PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº

Dispõe sobre a Lei **de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo,** do Município e dá outras providências.

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º O Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo da área urbana do Município de Presidente Prudente será regido por esta Lei.

Parágrafo único. Adotam-se as seguintes definições para os termos e expressões utilizados no texto desta Lei:

I - ACESSIBILIDADE E MOBILIDADE URBANA – asseguram condições de circulação e uso por todas as pessoas, independente de suas características, garantindo o atendimento da Lei Federal para a promoção da acessibilidade de pessoas portadoras de alguma deficiência ou mobilidade reduzida.

II - AMPLIAÇÃO OU ACRÉSCIMO - é o aumento de área construída de uma edificação legalizada.

III - ÁREA CONSTRUÍDA OU ÁREA DE CONSTRUÇÃO - área total de todos os pavimentos de um edifício, incluídos os espaços ocupados pelas paredes.

IV - ÁREA MÁXIMA DE CONSTRUÇÃO - é o limite de área de construção que pode ser edificada em um lote urbano.

V - ÁREA MÍNIMA DE TERRENO POR UNIDADE HABITACIONAL - fração de área de terreno relativa a cada unidade habitacional.

VI - CERTIDÃO DE USO DO SOLO – certidão emitida pela administração municipal autorizando a implantação, transferência ou mudança do uso atual, assim como define os parâmetros e índices urbanísticos para os imóveis localizados no perímetro urbano do município;

VII - COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO - é o número pelo qual se deve multiplicar a área do lote para se obter a área máxima de construção nesse lote.

VIII - DIREITO DE PREEMPÇÃO – confere ao Poder Público Municipal a preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares.

IX - ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV) – é o estudo apresentado pelo interessado, realizado por profissional habilitado, para obter licença, autorização de construção, ampliação ou funcionamento do empreendimento a ser realizado.

X - FRENTE MÍNIMA ESQUINA - é a dimensão mínima das frentes de um lote que possua duas ou mais frentes contínuas voltadas para vias públicas.

XI - FRENTE MÍNIMA NORMAL - é a dimensão mínima da frente de um lote que não se caracterize como esquina.

XII - GABARITO ALTURA - é o número máximo de pavimentos que podem ser edificados.

XIII - OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR – é a contrapartida a ser prestada pelo beneficiado para exercer o direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico permitido.

XIV - PAVIMENTOS – planos de piso de uma edificação, acima do subsolo.

XV - RECUO DE FUNDO - menor distância da edificação às divisas de fundos do lote.

XVI - RECUO FRONTAL - menor distância da edificação ao passeio público.

XVII - RECUO LATERAL - menor distância da construção às divisas laterais do lote.

XVIII - TAXA DE OCUPAÇÃO - valor expresso em porcentagem, e que define a porção de área do lote que pode ser ocupada pela projeção em planta da totalidade das edificações sobre o lote.

XIX - TAXA DE PERMEABILIDADE - valor expresso em porcentagem, e que define a porção de área do lote que deve ficar livre, sem qualquer tipo de edificação ou revestimento impermeável.

XX - TRANSFERÊNCIA DO DIRETO DE CONSTRUIR – é a ação do Poder Público Municipal ao proprietário de imóvel urbano, privado ou público, de exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no plano diretor.

XXI - ZONEAMENTO - é a divisão da área urbana em zonas, para as quais são definidos os usos (atividades residenciais, comerciais, serviços, industriais, institucionais, etc.), e as normas para se edificar no lote urbano (ocupação).

CAPÍTULO II

DO USO DO SOLO URBANO

SEÇÃO I

DA APROVAÇÃO DE USOS

Art. 2º Para efeito desta Lei, Uso do Solo Urbano é o tipo de atividade desenvolvida no imóvel urbano.

Art. 3º A autorização para os diferentes tipos de atividade se dá através da emissão da Certidão de Uso e Ocupação do Solo, mediante processo administrativo municipal, sendo necessários os seguintes documentos:

I - Requerimento ao Exmo. Senhor Prefeito Municipal;

II - Croqui de Localização do Imóvel;

III - Certidão Negativa do Imóvel.

Art. 4º A Certidão de Uso e Ocupação do Solo Urbano terá validade de 01 (um) ano, a contar da data de sua emissão.

Parágrafo único. Decorrido o prazo estipulado neste artigo, estará a Certidão de Uso e Ocupação do Solo Urbano automaticamente cancelada.

Art. 5º O ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV, atendendo a Lei Federal 10257/2001, será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade, quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

I - adensamento populacional;

II - equipamentos urbanos e comunitários;
III - uso e ocupação do solo;
IV - valorização imobiliária;
V - geração de tráfego e demanda por transporte público;
VI - ventilação e iluminação;
VII - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;
VIII - nível de ruídos;
IX - qualidade do ar;
X - vegetação e arborização urbana;
XI - geração e destinação de resíduos sólidos;
XII - ondas de radiofrequência, eletromagnéticas e outras provenientes de antenas e estações de rádio base de telefonia celular.

§ 1º Os documentos integrantes do ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público Municipal, a todos os interessados.

§ 2º A Administração Municipal através do seu órgão de Planejamento poderá, a qualquer tempo, solicitar novo Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.

Art. 6° O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) deverá ser elaborado por profissional habilitado, juntamente à respectiva Responsabilidade Técnica (ART/RRT).

Art. 7º A ocorrência das diferentes atividades, nas zonas estabelecidas por esta Lei, ficam regulamentadas em:

I - Usos Permitidos;
II - Usos Tolerados;
III - Usos Proibidos.

§ 1º Usos Permitidos, a priori, são os usos adequados à zona.

§ 2º Usos Tolerados são usos passíveis de serem admitidos nestas zonas, mediante a consulta de no mínimo 12 (doze) vizinhos, com anuência mínima de 50% mais um dos consultados, indicados de acordo com formulário fornecido pelo órgão competente da administração municipal, observando-se os seguintes critérios:

a) o órgão competente de Planejamento do Executivo Municipal estabelecerá raio de abrangência a partir do imóvel em questão, que configure os 12 (doze) vizinhos lindeiros e imediatos a serem consultados;
b) a consulta será realizada aos vizinhos proprietários, não inquilinos e, preferencialmente, àqueles que usufruem a sua propriedade naquele local;
c) em caso de vizinho com atividade no local, concorrente ao pretendido, esse vizinho não deverá ser considerado;
d) se qualquer um dos vizinhos, lindeiros ou imediatos, a ser consultado for condomínio, a anuência deverá ser dada em reunião do condomínio, e será considerado apenas como um vizinho;
e) se os imóveis vizinhos, lindeiros ou imediatos, forem de um mesmo proprietário, será considerado apenas uma anuência;
f) se os imóveis, lindeiros e imediatos, estiverem sem edificações e o proprietário não residir no município ou em casos que não devam ser considerados, deverão ser considerados sempre os vizinhos mais

