



= L E I N° 1.583 =

DISPONDO SÔBRE: Uso do solo no município de Presidente Prudente e dá outras providências.-

WALTER LEMES SOARES, Prefeito Municipal de Presidente Prudente, Estado de S.Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei,

Faço saber que a Câmara Municipal de Presidente Prudente decreta e eu promulgo e sanciono a seguinte lei:

CAPÍTULO I  
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

ARTIGO 1º - Esta lei tem por objetivo:-

- I - Estimular o uso mais adequado dos terrenos, tendo em vista a saúde, a segurança e o bem estar da população;
- II - Regular o uso de edificios e construções e dos terrenos para fins residenciais, comerciais, industriais e outros;
- III - Regular a área das construções, sua localização e a ocupação dos lotes.

ARTIGO 2º - Para os efeitos desta lei fica o Município de Presidente Prudente dividido em área urbana, área de expansão urbana prioritária, área de expansão futura e área rural, conforme a planta oficial que faz parte da lei do Plano Diretor, na escala 1:10.000, denominada: DIVISÃO TERRITORIAL em ÁREAS INTEGRADAS.

ARTIGO 3º - As áreas urbanas e de expansão urbana do Distrito da Sede do Município de Presidente Prudente ficam divididas em zonas segundo a seguinte classificação:

- I - Zonas de uso predominante residencial;
- II - Zonas de uso predominantemente comercial;
- III - Zonas de uso predominantemente industrial
- IV - Zonas de uso especial.

ARTIGO 4º - Para efeito desta lei, zona é uma área delimitada por decreto na qual predomina um determinado uso.



- ARTIGO 4º - São zonas de uso predominantemente residencial:
- I - As zonas residenciais de alta densidade (ZR1);
  - II - As zonas residenciais de média densidade (ZR2);
  - III - As zonas residenciais de baixa densidade (ZR3); e (NR1).
- ARTIGO 5º - São zonas de uso predominantemente comercial:
- I - A zona comercial central (ZC1);
  - II - As zonas comerciais secundárias (ZC2);
  - III - A zona comercial atacadista (ZC3).
- ARTIGO 6º - São zonas de uso predominantemente industrial:
- I - A Zona do Distrito Industrial Diversificada (ZII);
  - II - A zona do Distrito Industrial Especializado (ZI2); e
  - III - As zonas Industriais localizadas na área urbana - (ZI3).
- ARTIGO 7º - São zonas de uso especial:
- I - A zona destinada ao Centro Educacional (ZE1);
  - II - A zona destinada ao Parque Municipal (ZE2);
  - III - As zonas de proteção paisagístico (ZE3);
  - IV - A zona de uso proibido para a construção de indústrias (ZE5); e
  - V - A zona de exposição agropecuária (ZE4).
- ARTIGO 8º - Os limites correspondentes a cada uma das zonas referidas nos artigos de nº 7,6,5,4 e 3 estão fixadas na Planta Oficial que faz parte desta lei, na escala 1:10.000 denominada "ZONEAMENTO URBANO DE PRESIDENTE PRUDENTE".
- ARTIGO 9º - Para cada uma das zonas previstas, a presente lei estabelece:
- I - Os usos permitidos, permissíveis e proibidos;
  - II - A área e a frente mínima dos lotes;
  - III - A taxa de ocupação do lote, definida como a porcentagem da área da projeção horizontal de edifício sobre a área total do lote;
  - IV - O coeficiente de aproveitamento, definido como a relação entre a área total construída do edifício e a área total do lote;
  - V - Afastamento de frente, laterais e do fundo, definidos como a distância mínima da construção as divi-



sas do lote, frontal, lateral e do fundo, respectivamente; e

VI - Outros elementos considerados importantes para o uso adequado dos terrenos.

**ARTIGO 10** - Os usos e os demais requisitos referidos no artigo anterior em cada zona, são os indicados no Quadro de Zoneamento Urbano que acompanha esta lei.

**1º** - Nas áreas em que incidem impostos territoriais Urbano ou predial, anteriores à publicação da presente lei, não se aplicam as restrições relativas às áreas, frentes mínimas dos lotes (e afastamentos), constantes do Quadro de Zoneamento.

**2º** - Nas áreas mencionadas no parágrafo 1º, aplica-se o estabelecido pelo Decreto Estadual nº 52.497, de 21 de julho de 1970.

**ARTIGO 11** - Para construção de edifício destinado a quaisquer usos, permitidos ou permissíveis, é obrigatória a reserva de área de estacionamento, cobertas ou descobertas, seja no interior do lote, seja a uma distância máxima de 50,00 m. (cinquenta metros) do mesmo.

