



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

PROJETO DE LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

QUADRO 01

CONCEITOS E DEFINIÇÕES

Acessibilidade – possibilidade e condição de alcance para utilização, com segurança e autonomia, de espaços, mobiliários, equipamentos urbanos, edificações, transportes, informação e comunicação, inclusive seus sistemas e tecnologias, bem como de outros serviços e instalações abertos ao público, de uso público ou privados de uso coletivo, tanto na zona urbana como na rural, por pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida.

Acessível – caracterização do espaço, edifício, mobiliário, equipamento ou outro elemento que possa ser alcançado, visitado, compreendido e utilizado por qualquer pessoa, inclusive aquelas com necessidades especiais;

Aglutinação – unificação de dois ou mais lotes lindeiros ou partes deles;

Alinhamento Predial – linha divisória entre o lote e o logradouro público.

Ampliação – é a obra em acréscimo à edificação existente em uma mesma propriedade, ligada ou não a mesma, que no sentido horizontal ou vertical, formam novos compartimentos ou ampliam os já existentes, considera-se como existente a obra aprovada e com respectivo habite-se. Em casos específicos, poderão ser admitidas como existentes as edificações construídas anteriormente a 1966 ou ainda aquelas que não possuem projeto aprovado e estejam averbadas em título registrado.

Área para Carga e Descarga – Espaços, cobertos ou não, destinados à circulação e estacionamento de veículos de carga para embarque e desembarque de mercadorias.

Área Dominical ou área sem afetação – área que integra o patrimônio municipal sem afetação de uso, podendo ser destinada a usos de interesse público, social, comunitário ou uso particular por meio de permissão, concessão ou alienação, conforme previsto no art. 99, inciso III, do Código Civil.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

Área Institucional – área pública destinada à implantação de edificações e/ou equipamentos públicos urbanos ou de uso comunitário.

Área Verde – porção de terra que compõe o sistema de espaços livres de uso público e compreende as áreas de preservação, conservação e renovação ambiental, assim como as ZPM, devendo ser vegetadas ou revegetadas conforme diretrizes da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e observadas às normas do Código do Meio Ambiente.

Área Total Edificada – soma das áreas de construção de uma edificação, medidas externamente, conforme estabelecido no Código de Obras Municipal.

Arruamento – ato ou efeito de arruar que compreende alinhamento ou disposição das ruas, alteração de traçado e abertura de via de circulação em solo urbano, de natureza pública ou privada e carácter rodoviário e/ou pedonal.

Barreira Arquitetônica ou Urbanística – entendida como qualquer elemento natural, instalado ou edificado que impeça a plena acessibilidade de rota, espaço, mobiliário ou equipamento urbano.

Calçada – parte do logradouro público, normalmente segregada e em nível diferente, compreendida entre o alinhamento predial e a guia, em geral mais alta que a área de circulação de veículos, não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres com autonomia e segurança, bem como, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, equipamentos de infraestrutura, faixas de vegetação e outros fins previstos em leis específicas.

Calçadas Verdes – compreendida como as faixas dentro da calçada que podem ser ajardinadas ou arborizadas.

Canteiro Central – obstáculo físico construído como separador das duas pistas de rolamento.

Condomínio edilício – são edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos (horizontal, vertical ou misto), implantadas em lotes oriundos de parcelamento do solo urbano, ou em glebas nos limites estabelecidos nesta lei complementar, divididas em áreas de uso comum e de uso privativo, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais, não residenciais, industriais ou de logística, e constituindo-se, cada unidade, por propriedade autônoma



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

nos termos da Lei Federal nº. 4.591/1964 ficando a construção das edificações e de toda a infraestrutura necessária ao empreendimento sob a responsabilidade do empreendedor.

Condomínio de lotes – instituído pelo artigo 58 da Lei Federal 13.465/2017, que dá nova redação ao artigo 1.358-A do CCB/02, é a modalidade de condomínio em que a unidade autônoma corresponde a um lote, onde se deve discriminar a parte do terreno de utilização exclusiva dessas unidades, bem como a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, devendo as unidades serem servidas de infraestrutura básica, e com dimensões que atendam a zona de uso em que se localiza.

Conjunto Habitacional – Conjunto habitacional é o ato de edificar repetida e/ou sucessivamente tipologias similares em parcelamento com a mesma titularidade do terreno e/ou de mesmo empreendedor e/ou grupo empreendedor, enquadrado ou não na legislação específica de interesse social.

Construção – ato de edificar uma obra de qualquer natureza e/ou o conjunto de atividades necessárias para se construir algo.

Corredores Viários de Ônibus e/ou de Transporte Público – vias ou conjunto de vias criadas para otimizar o desempenho do sistema de transporte urbano.

Cruzamento – compreendido como o local ou área onde 2 (duas) ou mais vias se cruzam em um mesmo nível.

Declividade – relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e sua distância horizontal.

Densidade Populacional Bruta – quociente resultante da divisão do número de habitantes, calculados segundo os parâmetros desta lei e do Código de Obras (Lei Complementar nº 2932/2019), pela área bruta da gleba (em hectares). Resulta habitantes por hectares (hab/ha).

Densidade Populacional Líquida – quociente resultante da divisão do número de habitantes, calculados segundo os parâmetros desta lei e do Código de Obras (Lei Complementar nº. 2932/2019), pela área líquida, ou seja, aquela a somatória dos lotes resultantes do parcelamento (em hectares). Resulta habitantes por hectares (hab/ha).

Desdobro – divisão de lote, resultante de parcelamento regular, em duas partes.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

Desmembramento – divisão de gleba não parcelada com aproveitamento do sistema viário existente, sem abertura de novas vias ou arruamentos.

Desmembramento integrado à edificação – modalidade de desmembramento em que a construção das edificações nos lotes é feita pelo empreendedor, concomitante à implantação das obras de urbanização;

Divisa – linha divisória legal que separa lotes lindeiros, assim como o lote do logradouro público.

Edificação – obra de construção com a finalidade de abrigar atividades humanas e/ou qualquer instalação, equipamento ou material, caracterizada pelo uso residencial ou não residencial, inclusive equipamento público urbano e comunitários.

Empreendedor – proprietário do imóvel, responsável pela implantação da urbanificação e/ou edificação. Esta definição também se aplica ao compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, mediante autorização expressa do proprietário e assunção de compromisso onde este último sub-rogue-se nas obrigações do compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, em caso de extinção do contrato.

Equipamentos Públicos Comunitários (EPC) - são ambientes públicos ou sob concessão de uso, edificados ou não, que exerçam função social e que possibilitem a permanência humana, necessário para o atendimento da população e relacionados à educação, cultura, saúde, esporte, lazer, bem-estar social, alimentação social e similares.

Equipamentos Públicos Urbanos (EPU) - são ambientes, edificados ou não, que permitam a permanência humana, necessários para a instalação de infraestrutura relacionados com o saneamento básico, a gestão de resíduos sólidos, o transporte de passageiros e de carga, a distribuição de gás, a produção e distribuição de energia elétrica, a rede de comunicação, a rede de dados e de fibra ótica, dentre outros serviços infraestrutura de utilidade pública.

Estacionamento – local destinado à guarda e/ou parada de veículo por tempo superior ao necessário para embarque ou desembarque, podendo ser coberto ou não.

Fachada Ativa – condição de implantação de atividade não residencial, obrigatoriamente sem recuo aos acessos abertos ao nível do logradouro ou à área de fruição pública



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

devendo-se garantir, em cada testada, pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) de permeabilidade visual de fachada visualmente ativas com vitrines, portas e/ou janelas, com no mínimo 3,0 m (três metros) de extensão sendo permitida a manutenção dos recuos em relação ao alinhamento somente quando ocupados por área de fruição pública.

Fração Ideal – parte indivisível e indeterminável das áreas comuns e do terreno de um condomínio proporcional à unidade autônoma de cada condômino, como regra geral ela é composta de uma parte comum e de uma parte privativa.

Fruição Pública – área livre que estabelece a ligação do lote com um ou mais logradouros, que poderá ser externa ou interna às edificações, localizada no pavimento de acesso aos logradouros públicos, destinada à circulação de pessoas.

Gabarito - altura do edifício, em metros lineares, aferida a partir do piso acabado do pavimento térreo até o piso acabado do último pavimento, independentemente da existência de elevador.

Gleba – porção de terra, urbana ou rural, não resultante de parcelamento do solo para fins urbanos regular.

Guia – elemento de separação ou borda entre o passeio público e o leito carroçável, da rua, rodovia ou limite de passeio, geralmente construída com concreto ou pedra, que cria barreira física entre a via, a faixa e o passeio, propiciando ambiente mais seguro para os pedestres e facilidades para a drenagem da via.

Guia de balizamento – elemento edificado ou instalado junto dos limites laterais das superfícies de piso, destinado a definir claramente os limites da área de circulação de pedestres, de modo a serem perceptíveis por pessoas com deficiência visual;

Habite-se – documento expedido pela municipalidade que atesta que o imóvel foi construído ou reformado conforme as exigências legais estabelecidas pelo município, especialmente o Código de Obras e autoriza a ocupação da edificação.

Infraestrutura urbana básica – composta pela existência de via de circulação pavimentada, inclusive calçadas, contendo sistemas de drenagem, de esgotamento sanitário e de abastecimento de água potável, rede de energia elétrica, iluminação pública e com sinalização de trânsito. Para empreendimentos aprovados anteriormente à vigência da LC 2157/07, a infraestrutura urbana básica é aquela definida na Lei 6.766/79;



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

Infraestrutura Urbana verde – alternativa ao reaproveitamento de água da chuva de forma econômica, sustentável e amigável ao meio ambiente. As práticas de Infraestrutura Verde incluem os jardins de chuva, ecopavimento, ecotelhado, reservatórios de infiltração, jardins verticais, brise vegetal e cisternas de captação de água da chuva.

Interseção – todo cruzamento em nível, entroncamento ou bifurcação, incluindo as áreas formadas por tais cruzamentos, entroncamentos e bifurcações.

Logradouro Público – toda parcela de território de propriedade pública e de uso comum pela população.