próximos, perfazendo um total de consultas a 12 (doze) vizinhos, no mínimo;

g) salvo em situações plenamente justificáveis do ponto de vista do interesse público, e/ou em situações onde os procedimentos retrocitados se mostrarem impraticáveis, poderá não ser realizada a consulta, e/ou reduzido o número de consultas a critério do órgão competente de Planejamento do Executivo Municipal;

h) o Executivo Municipal através de seu órgão competente, a seu critério, poderá ampliar o número de consultas, permanecendo a obrigatoriedade de 50% mais um de anuência total de vizinhos consultados;

i) as anuências apresentadas sem as assinaturas dos vizinhos serão consideradas contrárias ao empreendimento;

j) formulário dirigido ao interessado deverá ter firma reconhecida da assinatura do mesmo, se responsabilizando pelas assinaturas das anuências apresentadas.

§ 3º As anuências descritas no caput acima não poderão em hipótese alguma ser substituídas ou trocadas.

§ 4º Usos Proibidos, a priori, são usos não adequados à zona, sendo proibida sua instalação.

Art. 8º Os Usos Tolerados relacionados na classificação de Comércio e Serviço Especifico e Industrial desta Lei, além das anuências, será obrigatório à apresentação do relatório de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.

Parágrafo único. Para a classificação do Comércio e Serviço Específico e Industrial, do caput deste artigo, é facultativo o pedido das anuências quando os mesmos se localizarem nas ZCS1 e ZCS2.

Art. 9º Para os casos de Usos Tolerados relacionados como Comércio e Serviço Específico e Industrial, o Executivo Municipal, a seu critério, além de adotar procedimentos de consulta a vizinhos e solicitar Relatório de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, poderá solicitar também os pareceres favoráveis dos órgãos responsáveis por infraestrutura urbana, meio ambiente e segurança, concessionárias de água e energia, CETESB, Corpo de Bombeiro, às entidades civis e entidades afins, cujos pareceres deverão ser parte integrante do RELATÓRIO DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV.

Art. 10. O ANEXO I define para as diferentes zonas instituídas os usos permitidos, tolerados e proibidos.

SEÇÃO II

DA DEFINIÇÃO DE USOS

Art. 11. Para efeito desta Lei, ficam definidos os seguintes usos:

I - RESIDENCIAL - Edificação destinada a servir de moradia a uma ou mais famílias;

II - COMERCIAL - Atividade pela qual fica caracterizada uma relação de compra, venda ou troca de mercadorias;

III - DE SERVIÇO - Atividade pela qual fica caracterizado o préstimo de mão-de-obra ou assistência de ordem técnica, intelectual ou espiritual;

IV - INDUSTRIAL - Atividade pela qual fica caracterizada a transformação de matéria-prima em bens de consumo, ou de produção ou extração de matéria-prima ou bens de consumo da natureza.

SEÇÃO III

DA CLASSIFICAÇÃO HIERÁRQUICA DE USOS

Art. 12. Para efeito desta Lei, ficam os usos definidos no artigo anterior, classificados hierarquicamente conforme segue:

I - RESIDENCIAL:

a) UNIFAMILIAR: edificação constituída de uma única unidade habitacional, destinada a abrigar uma só família, unidade autônoma e isolada.

b) MULTIFAMILIAR HORIZONTAL: conjunto de unidades residenciais, com mais de uma unidade de moradia, geminadas ou isoladas.

c) MULTIFAMILIAR VERTICAL: edificação destinada a servir de moradia a mais de uma família, em unidades autônomas, superpostas (prédios de apartamentos).

II - COMERCIAL E DE SERVIÇO:

a) COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL: caracteriza-se por comércio varejista e por serviços diversificados de necessidades imediatas e cotidianas da população local, não incômodos, nocivos ou perigosos ao uso residencial, sendo:

1. Açougue;
2. Alfaiatarias;
3. Armarinhos em Geral;
4. Artesãos;
5. Ateliês;
6. Bancas de Jornal e Revistas;
7. Barbearias;
8. Bazares;
9. Bijuterias;
10. Boutique;
11. Cabeleireiros;
12. Casa de Carnes;
13. Chaveiros;
14. Confeitarias;
15. Consultórios Médicos;
16. Consultórios Odontológicos;
17. Corte e Costura;
18. Cosméticos;
19. Despachantes;
20. Docerias;
21. Drogarias;
22. Eletricistas;
23. Encanadores;
24. Escritórios Técnicos de Profissionais Liberais;
25. Estúdio de Fotografia;

26. Farmácias;
27. Frios e Laticínios;
28. Floriculturas;
29. Fotos;
30. Frutarias;
31. Institutos de beleza;
32. Joalheiros;
33. Livrarias;
34. Óticas;
35. Padarias;
36. Panificadoras;
37. Papelarias;
38. Perfumaria;
39. Protéticos;
40. Psicólogos;
41. Quitandas;
42. Relojoarias;
43. Representação comercial ou referência postal;
44. Sapateiro;
45. Vídeo Locadoras.

b) COMÉRCIO E SERVIÇO DE BAIRRO: caracteriza-se por comércio varejista e por serviços diversificados, não incômodos, nocivos ou perigosos, e que visam atender à população do bairro ou região, sendo:

1. Adegas;
2. Administradoras de Bens;
3. Agência de Correios;
4. Agências de Empregos;
5. Agências de Jornais;
6. Agências de Publicidade;
7. Agências de Turismo;
8. Agências de Vigilância;
9. Agente de Seguro;
10. Alimentos Congelados e preparados;
11. Alimentos para Animais;
12. Alimentos prontos e assados;
13. Artigos ortopédicos;
14. Amoladores;
15. Antiquários;
16. Artefatos de Borracha;
17. Artigos de Beleza;
18. Artigos de Computadores;
19. Artigos de Couro;
20. Artigos de Jardinagem;
21. Artigos Importados;
22. Artigos Infantis;
23. Artigos para artesanato;
24. Artigos para Festas;
25. Artigos Religiosos;
26. Brinquedos;
27. Caça e Pesca;
28. Cama, Mesa e Banho;
29. Carimbo;

