



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
SÃO LUIZ DO PARAITINGA  
Gabinete

---

**LEI COMPLEMENTAR Nº.2.342, DE 19 DE OUTUBRO DE 2023.**

*“Dispõe sobre a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do município de São Luiz do Paraitinga /SP e dá outras providências.*

**A Prefeita Municipal da Estância Turística de São Luiz do Paraitinga,** Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo art. 94, parágrafo 1º da Lei Orgânica do Município de São Luiz do Paraitinga; faz saber que a Câmara Municipal aprovou, e ele sancionou, e promulgou esta lei:

**TÍTULO I**

**DO ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

**CAPÍTULO I**

**DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º São objetivos da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do município de São Luiz do Paraitinga:

- I. Estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo urbano, tendo em vista o cumprimento da função social da cidade e da propriedade;
- II. Estimular organizadamente o desenvolvimento urbano;
- III. Preservar as características urbanas próprias de São Luiz do Paraitinga;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE  
SÃO LUIZ DO PARAITINGA**

**Gabinete**

---

IV. Prever e controlar as densidades demográficas e de ocupação do solo urbano, como medida para a gestão do bem público, da oferta de serviços públicos e da conservação do meio ambiente, compatibilizados com um crescimento ordenado;

IV. Compatibilizar usos e atividades diferenciadas, complementares entre si, dentro de determinadas frações do espaço urbano;

V. Ordenar o território municipal em zonas, de acordo com as diretrizes da Lei do Plano Diretor Participativo;

VII. Controlar os impactos gerados pelas atividades sobre o território do Município, minimizando-os e permitindo a convivência dos usos residenciais e não residenciais;

VIII. Promover a proteção dos recursos naturais nas áreas urbanas e rurais para as gerações futuras;

IX. Promover o equilíbrio ambiental garantindo o potencial turístico.

Art. 2º A Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo estará amparada nas Leis Federais nº 6.766/79 (Parcelamento do Solo), nº 9.785/99, nº 10.932/04, nº 13.465/17 (Reurb), 10.257/01 (Estatuto da Cidade), nº 11.445/07 (Saneamento Básico), Código Florestal e resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA, legislações, normatizações e regulamentações municipais e estaduais pertinentes, em conformidade com o artigo 182 da Constituição Federal.

**TÍTULO II  
DO ZONEAMENTO**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE  
SÃO LUIZ DO PARAITINGA**

**Gabinete**

---

Art. 3º Zoneamento é o processo de orientação, distribuição e controle da localização, dimensionamento, intensidade e tipo de uso do solo do município, bem como o processo de orientação e controle das relações entre espaços edificados e não edificados, visando garantir o equilíbrio na ocupação do solo quanto à densidade demográfica, espaços públicos, ordenação das atividades e preservação ambiental.

Art. 4º A organização do território municipal será feita por meio da definição de seu zoneamento, observando-se o seguinte:

- I. A oferta de infraestrutura urbana;
- II. O adensamento populacional desejado;
- III. A adequação do uso às características do solo.

## **CAPÍTULO I**

### **DAS ZONAS URBANAS**

Art. 5º Entende-se por Zona Urbana o espaço contínuo da cidade, que engloba áreas efetivamente ocupadas e loteamentos urbanos ainda não ocupados, bem como os terrenos não parcelados, com pouca ou nenhuma ocupação, para onde se queira induzir a ocupação de forma ordenada, de modo a atender a futura expansão urbana.

Art. 6º Na área urbana da sede do Município de São Luiz do Paraitinga e de seu distrito de Catuçaba, os parâmetros urbanísticos ou construtivos e os usos funcionais admitidos serão os constantes nos Anexos III e IV, integrantes desta Lei, relacionados aos setores territoriais urbanos demarcados graficamente no mapa de que trata o artigo 7º desta Lei, com a seguinte denominação:

- I. Zona de Preservação Arquitetônica, Urbanística e Paisagística – ZPAUP;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE  
SÃO LUIZ DO PARAITINGA**

**Gabinete**

---

- II. Zona Residencial – ZR;
- III. Zona Especial de Interesse Social – ZEIS;
- IV. Zona Mista – ZM;
- IV. Zona de Preservação Permanente – ZPP;
- V. Zona de Proteção de Mata Nativa - ZPMN;
- VI. Zona de Desenvolvimento Econômico – ZDE;
- VII. Zona de Expansão Urbana – ZEU;
- VIII. Zona de Preservação Arquitetônica - ZPA.

Art. 7º As Zonas Urbanas são aquelas delimitadas no Anexo I, II, III e IV desta Lei Complementar.

Art. 8º Zona de Preservação Arquitetônica, Urbanística e Paisagística – ZPAUP: Corresponde às áreas destinadas a preservação dos edifícios de valor histórico e cultural, o conjunto urbanístico por eles formado paisagem natural e construída no entorno desse conjunto urbanístico. Fica definido como todos os espaços, naturais, sejam montanhas, rios, matas, vales, e outros e construídos, sejam edificações, praças, antenas, torres, ruas e outros elementos, possíveis de serem observados, a partir de qualquer ponto dentro do limite da ZPAUP, que, portanto, interfira na percepção visual do conjunto preservado. Fica determinado seguir os parâmetros urbanísticos impostos pelo IPHAN e CONDEPHAAT.

