



Câmara Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 36/2024

PN 40015

DISPÕE SOBRE A ALTERAÇÃO DO MEMORIAL DESCRITIVO DO LOTEAMENTO PARQUE E CIDADE INDUSTRIAL LAGOINHA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Apresentamos à consideração da Casa o seguinte:

Art. 1º Fica autorizada a aplicação do Anexo “QUADRO 03 - PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO”, previsto na Lei Complementar nº 3.175, de 17 de abril de 2023, à Quadra 34 do Loteamento Parque e Cidade Industrial Lagoinha.

Parágrafo único. A autorização de que trata o *caput* deste artigo prevalece sobre as restrições urbanísticas estabelecidas no memorial descritivo que aprovou o Loteamento Parque e Cidade Industrial Lagoinha, em 22 de agosto de 1967, as quais foram atualizadas e disciplinadas pela Lei Complementar nº 3.175, de 17 de abril de 2023.

Art. 2º A ocupação do solo na Quadra 34 do Loteamento Parque e Cidade Industrial Lagoinha deverá observar os parâmetros urbanísticos estabelecidos no Anexo “QUADRO 03 - PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO” da Lei Complementar nº 3.175, de 17 de abril de 2023.

Art. 3º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Sala das Sessões, em 05 de novembro de 2024

ALESSANDRO MARACA

Vereador - MDB





Câmara Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

JUSTIFICATIVA

Contexto Histórico e Transformação Urbana

O Loteamento Parque e Cidade Industrial Lagoinha foi aprovado em 22 de agosto de 1967 (Processo nº 16167/67), localizado incluído no macrozoneamento ZUP e na Unidades de Ocupação Planejada (UOP) - 05 L.

Na época de sua aprovação, o bairro foi projetado com um caráter misto e de baixa densidade, com limitações específicas quanto ao uso e ocupação do solo. Essas restrições se refletem no memorial descritivo do loteamento, especialmente no item 16 - DAS EDIFICAÇÕES, que impõe um gabarito máximo de dois pavimentos para lotes industriais, comerciais, de prestação de serviços e de uso misto.

Além disso, o item 16 estabelece restrições de ocupação do terreno e recuos, configurando um perfil urbano conservador para atender às demandas da época.

Passados mais de 57 anos, a dinâmica urbana da região foi profundamente transformada. O bairro se consolidou como um polo jurídico, com a instalação de instituições públicas de grande relevância, como:

- Justiça Federal, Estadual e do Trabalho;
- Ministério Público;
- Defensoria Pública Estadual e Federal.

Essa evolução conferiu ao bairro o status de Cidade Judiciária, alterando sua vocação original para uma função majoritariamente comercial e de serviços. Com essa nova demanda, tornou-se necessário adequar as restrições urbanísticas impostas há mais de seis décadas, de modo a permitir edificações mais condizentes com o atual perfil de uso.





Câmara Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Necessidade de Revisão do Item 16 - DAS EDIFICAÇÕES e Alinhamento com a Lei Complementar 3175/2023

A Lei Complementar nº 3175/2023, fruto de um aprofundado estudo sobre a evolução econômica e social das zonas urbanas, trouxe novos regramentos de uso e ocupação do solo que não se sobrepõem às restrições urbanísticas estabelecidas pelo loteador em 1967.

O presente projeto de lei complementar atualiza as normas para áreas que passaram por transformações significativas, como a Quadra 34, e flexibiliza os parâmetros de verticalização e ocupação para melhor atender às demandas contemporâneas.

Contudo, devido às restrições históricas ainda vigentes no memorial descritivo do loteamento, é necessária uma lei específica para alterar as regras impostas na época, que limitam o desenvolvimento urbano e comercial da área. A criação dessa lei possibilitará que a Quadra 34 seja ocupada de maneira mais eficiente e alinhada ao perfil jurídico-comercial da região, conforme as diretrizes modernas de uso do solo.