30. Cartórios e Tabeliões;
31. Casa de Ferragens;
32. Casa de Ferramentas;
33. Casa Lotérica;
34. Casas de Barbantes e Fitilhos;
35. Casas de Espumas;
36. Casas de Lã;
37. Casas de Plásticos;
38. Charutarias e Tabacarias;
39. Componentes Eletrônicos;
40. Consultoria;
41. Conveniência;
42. Copiadoras;
43. Corretoras de Câmbio;
44. Corretoras;
45. Discos e Fitas, Cd's e Dvd's;
46. Empresa de Seguros;
47. Enfeites;
48. Escolas e cursos profissionalizantes;
49. Escritório de Contabilidade;
50. Especiarias;
51. Estofados e Colchões;
52. Imobiliárias;
53. Instrumentos e Materiais Médicos e Dentários;
54. Instrumentos Musicais;
55. Lavanderias;
56. Loja de Calçados;
57. Loja de Decoração;
58. Loja Equipamentos Telefonia e Alarme;
59. Loja Produtos Fitness;
60. Lonas e Toldos;
61. Louças, Porcelanas e Cristais;
62. Luminárias e Lustres;
63. Malharias;
64. Materiais de Desenho e Pintura;
65. Materiais de Limpeza;
66. Materiais Esportivos;
67. Materiais para Escritórios;
68. Minimercados;
69. Molduras e espelhos;
70. Moto Táxi;
71. Oficinas de Eletrodomésticos;
72. Oficina de Eletrônicos;
73. Pastelaria;
74. Petshop;
75. Presentes;
76. Produtos Naturais;
77. Raízes e Plantas;
78. Roupas;
79. Sacolões;
80. Serviços de Tatuagem;
81. Suporte Técnico de Informática;
82. Sucos e refrescos;
83. Tapetes e Cortinas;

84. Tapeceiro;
85. Utensílios Domésticos;
86. Venda de Eletrodomésticos;
87. Venda de Móveis;
88. Venda de Sorvetes;
89. Vestuário;
90. Vidraçarias;
91. Vistoria de Veículos.

c) COMÉRCIO E SERVIÇO GERAL: caracteriza-se por comércio varejista ou atacadista e serviços diversificados, sendo:

1. Academias de Ginástica, Danças, Lutas e congêneres;
2. Agências Bancárias;
3. Ambulatórios;
4. Aperitivos;
5. Armas e Munições;
6. Asilos;
7. Auto Alarme/Som;
8. Auto Elétricos;
9. Auto Escolas;
10. Auto bancos, Capas e Estofamentos;
11. Bares (sem música ao vivo ou som ambiente);
12. Bicicletarias;
13. Bilhares e Sinuca;
14. Borracharia;
15. Buffet infantil;
16. Calhas;
17. Cantinas;
18. Centro Automotivo;
19. Choperias;
20. Churrascarias;
21. Clínicas de Repouso;
22. Clínicas Fisioterápica e Estética;
23. Clínicas Médicas e odontológicas;
24. Clínicas Veterinárias;
25. Comércio Atacadista e Distribuidores;
26. Comércio de Peças e Acessórios para Veículos e Motos;
27. Dedetização;
28. Defensivos Agrícolas;
29. Depósito de Armazenagem de Produtos Agrícolas;
30. Depósitos de Bebidas;
31. Depósito de Materiais de Construção;
32. Diversões Eletrônicas;
33. Editoras;
34. Empórios;
35. Equipamentos de Som;
36. Escapamentos;
37. Escolas de Música;
38. Estacionamentos;
39. Fabricação de sorvetes;
40. Gráficas;
41. Hotéis e Pensões;
42. Igrejas, Templos Religiosos e Locais de Culto;
43. Laboratórios de Análises Clínicas;

44. Lan House;
45. Lanchonetes e Lanchonetes drive-thru;
46. Lataria e Pintura de Veículos;
47. Locadora de Veículo;
48. Lava Rápido;
49. Magazines;
50. Máquinas e Implementos para a Indústria;
51. Materiais de Acabamento para Construção Civil;
52. Materiais Elétricos;
53. Materiais Hidráulicos;
54. Mercados e Mercearias;
55. Oficina de Compressores;
56. Oficinas de Pintura em Geral;
57. Oficinas Mecânicas;
58. Orfanatos;
59. Pizzarias;
60. Posto de Abastecimento de Combustíveis;
61. Produtos de Fibra de Vidro e Lã de Vidro;
62. Recapagem;
63. Restaurantes (sem música ao vivo ou som ambiente);
64. Retífica de Motores;
65. Retíficas;
66. Revenda de Autos e Serviços Mecânicos Autorizados;
67. Revenda de Gás de pequeno porte;
68. Revenda de Motos e Serviços Mecânicos;
69. Revendedores de Bebidas;
70. Saunas;
71. Selarias;
72. Supermercado;
73. Tintas e Vernizes;
74. Torneiro Mecânico;
75. Velatório.

d) COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECÍFICO: caracteriza-se pela singularidade e demandam análise caso a caso, sendo:

1. Aeroportos;
2. Albergues;
3. Auditório para Convenções, Congressos e Conferências;
4. Bailões;
5. Bares (com música ao vivo ou som ambiente);
6. Base de Treinamento Militar;
7. Bingos;
8. Boates;
9. Buffets;
10. Casas de Detenções;
11. Casas de Espetáculos;
12. Cemitérios horizontal/vertical;
13. Central de Correios;
14. Central de Polícia;
15. Central Telefônica;
16. Centro de Convenções;
17. Centro de Reintegração Social;
18. Centro de Zoonose;
19. Cinemas;

20. Circos;
21. Clubes Associativos;
22. Clubes Desportivos;
23. Clubes e Sindicatos;
24. Confecção de roupas, malharia;
25. Conventos;
26. Curtumes;
27. Corpo de Bombeiro;
28. Danceterias;
29. Delegacia de Ensino;
30. Delegacia de Polícia;
31. Depósito de Gás;
32. Depósito de Petróleo e Diversos;
33. Discotecas;
34. Eletroterapia;
35. Espaços e Edificações para Exposição;
36. Estação de Controle, Pressão e Tratamento de Água;
37. Estação de Controle;
38. Estação e Subestação Reguladoras de Energia Elétrica;
39. Estações de Telecomunicações;
40. Estúdios de Difusão por Rádio e TV;
41. Faculdades;
42. Ferro Velho;
43. Frigoríficos;
44. Fundições;
45. Garagens de Veículos de Grande Porte;
46. Guindastes, Gruas;
47. Hipermercados;
48. Hipódromo;
49. Hospitais;
50. Importadoras;
51. Institutos Correcionais;
52. Internatos;
53. Jardim Botânico;
54. Jardim Zoológico;
55. Jatos de Areia;
56. Juizados de Menores;
57. Madeira Industrializada;
58. Madeireiras;
59. Marcenarias;
60. Marmorarias;
61. Maternidades;
62. Motel;
63. Museu;
64. Parque de Diversões;
65. Penitenciárias;
66. Posto Policial;
67. Quadras e Salões de Esporte;
68. Quartéis;
69. Radioterapia;
70. Reciclagem;
71. Reservatórios de Água;
72. Restaurantes (com música ao vivo ou som ambiente);
73. Salões de Festas;
74. Sanatórios;

75. Serralherias;
76. Serviços Funerários;
77. Shopping;
78. Soldagem;
79. Sucatas;
80. Teatros;
81. Terminal de Ônibus Urbano;
82. Torre de Telecomunicações;
83. Transportadoras;
84. Universidades;
85. Usina de concreto;
86. Usina de Incineração;
87. Usina de Tratamento de Resíduos;
88. Vara Distrital.