Lote – é área de terra definida como unidade imobiliária autônoma ou unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes, oriunda de parcelamento regular do solo para fins urbanos, dotada de infraestrutura urbana básica;

Loteamento – subdivisão de imóvel destinado à edificação, que implique em abertura de novas vias de circulação ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Loteamento com controle de acesso – loteamento que possua dispositivo de controle de acesso ao público, como guaritas, portarias, portões, cancelas e/ou gestão remota ou tecnologias de automação de controle de acesso automatizado, podendo ter seu perímetro circundado, no todo ou em parte, por muro ou outro elemento de vedação.

Mobiliário urbano – compreende todos os objetos, elementos e pequenas construções integrantes da paisagem urbana, de natureza utilitária ou não, implantados, mediante autorização do Poder Público, em espaços públicos e privados.

Obra – realização de trabalho em imóvel, desde seu início até a sua conclusão, cujo resultado implique na alteração de seu estado físico anterior.

Paisagem Urbana – característica visual determinada por elementos como estruturas, edificações, vegetação, vias de tráfego, espaços livres públicos, mobiliário urbano, dentre outros componentes naturais ou construídos pelo homem.

Passeio – parte da calçada ou da pista de rolamento, separada, no último caso, por pintura ou elemento físico separador, livre de interferências, destinada à circulação exclusiva de pedestres e, excepcionalmente, de ciclistas.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

Pátio de Manobra – São os espaços, cobertos ou não, destinados à manobra de veículos.

Pavimento – conjunto de compartimentos situados no mesmo nível numa edificação, é o plano horizontal do piso que divide, nas edificações, dois andares consecutivos ou andar térreo e subsolo.

Pedestre – pessoa que anda ou está a pé, em cadeira de rodas ou conduzindo bicicleta na qual não esteja montada.

Pista ou leito carroçável – parte da via normalmente utilizada para a circulação de veículos, identificada por elementos separadores ou por diferença de nível em relação aos passeios, ilhas ou canteiros centrais.

Ponto de ônibus – trecho ao longo da via reservado ao embarque e desembarque de usuários do transporte coletivo.

População Flutuante – número total médio de pessoas que não habitam, não trabalham e não estudam na área em questão, mas que a ela se dirigem diariamente sobretudo para consumo de mercadorias, bens e serviços.

Poste – estrutura utilizada para suportar cabos de infraestrutura, tais como de eletricidade, telefonia, ônibus eletrificados, bem como para fixação de elementos de iluminação e sinalização.

Quadra – porção de espaço urbano delimitada por vias públicas oficiais de circulação.

Rampa – elemento de inclinação da superfície de piso, longitudinal ao sentido do fluxo de pedestres, com declividade igual entre a rua e uma área específica ou não trafegável.

Rampa de veículos – parte da via ou passagem provida de rebaixamento de calçada e guia para acesso de veículos entre a rua e uma área específica ou não trafegável.

Rebaixamento de calçada e guia – rampa construída ou instalada no passeio, destinada a promover a concordância de nível entre o passeio e o leito carroçável.

Reconstrução ou Restauro – ato de reparar recuperar, recompor ou atuar de forma preventiva em edificação que, devido a sua antiguidade ou estado de conservação, seja necessária uma intervenção para preservar sua integridade física, assim como seu valor artístico, respeitando ao máximo a essência e as características originais da edificação.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

Reforma – obra que implica em uma ou mais das seguintes modificações com ou sem alteração de uso: área construída, estrutura, compartimentação horizontal ou vertical, volumetria.

Remembramento – unificação de duas ou mais glebas lindeiras ou partes delas.

Rota Acessível – trajeto contínuo, desobstruído e sinalizado que conecta os elementos e espaços internos ou externos de um local e pode ser utilizado de forma autônoma e segura por todas as pessoas, inclusive aquelas com deficiência ou com mobilidade reduzida, sendo que:

- a. a rota acessível interna pode incorporar corredores, pisos, rampas, escadas, elevadores entre outros; e,
- b. a rota acessível externa pode incorporar estacionamentos, calçadas e guias rebaixadas, faixas de travessia de pedestres, rampas, entre outros.

Sarjeta – escoadouro para as águas das chuvas que, nas ruas e praças, beira o meio-fio dos passeios.

Sinalização – conjunto de sinais e dispositivos de segurança colocados na via pública com o objetivo de orientar e garantir a utilização adequada da via pública por motoristas, pedestres e ciclistas.

Sistema de Lazer – área que compõe o sistema de espaços livres de usos público, destinado à implantação de praças, parques, áreas com equipamentos de lazer, culturais ou esportivos, como playgrounds, quadras, campos de jogos, devendo ser qualificada a partir de Projeto de Paisagismo, observando as Diretrizes Ambientais e o disposto no Código do Meio Ambiente;

Sistema Viário – compreende a rede de infraestrutura de vias existentes e projetadas, quer sejam municipais, estaduais e federais, e que se constitui na planta oficial do Município e/ou no plano viário.

Trânsito – movimentação e imobilização de veículos, pessoas e animais nas vias terrestres.

Território de Expansão Planejada (TEP) – porções de áreas do tecido urbano, limitadas à Zona de Expansão Urbana e determinadas pelos estudos dos vetores de expansão urbana e pelas limitações de infraestrutura local e seu entorno, assim como dos



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

equipamentos públicos e sociais para atendimento à população prevista para o local onde a urbanificação é controlada.

Testada do Lote – medida do lote dada pelo seu alinhamento com o logradouro público.

Unidade Autônoma – unidade imobiliária que compõe o condomínio, destinada à edificação e ao uso privativo.

Unidades de Ocupação Planejada (UOP) – porções de áreas do tecido urbano, constituídas pela agregação de setores, com variados tipos de uso de solo, com características específicas: sociais, econômicas e ambientais, desempenhando cada uma, papel singular para o desenvolvimento futuro da cidade, para as quais são estabelecidas diretrizes e incentivos, visando à transformação de cada território em função da sua localização, usos e ocupação do solo, e acessibilidade aos meios de transporte público, atendendo ao estabelecido pelo Plano Diretor.

Unidades de Planejamento Local (UPL) – porções de áreas do tecido urbano com variados tipos de uso do solo, características sociais, econômicas e ambientais específicas, para as quais são estabelecidos diretrizes e incentivos, visando exercer papel estratégico no desenvolvimento urbano da cidade atendendo ao estabelecido pelo Plano Diretor.

Urbanificação – compreendida como:

- a. todo empreendimento de beneficiamento ou rebeneficiamento do solo para fins urbanos, tais como parcelamento do solo para fins urbanos, o reparcelamento do solo, e os condomínios urbanísticos.
- b. a intervenção urbana pública ou privada com vistas a transformar o meio urbano e criar novas formas urbanas, podendo a URBANIFICAÇÃO ser entendida também, como um processo de renovação urbana e correção da urbanização.

Uso Comum ou Coletivo – compreendem os espaços, salas ou elementos internos ou externos, disponibilizados para o uso de grupo específico de pessoas, tais como áreas ocupadas por funcionários, colaboradores e eventuais visitantes.

Uso Público – compreendem os espaços, salas ou elementos internos ou externos, disponibilizados para o público em geral, podendo ocorrer em edificações ou equipamentos de propriedade pública ou privada.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

Uso Não Residencial – compreende as atividades de comércio varejista e atacadista, de prestação de serviços de uso individual ou coletivo e industriais.

Uso Residencial – compreende edificações, a atividade habitacional permanente expressa no formato unifamiliar ou multifamiliar, horizontal ou vertical.

Uso Restrito – compreendem os espaços, salas ou elementos internos ou externos, disponibilizados estritamente para pessoas autorizadas

Via Compartilhada – são vias que comportam diversos modos de transporte no mesmo espaço, com prioridade à circulação dos modos ativos: à pé ou bicicleta. Em áreas de alta atratividade de pedestres as condições de segurança viária devem ser potencializadas.

Via de Pedestre – superfície por onde transitam exclusivamente pessoas, podendo haver a circulação de modais não motorizados, porém com restrição específica de uso.

Via Estrutural – compreende a via pública caracterizada como arterial (via expressa) e principal (avenida e avenida parque), conforme definido no Plano Diretor Lei Complementar nº 2.866/2018.

Via Pública Oficial de Circulação – superfície por onde transitam veículos, pessoas e animais, distanciadas entre si no máximo trezentos metros, compreendendo a calçada, a pista, o acostamento, a ilha, o canteiro central e similares, situada em áreas urbanas e caracterizadas principalmente por possuírem imóveis edificados ao longo de sua extensão, considerada aberta e entregue ao uso público, aceita e declarada ou reconhecida como oficial por ato do Poder Público.