Art. 9º Zona Preferencial Residencial – ZPR: São áreas destinadas ao uso residencial, com padrão de ocupação unifamiliar ou multifamiliar de alta densidade e ainda forte presença de usos complementares como o comercial e de prestação de serviços, uma vez que essa região se encontra nas proximidades do centro consolidado do Município.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE  
SÃO LUIZ DO PARAITINGA**

**Gabinete**

---

Art. 10 Zona Especial de Interesse Social–ZEIS: Corresponde às áreas destinadas ao uso residencial em caráter predominante, com parâmetros urbanísticos diferenciados para atender a parcela da população de baixa renda, destinando-se ainda ao desenvolvimento de projetos de conjuntos habitacionais ou moradias populares, implantados ou executados por particulares, pelo Município ou por agências governamentais de habitação popular.

Art. 11 Zona Mista – ZM: São áreas destinadas ao uso misto, onde há o uso residencial, com padrão de ocupação unifamiliar ou multifamiliar de alta densidade e ainda forte presença de usos complementares como o comercial e de prestação de serviços, uma vez que essa região se encontra nas proximidades do centro consolidado do Município.

Art. 12 Zona de Preservação Permanente – ZPP: São áreas de preservação e proteção ambiental que integram os corpos hídricos com formações de vegetação nativa, arborização de relevância ambiental, vegetação significativa, alto índice de permeabilidade e existência de nascentes.

Art. 13 A Zona de Proteção de Mata Nativa – ZPMN: Corresponde às áreas de proteção ambiental, com maiores restrições de uso e promoção da recuperação de cobertura vegetal natural, mitigando a antropização, o que inclui as Áreas de Preservação Permanente e as áreas de reserva legal.

Art. 14 Zona de Desenvolvimento Econômico-ZDE Caracteriza-se pelas áreas que apresentam facilidade de acesso e escoamento da produção. Estas áreas são reservadas para a implantação do uso exclusivamente industrial, em caráter predominante, apresentando ainda uso de comércio e serviços complementar. Possui índices facilitadores à implantação de atividades de caráter industrial.

Art. 15 Zona de Expansão Urbana – ZEU: Corresponde as áreas destinadas ao uso residencial em caráter diferenciado, com padrão de ocupação unifamiliar ou multifamiliar de densidade baixa, com parâmetros urbanísticos individualizados, para implantação de novos loteamentos e parcelamentos do solo. Ficam permitidos ainda os usos comercial e de prestação de serviço complementares.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE  
SÃO LUIZ DO PARAITINGA**

**Gabinete**

---

Art. 16 Zona de Preservação Arquitetônica – ZPA - São áreas destinadas ao uso residencial já consolidado, com padrão de ocupação unifamiliar ou multifamiliar de alta densidade e ainda presença de edificações com valor histórico e cultural, o conjunto urbanístico formado por paisagem natural e construída no entorno desse conjunto urbanístico. Fica definido seguir os parâmetros urbanísticos impostos pela Prefeitura Municipal.

Art. 17 As áreas de Risco correspondem às áreas de alta vulnerabilidade ambiental e social. Não será impor o congelamento dessas áreas e sim priorizar programas de regularização fundiária, para consolidação das moradias existentes e promover o monitoramento em casos de chuva constante provocando inundações, deslizamentos e antecipar qualquer movimentação do terreno, que poderá resultar na ocorrência de processos erosivos. Fica determinado seguir os parâmetros urbanísticos da zona na qual se encontra na área de risco. O monitoramento dessas áreas fica definido pela Prefeitura.

Parágrafo único: Qualquer ação do Poder Executivo em relação a estas áreas deverá ser previamente discutida com a sociedade civil, moradores e Poder Legislativo, assim como instruído de estudos técnicos especializados para subsidiar ações e projetos.

### **TÍTULO III**

#### **DA OCUPAÇÃO E DO USO DO SOLO**

##### **CAPÍTULO I**

#### **DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS**

Art. 18 Os índices urbanísticos referentes à ocupação do solo em cada zona urbana serão aqueles expressos no Anexo III e IV onde são estabelecidos:

- I. Usos permitidos e proibidos;



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
SÃO LUIZ DO PARAITINGA

Gabinete

---

- II. Área Mínima do Lote;
- III. Testada Mínima do Lote;
- IV. Coeficiente de Aproveitamento Mínimo, Básico e Máximo;
- IV. Taxa de Ocupação Máxima;
- V. Número de pavimentos e Altura máxima;
- VII. Recuos Mínimos Frontal, Lateral e de Fundos;
- IX. Taxa de Permeabilidade Mínima.

**Seção I**

**Dos Usos Permitidos, Permissíveis e Proibidos**

Art. 19 Os usos do solo serão classificados em Permitidos, Permissíveis e Proibidos, segundo a zona em que se situarem:

- I. Usos permitidos: podem ser aplicados sem nenhuma restrição ou exigência;
- II. Usos permissíveis: podem ser aplicados somente após a permissão da Prefeitura Municipal que usará de critério estudos de impacto de vizinhança.
- III. Usos proibidos: não podem ser aplicados e sem exceções.

Art. 20 Os usos serão distribuídos conforme Zona Urbana e seguindo o disposto no artigo anterior, conforme demonstrado nas tabelas do Anexo III.

**Seção II**

**Área Mínima do Lote**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE  
SÃO LUIZ DO PARAITINGA**

**Gabinete**

---

Art. 21 Área mínima do lote é o índice que define a dimensão mínima que o lote pode possuir para que seja aprovado. Tais dimensões são calculadas a partir das medidas da frente do lote, de suas laterais e de fundo a partir do alinhamento predial, normalmente estabelecida segundo a zona de localização.