III - INDUSTRIAL

a) INDÚSTRIA NÃO POLUENTE: caracteriza-se pela indústria não nociva ou perigosa.

b) INDÚSTRIA POTENCIALMENTE POLUENTE: caracteriza-se pela indústria potencialmente nociva ou perigosa.

Art. 13. Para efeito desta Lei, as atividades de comércio, serviço e indústria, definidas no artigo 11 e classificadas hierarquicamente no artigo 12, ficam caracterizadas por sua natureza em:

I - INCÔMODOS: Os que possam produzir ruídos, trepidações ou conturbações no tráfego, e que venham a incomodar a vizinhança.
II - NOCIVOS: Os que possam poluir o solo, o ar e as águas, produzir gases, poeiras, odores e detritos, impliquem na manipulação de ingredientes, matéria-prima ou processos que tragam riscos à saúde.
III - PERIGOSOS: Os que possam dar origem a explosões, incêndios e/ou colocar em risco pessoas ou propriedades circunvizinhas.
IV - INÓCUOS: Os que não se configuram em incômodos, nocivos ou perigosos.

§ 1º É de responsabilidade do órgão competente de planejamento do Município o enquadramento das atividades descritas no caput do artigo quanto a sua natureza, obedecendo-se os incisos I, II, III e IV deste artigo.

§ 2º O órgão competente de Planejamento do Município para subsidiar sua decisão de enquadramento das atividades enquanto incômodas, nocivas ou perigosas, poderão solicitar ao interessado que apresente relatório de ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV.

Art. 14. Serão admitidos em qualquer zona os Postos de Saúde, Centros de Saúde, Creches, Ensino Pré-escolar, Escolas de Ensino Fundamental e Médio, e órgãos da Administração Pública Municipal, Estadual e Federal.

Art. 15. Em nenhuma zona residencial serão admitidos usos incômodos, nocivos ou perigosos, salvo se o relatório de ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV for favorável e forem cumpridas as exigências de consultas a vizinhos, consoante esta Lei.

Art. 16. Os usos não relacionados nesta Lei deverão ser analisados pelo órgão competente de planejamento do Executivo Municipal, e a decisão deverá sempre buscar pela semelhança ou similaridade com os usos previstos e, em não sendo possível tal procedimento, o órgão competente de planejamento elaborará projeto de lei a ser encaminhado pelo Executivo

Municipal à Câmara Municipal para aprovação e incorporação a esta Lei, visando seu aperfeiçoamento.

CAPÍTULO III

DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 17. Para efeito desta Lei, Ocupação do Solo Urbano é a maneira com que a edificação pode ocupar o lote urbano, em função dos índices urbanísticos incidentes sobre o mesmo.

Art. 18. Os índices urbanísticos instituídos por esta Lei são:

I - Tamanho mínimo dos lotes;
II - Frentes mínimas;
III - Coeficiente de Aproveitamento;
IV - Taxa de Ocupação;
V - Recuos Frontais;
VI - Recuos Laterais;
VII - Recuos de Fundos;
VIII - Área mínima de terreno por unidade habitacional;
IX - Taxa de Permeabilidade;
X - Gabarito de Altura.

Parágrafo único. Os ANEXOS II e III definem os parâmetros de cada índice urbanístico para as diferentes zonas instituídas.

CAPÍTULO IV

DO ZONEAMENTO

Art. 19. A área urbana do distrito, sede do Município de Presidente Prudente e dos Bairros de Montalvão, Eneida, Floresta do Sul e Ameliópolis, conforme Carta de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo fica subdividida nas seguintes zonas:

I - ZONAS RESIDENCIAIS;
II - ZONAS COMERCIAIS E DE SERVIÇOS;
III - ZONAS INDUSTRIAIS;
IV - ZONAS DE PRESERVAÇÃO E PROTEÇÃO AMBIENTAL;
V - ZONAS ESPECIAIS.

Art. 20. As Zonas Residenciais - ZR destinam-se ao uso residencial predominantemente, subdividindo-se em:

I - ZR1 - Zona Residencial de Baixa Densidade Populacional, de ocupação horizontal;
II - ZR2 - Zona Residencial de Média Densidade Populacional, de ocupação horizontal e vertical, de até 02 (dois) pavimentos;
III - ZR3 - Zona Residencial de Alta Densidade Populacional, de ocupação horizontal e vertical;
IV - ZR4 - Zona Residencial de Média Densidade Populacional, de interesse social e de ocupação horizontal e vertical de até 02 (dois) pavimentos;

Parágrafo único. Os outros usos nas zonas residenciais devem ser considerados como acessórios de apoio ou complementação.

Art. 21. As Zonas Comerciais e de Serviços - ZCS destinam-se ao exercício das atividades de comércio e serviço, devendo predominar o uso, especializado ou não, da atividade comercial e de serviços, sem excluir o uso residencial, subdividindo-se em:

I - ZCS1 - Zona de Comércio e Serviço Central, de ocupação vertical;
II - ZCS2 - Zona de Comércio e Serviço de Eixos Viários, de ocupação vertical;
III - ZCS3 - Zona de Comércio e Serviço de Vias Principais e Secundarias de bairro e região e ocupação vertical até 3 (três) pavimentos.

Parágrafo único. Os diferentes tipos de zonas comerciais e de serviços visam:

a) Na ZCS1 - as atividades características de centro urbano principal da cidade. Visa a maior variedade possível de ofertas de comércio varejista, serviços, pontos de encontro e convívio social, bem como o uso residencial multifamiliar vertical e horizontal. É uma zona de alta densidade, tanto fixa quanto flutuante.
b) Na ZCS2 - zona assemelhada às funções do centro urbano principal. Visa à concentração do comércio e serviços em eixos viários estruturais, e também possibilitar o aumento da densidade fixa e flutuante fora do centro principal.
c) Na ZCS3 - zona que visa concentrar o comércio e serviços em eixos viários principais e secundários do bairro ou região, evitando a dispersão excessiva de tais atividades, reduzindo os conflitos nas zonas residenciais. É de uso para comércio varejista e serviços diversificados.