Via Pública Oficial devidamente implantada – Via pública oficial de circulação que esteja servida de infraestrutura urbana básica conforme caracterizada nesta lei.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

QUADRO 02

DESCRIÇÕES DAS UNIDADES DE OCUPAÇÃO PLANEJADAS (UOP) E TERRITÓRIOS DE EXPANSÃO PLANEJADA (TEP)

1. As Unidades de Ocupação Planejada (UOP) ficam delimitados pelos seguintes traçados perimétricos, conforme Mapa 03 desta lei complementar:

1.1. Unidade de Ocupação Planejada 01 - Centro Expandido (UOP 01-CE) - inicia na confluência do Ribeirão Preto com o córrego Tanquinho, segue por este córrego águas acima, deflete à direita na Av. Clovis Bevilacqua, Av. Maria de Jesus Condeixa, deflete à esquerda na Av. Francisco Junqueira, Avenida Nove de Julho, Rua Amador Bueno, Rua Rui Barbosa, Rua Felipe Camarão, segue águas acima pelo córrego Laureano, Rua Lucien Lison, Av. do Café, deflete à esquerda na divisa da USP e à direita confrontando com a divisa da Prefeitura Municipal, prolongamento da Rua Albert Einstein, Rua Roque Nacarato, Av. Antônio e Helena Zerrenner, Ribeirão Preto até o ponto inicial;

1.2. Unidade de Ocupação Planejada 02 - (UOP 02-N) - inicia na confluência do córrego Tanquinho com o Ribeirão Preto e segue por este transpondo a Rodovia Alexandre Balbo até atingir o limite do Perímetro Urbano, deflete à direita pelo Perímetro Urbano ao longo da divisa do Distrito Empresarial, segue a Rodovia Anhanguera sentido São Paulo, deflete à direita pelo ramal ferroviário junto ao Pq. Industrial Avelino Alves Palma até a estação ferroviária, à direita segue pela Cavalheiro Paschoal Innechi, córrego Tanquinho até o início;

1.3. Unidade de Ocupação Planejada Urbano 03 - Aeroporto (UOP 03-AER) - inicia na Rodovia Anhanguera na interseção com a linha férrea junto ao Pq. Industrial Avelino Alves Palma, segue por esta Rodovia sentido São Paulo até atingir a linha férrea à altura da Rua David Capistrano da Costa Filho, deflete à direita e segue pela linha férrea até atingir o ponto inicial;

1.4. Unidade de Ocupação Planejada 04 – Leste (UOP 04-L) - inicia na estação ferroviária e segue pelo limite da linha férrea ao longo da Av. Oscar de Moura Lacerda até atingir a Rodovia Anhanguera, deflete à direita na Av. Barão do Bananal, à esquerda



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

na Av. Antônio Gomes da Silva Júnior até o canal de drenagem que desagua no córrego Tanquinho, segue por este águas abaixo, Av. Cavalheiro Paschoal Innechi até o início;

1.5. Unidade de Ocupação Planejada 05 – Leste (UOP 05-L) - inicia na Rodovia Anhanguera altura da Av. Barão do Bananal, segue pela Rodovia sentido sul até o entroncamento viário onde deflete à direita e segue pela Rodovia Antônio Machado Sant'Anna até a Av. Maurílio Biagi, Av. Francisco Junqueira, à direita pela Av. Maria de Jesus Condeixa, Av. Clóvis Beviláqua até a Av. Barão do Bananal, segue por esta até atingir o ponto inicial;

1.6. Unidade de Ocupação Planejada 06 – Boulevard (UOP 06-BO) - inicia no córrego Retiro Saudoso, na interseção da Av. Nove de Julho com a Av. Maurílio Biagi, segue por este córrego águas acima, deflete à direita no prolongamento da Av. Senador César Vergueiro, segue por esta, Rua do Professor, à esquerda na Av. Presidente Vargas, Av. Fernando Ferreira Leite, deflete à direita e segue pelo ribeirão Preto, à direita pela Rua Rui Barbosa, Rua Amador Bueno, Av. Nove de Julho até encontrar o ponto inicial;

1.7. Unidade de Ocupação Planejada 07 - Sul (UOP 07-S) - inicia no Ribeirão Preto, interseção com a Av. Prof. João Fiusa, segue águas acima, deflete à esquerda na Rodovia Prefeito Antônio Duarte Nogueira (Anel Viário Sul), à esquerda na Rodovia Antônio Machado Sant'Anna, à esquerda águas abaixo no córrego Retiro Saudoso margeado pela Av. Maurílio Biagi, à esquerda Av. Senador César Vergueiro, Rua do Professor, à esquerda na Av. Presidente Vargas, Av. Fernando Ferreira Leite até atingir o início;

1.8. Unidade de Ocupação Planejada 08 - Oeste (UOP 08-O) - inicia na interseção da Rua Lucien Lison com o córrego Laureano, segue por este até a confluência com o Ribeirão Preto no qual segue águas acima, deflete à direita na Rodovia Prefeito Antônio Duarte Nogueira, à direita pelo córrego Vista Alegre águas abaixo, deflete à esquerda e segue junto à divisa da Fundação Casa transpondo a Rodovia Geovana Aparecida Deliberto até atingir o córrego Monte Alegre, segue por este e deflete à direita pela Rodovia Bandeirantes, à esquerda na Rua Lucien Lison até o ponto inicial;

1.9. Unidade de Ocupação Planejada 09 - Oeste (UOP 09-O) - inicia no entroncamento da Av. Governador Lucas Nogueira Garcez com a Av. Luigi Rosiello,



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

segue por esta e deflete à esquerda junto à divisa da USP, divisa da área da antiga Pedreira Santa Luzia, deflete à direita na Av. do Café, à esquerda na rua Lucien Lison, Av. Bandeirantes até o córrego Monte Alegre, no qual segue águas acima, deflete à direita na Rodovia Prefeito Antônio Duarte Nogueira (Anel Viário Sul) até atingir a linha de alta tensão, segue por esta linha sentido norte e deflete à direita na Rodovia Alexandre Balbo (Anel Viário Norte), daí segue por esta até linha férrea, segue a linha férrea sentido sul, Av. Manoel Resano, deflete à direita acompanhando a divisa da USP pela linha férrea, Av. Dra. Nadir Aguiar, Rua Roque Massaro, Av. Governador Lucas Nogueira Garcez até o ponto de início;

1.10. A Unidade de Ocupação Planejada 10 - Oeste (UOP 10-O) - inicia no entroncamento do Ribeirão Preto com córrego do Tanquinho, segue águas abaixo, pelo Ribeirão Preto tangenciando a Av. Eduardo Andrea Matarazzo e Av. Governador Mário Covas, deflete à esquerda águas acima pelo córrego dos Campos, deflete à esquerda na Av. Luiz Galvão César, à direita pela Av. Rio Pardo, Av. Governador Lucas Nogueira Garcez, Av. Luigi Rosiello, à esquerda pela divisa do loteamento Vila Monte Alegre com a USP, segue pela divisa da antiga pedreira Santa Luzia, segue circundando a área pública, Rua Albert Einstein, Rua Roque Nacarato, segue margeando Av. Antonio e Helena Zerrenner, Ribeirão Preto até encontrar o ponto inicial;

1.11. A Unidade de Ocupação Planejada 11 - Oeste (UOP 11-O) - inicia no interseção da Rodovia Alexandre Balbo (Anel Viário Norte) com o Ribeirão Preto, seguindo águas acima até a confluência com o córrego dos Campos, pelo qual segue até o seu entroncamento com a Av. Luiz Galvão César, segue por esta e deflete à direita na Av. Rio Pardo, Rua Roque Massaro, Av. Dra. Nadir Aguiar, a esquerda pela Av. projetada em divisa com o Supera Parque (USP), eixo da linha férrea, à direita pela Rodovia Alexandre Balbo, até atingir o ponto inicial;

1.12. A Unidade de Ocupação Planejada 12 - Norte (UOP 12-N) - tem início na interseção da Rodovia Anhanguera com a Rodovia Alexandre Balbo, desta segue pela antiga estrada para Jardinópolis (SP-340), acompanhando a divisa do perímetro urbano até atingir o Rio Pardo, segue por este águas acima e deflete à direita para atingir o limite do perímetro urbano, por este limite e deflete à direita na rodovia Cândido Portinari,



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

próximo à divisa de Jardinópolis, segue por esta e deflete à direita na rodovia Anhanguera, até o ponto inicial;

1.13. A Unidade de Ocupação Planejada 13 - Leste (UOP 13-L) - inicia na interseção da Rodovia Cândido Portinari e com Rio Pardo, seguindo por este águas acima até o limite do perímetro urbano, deflete a direita por este, acompanhando essa extensão em divisa do assentamento Índio Galdino, até atingir o ramal ferroviário, onde deflete à direita por este até a Rodovia Anhanguera, e por esta sentido norte deflete à direita pela Rodovia Cândido Portinari até o ponto inicial;

1.14. A Unidade de Ocupação Planejada 14 - Leste (UOP 14-L) - inicia na interseção da Rodovia Anhanguera com o ramal ferroviário, altura da Rua David Capistrano da Costa Filho, segue pela linha férrea até a Av. Alfredo Ravaneli, daí à esquerda e acompanha o limite Perímetro Urbano, e segue por este limite até o encontro com a Rodovia Abraão Assed, seguindo à direita por esta, depois à direita pela Rodovia Anhanguera, sentido Uberaba, até atingir o ponto inicial;

1.15. A Unidade de Ocupação Planejada 15 - Leste (UOP 15-L) - inicia no entroncamento viário das Rodovias Abraão Assed, Anhanguera e Antônio Machado Sant'anna, segue pela Rodovia Abraão Assed, à leste, e deflete à direita no limite do perímetro urbano, acompanha este limite até atingir a rodovia Anhanguera e por esta sentido norte até o ponto inicial;

1.16. A Unidade de Ocupação Planejada 16 - Sul (UOP 16-S) - inicia no entroncamento viário das Rodovias Abraão Assed, Anhanguera e Antônio Machado Sant'anna, segue pela Rodovia Anhanguera até o limite do perímetro urbano, onde deflete a direita, acompanha este perímetro até a Rodovia Antônio Machado Sant'Anna e por esta, sentido norte até o ponto inicial;

1.17. A Unidade de Ocupação Planejada 17 - Sul (UOP 17-S) - inicia na interseção das Rodovias Prefeito Antônio Duarte Nogueira e Antônio Machado Sant'Anna, seguindo por esta até o córrego Limeira, indo por este águas abaixo até a Rodovia José Fregonesi, que segue até a Rodovia Prefeito Antônio Duarte Nogueira, segue a direita pela Rodovia Prefeito Antônio Duarte Nogueira;



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

1.18. A Unidade de Ocupação Planejada 18 - Bonfim Paulista (UOP 18-BP) - inicia no entroncamento do córrego da Limeira com a Rodovia Antônio Machado Sant'Anna, seguindo por esta numa distância aproximada de 12.500 metros, segue a direita por uma linha reta (perímetro urbano) até encontrar o córrego Tamburí, na divisa do loteamento Alphaville, deste segue águas abaixo no córrego do Tamburi até o cruzamento com a Rua Jair Costa, Av. Rebouças, Rodovia José Fregonesi, deflete à direita no córrego da Limeira, e por estas águas acima até o ponto de início;