**Seção III**

**Da Testada Mínima do Lote**

Art. 22 As testadas mínima e máxima do lote são os índices que definem a largura do terreno (incluindo os muros laterais, se existirem), sendo o comprimento da linha que separa o logradouro público da propriedade particular e que coincide com o alinhamento existente ou projetado pelo Município, estabelecido segundo a zona de localização, conforme definido nas tabelas do Anexo III e IV.

Parágrafo único. Em lotes onde existem duas ou mais testadas, o proprietário deverá considerar a fachada de maior dimensão como sendo a principal e nos casos de mesma dimensão o proprietário deverá defini-la.

**Seção IV**

**Do Coeficiente de Aproveitamento Mínimo, Básico e Máximo**

Art. 23 Coeficiente de Aproveitamento (CA) é o índice urbanístico que define o potencial construtivo do lote, sendo calculado mediante a multiplicação da área total do terreno pelo CA da zona em que se situa, não sendo computáveis:

- I. Subsolo destinado à garagem e ao uso comum da edificação;
- II. Sobreloja, desde que não ultrapasse 50% (cinquenta por cento) da área do pavimento abaixo;
- III. Parque infantil e outros equipamentos de lazer ao ar livre, implantados ao nível natural do terreno ou no terraço da edificação;





**PREFEITURA MUNICIPAL DE  
SÃO LUIZ DO PARAITINGA**

Gabinete

---

IV. Áreas de estacionamento de veículos, quando descobertas;

IV. Casa de máquinas e de bombas, reservatórios e centrais de condicionadores de ar, quando instaladas na cobertura da edificação;

V. Sacadas privativas com largura máxima de 1,0m (um metro) quando descobertas;

VII. Projeções de cobertura e alpendres, ambos em balanço, com no máximo 0,80 m (oitenta centímetros) de largura, limitados em seu fechamento em apenas uma lateral, independentemente de seu uso ou de sua base pavimentada;

VIII. Caixas de circulação vertical desde que estejam enclausuradas conforme normas do Corpo de Bombeiros.

Parágrafo único. No cálculo dos coeficientes de aproveitamento adotam-se duas casas decimais, sem arredondamentos, para o cálculo do número de pavimentos deve-se adotar apenas a parte inteira, desprezando-se os decimais.

Art. 24 O Coeficiente de Aproveitamento divide-se em:

I. Coeficiente de Aproveitamento mínimo – CA mínimo: refere-se ao parâmetro mínimo de ocupação do solo, para fins de caracterizar a subutilização do imóvel na aplicação dos instrumentos de cumprimento da função social da propriedade;

II. Coeficiente de Aproveitamento básico – CA básico: refere-se ao índice construtivo permitido para a zona, sem incidência de outorga onerosa do direito de construir;

III. Coeficiente de Aproveitamento máximo – CA máximo: refere-se ao índice construtivo permitido mediante os instrumentos de outorga onerosa e/ou transferência ou alteração do potencial construtivo.

§ 1º. As edificações em solo urbano poderão utilizar-se do coeficiente de aproveitamento máximo mediante a outorga onerosa do direito de construir, quando exigido e instituído por Lei específica.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE  
SÃO LUIZ DO PARAITINGA**

**Gabinete**

---

§ 2º. As edificações em solo urbano deverão utilizar-se do coeficiente de aproveitamento mínimo conforme especificações da Zona, apresentado nas tabelas do Anexo III e IV.

§ 3º. O não cumprimento do estabelecido no parágrafo anterior será aplicado o instrumento de Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória e IPTU Progressivo no Tempo.

**Seção V**

**Da Taxa de Ocupação**

Art. 25 Taxa de Ocupação (TO) corresponde ao índice urbanístico que limita a máxima projeção ortogonal possível da área construída sobre o lote em questão, onde não serão computados no seu cálculo os seguintes elementos da construção:

- I. Piscinas, parque infantil, jardins e outros espaços de lazer ao ar livre, implantados ao nível natural do terreno;
- II. Pérgulas, desde que não coberta ou com fechamento nas laterais;
- III. Marquises e beirais de até 0,80 m (oitenta centímetros);
- IV. Estacionamentos descobertos.

**Seção VI**

**Altura Máxima e Número de Pavimentos**

Art. 26 O número máximo de pavimentos das edificações, qualquer que seja sua natureza, são estabelecidos por logradouro e obedecerão ao disposto nas tabelas do Anexo III e IV, observando:

- I. Os pavimentos destinados a garagem em subsolo, não serão computados para efeito do número máximo de pavimentos;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE  
SÃO LUIZ DO PARAITINGA**

**Gabinete**

---

II. O primeiro pavimento em subsolo poderá ser apenas semienterrado, desde que o piso do pavimento imediatamente superior não fique acima da cota de + 1,5m (um metro e cinquenta centímetros) em relação ao ponto mais baixo do meio-fio do logradouro, correspondente à testada do lote;

III. Nos terrenos em declive, o cálculo da altura das edificações inclui todos os pavimentos, inclusive os situados abaixo do nível do meio-fio, e será contada a partir do piso do pavimento mais baixo da edificação.