Art. 22. As Zonas Industriais - ZI destinam-se predominantemente ao exercício das atividades industriais, de comércio e serviços incômodos, nocivos ou perigosos, subdividindo-se em:

I - ZI1 - Zona de Indústrias classificadas não Poluentes;
II - ZI2 - Zona de Indústrias classificadas Potencialmente Poluentes.

Parágrafo único. Os diferentes tipos de zonas industriais visam:

a) ZI1 - a instalação de indústrias, comércio e serviços não nocivos ou perigosos;
b) ZI2 - a instalação de indústrias, comércio e serviços potencialmente incômodos, nocivos ou perigosos.

Art. 23. As Zonas de Preservação e Proteção Ambiental - ZPPA destinam-se exclusivamente a preservação e proteção de mananciais, fundos de vales, nascentes, córregos, ribeirões, matas e vegetações nativas. Quaisquer obras nestas zonas restringem-se a correções de escoamento de águas pluviais, saneamento, combate à erosão ou de infraestrutura, e equipamentos de suporte às atividades de lazer e recreação.

§ 1º Os limites das zonas de preservação e proteção ambiental deverão cumprir os índices exigidos na Lei Federal 12651/2012 do Código Florestal Brasileiro e lei do parcelamento do solo.

§ 2º As obras referidas neste artigo, para serem executadas, deverão ser submetidas e autorizadas pelos órgãos ambientais competentes.

Art. 24. As Zonas Especiais - ZE caracterizam-se pela singularidade do uso atual ou de uso pretendido e por tais aspectos, estão sujeitas a normas próprias. Estão classificadas de acordo com a finalidade pelas quais foram instituídas e são relacionadas conforme segue:

I - zona de interesse urbanístico especial;
II - zona especial aeroportuária;
III - zona especial de ensino e pesquisa;
IV - zona especial de exposições;
V - zona especial de uso atual incômodo, nocivo e perigoso;
VI - zona especial de subestação;
VII - zona especial esportiva;
VIII - zona especial de clubes recreativos;
IX - zona especial de cemitério;
X - zona especial de transporte intermunicipal rodoviário;
XI - zona especial de transporte intermunicipal ferroviário;
XII - zona especial de recreação e lazer;
XIII - zona especial de área militar;
XIV - zona especial do centro administrativo;
XV - zona especial da estação de tratamento de esgoto – ETE Limoeiro.

§ 1º A "zona de interesse urbanístico especial" destina-se exclusivamente ao uso residencial, sítios ou chácaras de recreio, obedecendo-se aos seguintes parâmetros dos índices urbanísticos:

a) tamanho do lote mínimo = 2.000 m² (dois mil metros quadrados);
b) frente mínima do lote = 50 ml (cinquenta metros lineares);
c) coeficiente de aproveitamento = 1 (um);
d) taxa de ocupação máxima = 30% (trinta por cento);
e) recuo mínimo de frente = 10 ml (dez metros lineares);
f) recuo mínimo de fundo = 5 ml (cinco metros lineares);
g) recuos mínimos laterais = 5 ml (cinco metros lineares);
h) área mínima de terreno por unidade habitacional = 2.000 m² (dois mil metros quadrados);
i) taxa de permeabilidade mínima = 50% (cinquenta por cento);
j) gabarito de altura máxima = 2 pavimentos.

§ 2º A "zona especial aeroportuária" visa garantir a operação segura de aeronaves, o conforto e a segurança dos usuários. Seus limites restringem-se à gleba, onde hoje se situa o aeroporto do município e qualquer obra ou edificação na zona deverá ser objeto de aprovação do órgão competente do Ministério da Aeronáutica e do Executivo Municipal.

§ 3º A "zona especial de ensino e pesquisa" destina-se ao uso por atividades específicas de ensino, pesquisa, atividades afins e correlatas. Qualquer obra ou edificação deverá ser objeto de análise específica do órgão competente de planejamento do Executivo Municipal, que estabelecerá os parâmetros dos índices urbanísticos a serem observados, desde que os mesmos respeitem e não interfiram na paisagem urbana e no sistema viário onde se localizam.

§ 4º A "zona especial de exposições" destina-se a abrigar eventos, exposições, atividades afins e correlatas. Qualquer obra ou edificação deverá ser objeto de análise específica do órgão competente de planejamento do Executivo Municipal, que estabelecerá os parâmetros dos índices urbanísticos a serem observados. O Executivo Municipal aprovará os projetos através de seu órgão competente, cumpridas as exigências estabelecidas.

§ 5º A "zona especial de uso incômodo, nocivo ou perigoso" abriga atividades exercidas na zona que se tornaram incômodas, nocivas ou perigosas, em relação ao uso e ocupação do solo

do seu entorno, resultantes da expansão urbana. Qualquer obra ou edificação, nesta zona, será considerada como uso tolerado em zonas comerciais e industriais, sendo o órgão competente de planejamento do Executivo Municipal o responsável para estabelecer parâmetros dos índices urbanísticos a serem observados, e qualquer alteração de uso na zona deverá ser objeto de lei de iniciativa do Executivo Municipal, sem prejuízo das disposições da Lei do Plano Diretor.

§ 6º A "zona especial de subestação" abriga as subestações rebaixadoras de energia. Qualquer obra ou edificação deverá ser objeto de análise específica do órgão competente de planejamento do Executivo Municipal, que estabelecerá os parâmetros dos índices urbanísticos a serem observados. O Executivo Municipal aprovará os projetos através de seu órgão competente, cumpridas as exigências estabelecidas.

§ 7º A "zona especial esportiva" abriga os Estádios Municipais, ginásio de esportes, centro olímpico e áreas esportivas, não sendo admitida qualquer alteração de seu uso. Quaisquer obras ou edificações serão aprovadas pelo órgão competente do Executivo Municipal.

§ 8º A "zona especial de clubes recreativos" abriga os atuais clubes recreativos existentes na área urbana. Qualquer obra ou edificação deverá ser objeto de análise específica do órgão competente de planejamento do Executivo Municipal, que estabelecerá os parâmetros dos índices urbanísticos a serem observados. O Executivo Municipal aprovará os projetos através de seu órgão competente, cumpridas as exigências estabelecidas.

§ 9º A "zona especial dos Cemitérios" abriga os atuais Cemitérios, não sendo admitida qualquer alteração de seu uso.

§ 10. A "zona especial de transporte intermunicipal rodoviário" abriga as instalações da rodoviária. Qualquer obra ou edificação deverá ser objeto de análise específica do órgão competente de planejamento do Executivo Municipal, que estabelecerá os parâmetros dos índices urbanísticos a serem observados. O Executivo Municipal aprovará os projetos através de seu órgão competente, cumpridas as exigências estabelecidas.

