



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE PARAGUAÇU PAULISTA

LEI COMPLEMENTAR Nº 317, DE 17 DE DEZEMBRO DE 2025

Autoria do Projeto: Sr. Prefeito

Altera a Lei Complementar nº 300, de 18 de junho de 2024, Plano Diretor do Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista-SP.

ANTONIO TAKASHI SASADA (ANTIAN), Prefeito do Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista, no uso de atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal APROVOU e ele PROMULGA a seguinte Lei:

Art. 1º A Lei Complementar nº 300, de 18 de junho de 2024, Plano Diretor do Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista-SP, passa a vigorar com as seguintes alterações:

I - dos ANEXOS I, II, III, VII e X, incorporadas nos anexos consolidados da Lei Complementar nº 300, de 18 de junho de 2024, que acompanham esta lei;

II - dos arts. 22, 23, 24, 25, 26, 61, 98 e 100 e inclusão dos arts. 23-A, 23-B e 23-C:

"Art. 22. A Macrozona de Contenção e Ordenamento da Expansão Urbana – MZCEO é aquela situada no entorno da represa do Ribeirão Alegre que está sofrendo pressão por parcelamento, cujo objetivo principal é o ordenamento do crescimento urbano (área de transição entre o urbano e o rural) sobre áreas com fragilidade ambiental e ainda conter possíveis danos ambientais a mananciais de abastecimento municipais." (NR)

"Art. 23. O parcelamento, uso e ocupação do solo da área dentro da Macrozona de Contenção e Ordenamento da Expansão Urbana - MZCEO, que está contida entre o perímetro urbano e o perímetro de expansão urbana, tem o objetivo de organizar o desenvolvimento de forma sustentável de áreas de transição urbano-rural e salvaguardar a Área de Proteção Ambiental (APA) e Área de Proteção Especial (APE) do Ribeirão Alegre.

§ 1º. A Área de Proteção Ambiental do Ribeirão Alegre é de 100 metros a partir da margem e a Área de Proteção Especial e de 1000 metros a partir da margem, conforme estabelece a Lei Complementar Municipal 09/1998 e Lei Complementar 157/2013.

§ 2º Na APA do Ribeirão Alegre, em face de se tratar de área no entorno da Represa e do Ribeirão Alegre, que são mananciais da cidade e sujeita à inundação, fica proibido:

- a) Loteamentos urbanos;*
- b) Atividades de terraplanagem, mineração, dragagem, e escavações;*
- c) O exercício de atividades comerciais e industriais;*
- d) A deposição de resíduos sólidos urbanos;*
- e) O lançamento de resíduos agrícolas ou pecuários provenientes de granjas, esterqueiros, chiqueiros e lavagens;*
- f) O lançamento de esgoto doméstico sem tratamento.*

§ 3º Qualquer atividade não elencada no §2º deverá ser objeto de análise e aprovação por comissão

técnica coordenada pela Secretaria de Meio Ambiente e Projetos Especiais, conforme legislação ambiental vigente.

§ 4º A APE poderá ser objeto de parcelamento do solo para fins de loteamentos urbanos e atividades classificadas como de baixo impacto ambiental.

§ 5º Para os parcelamentos de solo para fins de loteamentos urbanos na APE, na fase de aprovação prévia, a construtora deverá apresentar estudos geológicos e hidrológicos que comprovem que a área não está classificada como área sujeita a inundação.

§ 6º Fica proibido o uso de qualquer tipo de fossa para armazenamento/tratamento do esgoto, incluindo as fossas biodigestoras.

§ 7º Fica proibida a implantação e/ou a ampliação de estabelecimentos industriais de alto impacto ambiental na APE do Ribeirão Alegre.

§ 8º Os dispositivos deste artigo e outros que se referem à APE não se aplicam às áreas públicas e aos empreendimentos e projetos já em andamento que tenham sido protocolizados na prefeitura ou que já tenha Convênio/ Termo de Compromisso assinado com o município." (NR)

"Art. 23-A. A Área de Proteção Ambiental do Ribeirão Alegre é de 100 metros a partir da margem e a Área de Proteção Especial é de 1000 metros a partir da margem, conforme estabelece a Lei Complementar Municipal 09/1998 e Lei Complementar 157/2013.

§ 1º Na APA do Ribeirão Alegre, em face de se tratar de área no entorno da represa e do Ribeirão Alegre, que são mananciais da cidade e sujeita à inundação, fica proibido:

I - Loteamentos urbanos;

II - Atividades de terraplanagem, mineração, dragagem, e escavações;

III - O exercício de atividades comerciais e industriais;

IV - A deposição de resíduos sólidos urbanos;

V - O lançamento de resíduos agrícolas ou pecuários provenientes de granjas, esterqueiros, chiqueiros e lavagens;

VI - O lançamento de esgoto doméstico sem tratamento.

§ 2º Qualquer atividade não elencada no § 1º deverá ser objeto de análise e aprovação por comissão técnica coordenada pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Projetos Especiais, conforme legislação ambiental vigente." (NR)

"Art. 23-B. A APE poderá ser objeto de parcelamento do solo para fins de loteamentos urbanos e atividades classificadas como de baixo impacto ambiental.

I - Para os parcelamentos de solo para fins de loteamentos urbanos na APE, na fase de aprovação prévia, a construtora deverá apresentar estudos geológicos e hidrológicos que comprovem que a área não está classificada como área sujeita a inundação.