§ 1º. Do cômputo da quantidade de pavimentos das edificações, ficam excluídas as caixas d'água, caixas de escada e compartimentos destinados a equipamentos mecânicos.

§ 2º. Gabarito é a distância medida do ponto médio do alinhamento do prédio, ao nível da guia do passeio público, até o plano horizontal que contém o ponto mais elevado da mesma fachada. Se o lote for de esquina, será considerada a maior altura obtida dos dois alinhamentos.

§ 3º. Os casos não previstos serão objeto de análise especial por parte do órgão municipal responsável pela aprovação de projetos.

## **Seção VII**

### **Do Recuo Mínimo**

Art. 27 Recuo mínimo é a menor distância entre edificação e limite do lote.

Art. 28 Os terrenos de esquina, para efeito de recuos frontais, serão considerados de duas ou mais frentes.

Parágrafo único. Nos terrenos de esquina, para efeito do recuo frontal, será considerada como testada principal a de maior dimensão e nos casos de mesma medida o proprietário deverá defini-la.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE  
SÃO LUIZ DO PARAITINGA**

**Gabinete**

---

Art. 29 Em terrenos com frente para duas ou mais vias que se caracterizam por zonas de uso e ocupação diferentes, prevalecem os critérios da zona de menor coeficiente de aproveitamento, salvo os terrenos de esquinas, onde prevalece o coeficiente de aproveitamento da testada principal.

Parágrafo único. Caso haja coeficientes de aproveitamento iguais entre as zonas, fica a critério do departamento responsável pela aprovação de projetos a escolha da zona.

Art. 30 Obrigam-se às construções em subsolo somente os recuos de frente.

Art. 31 Entre duas construções no mesmo terreno deverá ser observado o dobro dos afastamentos laterais ou de fundo a que estiverem sujeitas as edificações, quando houver aberturas, face às disposições previstas nessa Lei.

Parágrafo único. Em casos onde uma das construções se caracterizar como complementar ou de apoio à outra, como em edículas, depósitos e similares, o afastamento mínimo entre as construções será igual ao afastamento lateral ou de fundo a que estiverem sujeitas as edificações.

## **Seção VIII**

### **Da Taxa de Permeabilidade Mínima**

Art. 32 Considera-se Taxa de Permeabilidade a área descoberta e permeável do terreno, em relação a sua área total, permitindo a infiltração da água no solo, livre de qualquer edificação ou pavimentação não drenante.

§ 1º. Os casos em que for tecnicamente inviável atender ao disposto no artigo acima, geologia do solo desfavorável e necessidade de impermeabilização desfavoráveis à infiltração no solo, serão analisados pelo grupo técnico da Diretoria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente e Conselho Municipal de Planejamento, Desenvolvimento e Gestão Estratégica, o qual indicará as medidas mitigadoras.



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
SÃO LUIZ DO PARAITINGA  
Gabinete

---

§ 2º. As áreas descritas no disposto acima poderão ser inseridas nas áreas destinadas aos recuos.

Art. 33 Nas Zonas Urbanas que permitirem a alteração da taxa de permeabilidade mínima deverão apresentar sistema de contenção ou infiltração conforme:

- I. Lotes com área inferior a 750 m<sup>2</sup> (setecentos e cinquenta metros quadrados) deverão apresentar caixa de retenção de deflúvio;
- II. Lotes com área maior que 750 m<sup>2</sup> (setecentos e cinquenta metros quadrados) deverão apresentar sistema de infiltração.

§ 1º. O dimensionamento da caixa de deflúvio deverá ser de acordo com a fórmula:

$$V = \{0,15 \times (S - Sp)\} \times IP \times t$$

onde:

V = volume do dispositivo adotado;

S = área total do terreno;

Sp = área do terreno livre de pavimentação ou construção;

IP = índice pluviométrico igual a 0,06 mm/hora;

t = tempo de duração da chuva igual a 1 (uma) hora.

- I. Na execução do Sistema de Infiltração dever-se-á levar em conta as condições naturais de permeabilidade do solo, podendo inviabilizar a proposta em caso de baixa permeabilidade;
- II. O reservatório de contenção de água pluvial deverá estar ligado ao sistema de drenagem público;



**PREFEITURA MUNICIPAL DE  
SÃO LUIZ DO PARAITINGA**

**Gabinete**

---

III. Execução do sistema de infiltração ou contenção deverá garantir segurança às fundações das edificações vizinhas;

IV. O sistema deverá constar projeto, tipo de solução adotada, local de implantação e respectivos detalhamentos;

IV. A emissão do Habite-se fica condicionada à execução do sistema proposto.

§ 2º. Nos casos de legalização, regularização, reforma, transformação ou ampliação em edificações em conjuntos habitacionais ou loteamentos de interesse social ou em lotes com área máxima de 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) estarão dispensados de atendimento da execução do sistema de contenção ou infiltração, devendo atender aos percentuais de área permeável estabelecido na Zona.

§ 3º. Os imóveis não enquadrados no parágrafo anterior, excetuando-se as novas construções ou aquelas que não atinjam o percentual mínimo de área permeável, poderão converter as exigências de área permeável ou sistema de contenção ou infiltração em recursos financeiros, que deverão ser obrigatoriamente depositados no Fundo Municipal de Planejamento, Desenvolvimento e Gestão Estratégica.

Art. 34 Nos casos em que houver construções em subsolo, estas deverão respeitar as áreas reservadas para a Taxa de Permeabilidade, a fim de garantir a infiltração da água no solo.