**ÚNICO** - A área de estacionamento não poderá ser inferior a 15,00 m.2 (quinze metros quadrados), para cada carro.

## CAPÍTULO II

### DAS ZONAS RESIDENCIAIS

**ARTIGO 12** - Além dos usos indicados no Quadro de Zoneamento Urbano, não permissíveis nas zonas residenciais os seguintes usos:

- I - Estabelecimento de ensino elementar e médio;
- II - Equipamento de assistência social;
- III - Templos;
- IV - Conjuntos habitacionais;
- V - Bares e Cafés;
- VI - Açougues, quitandas e padarias; e
- VII - Áreas de recreação e esportes.

**ÚNICO** - A localização de edifícios destinados aos usos constantes desse artigo deverá ser submetido à aprovação da Divisão de Obras e Viação.



- ARTIGO 13** - Nas zonas residenciais as edificações obedecerão ao afastamento frontal mínimo de 4,00 (quatro) metros.
- ARTIGO 14** - As áreas de reserva para estacionamento correspondentes ao uso residencial deverão obedecer à relação de um carro para cada unidade domiciliar.
- ÚNICO** - Em se tratando dos usos permissíveis citados no artigo 12 desta lei, a relação será de 1 carro para cada 100,00 m.2 (cem metros quadrados) de área construída.
- ARTIGO 15** - Não se computa para o cálculo de coeficiente de aproveitamento do lote, as áreas destinadas ao estacionamento - no sub-solo.
- 1º** - As áreas mencionadas nesse artigo terão única e exclusivamente a destinação indicada, não podendo em qualquer época e a pretexto algum, serem utilizadas para outros fins, sob as penas da lei.
- 2º** - As áreas destinadas ao estacionamento no sub-solo poderão avançar até as divisas do lote.
- 3º** - As áreas destinadas ao estacionamento de veículos no sub-solo não poderão ser maiores que 3 (três) vezes a área do lote.
- ARTIGO 16** - No caso de edifícios sobre "pilotis", não se computa, para fins de cálculo do coeficiente de aproveitamento, a área de projeção do primeiro pavimento sobre o terreno - desde que essa área seja mantida desembaraçada e sem qualquer vedação.
- 1º** - No caso dos edifícios referidos nesse artigo, só é permitida a edificação, na área mencionada, de caixas de escadas e de elevadores.
- 2º** - As edificações destinadas a quaisquer outros usos, na área em questão, serão computadas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento.
- 3º** - A altura mínima compreendida entre a base dos "pilotis" e a base do primeiro pavimento será de 3,50 m. (três metros) e cinquenta centímetros.
- ARTIGO 17** - Toda a edificação residencial geminada, compreendida como o conjunto de duas ou mais habitações, deverá satisfazer as seguintes condições:



I - Corresponder a cada habitação uma testada mínima de 4,00 (quatro) metros.

II - Respeitar, para o conjunto, os fatores condicionantes estabelecidos por esta lei, relativos à implantação por lote.

**ARTIGO 18** - A construção de duas residências superpostas deverá satisfazer às seguintes condições:

I - Respeitar os fatores condicionantes estabelecidos por lei, relativos à implantação da edificação por lote; e

II - Garantir o acesso independente a cada uma das residências, tomadas isoladamente.

**ARTIGO 19** - Os conjuntos habitacionais nas zonas de baixa densidade deverão respeitar, para o conjunto, os fatores condicionantes estabelecidos por esta lei, relativos à implantação dos edifícios e ao disposto na lei do Plano Diretor, relativo ao loteamento de desmembramento de terrenos urbanos.

### CAPÍTULO III

#### SEÇÃO I

#### DAS ZONAS COMERCIAIS CENTRAIS

**ARTIGO 20** - Das zonas comerciais centrais, além dos usos indicados no Quadro de Zoneamento Urbano, são permissíveis nas Zonas Comerciais Centrais, os seguintes usos:

I - Hospitais, casas de saúde e maternidades;

II - Postos de Serviços;

III - Pequenas oficinas de reparo e manutenção; e

IV - Estabelecimentos de Ensino Primário, Médio e Profissional.

**ARTIGO UNICO** - A localização dos edifícios destinados aos usos constantes deste artigo deverá ser submetidos à aprovação da Divisão de Obras e Viação.

**ARTIGO 21** - Os edifícios destinados ao uso conjunto de habitação e Comércio, poderão avançar até a divisa frontal do lote, desde que seja mantida uma altura mínima de 5,50 m. (cinco metros e cinquenta centímetros) entre o nível de pas-



seio e a base correspondente ao pavimento que se estende até a divisa considerada.

ARTIGO 22 - As áreas do estacionamento deverão ser projetadas com base nos seguintes índices:

- I - Residências Unihabitacionais: - um carro para cada 100 m.2 (cem metros quadrados) de área construída;
- II - Edifícios plurihabitacionais: - um carro para cada unidade domiciliar;
- III - Hotéis: - um carro para cada oito apartamentos ou quartos;
- IV - Hospitais, casas de saúde e maternidade: - um carro para cada 8 (oito) leitos;
- V - Igrejas e Templos: - um carro para cada 20 (vinte) lugares;
- VI - Supermercados e Centros Comerciais: : área de estacionamento igual ou superior a 25% (vinte e cinco por cento) da área total construída; e,
- VII - Sedes de órgãos de Serviços Públicos: - um carro para cada 200 m.2 (duzentos metros quadrados) de área construída.