1.19. A Unidade de Ocupação Planejada 19 - Sul (UOP 19-S) - inicia na interseção do córrego Olhos D'Água com a Rodovia José Fregonesi, seguindo por esta até a Av. Rebouças, seguindo por esta até Rua Jair Costa, pela do Tamburi, a direita pela divisa do loteamento Alphaville Ribeirão Preto, segue pelo limite do perímetro urbano até o prolongamento da Rua Luiz Carlos Bianchi, Av. Cel. Edgard Pereira, Alameda Eduardo Campos, Av. Luiz Eduardo Toledo Prado, Av. Dr. Angelo Germano Gallo, Rodovia Prefeito Antônio Duarte Nogueira, Rodovia José Fregonesi, até o córrego Olhos D'Água, atingindo o ponto inicial;

1.20. A Unidade de Ocupação Planejada 20 - Oeste (UOP 20-O) - inicia no entroncamento da Estrada Eugênio do Val com a Rodovia Prefeito Antônio Duarte Nogueira, seguindo por esta até o encontro da Av. Dr. Angelo Germano Gallo, Av. Luiz Eduardo Toledo Prado, Alameda Eduardo Campos, Av. Cel. Edgard Pereira, pelo prolongamento da Rua Luiz Carlos Bianchi, segue a direita pelo limite do perímetro urbano até o cruzamento córrego Serraria com a Estrada Eugênio do Val, córrego Serraria água acima, segue pela divisa do loteamento Real Sul e o prolongamento desta até o córrego Vista Alegre, por este até a Rodovia Prefeito Antônio Duarte Nogueira, onde deflete à direita e segue até o ponto inicial;

1.21. A Unidade de Ocupação Planejada 21 - Oeste (UOP 21-O) - inicia na interseção da Rodovia Prefeito Antônio Duarte Nogueira com córrego Monte Alegre, segue por este águas abaixo, deflete à direita pela divisa da Fundação Casa, até o córrego Vista Alegre, segue águas acima até encontrar o limite do perímetro urbano, deflete à direita e segue acompanhando o limite do perímetro até atingir a divisa do Loteamento Macaúba, por esta divisa, trecho da Av. Expedicionário Waldemar Coraucci, Rodovia



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

Alexandre Balbo, deflete à esquerda pela linha de Alta Tensão até a Rodovia Prefeito Antônio Duarte Nogueira e por esta até o ponto de início, conforme Mapa 03; e,

1.22. A Unidade de Ocupação Planejada 22 - Oeste (UOP 22-O) - inicia na interseção da Rodovia Alexandre Balbo (Anel Viário Norte) com o ribeirão Preto, segue por esta, sentido Sertãozinho, deflete à direita na Av. Expedicionário Waldemar Coraucci, segue acompanhando a divisa do loteamento Macaúba, córrego da Macaúba águas abaixo até a confluência com o Ribeirão Preto, por este águas acima até o ponto inicial.

2. Os Territórios de Expansão Planejada (TEP), definidos nesta lei e demarcados no Mapa 03, estão assim delimitados:

2.1. O Território de Expansão Planejada Norte (TEP N), compreendido pelo polígono que tem início na zona norte do município, em um ponto definido pelo cruzamento da rodovia Cândido Portinari com a margem esquerda do rio Pardo; deste ponto segue pela rodovia Cândido Portinari, sentido Batatais Ribeirão Preto, até atingir a rodovia Anhanguera; deste ponto deflete à direita seguindo por essa rodovia, até atingir a linha férrea; deste ponto deflete à direita seguindo por essa linha férrea, até atingir a Rua Maria Aparecida de Souza Diniz Guimarães; deste ponto deflete à esquerda seguindo por essa rua, até atingir a divisa do condomínio Balneário Recreativa (Rua José Raimundo Filho); deste ponto deflete à direita seguindo por essa divisa, até encontrar a margem esquerda do rio Pardo; deste ponto deflete à direita seguindo por essa margem, sentido oposto das águas, até atingir a Rodovia Cândido Portinari, ponto onde teve início e tem fim a presente descrição perimétrica;

2.2. O Território de Expansão Planejada Leste (TEP L), compreende 4 (quatro) polígonos não contíguos, sendo um formado entre o limite do Perímetro Urbano que margeia a Avenida Alfredo Ravaneli, segue, a noroeste, pelo trilho da rede ferroviária até os limites do Perímetro da Expansão Urbana com a Zona Rural, seguinte ao norte/nordeste por este perímetro até encontrar o córrego Palmeiras II, descendo ao sul por este até fechar o polígono no Perímetro Urbano.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

O segundo polígono tem início na zona leste do município, em um ponto definido pelo cruzamento da linha férrea com a Avenida Alfredo Ravaneli; deste ponto segue pela referida avenida, até atingir a divisa do condomínio Mil Pássaros; deste ponto deflete à esquerda seguindo por essa divisa até atingir o córrego afluente da margem esquerda do córrego do esgoto (divisa de fundo do referido condomínio); deste ponto deflete à direita seguindo por esse córrego, sentido das águas, até atingir o córrego do Esgoto; deste ponto deflete à esquerda, seguindo por esse córrego, sentido das águas, até atingir a divisa da fazenda da Barra; deste ponto deflete à esquerda, seguindo por essa divisa até atingir a linha férrea; deste ponto deflete à esquerda, seguindo por essa linha, até atingir a Avenida Alfredo Ravaneli, ponto onde teve início e tem fim a presente descrição perimétrica.

O terceiro perímetro compreende uma gleba de terras localizada na zona leste do município, correspondente ao perímetro.

O quarto perímetro compreende uma gleba de terras localizada na zona leste do município, correspondente ao perímetro do condomínio denominado popularmente de Vale do Piri Pau.

2.3. O Território de Expansão Planejada Sudeste (TEP SE), compreendido pelo polígono formado a sudoeste do município a partir do entroncamento do limite do Perímetro Urbano com a rodovia Abrão Assed (SP-333), seguindo por esta, sentido Ribeirão Preto - Cajuru, até o encontro com o limite do Perímetro da Expansão Urbana e a Zona Rural, seguindo por este perímetro até o limite do município de Ribeirão Preto com o município de Serrana, e daí à direita pelo limite dos municípios, até o limite com o município de Cravinhos, no encontro com a Rodovia Anhanguera (SP-330), seguindo por ela até o encontro com o limite do Perímetro Urbano, daí à direita, seguindo por ele até o encontro com a rodovia Abrão Assed, fechando o polígono;

2.4. O Território de Expansão Planejada Sul (TEP S), compreendido pelo polígono formado ao sul do município que se inicia com o entroncamento do Perímetro Urbano e a Rodovia Anhanguera (SP-330), seguindo por ela até o limite com o município de Cravinhos, daí à direita, seguindo por este no percurso do limite do Perímetro da Expansão Urbana com a Zona Rural até o encontro com o limite do perímetro urbano,



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

seguindo a norte por este último até o encontro com Rodovia Antônio Machado Sant'Anna (SP-255), seguindo por ela, em um trecho, e sobreposta ao Perímetro Urbano até o encontro com a Rodovia Anhanguera (SP-330), fechando o polígono;

2.5. O Território de Expansão Planejada Sudoeste (TEP SO), compreendido pelo polígono que se inicia no entroncamento do divisor de água do afluente do córrego Serraria com o limite do Perímetro Urbano, descendo ao Sul por este limite até o encontro com a Rodovia Antônio Machado Sant'Anna, indo por esta, sentido Ribeirão Preto - Araraquara, até o encontro com o Perímetro Expansão Urbana, subindo ao noroeste até o encontro com o divisor de água, limite oeste da bacia do córrego Serraria, caminhando por este até o entroncamento com o perímetro urbano, daí à direita por este perímetro até o ponto inicial, fechando o polígono;

2.6. O Território de Expansão Planejada Oeste (TEP O), compreendido pelo polígono localizado ao oeste do município que se inicia no cruzamento do limite com o município Dumont e a linha do Perímetro Urbano, descendo ao sul por esta até o encontro com a linha imaginária do divisor de água, limite oeste da bacia do córrego Serraria, daí à direita por este último até o encontro com o limite do Perímetro de Expansão Urbana e a zona rural, daí à direita seguindo por este até o ponto inicial; e,

2.7. O Território de Expansão Planejada Noroeste (TEP NO), compreendido pelo polígono que tem início na zona norte do município, em um ponto definido pelo encontro do córrego Macaúba com o Ribeirão Preto; deste ponto segue pelo Ribeirão Preto, sentido oposto das águas, até atingir a divisa do Distrito Empresarial Prefeito Luiz Roberto Jábali; deste ponto deflete à esquerda, seguindo por essa divisa até atingir a Rodovia Anhanguera; deste ponto deflete à direita, seguindo por essa rodovia até atingir a Rodovia Alexandre Balbo (anel viário contorno norte); deste ponto deflete à esquerda seguindo por esta rodovia, até atingir a estrada municipal RPR 148 (antiga estrada de ligação ao município de Jardinópolis); deste ponto segue por essa estrada até atingir uma linha paralela distante 500 metros da Rodovia Anhanguera; deste ponto deflete à esquerda seguindo por essa linha paralela, até atingir a margem esquerda do rio Pardo; deste ponto deflete à esquerda seguindo por essa margem, sentido das águas, até atingir a divisa do município de Sertãozinho; deste ponto deflete à esquerda seguindo por essa



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

divisa, até atingir o divisor de águas dos córregos Macaúba e Jatobá; deste ponto segue por este divisor, até atingir a divisa do terminal da Petrobrás; deste ponto deflete à esquerda seguindo por essa divisa, até atingir o córrego Macaúba; deste ponto deflete à esquerda seguindo por esse córrego, sentido das águas, até atingir o Ribeirão Preto; ponto onde teve início e tem fim a presente descrição perimétrica.

