



PREFEITURA DO
Paulista
O trabalho continua, pela cidade e por você.

GABINETE DO PREFEITO E RELAÇÕES INSTITUCIONAIS

LEI Nº. 4.821/2018

EMENTA – Altera a Lei nº 4.253/2012 e revoga as Leis nº 4.349/2013, 4.674/2017 e 4.736/2017 e dá outras providências.

O PREFEITO CONSTITUCIONAL DO MUNICÍPIO DO PAULISTA, ESTADO DE PERNAMBUCO, no uso das atribuições institucionais que lhe são conferidas em função de seu cargo, faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º. Fica estabelecido como instrumento de implementação da requalificação das **Zonas Especiais de Interesse Histórico Cultural - ZEIHC os Projetos de Conservação Integrada** com o objetivo garantir a proteção e conservação dos bens tombados ou de Interesse Histórico Cultural e seus respectivos entornos.

§ 1º. Os projetos deverão abranger minimamente soluções de infraestrutura viária, mobiliário urbano, iluminação, tratamento paisagístico e implantação de novos usos compatíveis com a salvaguarda do bem;

§ 2º. As propostas de Projetos de Conservação Integrada deverão ser devidamente fundamentadas através de memorial justificativo e serão objeto de análise especial por parte da Comissão Especial de Análise do uso do Solo - CEAUS que deverá traçar diretrizes específicas de acordo com a natureza de cada bem e do contexto atual do seu entorno;

§ 3º. As ZEIHC que não forem objeto de projetos de Conservação Integrada permanecerão reguladas pelos respectivos Decretos Municipais definidos pela CEAUS.

Art. 2º. Fica expandida a poligonal da Zona de Média Densidade 2 - ZMD2, próxima ao Hospital Miguel Arraes, conforme estabelecido no traçado e na descrição de perímetros nos Anexos III e V respectivamente.

Art. 3º. Fica definida como **Área de Influência do Aeródromo**, quando de sua implantação, conforme estabelecido no traçado da poligonal e na descrição de perímetros nos Anexos III e V respectivamente.

Parágrafo único: os projetos inseridos nesta Área deverão passar pela aprovação previa da Agencia Nacional de Aviação Civil – ANAC.

Art. 4º. Fica transformada a Zona de Baixa Densidade - ZBD – Poty em Zona de Média Densidade 2 - ZMD2 com expansão até a PE 1 conforme estabelecido nos





PREFEITURA DO
Paulista
O trabalho continua, pela cidade e por você.

GABINETE DO PREFEITO E RELAÇÕES INSTITUCIONAIS
traçado e na descrição de perímetros nos Anexos III e V respectivamente.

Art. 5º. O Artigo 121 da Lei Nº 4.253/2012 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 121. Ficam definidas como **Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS** do Município do Paulista:

- I. ZEIS 1 - Chega Mais
- II. ZEIS 2 - Beira Mangue/ Vila Aparecida
- III. ZEIS 3 - Arthur Lundgren II
- IV. ZEIS 4 - Nossa Prata
- V. ZEIS 5 - Jardim justiça e Paz
- VI. ZEIS 6 - Dom Helder
- VII. ZEIS 7 - Vila Jardim
- VIII. ZEIS 8 - Jardim Felicidade
- IX. ZEIS 9 - Luiz Gonzaga
- X. ZEIS 10 - Parque do Janga
- XI. ZEIS 11 - Nossa Senhora de Fátima

Parágrafo Único: As poligonais e as descrições de perímetros das ZEIS ficam estabelecidas através dos Anexos III e V respectivamente.”

Art. 6º. Fica criada a **Zona de Média Densidade 3 – ZMD3**, zona urbana caracterizada pelos núcleos originais dos bairros Paratibe e Mirueira e seus respectivos entornos, conforme estabelecido no traçado e na descrição de perímetros nos Anexos III e V respectivamente.

Art. 7º. O Artigo 126 da Lei Nº 4.253/2012 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 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 Nº 12.651/2012 e leis estaduais pertinentes;





PREFEITURA DO
Paulista

O trabalho continua, pela cidade e por você.

GABINETE DO PREFEITO E RELAÇÕES INSTITUCIONAIS

- 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.

§ 1º. 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 de Desenvolvimento Urbano e Habitação e pela CEAUS – Comissão Especial de Análise do Uso do Solo, com o objetivo de apoiar a conservação ambiental.