## **CAPÍTULO II**

### **DOS USOS E DAS ATIVIDADES**

#### **Seção I**

#### **Da Classificação dos Usos e das Atividades**

Art. 35 Para efeitos desta Lei ficam definidos os seguintes usos:

I. Uso habitacional: resultado da utilização da edificação para fim habitacional permanente ou transitório subclassificando-se em:



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
SÃO LUIZ DO PARAITINGA

Gabinete

---

a) H1 - HABITAÇÃO UNIFAMILIAR: edificação isolada, destinada a servir de moradia a uma só família;

b) H2 - HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR: edificação que comporta mais de 2 (duas) unidades residenciais autônomas, agrupadas verticalmente com áreas de circulação interna comuns à edificação e acesso ao logradouro público;

c) H3 - HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL: aquela destinada à implantação de Programas Habitacionais por Entidades Promotoras, empresas sobre controle acionário do Poder Público, às cooperativas habitacionais, por entidades consideradas de interesse social nos termos da Legislação Federal;

d) H4 - HABITAÇÃO GEMINADA: edificação destinada a servir de moradia a mais de uma família, em unidades autônomas contíguas horizontais, paralelas ou transversais ao alinhamento predial;

e) H5 - HABITAÇÃO TRANSITÓRIA: destina-se a edificações com unidades habitacionais destinadas ao uso transitório, onde se recebem hóspedes mediante remuneração (*Apartment* hotel, Pensão, Hotel e Motel);

f) H6 - HABITAÇÃO INSTITUCIONAL: destina-se a edificações de unidades habitacionais de acolhimento e institucionalização social, mantidas pelo setor público ou privado, gratuitos ou mediante pagamento de mensalidade (Lar de idosos, orfanatos, abrigo para moradores em situação de rua).

II. Uso social e comunitário: Espaços, estabelecimentos ou instalações destinados à educação, lazer, cultura, saúde, assistência social, cultos religiosos, com parâmetros de ocupação específicos, subclassificando-se em:

a) E1 - COMUNITÁRIO 1: atividades de atendimento direto, funcional ou especial ao uso residencial, tais como: ambulatório, assistência social, berçário, creche,



**PREFEITURA MUNICIPAL DE  
SÃO LUIZ DO PARAITINGA**

**Gabinete**

---

hotel para bebês, biblioteca, ensino maternal, pré-escolar, jardim de infância, escola especial e atividades similares;

b) E2 - COMUNITÁRIO 2: atividades potencialmente incômodas que impliquem em concentração de pessoas ou veículos e padrões viários especiais, tais como: auditório, boliche, casa de espetáculos artísticos, campo de futebol, centro de recreação, centro de convenções, centro de exposições, cinema, colônias de férias, museu, piscina pública, ringue de patinação, sede cultural, teatro, estabelecimentos de ensino fundamental e médio, hospital, capela mortuária, maternidade, pronto socorro, sanatório, casa de culto, templo religioso e atividades similares;

c) E3 - COMUNITÁRIO 3: atividades incômodas, que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, sujeitas ao controle específico, exigindo ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA, tais como: autódromo, kartódromo, centro de equitação, hipódromo, estádio, pista de treinamento, penitenciária, rodeio, campus universitário, estabelecimento de ensino de nível superior e atividades similares.

III. Uso comercial e de serviços: resultado da utilização da edificação para desempenho de atividade econômica, caracterizada por uma relação de compra, venda ou troca, visando o lucro e estabelecendo-se a circulação de mercadorias e atividades pelas quais fica caracterizado o préstimo de mão de obra ou assistência de ordem intelectual ou espiritual, subclassificando-se em:

a) CS1 - COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL: é caracterizado por abrigar atividades comerciais varejistas e de prestação de serviços diversificados, de necessidades imediatas e cotidianas da população local, cuja natureza dessas atividades é não-incômoda, não-nociva e não-perigosa, tais como: açougue, armazinhos, casa lotérica, drogaria, farmácia, floricultura, flores ornamentais, mercearia, hortifrutigranjeiros, papelaria, revistaria, bar, cafeteria, cantina, casa de chá, confeitaria, comércio de refeições embaladas, lanchonete, leiteria, livraria, panificadora, pastelaria, posto de venda de gás liquefeito, relojoaria, sorveteria,





**PREFEITURA MUNICIPAL DE  
SÃO LUIZ DO PARAITINGA**

**Gabinete**

---

profissionais autônomos, atelier de profissionais autônomos, serviços de digitação, manicuro e montagem de bijuterias, agência de serviços postais, bilhar, snooker, pebolim, consultórios, escritório de comércio varejista, instituto de beleza, salão de beleza e atividades similares;

b) CS2 - COMÉRCIO E SERVIÇO DE CENTRALIDADE: atividades comerciais varejistas e de prestação de serviços, destinadas ao atendimento de maior abrangência, que implicam em concentração de pessoas ou veículos, tais como: academias, agência bancária, banco, borracharia, choperia, churrascaria, petiscaria, pizzaria, comércio de material de construção, comércio de veículos e acessórios, escritórios administrativos, estabelecimentos de ensino de cursos livres, estacionamento comercial, joalheria, laboratórios de análises clínicas, radiológicos e fotográficos, lavanderia, oficina mecânica de veículos, restaurante, rotisseria, buffet com salão de festas, centros comerciais, clínicas, edifícios de escritórios, entidades financeiras, escritório de comércio atacadista, imobiliárias, lojas de departamentos, sede de empresas, serv-car, serviços de lavagem de veículos, serviços públicos, super e hipermercados e atividades similares;