II - Fica proibido o uso de qualquer tipo de fossa para armazenamento/tratamento do esgoto, incluindo as fossas biodigestoras." (NR)

"Art. 23-C. Fica proibido a implantação e/ou a ampliação de estabelecimentos industriais de alto impacto ambiental na APE do Ribeirão Alegre." (NR)

"Art. 24. A Macrozona de Contenção e Ordenamento da Expansão Urbana – MZCEO deverá atender às seguintes diretrizes:

I - Conservação e preservação ambiental, em especial da APP e APA do Ribeirão Alegre;

II - Contenção do crescimento urbano sobre áreas ambientalmente frágeis;

III - Melhoria da qualidade da água dos mananciais;

IV - Implantação de saneamento ambiental específico, preferencialmente custeado pelos empreendedores;

V - Implantação de estrutura viária, preferencialmente custeado pelos empreendedores;

VI - Admitido atividades de baixo impacto ambiental;

VII - Regularização fundiária das ocupações existentes, mediante implementação de mecanismos de sustentabilidade ambiental, preferencialmente às expensas dos empreendedores." (NR)

"Art. 25. Os parcelamentos do solo permitidos na APE, além dos requisitos exigidos no art. 23, deverão estabelecer ainda, como parâmetros máximos:

I - Coeficiente de aproveitamento = 0,4;

II - Densidade habitacional máxima = 5 habitações/ha;

III - Taxa de ocupação máxima = 20%;

IV - usos permitidos = habitação, comércio e serviço local, pesquisa científica, turismo (hotel, resort, clube de lazer e similares)." (NR)

"Art. 26. Além dos parâmetros máximos deverão ser observados, no mínimo os seguintes requisitos:

I - Permeabilidade mínima = 40%;

II - Área verde mínima = 20% ou a totalidade do remanescente florestal existente no local, o que for maior;

III - Doação de áreas públicas destinadas preferencialmente para implantação de parques públicos e reservatórios de contenção, além das áreas destinadas ao sistema viário;

IV - Recuperação de áreas sujeitas a riscos hidrogeológicos: apresentação de mapeamento de áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamento ou inundação, assim como processos geológicos e hidrológicos correlatos, com base em estudos técnicos como o hidrogeológico, declividades superiores a 30% e cartas geotécnicas, sendo que as áreas sujeitas a riscos hidrogeológicos poderão estar dentro do condomínio ou loteamento, porém, demarcadas como áreas comuns e tomadas medidas de contenção e prevenção do risco, como a drenagem urbana ou barreiras de contenção;

V - Vedação de ocupação da APA do Ribeirão Alegre;

VI - Captura de mais valias mediante Outorga Onerosa de Mudança de Uso (OOMU)." (NR)

"Art. 61. A Outorga Onerosa de Mudança de Uso é a concessão emitida pelo Município para mudança da classificação do solo de expansão urbana para urbana, mediante contrapartida financeira do setor privado, de modo a propiciar a recuperação da valorização fundiária dos lotes privados pelo poder público e será concedida na Macrozona de Contenção e Ordenamento da Expansão Urbana – MZCEO.

Parágrafo Único: Fica proibido o uso da OOMU para mudança de uso no perímetro da APA do Ribeirão Alegre." (NR)

"Art. 98. A MIP1, deverá ser implementada pelas seguintes ações estratégicas:

I - Ampliação da rede de drenagem urbana prevenindo enchentes, enxurradas e inundações;

II - Aumento da permeabilidade do solo urbano, por meio da instituição de uma taxa de permeabilidade mínima dentro dos lotes;

III - Estímulo à implantação de estruturas urbanas sustentáveis, como captação de água de chuva, pisos drenantes, reúso de água e energia solar;

IV - Aumento dos sumidouros, por exigência e fiscalização de áreas de reserva legal ao longo dos rios, inclusive nas áreas rurais e também da proteção de áreas verdes importantes por meio da criação de Reservas Particulares do Patrimônio Natural – RPPN;

V - Prevenção de ondas de calor por meio da ampliação de arborização urbana e das áreas verdes públicas;

VI - Combate à erosão e processos de desertificação por meio da implantação das medidas previstas no Plano de Controle de Erosão;

VII - Elaboração de Plano de Segurança de Barragem, visando mitigar riscos de desastres naturais em face de mudanças no regime de chuvas." (NR)

"Art. 100. A MIP2, deverá ser implementada pelas seguintes ações estratégicas:

I – Elaboração do Plano de Segurança de Barragem;

II – Incentivos para recomposição e preservação da APA do Ribeirão Alegre e seus afluentes." (NR)

Art. 2º Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Paraguaçu Paulista, na data da assinatura digital.

ANTONIO TAKASHI SASADA (ANTIAN)

Prefeito

EMERSON MARTINS DOS SANTOS

Respondendo temporariamente pela Chefia de Gabinete do Prefeito



Documento assinado eletronicamente por **Antonio Takashi Sasada, Prefeito**, em 17/12/2025, às 15:20, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#) e [Decreto Municipal de regulamentação do processo eletrônico](#).



