preservação permanente do Rio Paratibe prevista na Lei Federal 12.651/12 e ao Norte com os limites da ZECUA Janga.
- III. **ZECUA Mirueira** - caracterizada pela presença de áreas com expressiva cobertura vegetal, em diferentes estágios de regeneração, onde está situada a Floresta Urbana da Mirueira. Esta zona compreende também as áreas de remediação do Lixão da Mirueira e as áreas destinadas à edificações para Gestão da Política Municipal de Saneamento Ambiental, cujos projetos deverão ser submetidos à análise especial da CEAUS.
- IV. **ZECUA Lagoa do Pau Sangue** - compreende áreas com cobertura florestal em diferentes estágios de regeneração. Para esta ZECUA, propõe-se a criação de Unidade de Conservação e a elaboração do seu respectivo plano de manejo.
- V. **ZECUA Jaguarana** - caracterizada pela presença da Reserva de Floresta Urbana, protegida pela Lei Estadual Nº. 14.324/2011.

- VI. ZECUA Timbó** - compreende a Área Estuarina do Rio Timbó, definida pela Lei Estadual N°. 9.931/86 que define os parâmetros específicos para a área, como também áreas com cobertura vegetal nativa e em estágio de regeneração, protegidas por legislação federal e estadual.
- VII. ZECUA Janga** - caracterizada pela presença da porção maior do Parque Metropolitano do Janga que abriga a Reserva de Floresta Urbana do Janga, instituída pela Lei Estadual 14.324/2011 e as ruínas da Igreja Nossa Senhora dos Prazeres de Maranguape, protegidas por Lei. Para esta ZECUA se propõe a sua proteção através da criação de uma unidade de conservação a elaboração do Plano de Manejo Específico.
- VIII. ZECUA Ronca** - caracterizada pela presença da Mata do Ronca. Para as áreas passíveis de ocupação, resguardando sua zona de amortização, serão adotados os parâmetros e índices urbanísticos definidos pela CEAUS.

**Art. 4º** Fica criada a **Zona de Média Densidade 3 – ZMD – 3**, zona urbana caracterizada pelo núcleo original e as áreas de ocupação espontânea. Compreende parte dos bairros de Paratibe, de Mirueira e de Fragoso.

**Art. 5º** O Artigo 128, passa a vigorar com a seguinte redação:

**Artigo 128** – Eixos de Dinamização Urbanas caracterizado como locais de atividades múltiplas, são áreas linderias às rodovias BR 101, PE 15, PE 22 e PE 01 (Av. Dr. Cláudio José Gueiros Leite), onde se concentram atividades urbanas amplamente diversificadas. Nestes eixos propõe-se adotar novos padrões de ocupação e parcelamento do solo.

**Art. 6º** Altera o **Anexo I – Quadro de Parâmetros Urbanísticos**, constante do **Inciso I do Artigo 194**.

**Art. 7º** Altera as **Pranchas: P-01/02 – Zoneamento e P-02/02 - Hierarquia do Sistema Viário**, constantes das Alíneas **a)** e **b)**, do **Inciso III**, do **Artigo 194**.

**Art. 8º** Altera o **Anexo IV – Descrição Perimétrica das Zonas** (Coordenadas UTM), constante do **Inciso IV do Artigo 194**.

**Art. 9º** Revoga-se a Lei N° 4.282/2013, datada de 25 de janeiro de 2013.

**Art. 10º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Paulista, de novembro de 2013

**GILBERTO GONÇALVES FEITOSA JÚNIOR**  
**Prefeito**



**Paulista**  
PREFEITURA MUNICIPAL

A cidade se faz a cada dia

GABINETE DO PREFEITO

**ANEXO I - Quadro de Parâmetros Urbanísticos**

Zona	Afastamentos iniciais (m)			$\mu$ mín	$\mu$ básico	$\mu$ máx	Taxa de Solo Natural (%)	Obs.
	frontal	lateral e fundos						
		$\leq 2$ pavtos	$> 2$ pavtos					
<b>Macrozona Urbana</b>								
Zona de Alta Densidade (ZAD)								
ZAD Setor 1	5,0	1,5	3,0	0,25	3,0	4,0	35	A / B / I / J
ZAD Setor 2	5,0	1,5	3,0	0,25	2,0	3,0	30	A / B / C / I / J
ZAD Setor 3	5,0	1,5	3,0	0,25	3,0	-	35	A / I / J
Zona de Média Densidade 1 (ZMD-1)	5,0	1,5	3,0	0,1	1,0	-	40	A / D / I / K
Zona de Média Densidade 2 (ZMD-2)	5,0	1,5	3,0	-	2,0	-	20	I / L
Zona de Média Densidade 3 (ZMD-3)	-	-	-	-	-	-	-	H
Zona de Baixa Densidade (ZBD)	5,0	3,0	3,0	0,1	1,0	-	60	A* / D / I / K
Zona de Urbanização Restrita (ZUR)	3,0	1,5	5,0	-	1,0	-	40	E / I / K
Zona Industrial (ZI)								
ZI 1	10,0	3,0	5,0	0,5	1,0	1,5	40	-
ZI 2	10,0	3,0	5,0	0,5	1,0	1,5	40	-
ZI 3	5,0	1,5	1,5	0,5	1,0	1,5	20	J
Zona de Comércio e Serviços (ZCS)	5,0	1,5	3,0	-	3,0	-	20	F / I / J
Setor de Centro Principal	-	-	-	-	-	-	-	G / H
Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)	-	-	-	-	-	-	-	H
Zona Especial de Interesse Histórico e Cultural (ZEIHC)	-	-	-	-	-	-	-	A** / H
Zona Especial de Conservação Urbana e Ambiental (ZECUA)								
ZECUA Caetés	-	-	-	-	-	-	-	M
ZECUA Via Parque do Paratibe 1, 2 e 3	-	-	-	-	-	-	-	Q
ZECUA Mirueira	-	-	-	-	-	-	-	H
ZECUA Lagoa do Pau Sangue	-	-	-	-	-	-	-	Q
ZECUA Jaguarana	-	-	-	-	-	-	-	H / N
ZECUA Timbó	-	-	-	-	-	-	-	O
ZECUA Janga	-	-	-	-	-	-	-	H
ZECUA Ronca	-	-	-	-	-	-	-	H
Eixos de Dinamização Urbana PE-01 - Av. Dr. Cláudio José Gueiros Leite, PE-15, PE-18, PE-22 e a BR-101	7,0	1,5	3,0	0,25	2,0	3,0	30	J / R
<b>Macrozona Rural</b>								
Zona Rural (ZR)	-	-	-	-	-	-	-	P / M
Zona Especial de Conservação	-	-	-	-	-	-	-	H / M