c) CS3 - COMÉRCIO E SERVIÇO REGIONAL: atividades comerciais varejistas e atacadistas ou de prestação de serviços destinadas a atender a população em geral, que por seu porte ou natureza, gerem tráfego de caminhões e carros de passeio, necessitando de análise individual da atividade pelo Poder Executivo Municipal e Conselho de Desenvolvimento Municipal a ser exercida no local, tais como: agenciamento de cargas, canil, marmorarias, marcenarias, comércio atacadista, comércio varejista de grandes equipamentos, grandes oficinas, hospital veterinário, hotel para animais, impressoras, editoras, grandes oficinas de lataria e pintura, serviços de coleta de lixo e transportadora;

d) CS4 - COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECÍFICO: atividade peculiar cuja adequação à vizinhança e ao sistema viário depende de análise especial, exigindo ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA, tais como: centro de controle de voo,



**PREFEITURA MUNICIPAL DE  
SÃO LUIZ DO PARAITINGA**

Gabinete

---

comércio varejista de combustíveis, comércio varejista de derivados de petróleo, posto de abastecimento de aeronaves, posto de gasolina, serviços de bombas de combustível para abastecimento de veículos da empresa, cemitério, ossário, casa de detenção, estações de controle e depósito de gás, aeroporto, subestação reguladoras de energia elétrica, de telecomunicações e torre de telecomunicação, usina de incineração, depósito e/ou usina de tratamento de resíduos e comércio de sucatas.

IV. Uso industrial: resultado da utilização da edificação para desempenho de atividade econômica, caracterizada pela transformação de matéria prima em bens de consumo de qualquer natureza ou extração de matéria prima, subclassificando-se em:

a) I1 - INDÚSTRIA CASEIRA: caracteriza-se pelo micro indústria artesanal não incômoda, não nociva e não perigosa para as atividades de seu entorno;

b) I2 - INDÚSTRIA INCÔMODA: caracteriza-se pela indústria potencialmente incômoda, não nociva e não perigosa, tais como a fabricação de: peças, ornatos e estruturas de cimento e gesso; serviço industrial de usinagem, soldas e semelhantes e reparação de máquinas ou manutenção de máquinas, aparelhos, equipamentos e veículos; estruturas de madeira e artigos de carpintaria; de artefatos e móveis de madeira torneada; de artigos de madeira para usos doméstico, industrial e comercial; de artefatos e móveis de bambu, vime, junco, ou palha trançada - exclusive móveis e chapéus; de artefatos diversos de couros e peles - exclusive calçados, artigos de vestuário e selaria; de produtos de perfumaria e velas; de artigos de material plástico para embalagem e acondicionamento, impressos ou não; de artigos diversos de material plástico, fitas, flâmulas, dísticos, brindes, objetos de adornos, artigos de escritórios; de estopa, de materiais para estofos e recuperação de resíduos têxteis; malharia e fabricação de tecidos elásticos; de artigos de passamanaria, fitas, filós, rendas e bordados; confecções de roupas e artefatos de tecido; industrialização de produtos de origem animal; Industrialização de produtos de origem vegetal; fabricação e engarrafamento de bebidas; todas as atividades da indústria editorial e gráfica; fabricação de artigos de metal, sem



PREFEITURA MUNICIPAL DE  
SÃO LUIZ DO PARAITINGA

Gabinete

---

tratamento químico superficial e/ou galvanotécnico e/ou pintura por aspersão e/ou aplicação de verniz e/ou esmaltação; fabricação de telhas, tijolos e outros artigos de barro cozido - exclusive de cerâmica;

c) I3 – INDÚSTRIA NOCIVA: caracteriza-se pela indústria de atividades incômodas, potencialmente nocivas e potencialmente perigosas, tais como a fabricação de: aparelhamento de pedras para construção e execução de trabalhos em mármore, ardósia, granito e outras pedras; fabricação de peças, ornatos e estruturas de amianto; e elaboração de vidro e cristal; e elaboração de produtos diversos de minerais não metálicos; produção de laminados de aço; de acabamento de superfícies (jateamento); de máquinas, aparelhos, peças e acessórios sem tratamento térmico e/ou galvanotécnico e/ou fundição; de material elétrico; de máquinas, aparelhos e equipamentos para comunicação e informática; desdobramento de madeiras - excluindo serrarias; de artefatos de papel não associada à produção de papel; de artefatos de papelão, cartolina e cartão, impressos ou não simples ou plastificados, não associada à produção de papelão, cartolina e cartão; beneficiamento de borracha natural; fabricação e acondicionamento de pneumáticos e câmaras-de-ar e fabricação de material para acondicionamento de pneumáticos; fabricação de artefatos de borracha (peças e acessórios para veículos, máquinas e aparelhos, correias, canos, tubos, artigos para uso doméstico, galochas e botas) - exceto artigos de vestuário; de resinas e de fibras e fios artificiais e sintéticos e de borracha e látex sintéticos; de concentrados aromáticos naturais, artificiais e sintéticos - inclusive mescla; de sabão, detergentes e glicerina; produção de óleos, gorduras e ceras vegetais e animais, em bruto, de óleos de essências vegetais e outros produtos de destilação da madeira - excluindo refinação de produtos alimentares; de tintas, esmaltes, lacas, vernizes, impermeabilizantes, solventes e secantes; todas as atividades industriais dedicadas à fabricação de produtos farmacêuticos e veterinários; beneficiamento, fiação e tecelagem de fibras têxteis vegetais e de origem animal artificiais e sintéticas; fabricação de tecidos especiais; lavagem e amaciamento; acabamento de fios e tecidos, não processado em fiações e tecelagens; beneficiamento, moagem, torrefação e fabricação de produtos alimentares; refinação e preparação de óleos e gorduras vegetais, produção de