3. O Perímetro Urbano do Município está assim delimitado:

3.1. O **Corpo principal** tem início na zona sul do município em um ponto definido pelo cruzamento das Rodovias José Fregonesi com Antônio Machado Sant'Anna; deste ponto segue pela Rodovia Antônio Machado Sant'Anna, sentido Araraquara Ribeirão Preto, numa distância de 1.300 metros; deste ponto deflete a esquerda em linha reta, até atingir a divisa do loteamento Alphaville, ponto mais extremo da área verde quinze do citado loteamento, localizado próximo à rua Wilson Abraão Calixto; deste ponto deflete à esquerda, seguindo por essa divisa e sempre por ela, até atingir o ponto mais extremo da área institucional seis do citado loteamento; deste ponto deflete à esquerda, saindo da divisa do loteamento Alphaville, seguindo em linha reta até atingir a ponte localizada na estrada Eugênio do Val sobre o córrego Serraria; deste ponto deflete à esquerda seguindo pelo referido córrego sentido oposto das águas, até atingir a divisa do loteamento Real Sul; deste ponto segue pelo citado córrego e divisa do loteamento por toda a extensão de fundo da área verde “dois” do mesmo loteamento; deste ponto deflete à direita, saindo do córrego e seguindo pela divisa do loteamento Real Sul e sempre por ela, até atingir a rua “um” do referido loteamento (estrada municipal/prolongamento da avenida Patriarca); deste ponto segue pelo prolongamento da divisa do loteamento Real Sul em linha reta, até atingir o córrego Vista Alegre; deste ponto deflete à direita seguindo por esse córrego sentido das águas, até atingir uma linha paralela distante 500 metros da rodovia Antônio Duarte Nogueira (anel viário contorno sul); deste ponto deflete à esquerda, seguindo por essa linha paralela, até atingir a divisa do município de Sertãozinho; deste ponto deflete à direita seguindo por essa divisa até atingir a faixa do poliduto da Petrobrás; deste ponto deflete à direita seguindo por este poliduto até atingir a divisa do terminal da Petrobrás; deste ponto deflete à esquerda seguindo por essa divisa até atingir o córrego Macaúba;



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

deste ponto deflete à esquerda seguindo por esse córrego no sentido das águas, até atingir a sua foz junto ao Ribeirão Preto; deste ponto deflete à direita seguindo por esse ribeirão, sentido oposto das águas, até atingir a divisa do Distrito Empresarial Prefeito Luiz Roberto Jábali; deste ponto deflete à esquerda seguindo por esta divisa até a Rodovia Anhanguera; deste ponto deflete à direita seguindo por essa rodovia, até atingir a Rodovia Alexandre Balbo (anel viário contorno norte); deste ponto deflete à esquerda seguindo por essa rodovia até atingir a estrada municipal RPR 148 (antiga estrada de ligação ao município de Jardinópolis), deste ponto segue por essa estrada até atingir a entrada das chácaras Nosso Recanto; deste ponto deflete à direita sempre em linha reta seguindo por esta entrada (acesso) e também pela divisa das citadas chácaras até atingir a margem esquerda do rio Pardo; deste ponto deflete à direita e segue por essa margem no sentido oposto das águas até atingir a divisa do clube de campo da Recreativa; deste por segue ainda pela referida margem até o final da divisa de fundo do referido clube; deste ponto deflete à direita saindo da margem esquerda do referido rio e seguindo pela divisa lateral do mencionado clube e também pela divisa lateral do condomínio Balneário Recreativa, até atingir a rua Maria Aparecida de S. Diniz Guimarães; deste ponto deflete à esquerda seguindo por essa rua até atingir a linha férrea; deste ponto deflete à direita seguindo por essa linha férrea até atingir a Rodovia Anhanguera; deste ponto deflete à esquerda, seguindo por essa rodovia até atingir a Rodovia Cândido Portinari; deste ponto deflete à esquerda, seguindo por essa rodovia até atingir a divisa do município na margem esquerda do rio Pardo; deste ponto deflete à direita seguindo por essa margem, sentido oposto das águas, até atingir o prolongamento da divisa do loteamento Jardim Antônio Palocci com a divisa da fazenda da Barra; deste ponto deflete à direita seguindo por este prolongamento e também divisas da fazenda da Barra, Jardim Antônio Palocci, Jardim Diva Tarlá de Carvalho, Jardim Pedra Branca, Recanto das Palmeiras e Jardim Florestan Fernandes, até atingir o córrego das Palmeiras; deste ponto deflete à esquerda, sentido oposto das águas, até atingir a Avenida Thomaz Alberto Whately; deste ponto deflete à esquerda, seguindo por essa avenida e seu prolongamento até atingir a linha férrea; deste ponto segue por essa linha férrea até atingir a Avenida Alfredo Raveli; deste ponto deflete à esquerda seguindo por essa avenida, até atingir a divisa do



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

condomínio Mil Pássaros; deste ponto deflete à esquerda seguindo por essa divisa até atingir o córrego afluente da margem esquerda do córrego do esgoto (divisa de fundo do referido condomínio); deste ponto segue por esse córrego até atingir o córrego do Esgoto; deste ponto deflete à direita seguindo por esse córrego, sentido oposto das águas, até atingir a divisa do Recreio Internacional; deste ponto deflete à esquerda seguindo por essa divisa até atingir a divisa do condomínio Chácaras Internacional; deste ponto segue por essa divisa e seu prolongamento em linha reta até atingir a linha de alta tensão próxima a Rodovia Abrão Assed; deste ponto deflete à direita e segue por essa linha de alta tensão até atingir uma paralela distante 500 metros da rodovia Anhanguera; deste ponto deflete à esquerda e segue por essa paralela numa distância de 2.065 metros; deste ponto deflete à direita e segue em linha reta até atingir a divisa do loteamento Sítio São Bento 2, final da Rua DR. Celso Charuri (antiga rua 6 do mesmo loteamento); deste ponto deflete à esquerda seguindo por esta divisa até atingir o córrego do Areião, divisa do Núcleo São Luiz; deste ponto deflete à esquerda, seguindo pela divisa do referido Núcleo e sempre por ela e seu prolongamento em linha reta, até atingir a divisa do loteamento Reserva Imperial, ponto este localizado na Avenida Delegado Paulo Pereira de Paula, próximo à área destinada a equipamentos públicos urbanos; deste ponto deflete à esquerda seguindo pela divisa do citado loteamento até atingir a divisa do loteamento Jardim Cybelli; deste ponto deflete à esquerda seguindo por essa divisa até atingir a Rodovia Antônio Machado Sant'Anna; deste ponto deflete à esquerda seguindo por essa rodovia até atingir o trevo de acesso aos condomínios Aspen e Humaitá Chácaras de Recreio; deste ponto deflete à esquerda seguindo pela estrada Celso Pinheiro Machado de Souza em direção aos condomínios citados, até atingir a divisa do Condomínio Aspen; deste ponto deflete à esquerda, seguindo por essa divisa, até atingir a divisa do condomínio Humaitá Chácaras de Recreio; deste ponto deflete à esquerda seguindo por essa divisa até atingir a antiga estrada de acesso ao município de Cravinhos (futuro prolongamento da estrada Celso Pinheiro Machado de Souza); deste ponto deflete à esquerda, saindo da divisa do referido condomínio até atingir a divisa do Panorama Sítios de Recreio, ponto esse definido pelo vértice localizado na linha de fundo do referido parcelamento, onde se encontra uma área verde/sistema de recreio; deste ponto deflete à



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

esquerda, seguindo por essa divisa até atingir a Rodovia Antônio Machado Sant'Anna; deste ponto deflete à direita, seguindo por essa rodovia até atingir o ponto onde teve início e tem fim a presente descrição perimétrica;

3.2. A **Zona de Expansão Urbana I** tem início na zona leste do município, em um ponto localizado na confluência do córrego do esgoto com a Avenida Alfredo Ravaneli; deste ponto segue pela Avenida Alfredo Ravaneli até atingir a divisa do condomínio Patrimonial Campestre; deste ponto segue ainda pela mesma avenida até o final da divisa frontal do referido condomínio; deste ponto deflete à direita, seguindo pela divisa lateral do citado condomínio e seu prolongamento em linha reta até atingir a linha férrea; deste ponto deflete à direita seguindo por essa linha férrea até atingir a linha de alta tensão; deste ponto deflete à esquerda seguindo por esta linha de alta tensão, até atingir outra linha férrea; deste ponto deflete à esquerda seguindo por essa linha férrea, até atingir a divisa do município de Serrana; deste ponto deflete à direita seguindo por essa divisa até atingir a Rodovia José Fregonesi; deste ponto deflete à direita seguindo por essa rodovia, até atingir a linha demarcatória do perímetro urbano; deste ponto deflete à direita seguindo por esta linha e sempre por ela, até atingir a Avenida Alfredo Ravaneli na confluência com o córrego do Esgoto, ponto onde teve início e tem fim esta descrição perimétrica;

3.3. A **Zona de Expansão Urbana II** tem início na zona sul do município, em um ponto definido pelo cruzamento das Rodovias José Fregonesi com Antônio Machado Sant'Anna; deste ponto segue pela rodovia Antônio Machado Sant'Anna, sentido Ribeirão Preto Araraquara, até atingir o poliduto da Petrobrás; deste ponto deflete à direita cruzando a referida rodovia e seguindo por esse poliduto até atingir a divisa do município de Sertãozinho; deste ponto deflete à direita seguindo por esta divisa até atingir a linha demarcatória do perímetro urbano; deste ponto deflete à direita seguindo por esta linha e sempre por ela até atingir o cruzamento das Rodovias José Fregonesi com Antônio Machado Sant'Anna; ponto onde teve início e tem fim a presente descrição perimétrica;

3.4. A **Zona de Expansão Urbana III** tem início na zona norte do município, em um ponto definido pelo encontro do córrego Macaúba com o Ribeirão Preto; deste ponto