Vale destacar que a Quadra 34 está inserida na UOP - 05 L, conforme definido no QUADRO 03 - PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, que estabelece um gabarito H/3 com recuo mínimo de 5 metros. Esses parâmetros sustentam a justificativa para a atualização das restrições urbanísticas, oferecendo uma base normativa mais adequada ao contexto atual da área e sustentando o desenvolvimento de projetos de verticalização que atendam às normas atuais e ao contexto da Cidade Judiciária.

Precedentes de Revisão de Restrições Urbanísticas

É importante ressaltar que a revisão de restrições urbanísticas é uma prática comum e necessária para adaptar a cidade às novas realidades urbanas e demandas sociais e econômicas. Exemplos dessa prática incluem a Lei Complementar 3209, que revogou as disposições da Lei Complementar nº 1934/2005 que estabelecia diretrizes e mecanismos para intervenções no entorno do Parque Prefeito Luiz Roberto Jábali (Curupira), mas foi atualizada para permitir um desenvolvimento mais adequado ao contexto atual da região.





Câmara Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Outro exemplo é a tramitação do Projeto de Lei Complementar nº 31/2024, que propõe a delimitação de Áreas de Preservação Permanente (APP) de cursos d'água em áreas urbanas consolidadas (AUC). Esse projeto busca estabelecer parâmetros para o parcelamento, uso e ocupação do solo em áreas consolidadas específicas do município de Ribeirão Preto, conforme diretrizes da Constituição Federal, da Lei Federal n. 12.651/12, e da Lei Federal 14.285/21. Essas revisões demonstram a importância de adequar as normas urbanísticas às novas condições e realidades dos espaços urbanos, promovendo um desenvolvimento urbano sustentável e equilibrado.

Impacto da Suspensão das Restrições e Benefícios para a Ocupação da Quadra

34

A manutenção das restrições atuais tem contribuído para um vazio urbano na Quadra 34, com uma taxa de ocupação inferior a 30% desde a aprovação do loteamento. A restrição a edificações de apenas dois pavimentos tem limitado o potencial de desenvolvimento comercial e administrativo da área, inibindo novos investimentos e a consolidação de um ambiente propício para serviços jurídicos e empresariais.

Com a suspensão do item 16 do Memorial Descritivo e a atualização das restrições, a Quadra 34 poderá ser ocupada de forma mais eficiente, aproveitando o potencial de verticalização permitido pela Lei Complementar nº 3175/2023. Essa mudança não apenas harmoniza as normas urbanísticas com a realidade do bairro, mas também fomenta o desenvolvimento econômico local, gerando emprego e renda para a população e incentivando o crescimento social e econômico da região.

A flexibilização das restrições permitirá a criação de escritórios e serviços que atendam às demandas da Cidade Judiciária, promovendo um ambiente urbano dinâmico e valorizado. Com o aumento do potencial construtivo, a região poderá atrair novos investidores e empreendedores, estimulando o setor imobiliário e impulsionando a geração de empregos diretos e indiretos tanto na construção civil quanto nos setores de serviços e comércio que acompanharão o desenvolvimento.

Esse ciclo de investimentos fortalecerá a economia local e contribuirá para o bem-estar social, ao oferecer oportunidades de trabalho e desenvolvimento para a comunidade.





Câmara Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Conclusão

A proposta de projeto de lei que visa suspender o item 16 - DAS EDIFICAÇÕES e flexibilizar as restrições de gabarito e uso do solo na Quadra 34 do Loteamento Parque e Cidade Industrial Lagoinha é fundamentada nas transformações urbanísticas e econômicas que ocorreram nas últimas cinco décadas.

A adequação das restrições permitirá uma ocupação mais eficaz e alinhada ao perfil jurídico-comercial do bairro, incentivando o crescimento econômico, valorizando a área e gerando novas oportunidades de negócio. Esta atualização atende aos parâmetros da Lei Complementar 3175/2023, promovendo um desenvolvimento urbano equilibrado e sustentável que beneficia a economia local, gera empregos, e fortalece o tecido social da região.

Sala das Sessões, em 05 de novembro de 2024

ALESSANDRO MARACA

Vereador - MDB