§ 11. A "zona especial de transporte intermunicipal ferroviário" abriga as instalações da rede ferroviária. Qualquer obra ou edificação deverá ser objeto de análise específica do órgão competente de planejamento do Executivo Municipal, que estabelecerá os parâmetros dos índices urbanísticos a serem observados. O Executivo Municipal aprovará os projetos através de seu órgão competente, cumpridas as exigências estabelecidas.

§ 12. A "zona especial de recreação e lazer" abriga as praças e outras áreas públicas utilizadas para a recreação e o lazer da população. Destinam-se exclusivamente a tal finalidade, não sendo admitida a alteração de seu uso. Quaisquer obras ou edificações nessas zonas restringem-se à infraestrutura ou a equipamentos de suporte às atividades de recreação e lazer. O Executivo Municipal aprovará os projetos, através de seu órgão competente.

§ 13. A "zona especial de área militar" abriga área destinada a atividades militares. Destinam-se exclusivamente a tal finalidade, não sendo admitida a alteração do seu uso.

§ 14. A "zona especial do centro administrativo" abriga as instalações do centro administrativo. Qualquer obra ou edificação deverá ser objeto de análise específica do órgão competente de planejamento do Executivo Municipal, que estabelecerá os parâmetros dos índices urbanísticos a serem observados. O Executivo Municipal aprovará os projetos através de seu órgão competente, cumpridas as exigências estabelecidas.

§ 15. A "zona especial da estação de tratamento de esgoto – ETE Limoeiro" abriga área destinada às atividades da estação de tratamento, considerando facilidade no acesso e manutenção, longe de ruído e odor característico do esgoto. Qualquer obra ou edificação deverá

ser objeto de análise específica do órgão competente de planejamento do Executivo Municipal, que estabelecerá os parâmetros dos índices urbanísticos a serem observados. O Executivo Municipal aprovará os projetos através de seu órgão competente, cumpridas as exigências estabelecidas.

Art. 25. Qualquer alteração dos usos descritos no artigo anterior deverá ser precedida de Certidão de Uso e Ocupação do Solo, informando a nova destinação da área, através do Relatório de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.

CAPÍTULO V

DAS ÁREAS DE RECREAÇÃO

Art. 26. Em todo edifício multifamiliar ou agrupamento residencial com mais de 12 (doze) unidades será exigida uma área de recreação equipada, a qual deverá obedecer aos seguintes requisitos mínimos:

I - quota de 6,00 m² (seis metros quadrados) por unidade de moradia;

II - localização em área isolada, sobre os terraços ou no térreo, desde que protegidas de ruas, locais de acesso e estacionamentos.

CAPÍTULO VI

DOS ALVARÁS

Art. 27. A concessão de Alvará para funcionamento somente será concedida através de processo próprio, desde que observadas as normas estabelecidas nesta Lei quanto ao uso do solo para cada zona e demais leis pertinentes.

Art. 28. Os pedidos de alvarás de localização e funcionamento de estabelecimento comercial, de prestação de serviços ou industrial deverão ser precedidos dos seguintes documentos:

I - Laudo Técnico elaborado por profissional habilitado e sua respectiva Responsabilidade Técnica, atestando que o imóvel em questão atende a Lei Federal para promoção da Acessibilidade e Mobilidade de pessoas portadoras de alguma deficiência ou mobilidade reduzida;

II - Laudo de Vistoria do Corpo de Bombeiro;

III - Atestado da Vigilância Sanitária para comércios relacionados à Alimentação e Saúde, em geral;

IV - Licença de Instalação e Funcionamento, emitida pela CETESB, quando se tratar de Postos de Abastecimento de Combustíveis, indústrias ou similares.

Art. 29. Os alvarás de localização e funcionamento de estabelecimento comercial, de prestação de serviço ou industrial serão concedidos sempre a título precário.

Art. 30. A transferência de local, ou mudança da atividade comercial, de prestação de serviço ou industrial, para empresas já em funcionamento, poderá ser autorizada somente se o novo ramo de atividade não contrariar as disposições desta Lei, ou demais Leis (Municipal, Estadual, Federal) pertinentes, através do processo administrativo municipal solicitando a Certidão de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 31. A concessão de alvarás para construir ou ampliar edificações existentes, somente poderá ocorrer com observância desta Lei e demais Leis (Municipal, Estadual e Federal) pertinentes.

Parágrafo único. Edificações existentes aprovadas e regulares, com recuos de frente inferiores aos exigidos por esta Lei, poderão ser ampliadas beneficiando-se do recuo de sua área regularizada, desde que atendidas as demais exigências desta Lei.

CAPÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES

Art. 32. Em terrenos situados na direção do Cone de Aproximação de Aeronaves, o gabarito de altura fica subordinado às exigências da Anatel e do Ministério da Aeronáutica, respectivamente, com parecer favorável das mesmas.

Art. 33. Para efeito de zoneamento de uso, os lotes de esquina serão considerados de duas ou mais frentes.

Art. 34. As zonas são definidas por fundos de lotes, onde todos os lotes, de ambos os lados das vias que limitam zonas diferentes, terão os mesmos índices urbanísticos da zona de maior coeficiente de aproveitamento.

Parágrafo único. Em lote com frente para duas vias, que se caracterizam por zonas diferentes, prevalece os critérios da zona de maior coeficiente de aproveitamento.

Art. 35. Não serão computados na área máxima edificável, para efeito de coeficiente de aproveitamento, e em nenhuma hipótese receber outra finalidade:

I - terraço de cobertura, desde que de uso comum do condomínio;
II - sacadas, desde que não vinculadas a dependências de serviço;
III - área de escada;
IV - poço de elevadores, casas de máquinas, de bombas, de transformadores e geradores, caixa d'água, centrais de ar condicionado, instalações de gás, depósito para armazenamento do lixo;
V - área de recreação equipadas conforme exigência desta Lei;
VI - área de estacionamento, quando localizada sob pilotis e/ou subsolo;
VII - área de rampa.

Art. 36. Em casos onde o terreno é maior que o lote mínimo exigido na respectiva zona, ou a taxa de ocupação adotada no projeto for menor que a taxa de ocupação máxima estabelecida para a zona respectiva, o coeficiente de aproveitamento poderá ser aumentado utilizando-se a equação:

$$C\ máx. = C + \left(\frac{St - Lm}{1000}\right) + 2\,(T - t)$$

Onde o valor máximo de acréscimo não poderá exceder a 1 (um).

Os símbolos significam:

C Máx = coeficiente máximo a adotar;

C = coeficiente de aproveitamento da zona;

St = superfície total do terreno;

Lm = lote mínimo exigido para a zona;

T = taxa de ocupação exigida para a zona;

t = taxa de ocupação adotada no projeto.