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

segue pelo Ribeirão Preto, sentido oposto das águas, até atingir a divisa do Distrito Empresarial Prefeito Luiz Roberto Jábali; deste ponto deflete à esquerda, seguindo por essa divisa até atingir a Rodovia Anhanguera; deste ponto deflete à direita, seguindo por essa rodovia até atingir a Rodovia Alexandre Balbo (anel viário contorno norte); deste ponto deflete à esquerda seguindo por esta rodovia, até atingir a estrada municipal RPR 148 (antiga estrada de ligação ao município de Jardinópolis); deste ponto segue por essa estrada até atingir uma linha paralela distante 500 metros da Rodovia Anhanguera; deste ponto deflete à esquerda seguindo por essa linha paralela, até atingir a margem esquerda do rio Pardo; deste ponto deflete à esquerda seguindo por essa margem, sentido das águas, até atingir a divisa do município de Sertãozinho; deste ponto deflete à esquerda seguindo por essa divisa, até atingir o divisor de águas dos córregos Macaúba e Jatobá; deste ponto segue por esse divisor, até atingir a divisa do terminal da Petrobrás; deste ponto deflete à esquerda seguindo por essa divisa, até atingir o córrego Macaúba; deste ponto deflete à esquerda seguindo por esse córrego, sentido das águas, até atingir o ribeirão Preto; ponto onde teve início e tem fim a presente descrição perimétrica;

3.5. A **Zona de Expansão Urbana IV** tem início na zona norte do município, em um ponto definido pelo cruzamento da Rodovia Cândido Portinari com a margem esquerda do rio Pardo; deste ponto segue pela Rodovia Cândido Portinari, sentido Batatais Ribeirão Preto, até atingir a Rodovia Anhanguera; deste ponto deflete à direita seguindo por essa rodovia, até atingir a linha férrea; deste ponto deflete à direita seguindo por essa linha férrea, até atingir a rua Maria Aparecida de Souza Diniz Guimarães; deste ponto deflete à esquerda seguindo por essa rua, até atingir a divisa do condomínio Balneário Recreativa (rua José Raimundo Filho); deste ponto deflete à direita seguindo por essa divisa, até encontrar a margem esquerda do rio Pardo; deste ponto deflete à direita seguindo por essa margem, sentido oposto das águas, até atingir a rodovia Cândido Portinari, ponto onde teve início e tem fim a presente descrição perimétrica;

3.6. A **Zona de Expansão Urbana V** tem início na zona leste do município, em um ponto definido pelo cruzamento da linha férrea com a Avenida Alfredo Raveli; deste ponto segue pela referida avenida, até atingir a divisa do condomínio Mil Pássaros; deste ponto deflete à esquerda seguindo por essa divisa até atingir o córrego afluente da



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

margem esquerda do córrego do esgoto (divisa de fundo do referido condomínio); deste ponto deflete à direita seguindo por esse córrego, sentido das águas, até atingir o córrego do Esgoto; deste ponto deflete à esquerda, seguindo por esse córrego, sentido das águas, até atingir a divisa da fazenda da Barra; deste ponto deflete à esquerda, seguindo por essa divisa até atingir a linha férrea; deste ponto deflete à esquerda, seguindo por essa linha, até atingir a Avenida Alfredo Ravaneli, ponto onde teve início e tem fim a presente descrição perimétrica;

3.7. A **Zona de Expansão Urbana VI** compreende uma gleba de terras localizada na zona leste do município, correspondente ao perímetro do condomínio denominado popularmente de Vale do Piri Pau; e,

3.8. A **Zona de Expansão Urbana VII** compreende uma gleba de terras localizada na zona leste do município, correspondente ao perímetro do condomínio denominado popularmente de Estância Ouro Verde.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

QUADRO 03

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

UOP/ TEP	Coeficiente de Aproveitamento		Taxa de ocupação (%)		Taxa de Permeabilidade mínima (%) (a)	Densidade Líquida máxima (Hab/ha)	Gabarito máximo (metros) (b) (c)	Recuos (metros) (e) (f) (m) (o)									Lote (n)		Quadra (h)
	Mínimo	Máximo	Residencial	Não Residencial/ Misto				De vias de circulação		Laterais e Fundos			Recuo entre edifícios de condomínios verticais			Face Mín. (metros)	Área Mín. (m²)		
								H ≤ 4 m	H > 4 m	H ≤ 4 m	4 < H ≤ 10 m	H > 10 m	H ≤ 4 m	4 < H ≤ 10 m	H > 10 m			Face Máx. (metros)	
UOP 01-CE	0,10	5,0	75	80	10	2000	(d)	N.A.	(H/3) - LV mín. 5,0m	N.A.	N.A.	H/6 mín. 2,0m	N.A.	4,0	H/3 mín. 6,0 m	5	125	300	
UOP 02-N	0,10	5,0	75	80	10	1200	(d)	N.A.	(H/3) - LV mín. 5,0m	N.A.	N.A.	H/6 mín. 2,0m	N.A.	4,0	H/3 mín. 6,0 m	5	125	300	
UOP 03-AER	0,10	5,0	75	80	10	650	(d)	N.A.	(H/3) - LV mín. 5,0m	N.A.	N.A.	H/6 mín. 2,0m	N.A.	4,0	H/3 mín. 6,0 m	5	125	300	
UOP 04-L	0,10	5,0	75	80	10	1600	(d)	N.A.	(H/3) - LV mín. 5,0m	N.A.	N.A.	H/6 mín. 2,0m	N.A.	4,0	H/3 mín. 6,0 m	5	125	300	
UOP 05-L	0,10	5,0	75	80	10	1600	(d)	N.A.	(H/3) - LV mín. 5,0m	N.A.	N.A.	H/6 mín. 2,0m	N.A.	4,0	H/3 mín. 6,0 m	10	250	300	
UOP 06-BO	0,10	5,0	75	80	10	1600	21 (g)	N.A.	(H/3) - LV mín. 5,0m	N.A.	N.A.	H/6 mín. 2,0m	N.A.	4,0	H/3 mín. 6,0 m	10	250	300	
UOP 07-S	0,10	5,0	75	80	10	1600	(d)	N.A.	(H/3) - LV mín. 5,0m	N.A.	N.A.	H/6 mín. 2,0m	N.A.	4,0	H/3 mín. 6,0 m	10	250	300	
UOP 08-O	0,10	5,0	75	80	10	1600	(d)	N.A.	(H/3) - LV mín. 5,0m	N.A.	N.A.	H/6 mín. 2,0m	N.A.	4,0	H/3 mín. 6,0 m	5	125	300	
UOP 09-O	0,10	5,0	75	80	15	1200	(d)	N.A.	(H/3) - LV mín. 5,0m	N.A.	N.A.	H/6 mín. 2,0m	N.A.	4,0	H/3 mín. 6,0 m	5	125	300	
UOP 10-O	0,10	5,0	75	80	10	1600	(d)	N.A.	(H/3) - LV mín. 5,0m	N.A.	N.A.	H/6 mín. 2,0m	N.A.	4,0	H/3 mín. 6,0 m	5	125	300	
UOP 11-O	0,10	5,0	75	80	10	1600	(d)	N.A.	(H/3) - LV mín. 5,0m	N.A.	N.A.	H/6 mín. 2,0m	N.A.	4,0	H/3 mín. 6,0 m	5	125	300	
UOP 12-N	0,10	5,0	75	80	15	850	(d)	N.A.	(H/3) - LV mín. 5,0m	N.A.	N.A.	H/6 mín. 2,0m	N.A.	4,0	H/3 mín. 6,0 m	7	140	300	
UOP 13-L	0,10	5,0	75	80	15	850	(d)	N.A.	(H/3) - LV mín. 5,0m	N.A.	N.A.	H/6 mín. 2,0m	N.A.	4,0	H/3 mín. 6,0 m	7	140	300	
UOP 14-L	0,10	5,0	75	80	15	850	(d)	N.A.	(H/3) - LV mín. 5,0m	N.A.	N.A.	H/6 mín. 2,0m	N.A.	4,0	H/3 mín. 6,0 m	7	140	300	
UOP 15-L	0,10	5,0	75	80	15	850	(d)	N.A.	(H/3) - LV mín. 5,0m	N.A.	N.A.	H/6 mín. 2,0m	N.A.	4,0	H/3 mín. 6,0 m	7	140	300	
UOP 16-S	0,10	5,0	75	80	15	1600	(d)	N.A.	(H/3) - LV mín. 5,0m	N.A.	N.A.	H/6 mín. 2,0m	N.A.	4,0	H/3 mín. 6,0 m	10	250	300	