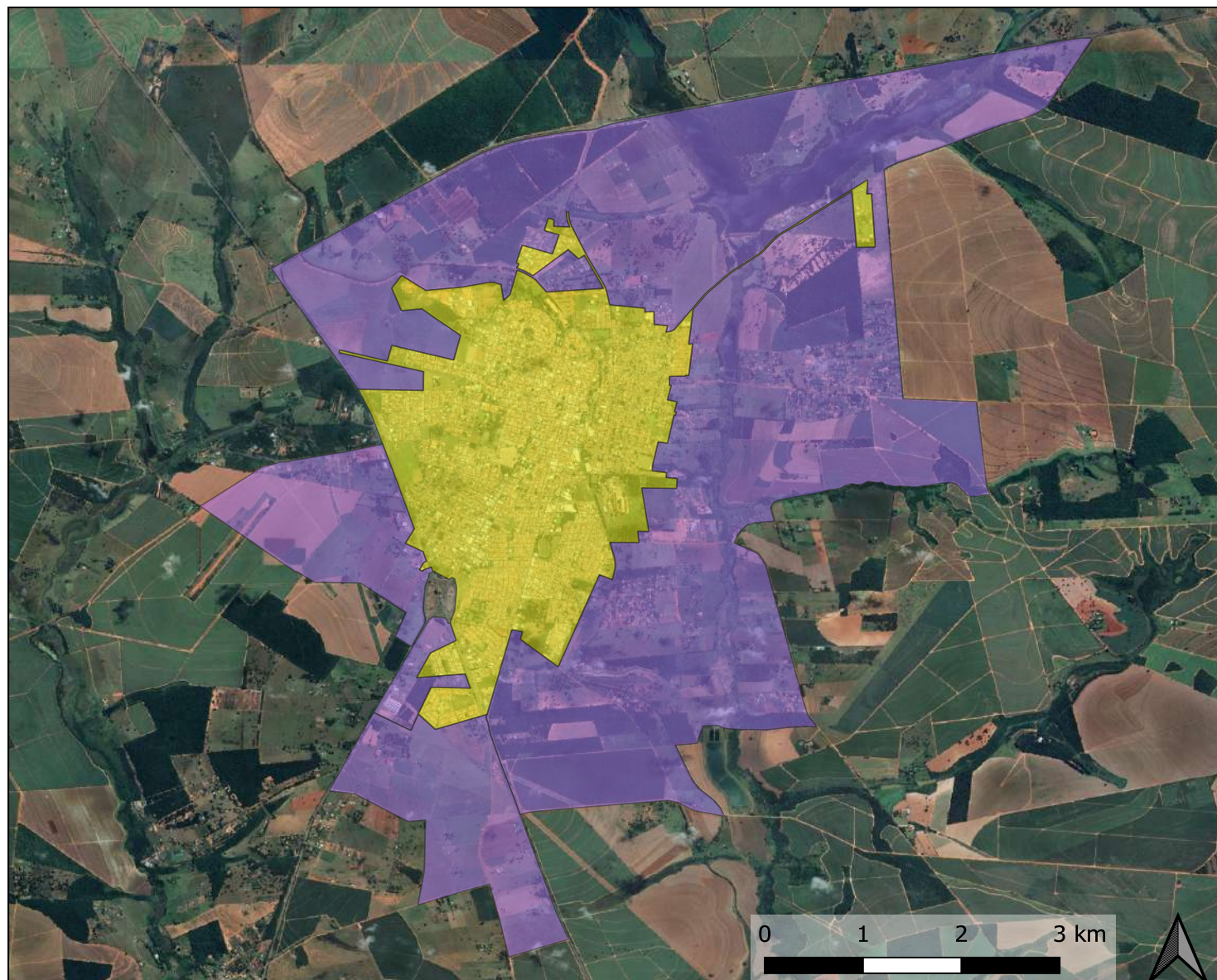
Documento assinado eletronicamente por **Emerson Martins dos Santos, Chefe de Gabinete do Prefeito**, em 17/12/2025, às 15:21, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#) e [Decreto Municipal de regulamentação do processo eletrônico](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://cidades.sei.sp.gov.br/marilia/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0126789** e o código CRC **6F3FE558**.

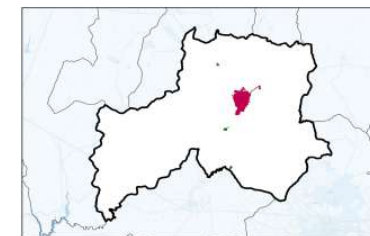
Referência: Processo nº 3535507.414.00007744/2025-36

SEI nº 0126789



PREFEITURA MUNICIPAL DE
PARAGUAÇU PAULISTA SP

SITUAÇÃO



LEGENDA

- PERÍMETRO URBANO / PARAGUAÇU PAULISTA
- PERÍMETRO DE EXPANSÃO URBANA
- DISTRITOS
- PARAGUAÇU PAULISTA
- LIMITES DE PARAGUAÇU PAULISTA

ANEXO I

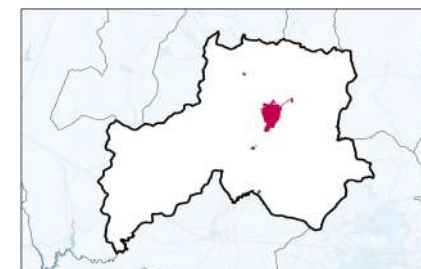
MAPA DO PERÍMETRO URBANO E
PERÍMETRO DE EXPANSÃO URBANO

coordenadas UTM 22S (SIRGAS 2000). 11 de novembro de 2025
Anexo Ia XIV Plano Diretor Consolidado (0126795) SEI 3535507.414.00007744/2025-36 / pg. 5



