



Situação:

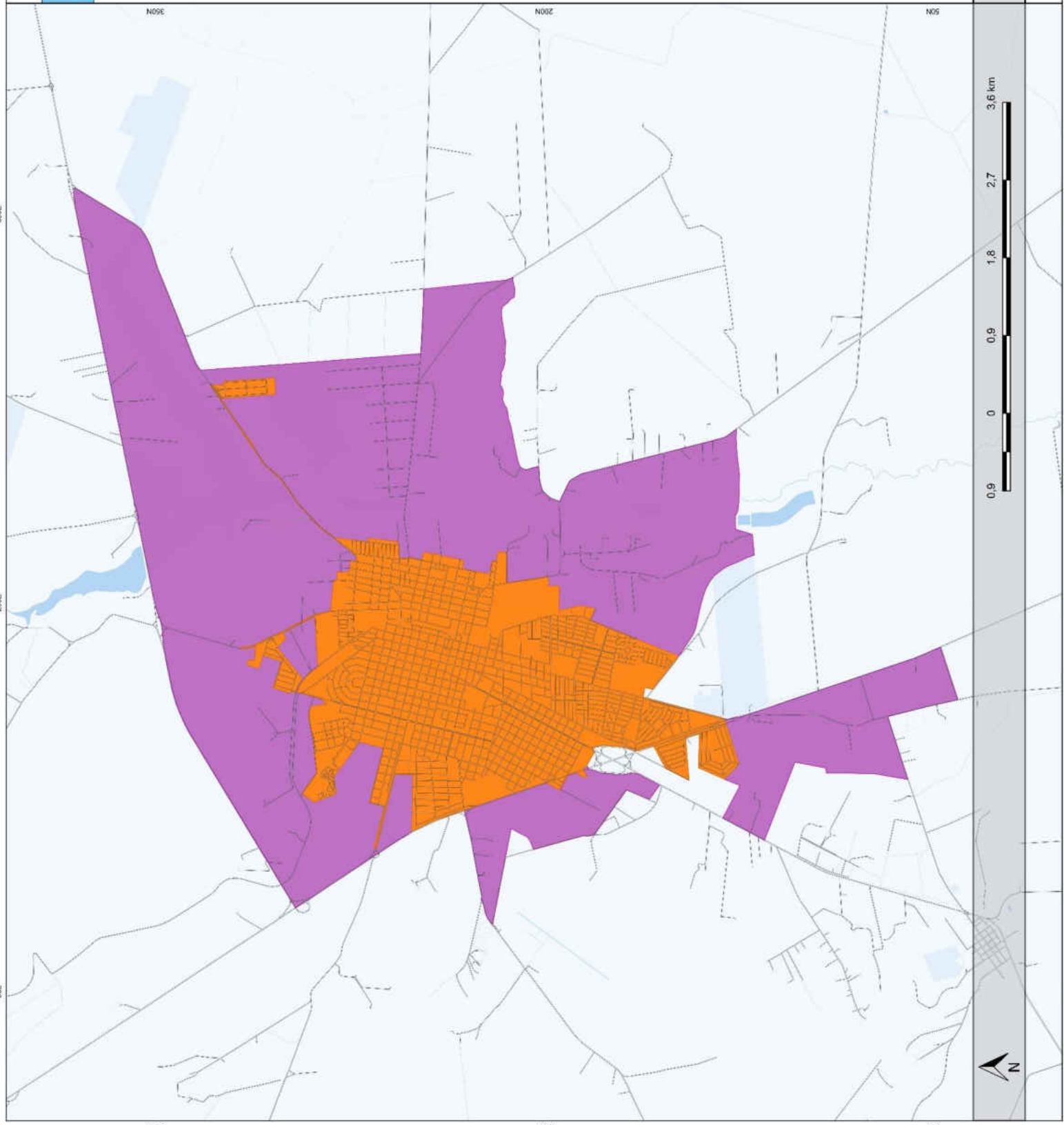


**Legenda:**

- Perímetro Urbano
- Perímetro de Expansão Urbana
- Malha Viária
- Paraguaçu Paulista
- Municípios do Estado de São Paulo

**ANEXO I**

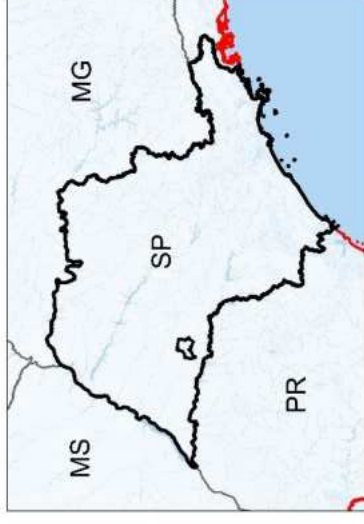
**MAPA DO PERÍMETRO URBANO E  
PERÍMETRO DE EXPANSÃO URBANA**