#### SEÇÃO II

#### DAS ZONAS COMERCIAIS SECUNDÁRIAS

ARTIGO 23 - Além dos usos indicados no Quadro de Zoneamento Urbano, são permissíveis nas zonas comerciais secundárias, os seguintes usos:-

- I - Hospitais, casas de saúde e maternidade;
- II - Postos de Serviço;
- III - Pequenas oficinas de reparos e manutenção; e
- IV - Estabelecimento de ensino primário, médio e profissional.

ARTIGO 24 - A localização dos edifícios destinados aos usos constantes desse artigo deverá ser submetida à aprovação da Divisão de Obras e Viação.

ARTIGO 24 - As áreas de estacionamento deverão ser projetadas com base nos seguintes índices:

- I - Residências unihabitacionais: - um carro para cada



- 100 m.2 (cem metros quadrados) da área construída;
- II- Edifícios plurihabitacionais:- um carro para cada unidade domiciliar;
- III- Estabelecimentos Comerciais, varejistas, bancos, - agências, escritórios e consultórios:- um carro para cada 100 m.2 (cem metros quadrados) de área construída;
- IV- Hospitais, Casas de Saúde e maternidades:- um carro para cada 8 (oito) leitos;
- V- Igrejas e Templos:- um carro para cada 20 (vinte) lugares; e
- VI- Sedes de órgãos de Serviços Públicos:- um carro para cada 200 m.2 (duzentos metros quadrados) da área construída.

### SEÇÃO III

#### DA ZONA COMERCIAL E ATACADISTA

ARTIGO 25 - Além dos usos indicados no Quadro de Zonamento Urbano, são permissíveis na Zona Comercial Atacadista os seguintes usos:-

- I - Ensino Primário, Médio e Profissional; e
- II - Indústrias leves e médias, não nocivas e não perigosas.

ARTIGO 26 - As áreas de estacionamento deverão ser projetadas com base nos seguintes índices:

- I - Residências unihabitacionais:- um carro para 100 m.2 (cem metros quadrados) de área construída;
- II - Edifícios plurihabitacionais:- um carro para cada unidade domiciliar; e
- III - Estabelecimentos Comerciais Atacadistas, depósitos e Armazens:- um carro para cada 300 m.2 (trezentos metros quadrados), de área construída.

### CAPÍTULO IV

#### DAS ZONAS INDUSTRIAIS

ARTIGO 27 - Ficam estabelecidas para as Zonas Industriais Z11 e Z12, os fatores condicionantes fixados no "Projeto de um Distrito Industrial - Presidente Prudente", cabendo à Divi-



são de Obras e Viação, determinar os demais fatores condicionantes da implantação de edificação nas zonas mencionadas.

ARTIGO 28 - Nas zonas Industriais Urbanas, serão permitidos todos os usos correspondentes às zonas ZR3 mediante prévia aprovação da Divisão de Obras e Viação.

ARTIGO 29 - Qualquer projeto de reforma em ampliação nas zonas industriais urbanas deverá ser submetida à aprovação da Divisão de Obras e Viação.

ARTIGO 30 - Os núcleos residenciais (ZR1) localizados dentro das zonas Z12 e ZE2, serão objeto de estudo pela Divisão de Obras e Viação para seu destino.

#### CAPÍTULO V

#### DAS ZONAS DE USO ESPECIAL

ARTIGO 31 - As zonas de uso especial deverão ser projetadas de acordo com os objetivos e as diretrizes de LEI DO PLANO DIRETOR e submetidas à aprovação da Divisão de Obras e Viação.

#### CAPÍTULO VI

#### DISPOSIÇÕES GERAIS

ARTIGO 32 - Não será concedida licença para construção, utilização ou reforma de edifícios ou estabelecimentos sem a obediência aos preceitos desta lei.

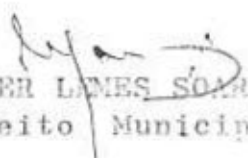
ARTIGO 33 - As edificações deverão obedecer aos novos alinhamentos prediais, estabelecidas mediante decreto, para as ruas a serem alargadas.

ARTIGO 34 - Será mantido o uso das edificações existentes na data da publicação desta lei e devidamente licenciadas pelo Departamento competente, vedando-se, porém, a reconstrução, reforma ou ampliação de edifício cujo uso contrarie os preceitos desta lei.

ARTIGO 35 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Presidente Prudente, Paço Municipal "Florivaldo Leal", 5

de dezembro de 1973

  
WALTER LEMES SOARES  
Prefeito Municipal



Registrada e publicada na Divisão de Administração,  
05 (cinco) dias do mês de dezembro de 1973.

LUIZ MAURÍCIO SANDOVAL  
Diretor

1/c.