PREFEITURA MUNICIPAL DE
PARAGUAÇU PAULISTA SP

SITUAÇÃO



LEGENDA

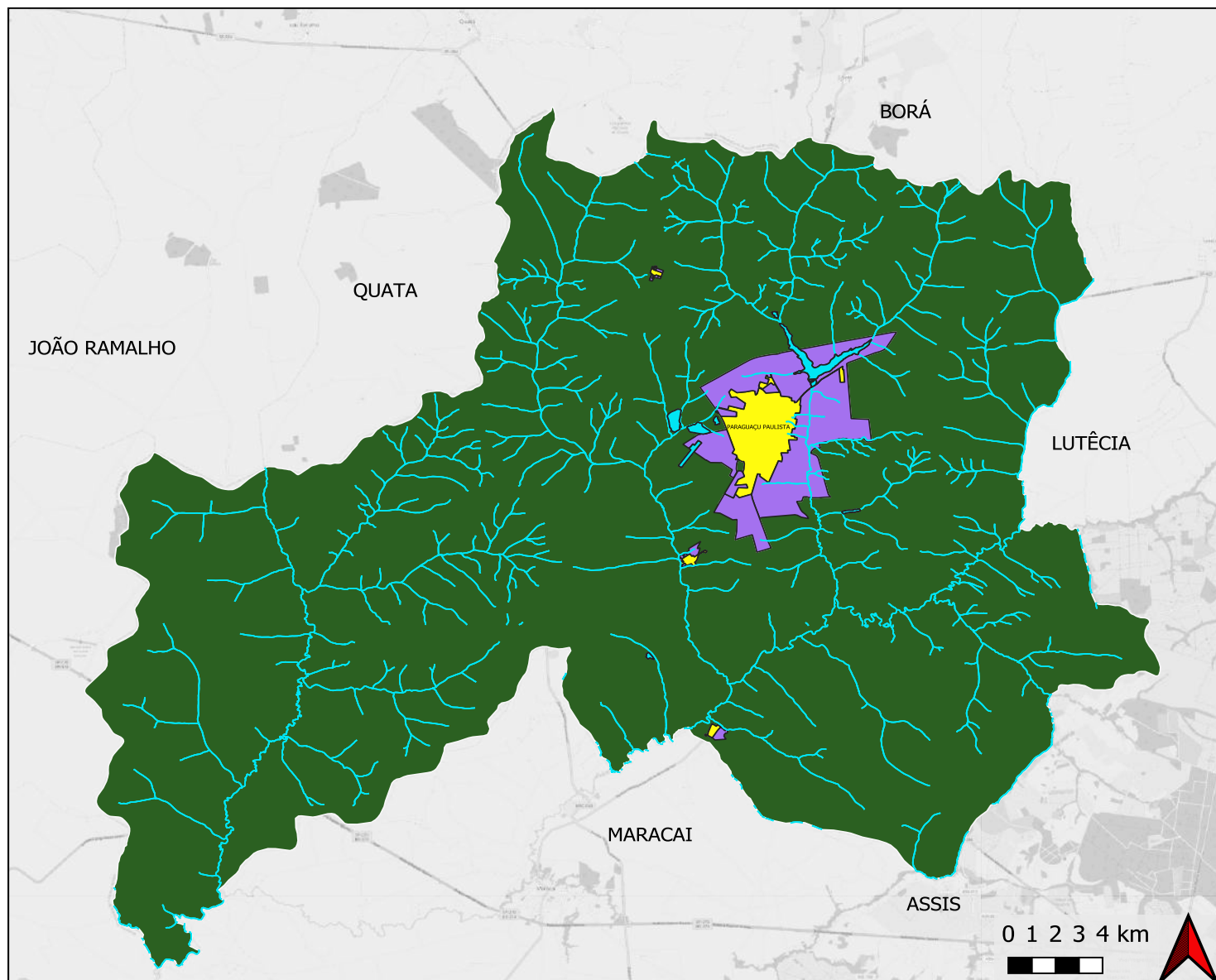
- PERIMETRO URBANO / DISTRITOS
- PERIMETRO DE EXPANSÃO URBANA
- DISTRITOS
- PARAGUAÇU PAULISTA
- LIMITES DE PARAGUAÇU PAULISTA