**Oliver** Arquitetura e Engenharia

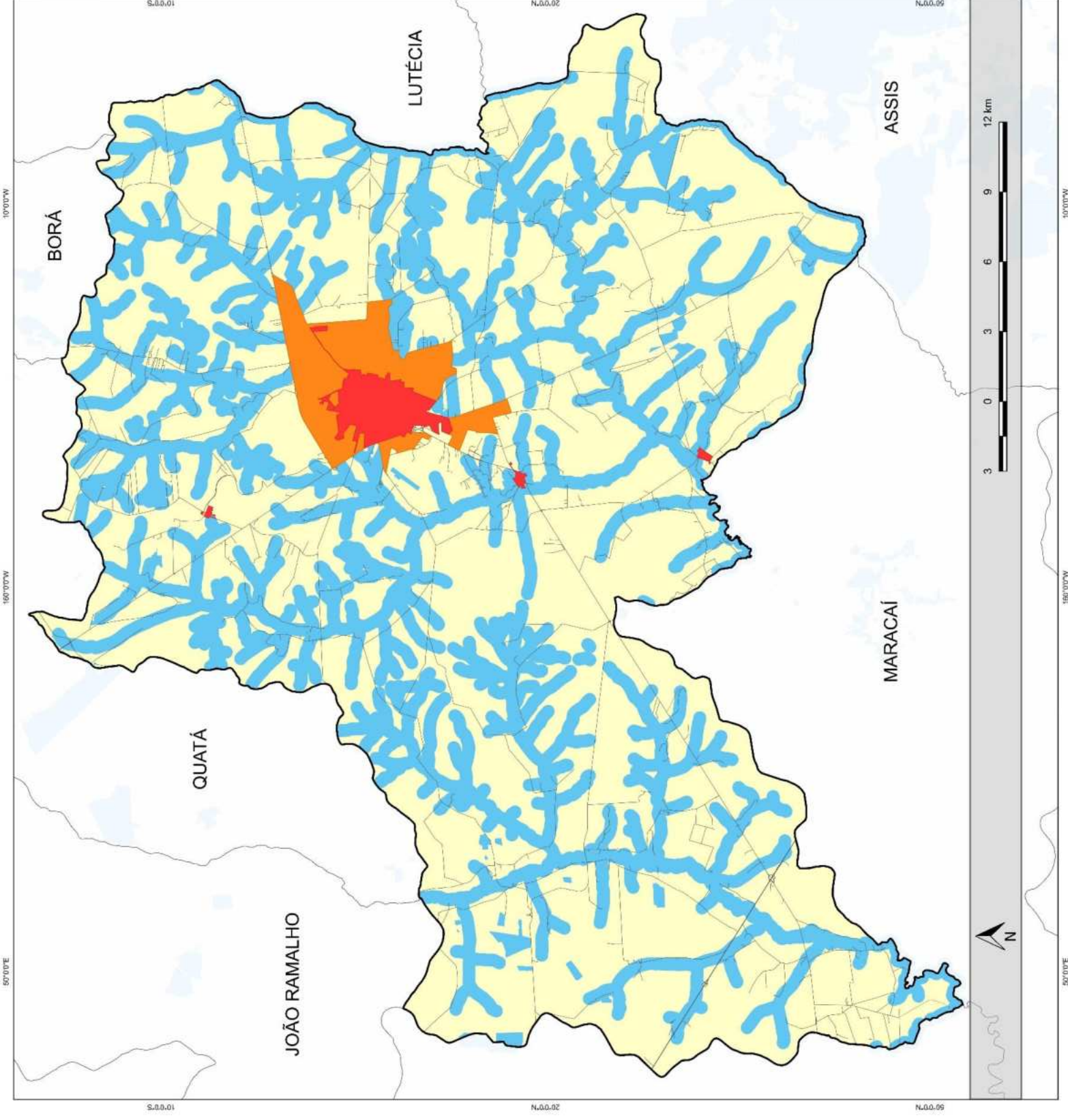
**Situação:**



**Legenda:**

-  Macrozona Urbana - MZU  
 Macrozona de Contenção e Ordenamento da Expansão Urbana - MZCOEU  
 Macrozona Especial Ambiental Rural - MZEAR  
 Macrozona Rural - MZR  
 Paraguaçu Paulista  
 Malha Viária  
 Municípios do Estado de São Paulo  
 Brasil

## ANEXO II







Situação:



**Legenda:**

- ZEA 1 - Zona Especial Ambiental 1
- ZEA 2 - Zona Especial Ambiental 2
- ZE - Zona Especial
- ZUM - Zona de Uso Misto
- EDU - Eixo de Desenvolvimento Urbano
- ZEIS 1 - Zona Especial de Habitação de Interesse Social 1
- ZEIS 2 - Zona Especial de Habitação de Interesse Social 2
- ZI - Zona Industrial
- ZH1 - Zona Habitacional 1
- ZH2 - Zona Habitacional 2
- ZHD - Zona Habitacional Distritos
- Paraguaçu Paulista
- Malha Viária
- Municípios do Estado de São Paulo

**ANEXO III**

ANEXO III - Mapa de Zoneamento





Situação:



**Legenda:**

- Zona Habitacional Distritos
- Rodovias
- Malha Viária
- Paraguaçu Paulista
- Municípios do Estado de São Paulo

**ANEXO III**

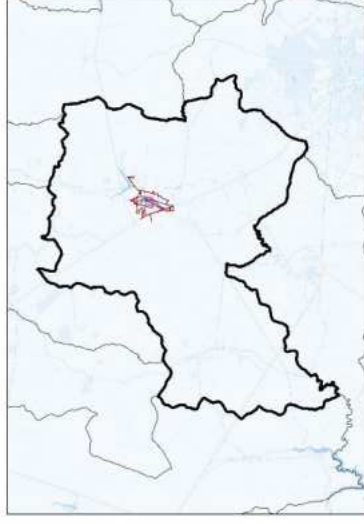
ZONEAMENTO DOS DISTRITOS  
DE PARAGUAÇU PAULISTA







Situação:

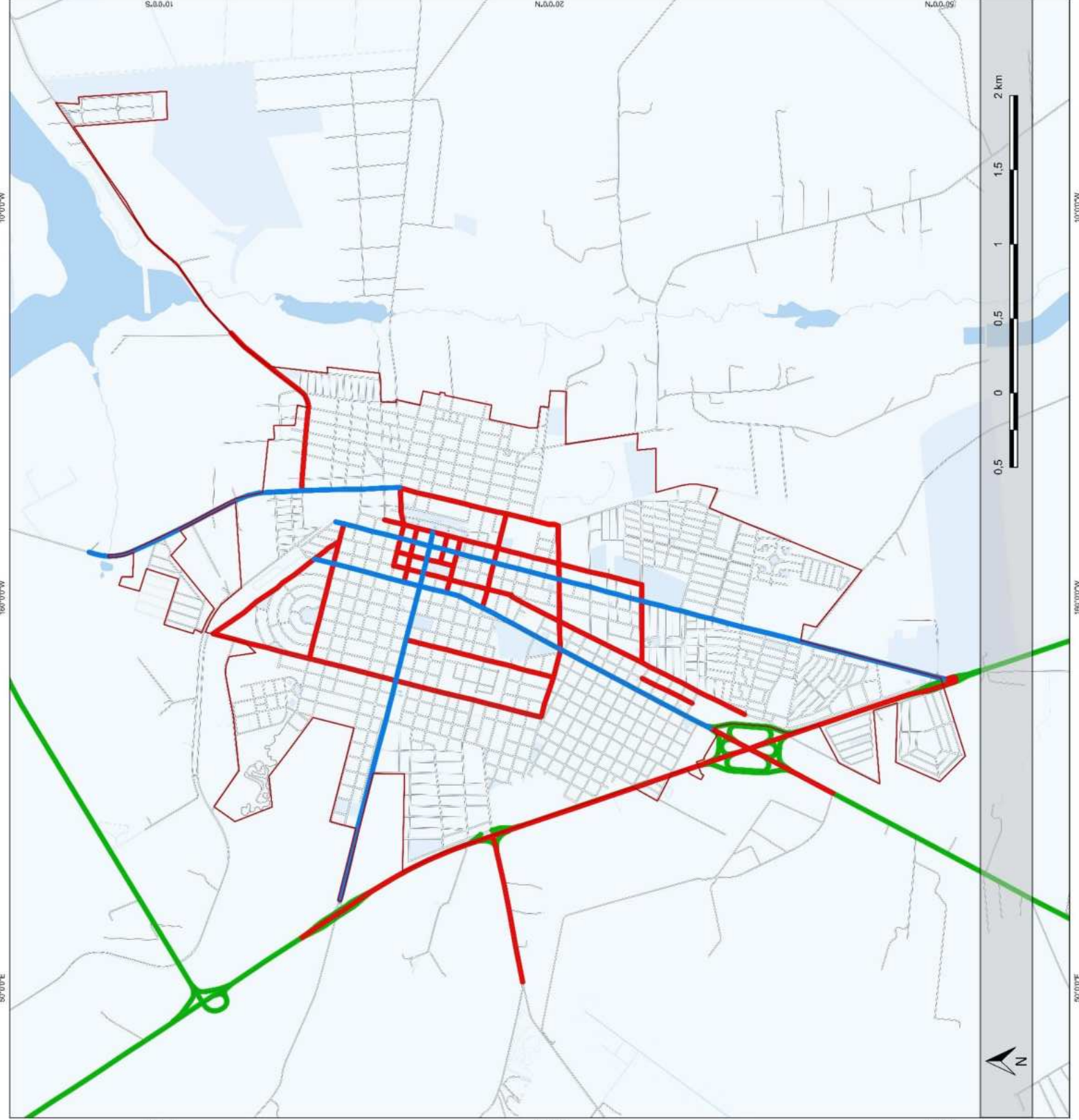


**Legenda:**

- RCC - Ruas de Comércio Central
- RCR - Ruas de Comércio Regional
- RCB - Ruas de Comércio de Bairro
- Rodovias
- Perímetro Urbano
- Paraguaçu Paulista
- Municípios do Estado de São Paulo

**ANEXO IV**

**MAPA DE RUAS COMERCIAIS**



## ANEXO V – CATEGORIAS DE USOS DO SOLO

<b>Categoria</b>	<b>Usos do Solo</b>
H1	Habitação unifamiliar - correspondendo a locais de moradia permanente, que incluem exclusivamente residências unifamiliares isoladas.
H2	Habitação geminada: unidades habitacionais contíguas com parede comum
H3	Habitação coletiva: construção destinada a servir de moradia a mais de uma família em unidades autônomas, agrupadas verticalmente
CL	Condomínio de lotes: condomínio edilício cujas unidades autônomas são lotes aptos a serem edificados por seus adquirentes, em lugar de edificações prontas, nos termos da Lei 13.465/2017
LF	Loteamento fechado: loteamento com acesso controlado
CSL	Uso comercial e de serviços de unidade de vizinhança, de baixa incomodidade compatíveis com o uso residencial (varejista de pequeno porte)
CSB	Uso comercial e de serviços de bairro de média incomodidade compatíveis com o uso residencial de maior intensidade (varejista de grande porte)
CSS	Uso comercial e de serviços setoriais incompatíveis com o uso residencial (atacadista)
CSE	Comércio e Serviço Específico: atividades peculiares cuja adequação à vizinhança será estudada pelo Conselho da Cidade.
I1	Uso industrial não incômodo
I2	Uso industrial Incômodo
AP	Produção Agropecuária