§ 2º. 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. 8º. O Artigo 127 da Lei Nº4.253/2012 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 127 As Zonas Especiais de Conservação Urbana e Ambiental – ZECUA são assim definidas:

- I. **ZECUA CAETÉS** – Compreende a Estação Ecológica de Caetés, categorizada pela Lei Estadual Nº 13.787, de 8 de junho de 2009, como Unidade de Conservação de Proteção Integral; a Unidade de Conservação de Refugio Sivestre Caetés e as áreas de proteção de Mananciais definidas pela Lei Estadual Nº 9.860 de 12 de agosto de 1986 cujos parâmetros de uso e ocupação específicos são apresentados no Anexo II desta Lei;
- II. **ZECUA PARATIBE** – compreende as faixas marginais do Rio Paratibe subdividida em 3 setores com as seguintes delimitações:
 - **Setor 1** – entre a ponte Rodovia Federal BR 101 e a ponte da Rodovia Estadual PE 015, área correspondente às faixas marginais do Rio Paratibe na largura de 30 metros medidos desde a borda da calha do leito regular;
 - **Setor 2** - entre a ponte da Rodovia Estadual PE 015 e a ponte da Rua Antônio Guedes Amorim, área correspondente às faixas marginais do Rio Paratibe na





PREFEITURA DO
Paulista

O trabalho continua, pela cidade e por você.

GABINETE DO PREFEITO E RELAÇÕES INSTITUCIONAIS

Art. 7 serão adotados os parâmetros e índices urbanísticos estabelecidos pela CEAUS, observando-se o Plano de Manejo da área de Proteção Ambiental Estadual do Rio Timbó.

VIII. ZECUA JANGA – Compreende a Floresta Urbana do Janga, recategorizada pela Lei Estadual Nº14.324 de 3 de junho de 2011 e parcialmente a área do Parque Metropolitano do Janga, instituído pela Lei Estadual Nº 9.989, de 13 de janeiro de 1987. Para esta ZECUA propõe-se a criação de Unidade de conservação e a elaboração do seu respectivo Plano de Manejo. Para as áreas passíveis de ocupação por atividades previstas nos itens VI e VII do **Art. 7** serão adotados os parâmetros e índices de urbanísticos definidos pela CEAUS.

IX. ZECUA RONCA – Compreende a Floresta Urbana do Ronca, com limites estabelecidos no Decreto Municipal Nº 80 de 5 de dezembro de 2016 cujos parâmetros de uso do solo específicos são definidos pelo respectivo Plano de Manejo. Para as áreas passíveis de ocupação por atividades previstas nos itens VI e VII do **Art. 7**, serão adotados os parâmetros e índices de urbanísticos definidos pela CEAUS.”

Art. 9º. Ficam alteradas as poligonais da **Zona Especial de Conservação Urbana Ambiental – ZECUA Timbó** e da **ZEIHC 13 – Porto Arthur** conforme estabelecido no traçado e na descrição de perímetros nos Anexos III e V respectivamente.

Art. 10. O Artigo 128 da Lei Nº 4.253/2012 passa a vigorar com a seguinte redação:

“**Art. 128.** Fica definido como **Eixos de Dinamização Urbana** os locais de atividades múltiplas lindeiras as rodovias BR 101, PE 15, PE 22 (Av. Antônio Cabral de Souza) e PE 1 (Av. Dr. Cláudio José Gueiros Leite), onde se concentram atividades urbanas amplamente diversificadas”

Art. 11. Fica alterada a alínea b do inciso III do Art. 194 da Lei Nº4.253/2012 correspondente a Hierarquia do Sistema Viário municipal conforme estabelecido no **Anexo IV – Planta de Hierarquia do Sistema Viário**, desta Lei.

Art. 12. Fica alterada a alínea a do inciso III do Art. 194 da Lei Nº4.253/2012 correspondente a Zoneamento conforme estabelecido no **Anexo III – Planta de Zoneamento**, desta Lei.





PREFEITURA DO
Paulista

O trabalho continua, pela cidade e por você.

GABINETE DO PREFEITO E RELAÇÕES INSTITUCIONAIS

Art. 13. Fica alterado o Quadro de Parâmetros Urbanísticos das zonas e dos eixos estabelecidos no inciso I, Art. 194 da Lei Nº 4.253/2012, conforme estabelecido no Anexo I – Quadro de Parâmetros Urbanísticos, desta Lei.

Art. 14. Fica alterada a Descrição Perimétrica das Zonas (Coordenadas UTM SAD 69) estabelecidos no inciso IV, Art. 194 conforme estabelecido no Anexo V – Descrição Perimétrica das Zonas (Coordenadas UTM SIRGAS 2000), desta Lei.

Art. 15. Constituem partes integrantes desta Lei:

- I. Anexo I - Quadro de Parâmetros Urbanísticos;
- II. Anexo II – Reprodução do Quadro de parâmetros da Lei Estadual Nº 9.860/86;
- III. Anexo III - Planta de Zoneamento;
- IV. Anexo IV - Planta de Hierarquia do Sistema Viário;
- V. Anexo V – Descrição Perimétrica das Zonas (Coordenadas UTM SIRGAS 2000).

Art. 16. Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

Paulista, 23 de novembro de 2018.

Gilberto Gonçalves Feitosa Júnior
Prefeito





PREFEITURA DO
Paulista

O trabalho continua, pela cidade e por você.