ANEXO I

MAPA DO PERÍMETRO URBANO E
PERÍMETRO DE EXPANSÃO URBANO

coordenadas UTM 22S (SIRGAS 2000). 11 de novembro de 2025

SEI 3535507.414.00007744/2025-36 / pg. 6



PREFEITURA MUNICIPAL DE
PARAGUAÇU PAULISTA SP

SITUAÇÃO



LEGENDA

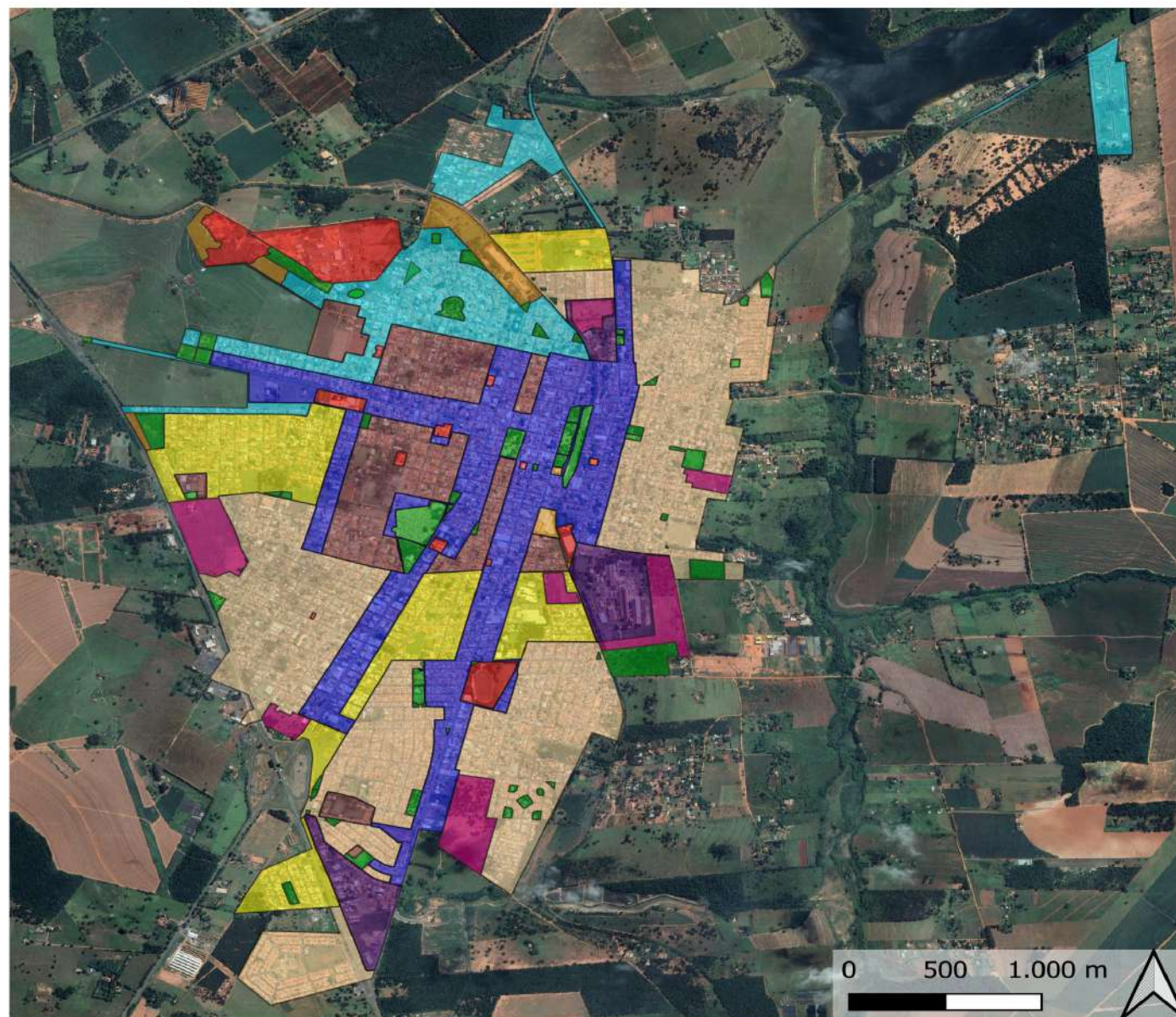
- MACROZONA URBANA- MZU
- MACROZONA DE CONTENÇÃO E ORDENAMENTO DE EXPANSÃO URBANA- MZCOEU
- MACROZONA RURAL - MZR
- MACROZONA ESPECIAL AMBIENTAL RURAL- MZEAR
- PARAGUAÇU PAULISTA
- LIMITES DO ESTADO DE SÃO PAULO

ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL DO RIBEIRÃO
ALEGRE 100 METROS A PARTIR DA MARGEM

ÁREA DE PROTEÇÃO ESPECIAL DO RIBEIRÃO
ALEGRE 1000 METROS A PARTIR DA MARGEM

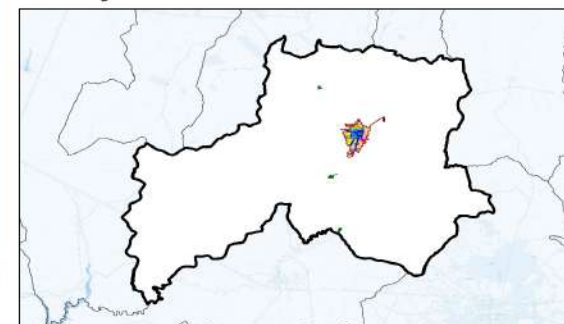
ANEXO II

MAPA DE MACROZONEAMENTO



PREFEITURA MUNICIPAL DE
PARAGUAÇU PAULISTA SP

SITUAÇÃO:

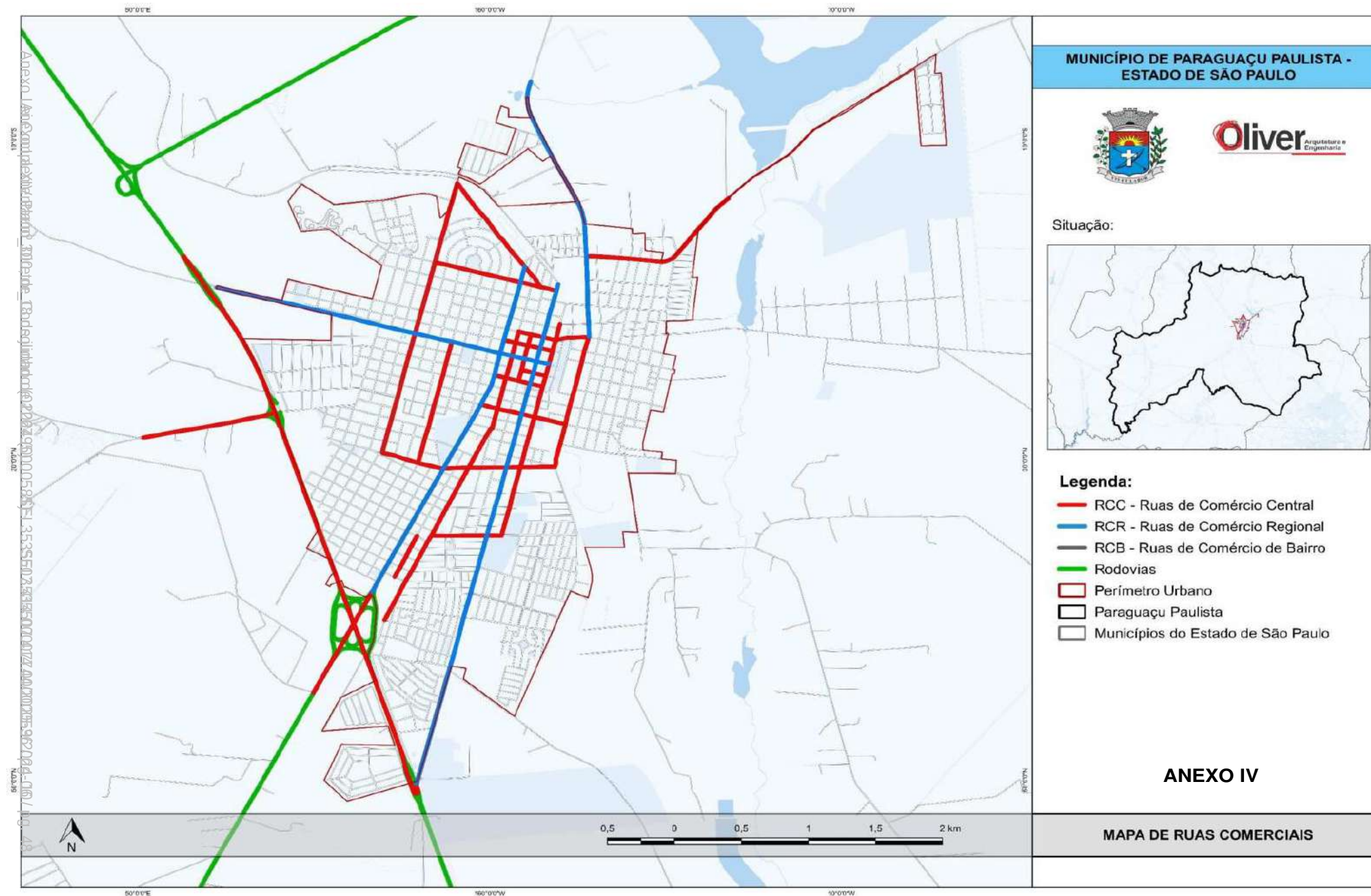


Legenda:

- 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

ANEXO III
MAPA DE ZONEAMENTO





ANEXO V – CATEGORIAS DE USOS DO SOLO

Categoria	Usos do Solo
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 edifício cujas unidades autônomas são lotes aptos a serem edificadas 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

Zona	Porte não habitacional máximo	Densidade habitacional máxima
Macrozona Urbana - MZU		
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 ² , 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 ² , podendo ser admitido porte até 2.000m ² 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 ²	250 habitações/ha
Zona Especial de Habitação de Interesse Social 2 – ZEIS 2	400m ²	250 habitações/ha
Zona Habitacional 1 – ZH1	200m ²	180 habitações/ha
Zona Habitacional 2 – ZH2	200m ²	150 habitações/ha
Zona Habitacional dos Distritos – ZHD	200m ²	150 habitações/ha
Zona Industrial – ZI	Livre	-
Ruas Comerciais	400m ² , podendo ser admitido porte até 2.000m ² 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.			Área mínima dos lotes (m²)	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	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	125m²	Mín 2,5m a partir do 3pav respeitado h/6	2,0m	6 pav 18m -6
Zona de Uso Misto – ZUM	H1, H2, H3, CSL CSB, I1	80%	0,5	1	2,4	125m²	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	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	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	125m²	1,5m	2,0m	3 pav 10m
Zona Habitacional 2 – ZH2	H1, H2, H3, CSL, I1	80%	0,5	1	1,6	250m²	1,5m	2,0m	2 pav 10m
Zona Habitacional dos Distritos – ZHD	H1, H2, H3, CSL, I1	80%	0,5	1	1,6	125m²	1,5m	Facultado	2 pav 10m
Zona Industrial – ZI	H1 (5) CSL, CSB, CSS, I1, I2	80%	0,5	1	2,1	600m²	2,0m	15m	3 pav livre

NOTAS:

- 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.
- 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.
- 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.
- Na Zona Especial o CONCIDADE deverá, preferencialmente, autorizar ampliação com o uso existente no lote ou ainda usos complementares ao principal.
- Restrito à apenas uma unidade habitacional no lote.
- Altura maior a 6 pavimentos poderá ser autorizado pelo CONCIDADE, mediante apresentação de EIV e atendido o afastamento lateral mínimo de h/5.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.