**PREFEITURA MUNICIPAL DE  
SÃO LUIZ DO PARAITINGA**

**Gabinete**

---

manteiga de cacau e gorduras de origem animal destinadas a alimentação; fabricação de vinagre; resfriamento e distribuição de leite; fabricação de fermentos e leveduras; preparação de fumo, fabricação de cigarros, charutos e cigarrilhas e outras atividades de elaboração do tabaco, não especificadas ou não classificadas; usinas de produção de concreto;

d) I4 – INDÚSTRIA PERIGOSA: caracteriza-se pela indústria de atividades incômodas, nocivas e perigosas, estando sujeitas à aprovação de órgãos estaduais competentes para sua implantação no município, tais como: beneficiamento de minerais com flotação; fabricação de material cerâmico; fabricação de cimento; beneficiamento e preparação de carvão mineral, não associado à extração; siderurgia e elaboração de produtos siderúrgicos com redução de minérios - inclusive ferro-gusa; produção de ferro e aço e suas ligas em qualquer forma, sem redução de minério, com fusão; metalurgia dos metais e ligas não ferrosos em formas primárias - inclusive metais preciosos; fabricação de artigos de metal, não especificados ou não classificados, com tratamento químico superficial e/ou galvanotécnico e/ou pintura por aspensão e/ou aplicação de verniz e/ou esmaltação; fabricação de pilhas, baterias e acumuladores; fabricação de papel e/ou celulose; curtimento e outras preparações de couros e peles; produção de elementos químicos e produtos químicos inorgânicos, orgânicos, organo-inorgânicos – excluindo produtos derivados do processamento do petróleo, de rochas oleígenas, do carvão mineral e de madeira; fabricação de adubos, fertilizantes e corretivos de solo; fabricação de corantes e pigmentos; recuperação e refino de óleos minerais, vegetais e animais; fabricação de preparados para limpeza e polimento, desinfetantes e inseticidas, germicidas e fungicidas; fabricação de artefatos têxteis, com estamparia e/ou tintura; tingimento, estamparia e outros acabamentos em roupas, peças do vestuário e artefatos diversos de tecidos; refino do petróleo e destilação de álcool por processamento de cana de açúcar, mandioca, madeira e outros vegetais; abate de animais em abatedouros, frigoríficos e charqueadas, preparação de conservas de carnes e produção de banha de porco e de outras gorduras domésticas de origem animal; preparação de pescado e fabricação de conservas de pescado; preparação do leite e fabricação de produtos de



**PREFEITURA MUNICIPAL DE  
SÃO LUIZ DO PARAITINGA**  
Gabinete

---

laticínios; fabricação de rações balanceadas e de alimentos preparados para animais – inclusive farinhas de carne, sangue, osso, peixe e pena; usinas de produção de concreto asfáltico; fabricação de carvão vegetal, ativado e cardiff.

Art. 36 As atividades descritas no artigo anterior estarão definidas para cada zona na tabela de parâmetros urbanísticos do Anexo III desta lei.

## **Seção II**

### **Dos Usos e Atividades Geradoras de Incômodo**

Art. 37 Os usos comerciais, de serviços e industriais ficam caracterizados por sua natureza em:

- I. Incômodos: são as atividades que possam produzir ruídos, trepidações, conturbações no tráfego e que venham a incomodar a vizinhança;
- II. Nocivos: são as atividades que se caracterizam pela possibilidade de poluir o solo, o ar e as águas, por produzirem gases, poeiras, odores e detritos, e por implicarem na manipulação de ingredientes e matéria prima que possam trazer riscos à saúde;
- III. Perigosos: são as atividades que possuem riscos de explosões, incêndios, trepidações, produção de gases, exalações de detritos danosos à saúde ou que, eventualmente, possam oferecer perigo às pessoas ou propriedades do entorno;
- IV. Adequadas: as que são compatíveis com a finalidade urbanística da zona ou setor e não sejam perigosas, incômodas ou nocivas.

Art. 38 Postos de saúde, escolas de ensino fundamental e médio, órgãos da administração pública municipal, estadual e federal, deverão ser localizados preferencialmente em terrenos lindeiros a vias coletoras e arteriais ou com acesso principal às mesmas.

Art. 39 O Poder Executivo Municipal não concederá alvará de funcionamento para qualquer uso, em qualquer das zonas instituídas pelo Plano Diretor, quando o Estudo de



**PREFEITURA MUNICIPAL DE  
SÃO LUIZ DO PARAITINGA**  
Gabinete

---

Impacto de Vizinhança for de conclusão desfavorável ou impedido por outros instrumentos da legislação ambiental pertinente.

§ 1º. Fica dispensado o Estudo de Impacto de Vizinhança a atividades habitacionais unifamiliares (H1) de uso residencial nas áreas definidas nos anexos VI e X.