GABINETE DO PREFEITO E RELAÇÕES INSTITUCIONAIS

ANEXO I - QUADRO DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS

ZONA	AFASTAMENTOS INICIAIS (M)			μ MÍN	μ BÁSICO	μ MÁX	TAXA DE SOLO NATURAL (%)	OBS.
	Frontal	Lateral e fundos						
		≤ 2 PAVIMENTOS	> 2 PAVIMENTOS					
MACROZONA URBANA								
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								
Zona de Média Densidade 1 (ZMD-1)	5,0	1,5	3,0	0,1	1,0	-	40	A/D/I/J/S
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	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	10,0	3,0	5,0	0,5	1,0	1,5	25	-
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)	-	-	-	-	-	-	-	H
Zona Especial de Conservação Urbana e Ambiental (ZECUA)								
ZECUA Caetés	-	-	-	-	-	-	-	M
ZECUA Paratibe	-	-	-	-	-	-	-	-

CHEFE DE GABINETE
RELAÇÕES INSTITUCIONAIS



PREFEITURA DO
Paulista
O trabalho continua, pela cidade e por você.

GABINETE DO PREFEITO E RELAÇÕES INSTITUCIONAIS

ZECUA Mirueira	-	-	-	-	-	-	-	H
ZECUA Lagoa Pau Sangue	-	-	-	-	-	-	-	Q
ZECUA Jaguarana	-	-	-	-	-	-	-	H / N
ZECUA Maranguape	-	-	-	-	-	-	-	H
ZECUA Timbó (Setor 1 e Setor 2)	-	-	-	-	-	-	-	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
MACROZONA RURAL								
Zona Rural (ZR)	-	-	-	-	-	-	-	M / P
Zona Especial de Conservação Ambiental - ZECA	-	-	-	-	-	-	-	H / M

Observações:

- A - Aplicação do parcelamento, edificação ou utilização compulsória, IPTU progressivo e desapropriação com títulos da dívida pública;
- 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 habitacional e para as demais atividades deverá ser submetido à análise e aprovação da CEAUS
- 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 - CEAUS através de Decreto do Executivo;





PREFEITURA DO
Paulista
O trabalho continua, pela cidade e por você.

GABINETE DO PREFEITO E RELAÇÕES INSTITUCIONAIS

- 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 m², 12m e 30m, respectivamente, para o caso de novos parcelamentos;
 - Para esquina, deverá possuir: 450 m², 15m e 30m, respectivamente, para o caso de novos parcelamentos;
- K - O lote, a testada e a profundidade, mínimos, deverá possuir: 1.000m², 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 m², 10,00m e 20,00m, respectivamente, para o caso de novos parcelamentos;
 - Para esquina, deverá possuir: 250,00 m², 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 N^o. 9.860/1986) e os critérios e normas da Lei Estadual N^o 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 N^o 24.017/2002, Decreto Estadual N^o 28.822/2006; Lei Estadual N^o 4258/2010 e Lei Estadual N^o. 14.324/2011.
- O - Adotar os parâmetros da Lei Estadual de Proteção as Áreas Estuarinas (Lei Estadual N^o 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 N^o 24.017/2002 e Lei Estadual N^o 4258/2010;
- P - Obedecer aos parâmetros e normas estabelecidas pela CEAUS e pelo 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.





PREFEITURA DO
Paulista

O trabalho continua, pela cidade e por você.

GABINETE DO PREFEITO E RELAÇÕES INSTITUCIONAIS

S - Nos lotes com área até 360m², quando destinados ao uso habitacional, somente será permitido a construção de habitação unifamiliar em conjunto com no máximo 02 (duas) unidades.





PREFEITURA DO
Paulista

O trabalho continua, pela cidade e por você.

GABINETE DO PREFEITO E RELAÇÕES INSTITUCIONAIS

- 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.

§ 1º. 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 de Desenvolvimento Urbano e Habitação e pela CEAUS – Comissão Especial de Análise do Uso do Solo, com o objetivo de apoiar a conservação ambiental.

§ 2º. 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. 8º. O Artigo 127 da Lei Nº4.253/2012 passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 127 As Zonas Especiais de Conservação Urbana e Ambiental – ZECUA são assim definidas:

- I. **ZECUA CAETÉS** – Compreende a Estação Ecológica de Caetés, categorizada pela Lei Estadual Nº 13.787, de 8 de junho de 2009, como Unidade de Conservação de Proteção Integral; a Unidade de Conservação de Refugio Sivestre Caetés e as áreas de proteção de Mananciais definidas pela Lei Estadual Nº 9.860 de 12 de agosto de 1986 cujos parâmetros de uso e ocupação específicos são apresentados no Anexo II desta Lei;
- II. **ZECUA PARATIBE** – compreende as faixas marginais do Rio Paratibe subdividida em 3 setores com as seguintes delimitações:
 - **Setor 1** – entre a ponte Rodovia Federal BR 101 e a ponte da Rodovia Estadual PE 015, área correspondente às faixas marginais do Rio Paratibe na largura de 30 metros medidos desde a borda da calha do leito regular;
 - **Setor 2** - entre a ponte da Rodovia Estadual PE.015 e a ponte da Rua Antônio Guedes Amorim, área correspondente às faixas marginais do Rio Paratibe na