**ANEXO VI – DENSIDADE HABITACIONAL MÁXIMA E PORTE NÃO  
HABITACIONAL MÁXIMO**

<b>Zona</b>	<b>Porte não habitacional máximo</b>	<b>Densidade habitacional máxima</b>
<b>Macrozona Urbana - MZU</b>		
Zona Especial Ambiental 2 – ZEA 2	Não se aplica	Poderá ser utilizada a área da ZEA para o cálculo da densidade desde que incorporada à uma outra área livre de restrições ambientais
Zona Especial – ZE	A critério do CONCIDADES	
Eixo de Desenvolvimento Urbano – EDU	2.000m <sup>2</sup> , podendo ser admitido porte superior a critério do CONCIDADES, considerando o impacto urbanístico e ambiental, e a capacidade de suporte da infraestrutura, podendo ser exigido a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV	400 habitações/ha
Zona de Uso Misto – ZUM	800m <sup>2</sup> , podendo ser admitido porte até 2.000m <sup>2</sup> à critério do CONCIDADES, considerando o impacto urbanístico e ambiental, e a capacidade de suporte da infraestrutura, podendo ser exigido a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV	250 habitações/ha
Zona Especial de Habitação de Interesse Social 1 – ZEIS1	400m <sup>2</sup>	250 habitações/ha
Zona Especial de Habitação de Interesse Social 2 – ZEIS 2	400m <sup>2</sup>	250 habitações/ha
Zona Habitacional 1 – ZH1	200m <sup>2</sup>	180 habitações/ha
Zona Habitacional 2 – ZH2	200m <sup>2</sup>	150 habitações/ha
Zona Habitacional dos Distritos – ZHD	200m <sup>2</sup>	150 habitações/ha
Zona Industrial – ZI	Livre	-
Ruas Comerciais	400m <sup>2</sup> , podendo ser admitido porte até 2.000m <sup>2</sup> à critério do CONCIDADES, considerando o impacto urbanístico e ambiental, e a capacidade de suporte da infraestrutura, podendo ser exigido a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV	Densidade da zona atravessada

## ANEXO VII – ÍNDICES CONSTRUTIVOS

Zona	Usos Admitidos	TO	Coef. de Aprov.			TP	Área mínima dos lotes (m²) Testada mínima (m)	Recuo lateral mínimo (m)	Recuo Frontal (m)	Altura máxima (pav/ m)
			Mín	CAB	CAM					
Zona Especial Ambiental 2 – ZEA 2	A critério do CONCIDADE		-	1	2 -1	A critério do CONCIDADE, que deverá analisar a área de influência da edificação com potencial histórico e a sua preservação.				
Zona Especial – ZE	A critério do CONCIDADE (4)	70%	0,5	1	2,8	15%	350m²	2,5m	2,0m	4 pav 18m -6
Eixo de Desenvolvimento Urbano – EDU	H1, H2, H3, CSL CSB, CSS, I1	80%	0,5	1	3,2	15%	250m²	Mín 2,5m a partir do 3pav respeitado h/6	4,0m	6 pav 18m -6
Zona de Uso Misto – ZUM	H1, H2, H3, CSL CSB, I1	80%	0,5	1	2,4	15%	250m²	1,5m	2,0m	3 pav 12m
Zona Especial de Habitação de Interesse Social 1 – ZEIS1	H1, H2, H3, CSL, I1	80%	0,5	1	2,4 -7	10%	125m²	Mín 1,5m a partir do 3pav	2,0m	4 pav 10m
Zona Especial de Habitação de Interesse Social 2 – ZEIS 2	H1, H2, H3, CSL, I1	80%	0,5	1	2,4 -7	Facultado	125m²	Mín 1,5m a partir do 3pav	Facultado	4 pav 10m
Zona Habitacional 1 – ZH1	H1, H2, H3, CSL, I1	80%	0,5	1	2,4	10%	250m²	1,5m	2,0m	3 pav 10m
Zona Habitacional 2 – ZH2	H1, H2, H3, CSL, I1	80%	0,5	1	1,6	10%	250m²	1,5m	2,0m	2 pav 10m
Zona Habitacional dos Distritos – ZHD	H1, H2, H3, CSL, I1	80%	0,5	1	1,6	10%	125m²	1,5m	Facultado	2 pav 10m
Zona Industrial – ZI	H1 (5) CSL, CSB, CSS, I1, I2	80%	0,5	1	2,1	10%	600m²	2,0m	6m	3 pav livre

### NOTAS:

- (1) Na ZEA1 não será admitido o uso e ocupação do solo. No entanto, caso o lote seja atingido por outro zoneamento, a ZEA1 poderá utilizada para fins do cálculo dos demais parâmetros construtivos, desde a área da ZEA1 seja totalmente preservada e não haja prejuízos ambientais relevantes.
- (2) O recuo frontal poderá ser dispensado para lotes situados em vias locais, com largura superior a 12m, onde não houver projeto de ampliação viária, e mais de 70% da extensão da fachada das casas situar-se no alinhamento predial.
- (3) Para fins de transferência de potencial construtivo, será considerada como área a ser cedida à área total construída destinada à edificação de caráter histórico somada à sua área de influência.
- (4) Na Zona Especial o CONCIDADE deverá, preferencialmente, autorizar ampliação com o uso existente no lote ou ainda usos complementares ao principal.
- (5) Restrito à apenas uma unidade habitacional no lote.
- (6) Altura maior a 6 pavimentos poderá ser autorizado pelo CONCIDADE, mediante apresentação de EIV e atendido o afastamento lateral mínimo de h/5.
- (7) Para construção de habitação de interesse social, assim como para atividades econômicas até 400m², fica dispensada a cobrança de potencial construtivo para chegar ao coeficiente máximo.
- (8) Quando não houver recuo lateral mínimo estabelecido, as aberturas (janelas, eirado, terraço, varanda) para as divisas deverão atender a um recuo lateral mínimo de 1,5m, de acordo com o disposto no artigo 1.301 do Código Civil Brasileiro.
- (9) Para equipamentos urbanos e comunitários públicos (municipal, estadual ou federal, assim como de instituições públicas específicas) não será exigida a aquisição de potencial construtivo, podendo chegar ao coeficiente de aproveitamento máximo.
- (10) Não será admitida a aprovação de lotes não edificáveis, ou seja, os lotes deverão ter ao menos 25% da sua área com possibilidade de edificação. Consideram-se para esse fim não edificável:



áreas de preservação permanentes, áreas com declividades superiores a 30%, áreas com bosque nativo relevante; áreas atingidas por faixas “não aedificandi” de qualquer natureza.

(11) Áreas com solo hidromórfico; áreas com atingimentos urbanísticos, como sistema viário; outras áreas não edificáveis em face de legislação urbanística ou ambiental.

(12) Usos de produção agropecuária serão definidos em regulamento específico.

(13) Para novos loteamentos de interesse social o parâmetro será o estabelecido para ZEIS.

(14) Todos os edifícios deverão respeitar os Cones da Aeronáutica.



Situação:

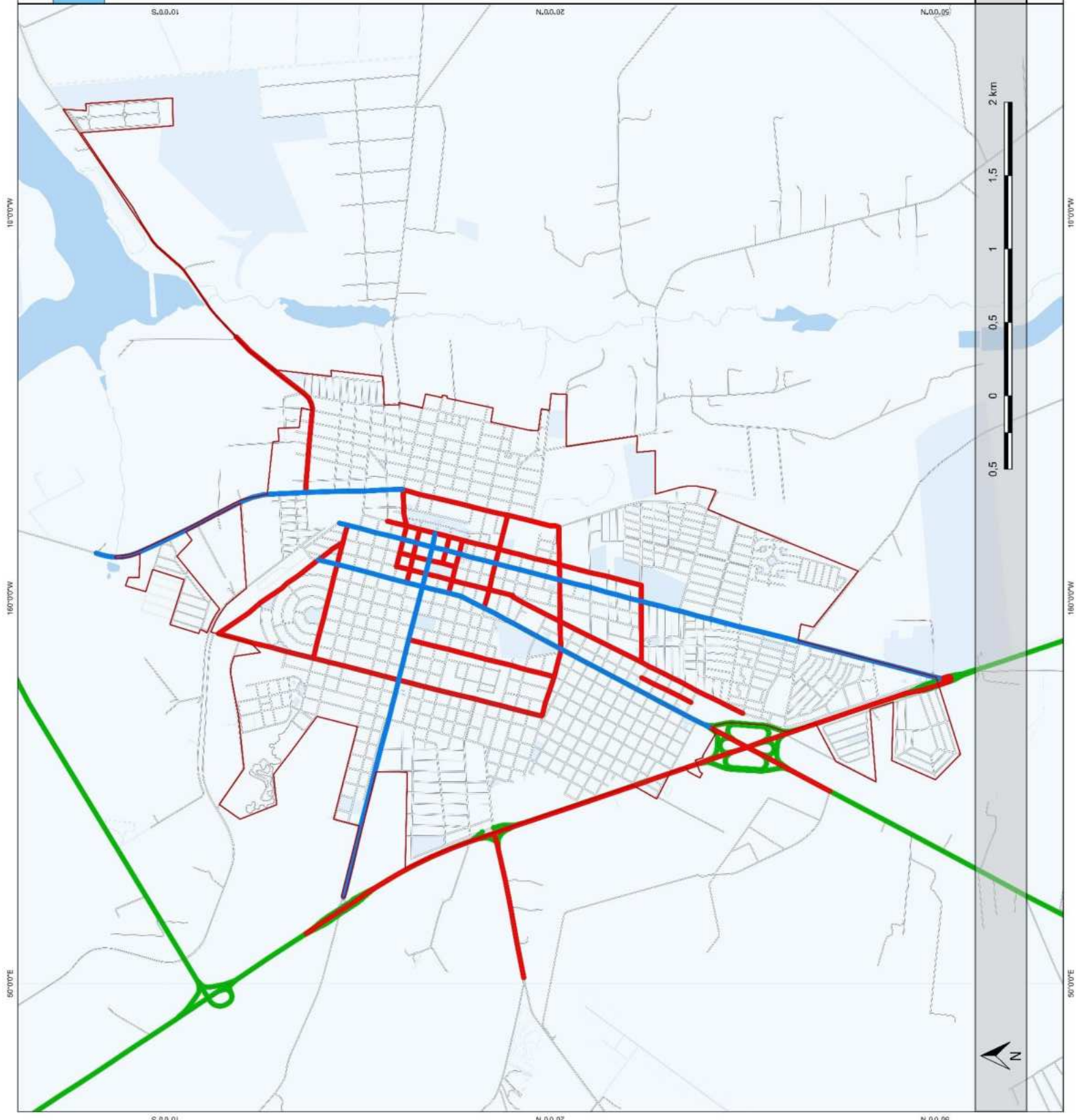


**Legenda:**

- Rodovias
- Vias Arteriais
- Vias Coletoras
- Vias Locais
- Perímetro Urbano
- Paraguaçu Paulista
- Municípios do Estado de São Paulo