Art. 40 Os empreendimentos sujeitos ao licenciamento ambiental pelo órgão estadual e federal, somente terão aprovação ou ampliação do projeto pelos órgãos da administração municipal após a liberação da anuência, sob pena de responsabilização administrativa e nulidade dos seus atos.

Art. 41 A permissão para localização de qualquer atividade considerada como incômoda, nociva ou perigosa, dependerá de aprovação do projeto completo, com detalhes finais das instalações para depuração e tratamento de resíduo, além das exigências específicas de cada caso.

Art. 42 Os usos não relacionados deverão ser analisados pelo órgão municipal responsável pela aprovação de projetos e a decisão deverá sempre buscar pela semelhança ou similaridade com os usos previstos e que melhor se enquadra na definição dos usos; em não sendo possível tal procedimento, o órgão competente elaborará projeto de lei a ser encaminhado, pelo Executivo ao Legislativo, para aprovação.

### **Seção III**

#### **Das Áreas de Estacionamento e Recreação**

Art. 43 Será exigida a reserva de espaço, coberto ou não, para estacionamento, nos lotes ocupados por edificações destinadas aos diferentes usos e atividades.

Parágrafo único. O número mínimo de vagas de estacionamento, suas dimensões, esquemas de acesso e circulação, deverá estar regulamentado pelo Código de Obras.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE  
SÃO LUIZ DO PARAITINGA**

**Gabinete**

---

Art. 44 Em todo edifício de uso residencial multifamiliar ou conjunto residencial com quatro ou mais unidades de habitação, será exigida uma área de recreação equipada, a qual deverá obedecer aos seguintes requisitos mínimos:

- I. Área de 6m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) por unidade de moradia;
- II. Localização em área contínua, preferencialmente no térreo, devidamente isolada das vias de tráfego, locais de acesso e de estacionamento;
- III. Não ocupar a área destinada ao recuo de frente do terreno;
- IV. Não ocupar a área destinada à recuos laterais e de fundo se houver cobertura.

#### **TÍTULO IV**

#### **DAS DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES**

Art. 45 Em terrenos situados na direção dos feixes de micro-ondas dos sistemas de telecomunicações, o gabarito da edificação será definido pela presente lei e exigido pela concessionária do serviço, prevalecendo o de menor altura.

Art. 46 O remembramento de terrenos que se situam em zonas de uso e ocupação do solo diferentes, somente poderá ser aprovado se houver parecer técnico favorável expedido pelo órgão competente de planejamento do Poder Executivo Municipal e aprovação do Conselho Municipal de Planejamento, Desenvolvimento e Gestão Estratégica.

Art. 47 Na área urbana da sede do Município, para a aprovação de edificação ou conjunto de edificações com área construída superior a 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), será obrigatório apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, elaborado pelo órgão competente de planejamento do Poder Executivo Municipal e aprovado pelo Conselho Municipal de Planejamento, Desenvolvimento e Gestão Estratégica, sem prejuízo das demais exigências desta Lei.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE  
SÃO LUIZ DO PARAITINGA**

**Gabinete**

---

Art. 48 As obras ou edificações de iniciativa do Poder Público, cuja localização dependa essencialmente da proximidade de fatores ligados ao meio ambiente, à densidade demográfica, de aproveitamento da infraestrutura urbana, entre outros, poderão situar-se nas mais diversas zonas de uso, a critério do órgão competente do Poder Executivo Municipal, observadas as medidas de segurança, resguardo e sossego da população da circunvizinhança.

Art. 49 O potencial construtivo, situado entre o coeficiente de aproveitamento básico e o coeficiente de aproveitamento máximo, será adquirido ao Poder Executivo Municipal e/ou terceiros em acordo com o previsto na Lei do Plano Diretor Participativo e leis complementares a ele.

## **TÍTULO V**

### **DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS**

Art. 50 São partes integrantes desta Lei, os seguintes Anexos:

- I. Anexo I – Mapa de Zoneamento Urbano - Sede;
- II. Anexo II – Mapa de Zoneamento Urbano - Distrito;
- III. Anexo III - Tabela de Parâmetros Urbanísticos por Zona Urbana;
- IV. Anexo IV – Tabela Resumo de Parâmetros Urbanísticos;
- IV. Anexo V - Glossário de Definições.
- V. Anexo VI - Mapa das áreas de risco para monitoramento.

Art. 51 As delimitações das zonas e as alterações de uso e ocupação do solo urbano poderão ser revistas e atualizadas mediante projeto de lei, após parecer favorável do Conselho de Desenvolvimento Municipal.





**PREFEITURA MUNICIPAL DE  
SÃO LUIZ DO PARAITINGA**

**Gabinete**

---

Art. 52 Os casos omissos e as dúvidas de interpretação decorrentes da aplicação desta Lei serão apreciados pela Diretoria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, ouvido o Conselho de Desenvolvimento Municipal.

Art. 53 Esta lei entra em vigor a partir de sua publicação oficial, revogando as demais disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de São Luiz do Paraitinga, em 19 de outubro de 2023.

**ANA LÚCIA BILARD SICHERLE**

Prefeita Municipal

**Certifico** que o Texto da Lei suso foi publicado no Diário Oficial do Município \_\_ de forma eletrônica\_ consoante permissivo legal previsto na Lei Municipal ir 2.180, de 8 de março de 2022, na data de **19 de outubro de 2023**.