Art. 37. Respeitadas as normas previstas nas zonas ZR2 e ZR4, é permitida a construção de habitação multifamiliar vertical acima de dois pavimentos, desde que obedecidas as seguintes condições:

I - área mínima do terreno de 5.000 metros quadrados e frente não inferior a 50 metros;
II - área destinada à recreação, de acordo com o previsto no artigo 26 desta Lei;
III - o terreno deverá ser contornado por vias públicas em todo o seu perímetro;
IV - as edificações deverão estar recuadas de todas as vias públicas circundantes, de distância mínima igual à altura da construção, medida pelo nível médio do passeio. Para cálculo da altura, não se considera o reservatório e casa de máquinas;
V - para edificações sobre pilotis, o recuo mínimo exigido será equivalente à metade da altura da construção.

Art. 38. A profundidade máxima da ZI1 - Zona Industrial não poluente, quando não limitada por via ou fundo de lote, é de 100 m (cem metros).

Parágrafo único. As áreas localizadas às margens das rodovias serão consideradas ZI-1, desde que requerido e autorizado quando da solicitação da expedição da Certidão de Diretrizes.

Art. 39. Os novos loteamentos, com prolongamento de vias que liguem a vias existentes cujo zoneamento já possua característica de Zonas Comerciais e Serviços – ZCS, passam a receber o mesmo zoneamento já estabelecido para a via, conforme estabelecido nesta lei.

Parágrafo único. Excetuam-se deste artigo as vias localizadas nas ZR1 e ZE.

Art. 40. As zonas para Interesse Social poderão localizar-se em qualquer área do perímetro urbano do município, desde que cumpridas as seguintes condições:

I - não se localizar em áreas de proteção ambiental;
II - não se localizar em Zonas Especiais – ZE e nas Zonas Residenciais – ZR1, já definidas nesta lei;
III - não se localizar a mais de 300 m (trezentos metros) de área já loteada e aprovada nos órgãos competentes Estaduais e Municipais, com pelo menos 03 (três) benfeitorias implantadas, dentre as seguintes: água, esgoto, energia elétrica, asfalto, guias e sarjetas.

§ 1º Serão considerados de Interesse Social aqueles loteamentos e/ou Conjuntos Habitacionais, que sejam destinados às famílias de baixa renda, com valores análogos aos programas de governo.

§ 2° Será permitida a implantação de Zona de Interesse Social na ZR-1, somente para parcelamento através de loteamento, mediante outorga onerosa, conforme tabela do Anexo II.

§ 3º Poderão utilizar-se deste artigo mediante contrapartida em investimento público, a ser prestada ao município, proporcional ao benefício adquirido.

Art. 41. Para fins de se beneficiar da implantação de Interesse Social, o proprietário (pessoa física ou jurídica) deverá requerer a Aprovação do Local, através de processo administrativo municipal, dirigido ao Prefeito Municipal e instruído com os seguintes documentos:

I - título de propriedade do imóvel;
II - croqui de localização do imóvel;
III - justificativa técnica sobre o caráter de interesse social.

Art. 42. Cumpridas as exigências do artigo anterior, o proprietário do imóvel deverá atender as demais exigências das Leis Complementares Municipais do Sistema Viário e Parcelamento do Solo.

Art. 43. Os parâmetros e índices urbanísticos para loteamentos e/ou Conjuntos Habitacionais de Interesse Social são os descritos na ZR4, do Anexo II desta Lei.

Parágrafo único. Para edifícios residenciais até 08 (oito) pavimentos, deverá atender:

a) coeficiente de aproveitamento máximo: 04 (quatro);
b) taxa de ocupação máxima: 60% (sessenta por cento);
c) recuo frontal mínimo: 04 ml (quatro metros lineares);
d) área mínima de terreno por unidade habitacional: 10m² (dez metros quadrados);
e) taxa de permeabilidade mínima: 10% (dez por cento);
f) gabarito de altura: 08 (oito) pavimentos;
g) recuo mínimo de lateral e fundo, com divisas de lotes ou áreas: H/6 com no mínimo de 2,00 ml (dois metros lineares).

Art. 44. Os projetos de edificação para Habitações de Interesse Social dos condomínios Horizontais e Verticais deverão atender as exigências da Lei Complementar de Normas para Edificação e, quando necessário, aprovar junto aos órgãos Estaduais competentes.

CAPÍTULO VIII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 45. O Executivo Municipal poderá outorgar onerosamente o exercício do direito de construir, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, conforme disposições dos artigos 28, 29, 30 e 31 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade e de acordo com os critérios e procedimentos definidos em lei específica.

Parágrafo único. A Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional poderá ser aplicada na regularização de edificações, na forma que for estabelecida pelas leis específicas.

Art. 46. As áreas passíveis de Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional são aquelas onde o direito de construir poderá ser exercido acima do permitido pela aplicação do coeficiente de aproveitamento básico até o limite estabelecido pelo uso do coeficiente máximo, mediante contrapartida financeira a ser prestada ao município.

§ 1º É permitida a Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional nas áreas definidas na Carta de Zoneamento do Uso e Ocupação do solo como ZR3, ZCS1 e ZCS2, nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento permitido,

§ 2º O limite máximo do coeficiente de aproveitamento a ser atingido na outorga onerosa é 8, conforme Anexo II item (11).

Art. 47. O Executivo Municipal poderá outorgar onerosamente o exercício do direito de parcelar na ZR1, reduzindo os índices urbanísticos para o tamanho do lote, conforme Anexo II item (11), mediante contrapartida financeira a ser prestada ao município.

Art. 48. Os recursos auferidos com a adoção das outorgas serão aplicados de acordo com as finalidades previstas nos incisos I a VII do artigo 26 da Lei 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, á critério do órgão competente do Executivo Municipal.

Art. 49. A outorga onerosa será regulamentada em lei específica, nos termos do artigo 30 da Lei 10.257/2001 – Estatuto da Cidade.

Art. 50. O Direito de Preempção, conferido ao poder público municipal, poderá ser exercido pela Administração Pública Municipal, quando o mesmo achar necessário, atendidos na sua íntegra os artigos 25, 26 e 27 da Lei Federal 10257, de 10 de julho de 2001, denominada Estatuto da Cidade.

Parágrafo único. O direito de Preempção será regulamentado em Lei específica.

Art. 51. A Transferência do Direto de Construir poderá ser concedida pelo Poder Público Municipal ao proprietário de imóvel quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

I - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II - preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

III - servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§ 1º A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do caput.

§ 2º Lei municipal específica estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir.

Art. 52. Para aprovação de edificação, na área urbana do distrito sede de Presidente Prudente, que apresentar área construída superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), será obrigatório relatório de ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV, Certidão de Uso do Solo e Diretrizes, sem prejuízo das demais exigências desta Lei.