**GABINETE DO PREFEITO**

Ambiental - ZECA								
------------------	--	--	--	--	--	--	--	--

**Observações:**

- A** - Aplicação do parcelamento, edificação ou utilização compulsória, IPTU progressivo e desapropriação com títulos da dívida pública;
- A\*** - Aplicação do parcelamento, edificação ou utilização compulsória, IPTU progressivo e desapropriação com títulos da dívida pública somente na ZBD da área litorânea (antiga Fábrica Poty);
- A\*\*** - Aplicação do parcelamento, edificação ou utilização compulsória, IPTU progressivo e desapropriação com títulos da dívida pública nas ZEIH 10 e 11;
- B** - Lei específica definirá condições para a aplicação da outorga onerosa do direito de construir;
- C** - Lei específica definirá condições para a aplicação do Direito de Preempção;
- D** - O gabarito máximo é de 2 pavimentos para o uso residencial e 4 pavimentos para o uso hoteleiro;
- E** - O gabarito máximo é de 2 pavimentos;
- F** - Os parâmetros do quadro serão aplicados para a proposição de novos lotes, devendo ser considerados, na análise de projetos de áreas já edificadas, os padrões predominantes da quadra em que se situa;
- G** - O gabarito máximo é de térreo + 3 pavimentos, devendo o projeto considerar os padrões predominantes na quadra e passar por análise especial;
- H** - Os parâmetros serão definidos pela Comissão Especial de Análise do Uso do Solo - CEASUS através de Decreto do Executivo;
- I** - A dimensão máxima da quadra será de 200m lineares para novos parcelamentos;
- J** - O lote, a testada e a profundidade, mínimos:
  - Para meio de quadra, deverá possuir: 360 m<sup>2</sup>, 12m e 30m, respectivamente, para o caso de novos parcelamentos;
  - Para esquina, deverá possuir: 450 m<sup>2</sup>, 15m e 30m, respectivamente, para o caso de novos parcelamentos;
- K** - O lote, a testada e a profundidade, mínimos, deverá possuir: 1.000m<sup>2</sup>, 20m e 50m, respectivamente, para o caso de novos parcelamentos;
- L** - O lote, a testada e a profundidade, mínimos:
  - Para meio de quadra, deverá possuir: 200,00 m<sup>2</sup>, 10,00m e 20,00m, respectivamente, para o caso de novos parcelamentos;

**GABINETE DO PREFEITO**

- Para esquina, deverá possuir: 250,00 m<sup>2</sup>, 12,50m e 20,00m, respectivamente, para o caso de novos parcelamentos;
- M** - Adotar os parâmetros de ocupação da Lei de Proteção de Mananciais (Lei Estadual Nº. 9.860/1986) e os critérios e normas da Lei Estadual Nº 13.787/2009;
- N** - Adotar as disposições contidas nas legislações federais e estaduais para Unidades de Conservação e respectiva zona de amortecimento e as recomendações do ZEEC Litoral Norte de Pernambuco para a subzona F6 (Subzona Estuarina do Rio Paratibe e Ecossistemas Adjacentes) - Decreto Estadual Nº. 24.017/2002, Decreto Estadual Nº. 28.822/2006; Lei Estadual Nº. 4258/2010 e Lei Estadual Nº. 14.324/2011.
- O** - Adotar os parâmetros da Lei Estadual de Proteção as Áreas Estuarinas (Lei Estadual Nº. 9931/86) e as recomendações do ZEEC – Zoneamento Econômico Ecológico Costeiro para o Litoral Norte de Pernambuco, para a subzona F5 (Subzona Estuarina do Rio Timbó e Ecossistemas Adjacentes) - Decreto Estadual Nº. 24.017/2002 e Lei Estadual Nº. 4258/2010;
- P** - Obedecer aos parâmetros e normas do INCRA.
- Q** - Não é permitido parcelamentos ou construções nesta zona, exceto construções de interesse público.
- R** - Quando coincidir o eixo com a ZEIHC Zona Especial de Interesse Histórico Cultural prevalecerá os parâmetros e índices urbanísticos desta zona.



**Paulista**  
PREFEITURA MUNICIPAL

*A cidade se faz a cada dia*

**GABINETE DO PREFEITO**