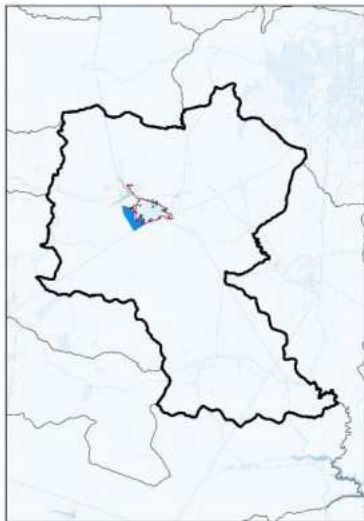
**ANEXO VIII**

**MAPA DE HIERARQUIA VIÁRIA**





Situação:



**Legenda:**

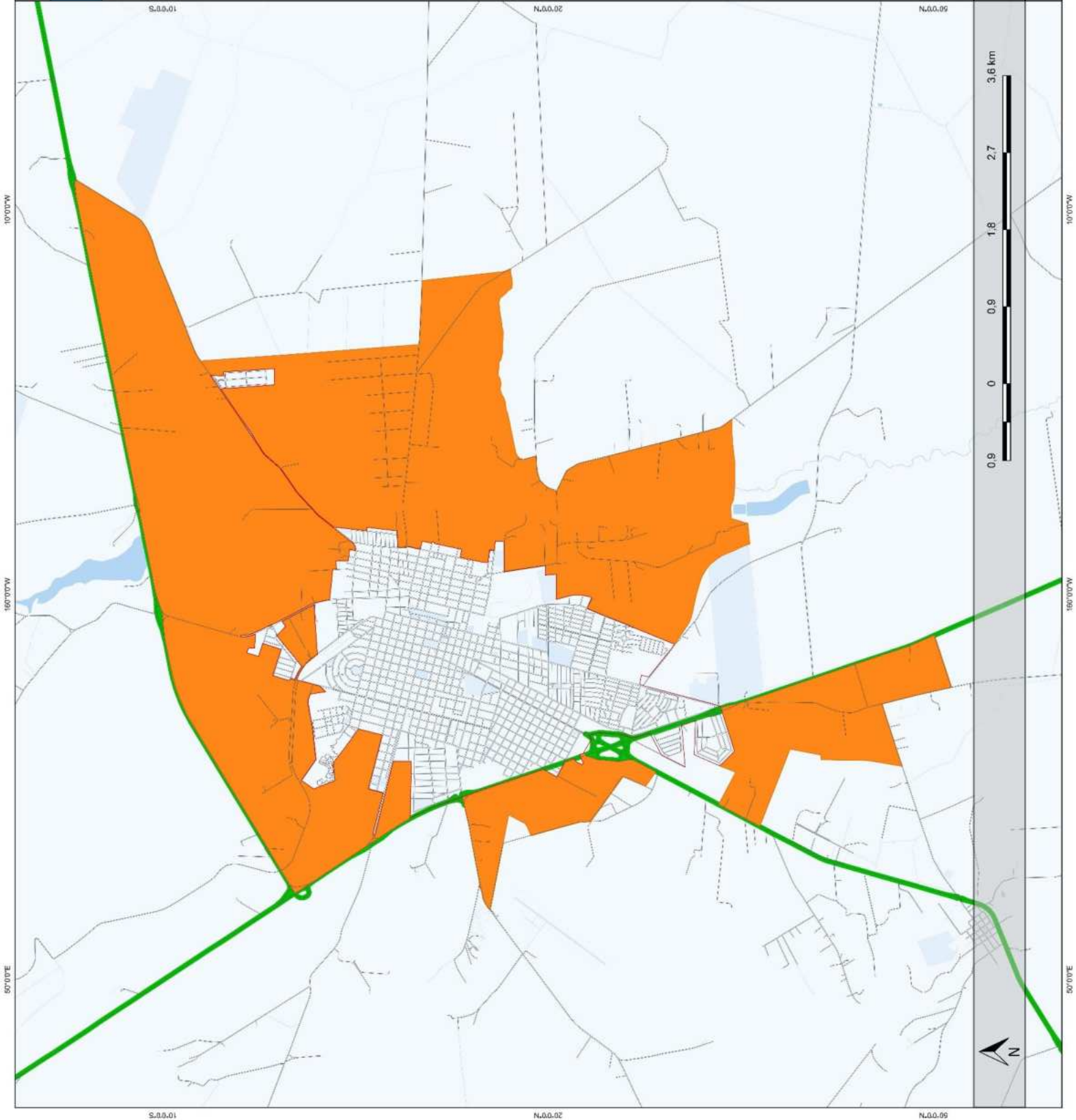
- Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios
- Rodovias
- Malha Viária
- Perímetro Urbano
- Paraguaçu Paulista
- Municípios do Estado de São Paulo

**ANEXO IX**



IMÓVEIS SUJEITOS AO PARCELAMENTO,  
EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS








**MUNICÍPIO DE PARAGUAÇU PAULISTA -  
ESTADO DE SÃO PAULO**



Situação:



**Legenda:**

- Outorga Onerosa de Mudança de Uso
- Perímetro Urbano
- Rodovias
- Malha Viária
- Paraguaçu Paulista
- Municípios do Estado de São Paulo

**ANEXO X**

**ÁREAS DE APLICAÇÃO DA OUTORGA  
ONEROSA DE MUDANÇA DE USO**



Situação:



**Legenda:**

- Transfêrencia de Potencial Construtivo
- Perímetro Urbano
- Malha Viária
- Paraguaçu Paulista
- Municípios do Estado de São Paulo

**ANEXO XI**

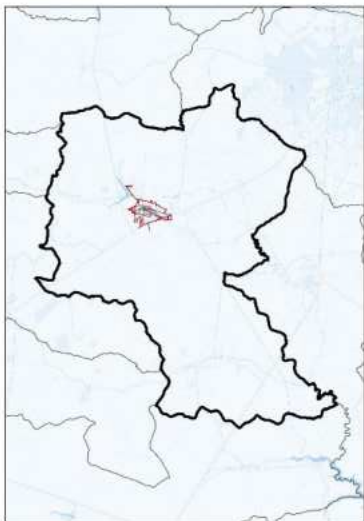
ÁREAS DE APLICAÇÃO DA TRANSFERÊNCIA  
DO DIREITO DE CONSTRUIR







Situação:

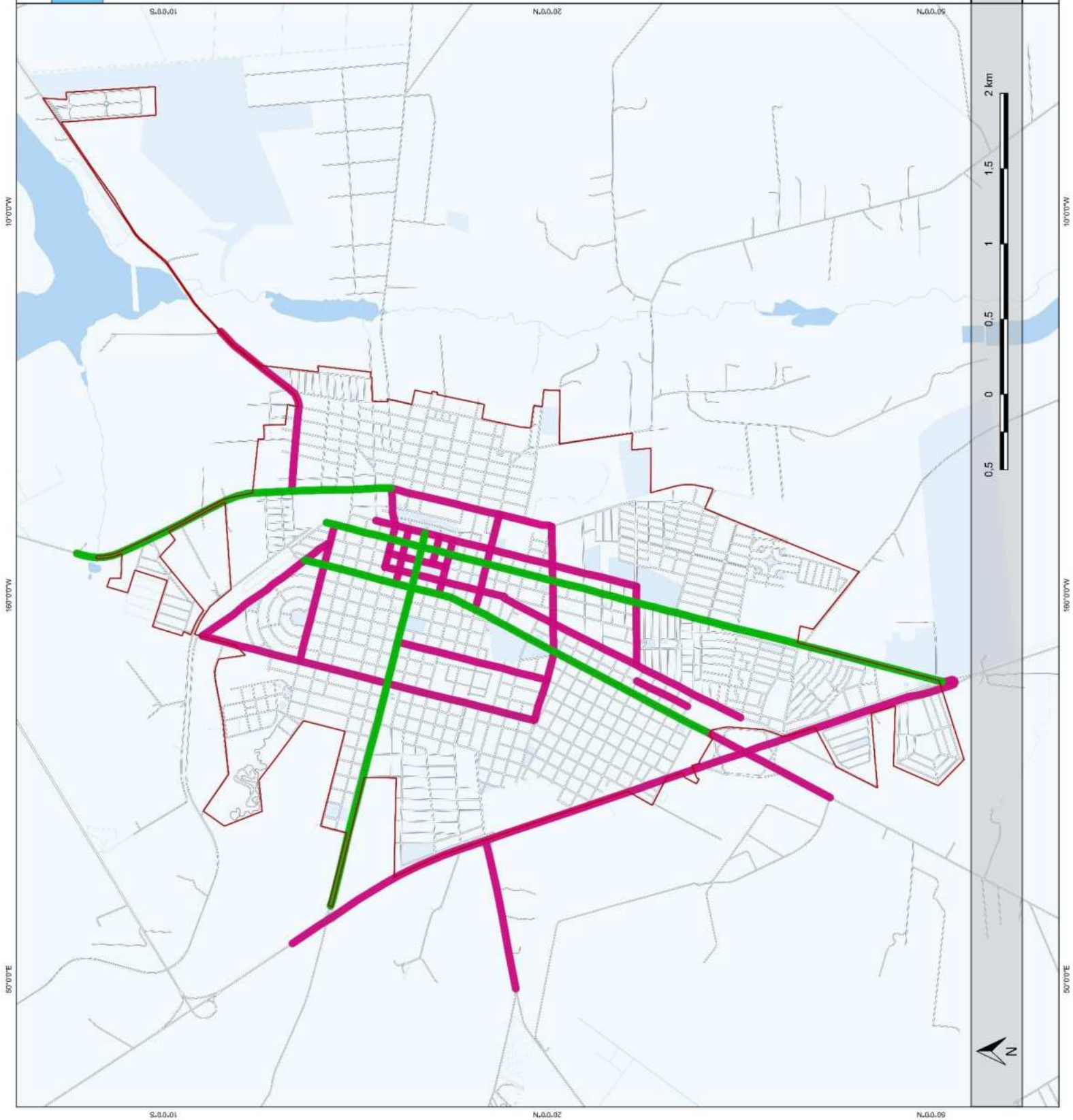


**Legenda:**

- Vias Arteriais
- Vias Coletoras / Ruas Comerciais
- Malha Viária
- Perímetro Urbano
- Paraguaçu Paulista
- Municípios do Estado de São Paulo

**ANEXO XII**

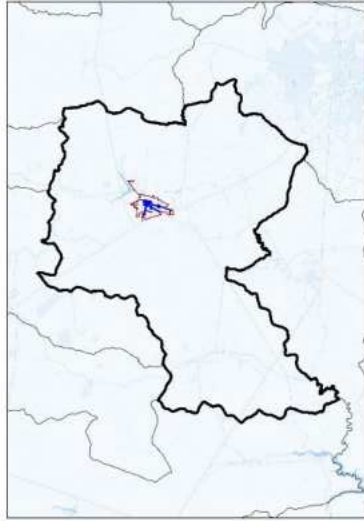
ÁREAS DE APLICAÇÃO DE  
CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA







Situação:

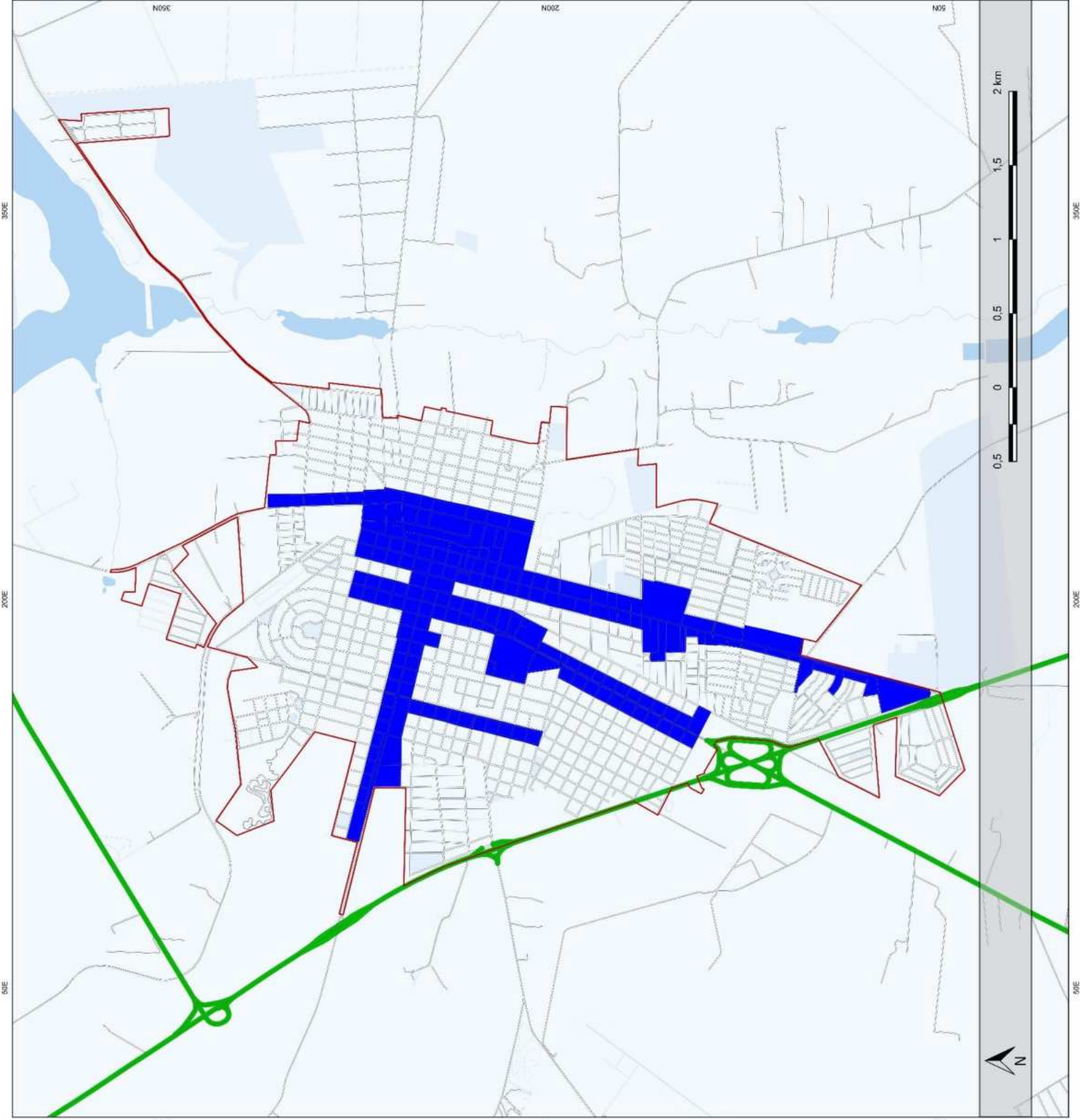


**Legenda:**

- Eixo de Desenvolvimento Urbano - EDU
- Perímetro Urbano
- Rodovias
- Malha Viária
- Paraguaçu Paulista
- Municípios do Estado de São Paulo

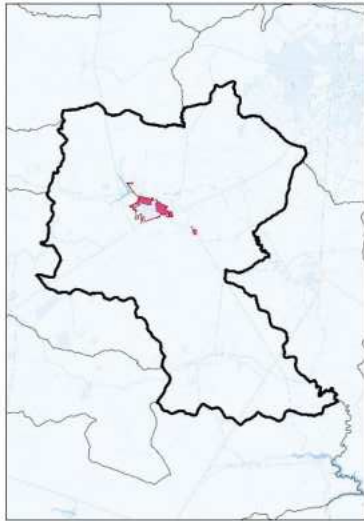
**ANEXO XIII**

ÁREAS DE APLICAÇÃO DE OPERAÇÕES  
URBANAS CONSORCIADAS





Situação:



**Legenda:**

- Áreas de Aplicação da Concessão de  
Uso Especial para Fins de Moradia e da  
Concessão de Direito Real de Uso
- Rodovias
- Malha Viária
- Perímetro Urbano
- Paraguaçu Paulista
- Municípios do Estado de São Paulo

**ANEXO XIV**

ÁREAS DE APLICAÇÃO DA CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA  
FINS DE MORADIA E DA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO