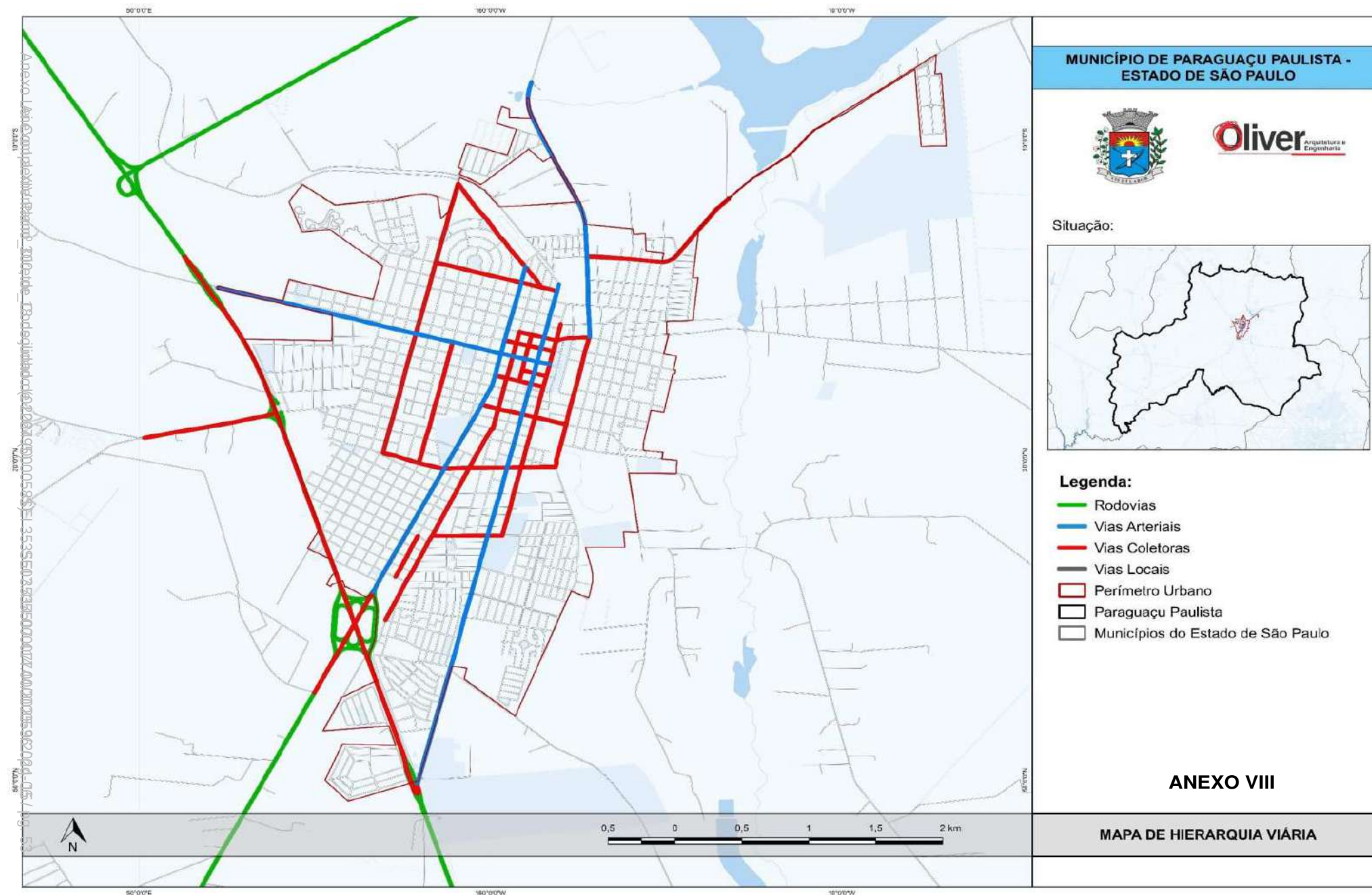
(14) Todos os edifícios deverão respeitar os Cones da Aeronáutica.

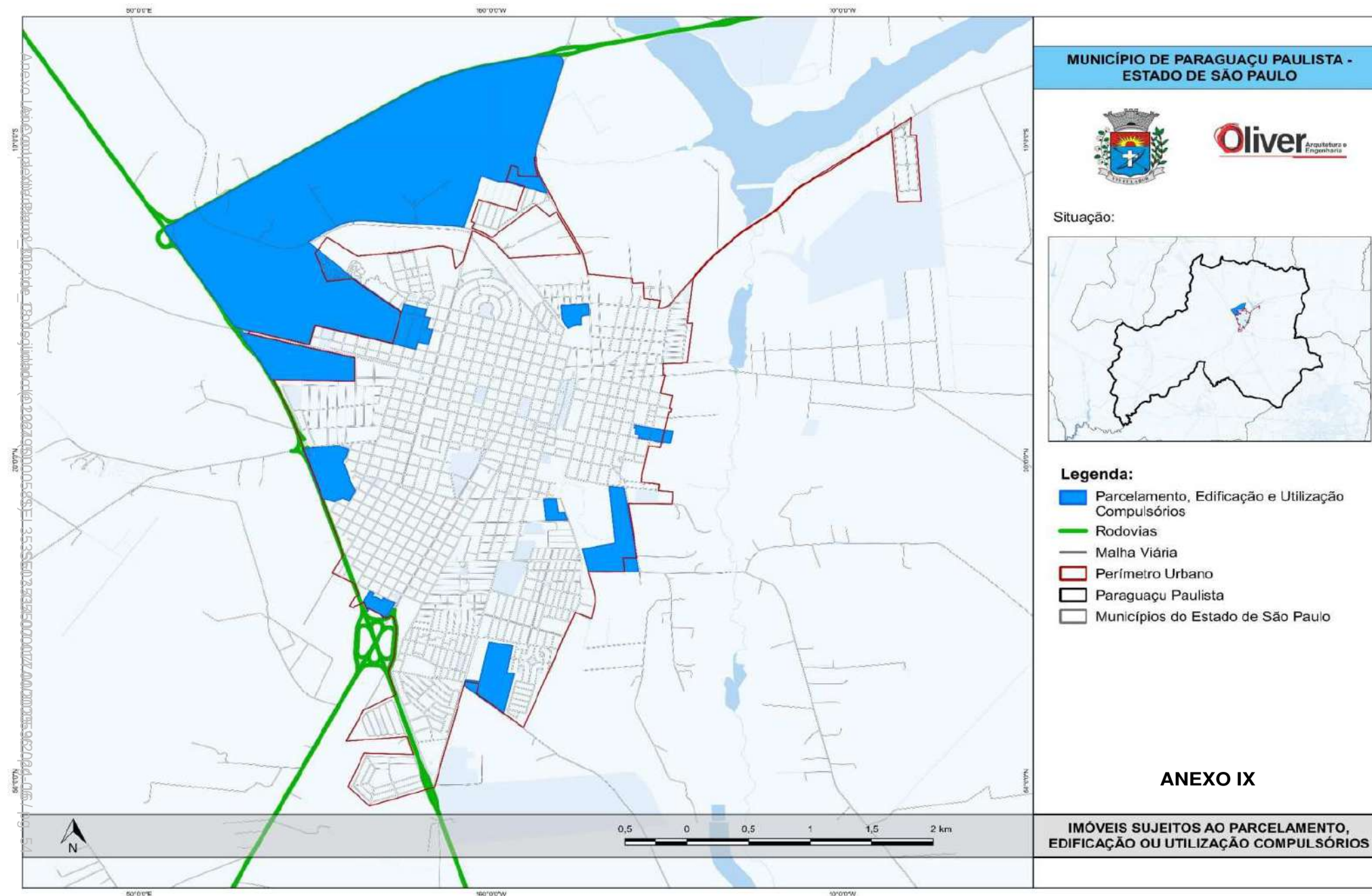
(15) Taxa de permeabilidade deve ser obedecida conforme segue:

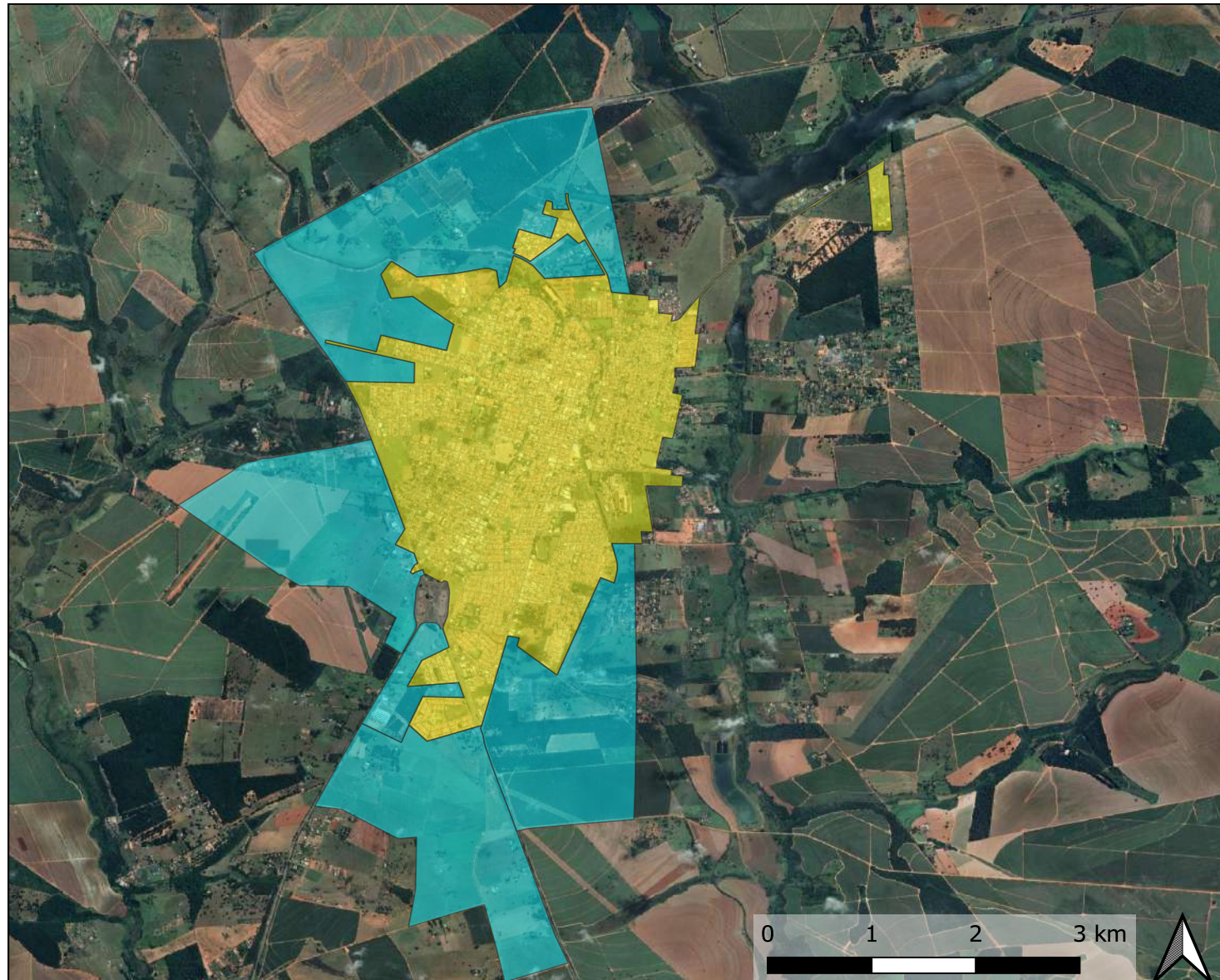
- 6% lotes até 200m²
- 8% lotes acima de 200m² até 300m²
- 10% lotes acima de 300m² até 400m²
- 12% lotes acima de 400m²

(16) A Testada dos lotes será de 6,00 metros para os lotes localizados dentro do perímetro urbano, 15,00 metros na Zona Industrial e 8,00 metros para área de expansão urbana, exceto construção de interesse social;

(17) A Área mínima dos lotes será de 160,00 m² para perímetro de expansão urbana, exceto para construção de interesse social.







PREFEITURA MUNICIPAL DE
PARAGUAÇU PAULISTA SP

SITUAÇÃO



LEGENDA

- PERIMETRO URBANO
- OUTORGA ONEROSA DE MUDANÇA DE USO
- DISTRITOS
- PARAGUAÇU PAULISTA
- LIMITES DE PARAGUAÇU PAULISTA

ANEXO X

ÁREAS DE APLICAÇÃO DA OUTORGA
ONEROSA DE MUDANÇA DE USO

Anexo I a XIV, coordenadas UTM 22S (SIRGAS 2000), 11 de novembro de 2025, 0007744/2025-36 / pg. 17