Parágrafo único. Excetuam-se das exigências deste artigo as edificações residenciais unifamiliares.

Art. 53. Em todo e qualquer empreendimento que a Administração Municipal identificar a necessidade de investimentos em obras de infraestrutura incidentes e/ou não incidentes em equipamentos sociais, o empreendedor deverá participar, parcial ou integralmente, dos custos de implantação das obras necessárias ao desenvolvimento local.

Art. 54. São partes integrantes desta Lei os ANEXOS I, II, III e as Cartas de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo da área Urbana e dos Distritos.

Art. 55. Esta Lei entrará em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial as Leis Complementares nºs 153/2008, 160/2008, 169/2009 e 184/2012.

Presidente Prudente, Paço Municipal "Florivaldo Leal", xxxx.

NELSON R. BUGALHO
Prefeito

ANEXO I

PRESIDENTE PRUDENTE / ZONEAMENTO
CARACTERÍSTICAS DE USO

Zonas	Permitidos	Tolerados	Proibidos
ZR1	Residencial Unifamiliar Residencial Multifamiliar Horizontal Comércio e Serviço Vicinal	Comércio e Serviço de Bairro Comércio e Serviço Geral	Os demais, **e** **Residencial Multifamiliar de Interesse Social**
ZR2	Residencial Unifamiliar Residencial Multifamiliar Horizontal e Vertical Comércio e Serviço Vicinal Comércio e Serviço de Bairro	Comércio e Serviço Geral Comércio e Serviço Específico Industrial não Poluitiva (não nocivo ou perigoso)	Os demais
ZR3	Idem ZR2	Idem ZR2	Idem ZR2
ZR4	Idem ZR2	Idem ZR2	Idem ZR2
ZCS1	Residencial Unifamiliar Residencial Multifamiliar Horizontal e Vertical Comércio e Serviço Vicinal Comércio e Serviço de Bairro Comércio e Serviço Geral	Comércio e Serviço Específico Industrial não Poluitiva (não nocivo ou perigoso)	os demais
ZCS2	Idem ZCS1	Idem ZCS1	Idem ZCS1
ZCS3	Residencial Unifamiliar Residencial Multifamiliar Horizontal e Vertical Comércio e Serviço Vicinal Comércio e Serviço de Bairro	Comércio e Serviço Geral Comércio e Serviço Específico Industrial não Poluitiva (não nocivo ou perigoso)	os demais
ZI1	Comércio e Serviço Vicinal Comércio e Serviço de Bairro Comércio e Serviço Geral Comércio e Serv. Específico Indústria não Poluitiva (não nocivo ou perigoso)	Residencial Unifamiliar Residencial Multifamiliar Horizontal e Vertical	Indústria Potencialmente Poluitiva
ZI2	Comércio e Serviço Vicinal Comércio e Serviço de Bairro Comércio e Serviço Geral Comércio e Serv. Específico Indústria não Poluitiva Indústria Potencialmente Poluitiva	----------	Residencial Unifamiliar Residencial Multifamiliar Horizontal e Vertical

OBS.:- Para justificar uso incômodo, nocivo ou perigoso em zonas residenciais, poderá ser solicitado o EIV.
Residencial Multifamiliar de Interesse Social na ZR1, mediante outorga onerosa.

ANEXO II

PRESIDENTE PRUDENTE / ZONEAMENTO
PARÂMETROS E ÍNDICES URBANÍSTICOS

Zonas/ Unidades	Tamanho Mínimo do lote (Metro Quadrado)	Frente Mínima do lote Normal / esquina (Metro Linear)		Coeficiente de Aproveitamento Máximo (Número)	Taxa de Ocupação Máxima (Percentagem)	Recuo Frontal Mínimo (Metro Linear)	Área mínima de Terreno por Unidade Habitacional (Metro Quadrado)	Taxa de Permeabilidade Mínima (Percentagem)	Gabarito de Altura Máxima (Número)
ZR1	300/ 250 (11)	12	14	1	70	4	160	20	2 (8)
ZR2	250	10	12	2	70	4	60	10	2 (8)
ZR3	250	12	14	6 (10)	70	4	20	10	Livre
ZR4	160 /125 (12)	08	12	2	70	4 / 2 (9)	60	10	2 (8)
ZCS1	500	15	19	6 (10)	80 (1) / 70 (2)	0 (3) / 4 (4)	10	0 (5) / 10 (6)	Livre
ZCS2	-	-	-	6 (10)	80 (1) / 70 (2)	0 (3) / 4 (4)	10	0 (5) / 10 (6)	Livre
ZCS3	-	-	-	(7)	70	0 (3) / 4 (4)	(7)	0 (5) / 10 (6)	3 (8)
Z I 1	500	15	19	4	70	4	20	20	Livre
Z I 2	1000	20	30	2	60	10	-	20	Livre

Observações:-

(1) 80% (oitenta por cento) de taxa de ocupação máxima para edificações comerciais, serviços, industriais ou mistas;

(2) 70% (setenta por cento) é a taxa de ocupação máxima para edificações exclusivamente residenciais;

(3) é facultativo o recuo frontal para edificações comerciais, serviços, industriais ou mistas;

(4) é obrigatório o recuo frontal mínimo de 4 (quatro) metros para edificações exclusivamente residenciais;

(5) é facultativa a taxa de permeabilidade para edificações comerciais, serviços, industriais ou mistos;
(6) é obrigatória a taxa de permeabilidade mínima de 10% (dez por cento) para edificações exclusivamente residenciais;
(7) adotam-se os índices urbanísticos da zona de maior coeficiente de aproveitamento;
(8) quando a área de estacionamento se constituir de um pavimento e não tiver outro tipo de uso incluído, não será computado para efeito de gabarito de altura;
(9) quando forem lotes de interesse social, ou lotes com tamanho mínimo inferior ao anexo II e desde que sejam lotes com matrícula anterior a 1996, o recuo frontal mínimo é de 2,00 metros.
(10) outorga onerosa do direito de construir, podendo o coeficiente de aproveitamento ser acrescido em 2, podendo atingir o máximo de 8.
(11) índices reduzidos para o tamanho do lote, permitidos somente para outorga onerosa do direito de parcelar na ZR1.
(12) para interesse social com utilização da lei federal 6766/79 e com interesse e participação do município.

Obs.: Subsolo, somente para estacionamento, poderá ocupar 100% do lote.

ANEXO III

RECUOS OBRIGATÓRIOS

Número de Pavimentos da Edificação	Recuos Laterais Metro linear (ml)	Recuo de Fundo Metro linear (ml)
Até 4 pavimentos	Facultado	Facultado
A partir do 5º pavimento	Recuo obrigatório mínimo 1,5 de um dos lados	Facultado