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

UOP/ TEP	Coeficiente de Aproveitamento		Taxa de ocupação (%)		Taxa de Permeabilidade mínima (%) (a)	Densidade Líquida máxima (Hab/ha)	Gabarito máximo (metros) (b) (c)	Recuos (metros) (e) (f) (m) (o)									Lote (n)			Quadra (h)
	Mínimo	Máximo	Residencial	Não Residencial/ Misto				De vias de circulação		Laterais e Fundos			Recuo entre edifícios de condomínios verticais			Frente mín. (metros)	Área Mín. (m²)	Face Máx. (metros)		
								H ≤ 4 m	H > 4 m	H ≤ 4 m	4 < H ≤ 10 m	H > 10 m	H ≤ 4 m	4 < H ≤ 10 m	H > 10 m					
UOP 17-S	0,10	5	75	80	15	1600	(d)	N.A.	(H/3) - LV, min. 5,0m	N.A.	N.A.	H/6 min. 2,0m	N.A.	4,0	H/3 min. 6,0 m	10	250	300		
UOP 18-BP	0,10	5	75	80	15	1600	(d)	N.A.	(H/3) - LV, min. 5,0m	N.A.	N.A.	H/6 min. 2,0m	N.A.	4,0	H/3 min. 6,0 m	10	250	300		
UOP 19-S	0,10	5	75	80	15	1600	(d)	N.A.	(H/3) - LV, min. 5,0m	N.A.	N.A.	H/6 min. 2,0m	N.A.	4,0	H/3 min. 6,0 m	10	250	300		
UOP 20-O	0,10	5	75	80	15	1600	(d)	N.A.	(H/3) - LV, min. 5,0m	N.A.	N.A.	H/6 min. 2,0m	N.A.	4,0	H/3 min. 6,0 m	10	250	300		
UOP 21-O	0,10	5	75	80	15	1200	(d)	N.A.	(H/3) - LV, min. 5,0m	N.A.	N.A.	H/6 min. 2,0m	N.A.	4,0	H/3 min. 6,0 m	5	125	300		
UOP 22-O	0,10	5	75	80	15	1600	(d)	N.A.	(H/3) - LV, min. 5,0m	N.A.	N.A.	H/6 min. 2,0m	N.A.	4,0	H/3 min. 6,0 m	5	125	300		
TEP N	0,10	2	75	80	15	650	(d)	N.A.	(H/3) - LV, min. 5,0m	N.A.	N.A.	H/6 min. 2,0m	N.A.	4,0	H/3 min. 6,0 m	7	140	300		
TEP L	0,10	3	75	80	15	850	(d)	N.A.	(H/3) - LV, min. 5,0m	N.A.	N.A.	H/6 min. 2,0m	N.A.	4,0	H/3 min. 6,0 m	7	140	300		
TEP SE	0,10	3	75	80	15	850	(d)	N.A.	(H/3) - LV, min. 5,0m	N.A.	N.A.	H/6 min. 2,0m	N.A.	4,0	H/3 min. 6,0 m	7	140	300		
TEP S	0,10	3	75	80	15	850	(d)	N.A.	(H/3) - LV, min. 5,0m	N.A.	N.A.	H/6 min. 2,0m	N.A.	4,0	H/3 min. 6,0 m	10	250	300		
TEP SO	0,10	3	75	80	15	850	(d)	N.A.	(H/3) - LV, min. 5,0m	N.A.	N.A.	H/6 min. 2,0m	N.A.	4,0	H/3 min. 6,0 m	10	250	300		
TEP O	0,10	3	75	80	15	850	(d)	N.A.	(H/3) - LV, min. 5,0m	N.A.	N.A.	H/6 min. 2,0m	N.A.	4,0	H/3 min. 6,0 m	10	250	300		
TEP NO	0,10	3	75	80	15	850	(d)	N.A.	(H/3) - LV, min. 5,0m	N.A.	N.A.	H/6 min. 2,0m	N.A.	4,0	H/3 min. 6,0 m	5	125	300		
ZR	SEGUIR REGRAMENTO DE LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA E/OU NORMATIVOS ESTADUAIS																			
ZPM	NÃO SE PERMITE EDIFICAÇÃO, PAVIMENTAÇÃO OU USO SOCIOECONÔMICO NESTA ZONA																			
ZUE (j)	(i)	(i)	(i)	(i)	20 (k)	650,0 (l)	(i)	(i)	(i)	(i)	(i)	(i)	(i)	(i)	(i)	(i)	(i)	(i)	(i)	

LEGENDA: H - Gabarito da Edificação; UOP - Unidade de Ocupação Planejada; TEP - Território de Expansão Planejada; ZR - Zona Rural; ZPM - Zona de Proteção Máxima; ZUE - Zona de Urbanização Especial.

NOTA GERAL:

- Em qualquer zona prevalecerá os parâmetros de ocupação mais restritivos entre o estabelecido nesta Lei Complementar e as restrições Cartoriais incidentes na área em questão, salvo disposições em contrário estabelecidas nesta LC.
- Nas Zonas especiais deverá ser atendido aos parâmetros mais restritivos entre o estabelecido pela UOP/TEP incidente e a legislação específica e/ou plano de manejo e/ou instrumento de tombamento.

NOTA ESPECÍFICA:

- A taxa de permeabilidade exigida poderá ser substituída por meios técnicos nos termos previstos no código de obras municipal, atendido às disposições desta lei.
- O Gabarito da edificação, em metros lineares, é contada a partir do piso do pavimento térreo até o piso acabado do último pavimento.
- Em qualquer situação prevalecerá os parâmetros mais restritivos previstos no "Capítulo III - Do Gabarito" do "Título IV - Da ocupação do solo".
- O gabarito será limitado em função dos recuos da edificação, atendido demais disposições desta lei.
- Os recuos para vias de circulação serão exigidos independentemente da edificação ter frente ou não para tais logradouros e independentemente também da via já estar implantada ou se tratar de diretrizes viárias.
- Será admitido o escalonamento da edificação desde que cada pavimento atenda ao recuo estabelecido.
- Exceto para as quadras lideiras à Avenida Caramuru, cujo limite se dará em função dos recuos da edificação, atendido demais disposições desta lei.
- A dimensão e a área máxima de quadra podem ser alteradas de acordo com o exposto no artigo 84 desta lei complementar.

- Conforme legislação específica ou plano de manejo, e/ou parâmetros da UOP/TEP onde a área estiver inserida.
- A ocupação na Zona de Uso Especial (ZUE) deverá atender ao disposto nos artigos artigos 31 a 34 desta lei ("Subseção I - Do Uso e Ocupação do Solo Sustentável da ZUE").
- A taxa de permeabilidade poderá ser reduzida para 15% em lotes de até 250m².
- A Densidade Populacional Líquida máxima na ZUE poderá chegar a 850 hab/ha (oitocentos e cinquenta habitantes por hectare) para empreendimentos enquadrados na Lei de Habitação de Interesse Social.
- O Recuo pode ser dispensado para gabarito até 10m mediante implantação de fachada ativa no térreo, uso misto e garantia de calçada mínima de 4,00m, nos termos desta lei complementar.
- A área máxima do lote é condicionada à área máxima de quadra equivalente a 90.000,00m², salvo exceções previstas no art. 84 desta lei complementar.
- Em qualquer situação, deverá ser garantido as condições de iluminação e ventilação natural conforme definido no Código de Obras Municipal.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

QUADRO 04

PARÂMETROS DE INCOMODIDADE POR ZONA DE USO

Zona	Subzona	Identificação	Índice de Risco Ambiental Máximo (IRA ^{max})	Gerador de incômodo de Tráfego Máximo (GIT ^{max})	Nível Critério de Avaliação (NCA) para ambiente externo dB(A) (c), (d), (i), (k)	
					Emissão de ruído das 7h às 22h	Emissão de ruído das 22h às 7h
ZC	ZCC-R	Zona Corredor de Comércio e Serviços Restritos	(a) (h)	1 (j)	55	50
	ZCC	Zona Corredor de Comércio e Serviços	(g)	3	60	55
ZE	ZEA	Zona Especial Aeroportuária	(a)	(a)	(a)	(a)
	ZET	Zona Especial Polo Tecnológico				
	ZEU	Zona Especial Universidade de São Paulo	(a)	(a)	(b)	(b)
	ZEM	Zona Especial de Mineração	(a)	(a)	(a)	(a)
	ZEAD	Zona Especial do Aterro Sanitário Desativado	(a)	(a)	(a)	(a)
ZM	ZM-1	Zona Mista de baixos impactos ambiental e urbanístico	1,0	1 (j)	55	50
	ZM-2	Zona Mista de baixo impacto ambiental e médio impacto urbanístico moderados	1,5	1 (j)	55	50
	ZM-3	Zona Mista de médios impactos ambiental e urbanístico	2,0	2 (j)	60	55
	ZM-4	Zona Mista de médio impacto ambiental e alto impacto urbanístico	2,5	2 (j)	60	55
ZPA	ZMT-EERP	Zona Mata Santa Tereza - Estação Ecológica de Ribeirão Preto	(a)	(a)	(a)	(a)
	ZMTA	Zona Mata Santa Tereza - Zona de Aquecimento da Estação Ecológica de Ribeirão Preto				
	ZMSP	Zona Morro de São Bento				
	ZIP	Zona Mata do Jardim Palmares				
	ZEEG	Zona Estação Ecológica Guarani				
ZPC	ZPC	Zonas de Proteção ao Patrimônio Cultural, Histórico e Artístico	(a)	(a)	(a)	(a)
ZIND	ZIND-1	Zona Industrial 1, de médio impacto ambiental	3,0	3	70	60
	ZIND-2	Zona Industrial 2, de alto impacto ambiental	4,0 (e)	3	70	60
ZR	ZR	Zona Rural	(f)	(f)	40	35
ZPM	ZPM	Zona de Proteção Máxima	N.A.	N.A.	50	45
ZUE	ZUE	ZUE - Zona de Uso Especial	(a)	(a)	(a)	(a)
Áreas Estritamente Residenciais definidas em Restrição Cartorial			N.A.	1 (j)	50	45

Notas:

- Conforme zoneamento incidente sobre a área, podendo incidir parâmetros especiais e mais restritivos mediante normativo específico
- As áreas sobre regime de aproveitamento de mineração e seu entorno poderão ultrapassar os limites estabelecidos para o zoneamento incidente sobre a área, desde que atendido ao disposto nas normas técnicas aplicáveis da ABNT pertinentes a atividade mineradora e aos parâmetros definidos pelos órgãos licenciadores
- Em aeródromos aplica-se o nível de ruído conforme norma técnica específica e Plano de Zoneamento de Ruído.
- Em função de características especiais, poderão incidir parâmetros especiais e mais restritivos mediante publicação de lei municipal específica.
- Podendo ser admitido até IRA 3,0 mediante análise especial nos termos desta lei
- A instalação de atividades na Zona Rural dependerá de anuência da Secretaria Municipal de Meio Ambiente
- Conforme zoneamento incidente sobre a área, podendo chegar até 0,5 (meio) ponto a mais quando situado nas ZM1, ZM2 ou ZM3, mediante análise de incomodidade da atividade pela Comissão de Controle Urbanístico (CCU), podendo ser exigido a elaboração de EIV.
- Desde que não caracterizado pelo gerador de tráfego de nível 3 (GIT-3) ou, se nível 2 (GIT-2) mediante análise e admissibilidade pela CCU
- Aos sábados e vésperas de feriados, os parâmetros relativos a ruídos referentes ao período das 22h às 7h passam a valer até as 9h do dia seguinte.
- Podem ser admitido um nível acima do estabelecido neste quadro mediante parecer favorável da CCU.
- Aplicam-se os critérios e procedimentos de medição estabelecidos na NBR 10151:2019 ou a que vier a substituí-la.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

QUADRO 5 CONDIÇÕES DE INSTALAÇÃO DO USO RESIDENCIAL

Categoria de Uso		Número de Unidades Habitacionais (UH)		Número mínimo de vagas (c)		Espaço para carga e descarga	Largura mínima de via	Polo Gerador de Trânsito e Tráfego (GIT)	Impacto Urbanístico	
		Mínimo	Máximo	Vagas de automóveis	Vagas de visitantes	Número de vagas para utilitário (e)				
A	A1	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, limitado a uma unidade habitacional por lote		1 UH	1 UH	NA	NA	NA	NA	
	A2	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR, empreendimento constituído ou não em condomínio, com duas ou mais unidades autônomas residenciais, isoladas, justapostas ou sobrepostas, na modalidade Edifício ou na forma de Condomínio de Lotes. (a)		2 UH	2 UH					1/2 UH
				3 UH	30 UH					
				31 UH	125 UH					
				126 UH	200 UH	1/25 UH	1/200 vagas	≥12m	GIT-1	SIM
				201 UH	NA			≥14m		
A3	RESIDENCIAL COLETIVO, empreendimento destinado à moradia de grupos sociais equivalentes à família (Pensionatos, internatos, mosteiros, conventos, alojamentos (exceto abrigos geriátricos) - até 16 leitos.		NA	NA	1 vaga/10 pessoas	NA	1/1000m ² de AC (b)	≥8m	GIT-1 se AC>500m ²	NA

LEGENDA:

AC - Área Construída Computável

GIT - Gerador de Incomodidade de Tráfego

NA - Não aplicável

UH - Unidades Habitacionais

NOTAS GERAIS:

1- As classificações e exigências estabelecidas na tabela acima poderão ser alteradas para níveis mais ou menos restritivos em função de análise especial de localização, segurança pública, incomodidade e trânsito, inclusive quanto a caracterização como de grande impacto urbanístico, se indicados pelos órgãos responsáveis pela sua análise e validados pela CCU, devidamente caracterizados mediante ofício, informação e ou solicitação de órgãos públicos e das Secretarias Municipais, independentemente do número de unidades ou área, densidade, lotação que apresentem, estando sujeitos à solicitação de estudos complementares nos termos desta lei complementar.

2- Serão considerados empreendimentos contíguos os empreendimentos com a mesma titularidade do terreno e/ou de mesmo grupo empreendedor onde, para dois ou mais empreendimentos as regras de instalação serão aplicadas considerando o somatório das unidades habitacionais e/ou do número de vagas e/ou das áreas construídas e/ou das áreas dos terrenos objeto do empreendimento.

NOTAS ESPECÍFICAS:

(a) Empreendimentos enquadrados como de interesse social ou Mercado Popular, definido na Lei de Habitação de Interesse Social, deverão atender Legislação municipal específica e, quando omissa, os parâmetros estabelecidos neste quadro.

(b) Não se aplica em lotes com área inferior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de terreno.

(c) As vagas especiais para pessoas com deficiência, conforme definido em Lei Federal específica, e as vagas para pessoas idosas devem ser calculadas sobre o total de vagas ofertadas, devendo estar localizadas o mais próximo possível dos acessos das edificações.

(d) Nas unidades multifamiliares e habitações coletivas deverá oferecer 5% de vagas de bicicletas do total de vagas ofertadas, considerando o mínimo de 1/10 UH

(e) Vagas para utilitários deverão ter dimensionamento de 2,50 m x 6,00 m, equivalente a 15,00 m² (quinze metros quadrados)



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

QUADRO 06

CONDIÇÕES DE INSTALAÇÃO DO USO NÃO RESIDENCIAL



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

Categoria de Uso	Atividade	Critério de Classificação		Estacionamento Coletivo Número mínimo de vagas de automóveis (g) (h) (i)	Área para embarque e desembarque e (d)	Vagas para carga e descarga		Largura mínima de via	Polo Gerador de Incômodo de Tráfego (GIT)	Grande Impacto Urbanístico (EIV/RITT)
		Área Útil (m ²)	Lotação Máxima			Número de vagas para utilitário	Número de vagas para caminhão			
B	B1, B2 Serviços de hospedagem - Hotéis e assemelhados (Hotéis, motéis, pensões, hospedarias, albergues, casas de cômodos) e Habitações coletivas com mais de 16 leitos. Não abrange abrigos geriátricos. Serviços de hospedagem - Hotéis residenciais (Hotéis e assemelhados com cozinha própria nos apartamentos (incluem-se apart-hotéis, hotéis residenciais))	até 300 m ²	NA	facultativo	NA	NA	NA	≥ 8m	NA	NA
		de 300 m ² até 1.500 m ²		1 vaga/2 apto até 50m ² 1 vaga/apto > 50m ²	SIM	1	NA	≥ 12m	NA	NA
		de 1.500 m ² a 5.000 m ²		1 vaga/ 10 m ² de sala de convenções	SIM	1/4000m ²	1/6000m ² (c)	≥ 14m	GIT-1	NA
		acima de 5.000 m ²		1 vaga/ 80m ² área uso coletivo aberta ao público externo	SIM			≥ 15m	GIT-2	SIM
C	C1 Comércio Varejista em geral, de pequeno porte (Armarinhos, tabacarias, mercearias, fruteiras, butiques e outros) Obs.: Empreendimentos com área computável superior a 500m ² serão enquadradas na categoria C2	até 300 m ²	NA	facultativo	NA	NA	NA	≥ 6m	NA	NA
		de 300 a 500 m ²	NA	1/80m ²	NA	NA	NA	≥ 8m	NA	NA
	C2 Comércio Varejista de grande e médio portes (Edifícios de lojas, lojas de departamentos, magazines, galerias comerciais, supermercados em geral, mercados e outros) Obs.: Empreendimentos com área computável superior a 10.000 m ² serão enquadradas na categoria C3	de 500 a 1.000 m ²	NA	1/80m ²	SIM	1	NA	≥ 12m	NA	NA
		de 1.000 a 3.000 m ²	NA	1/80m ²	SIM		1	≥ 12m	GIT-1	NA
	C3 Centros comerciais (Hipermercado, centros de compras em geral, shopping centers)	de 3.000 até 10.000 m ²	NA	1/50m ²	SIM	1/3000 m ²	1/3000m ²	≥ 12m	GIT-2	SIM
		de 10.000 até 50.000 m ²	NA	1/35m ²	SIM	1/3000 m ²	1/3000m ²	≥ 15m	GIT-2	SIM
D	D1, D2, D3 Locais para prestação de serviços profissionais ou condução de negócios (Escritórios administrativos ou técnicos, consultórios, repartições públicas, cabeleireiros, laboratórios de análises e clínicas sem internação) Agências bancárias e assemelhados Serviços de reparação, exceto os classificados em G e I (Lavanderias, assistência técnica, reparação e manutenção de aparelhos eletrodomésticos, chaveiros, pintura de letreiros e outros)	até 300 m ²	NA	facultativo	NA	NA	NA	≥ 6m	NA	NA
		de 300 a 1.500 m ²	NA	1/80m ²	NA	1	NA	≥ 8m	NA	NA
		de 1.500 a 5.000 m ²	NA	1/80m ²	NA	1/2000 m ²	1/2000 m ²	≥ 12m	GIT-1	NA
		acima de 5.000 m ²	NA	1/80m ²	NA	1/2000 m ²	1/2000 m ²	≥ 15m	GIT-2	SIM
E	E1 A- Escolas de educação básica (Educação infantil, ensino fundamental, ensino médio) B- Escolas de educação superior e outras (ensino técnico profissionalizante, educação profissional e não seriado)	até 300 m ²	NA	A- facultativo B- facultativo	NA	NA	NA	≥ 8m	NA	NA
		entre 300 e 500 m ²	NA	A- facultativo B- 1/100m ²	SIM (e)	NA	NA	≥ 8m	NA	NA
		entre 500 e 1.500 m ²	NA	A- 1/100m ² B- 1/50m ²	SIM (e)	1	NA	≥ 12m	GIT-1	NA
		de 1.500 até 3.000 m ²	NA		SIM (e)	2	NA	≥ 14m	GIT-1	NA
		de 3.000 até 5.000 m ²	NA		SIM (e)	2	NA	≥ 14m	GIT-2	SIM
	acima de 5.000 m ²	NA	SIM (e)	1/2000m ² para utilitário	1/2000m ² (c)	≥ 15m	GIT-2	SIM		
	E2 (f) Espaço para cultura física (Academia, locais de esportes não incluídos em F-3, sauna, casas de fisioterapia e outros.)	até 250 m ²	NA	facultativo	NA	NA	NA	≥ 12m	NA	NA
		de 250 m ² até 5.000 m ²	NA	1/50m ²	NA	1	NA	≥ 12m	GIT-1	NA
acima de 5.000 m ²		NA	1/50m ²	NA	1/4000m ²	NA	≥ 14m	GIT-2	SIM	
F	F1, F2, F4 Locais onde há objetos de valor inestimável (Museus, galerias de arte, arquivos, bibliotecas e assemelhados) Templos e auditórios (igrejas, sinagogas, templos e auditórios em geral) Estações e terminais de passageiros (Estações rododiferroviárias, aeroportos, estações de transbordo e outros)	até 300 m ²	até 100	facultativo	NA	NA	NA	≥ 6m	NA	NA
		de 300 até 1.500 m ²	até 100	1 vaga para cada 20 pessoas do número total de pessoas apresentado no cálculo de lotação máxima de acordo com código de obras	NA	NA	NA	≥ 8m	GIT-1	NA
		NA	de 101 a 500		SIM	1/4000m ²	1/4000m ²	≥ 12m	GIT-1	NA
	NA	acima de 500	SIM		1/4000m ²	1/4000m ²	≥ 14m	GIT-2	SIM	
	F3, F5, F6 e F9 Centros esportivos (Estádios, ginásios e piscinas cobertas com arquibancadas, arenas em geral) Locais para produção e apresentação de artes cênicas (Teatros em geral, cinemas, óperas, auditórios de estúdios de rádio e televisão e outros) Clubes sociais (Boates e clubes noturnos em geral, salões de baile, restaurantes dançantes, clubes sociais e assemelhados, salões de festas, buffet) Recreação pública (zoológico, parques recreativos e assemelhados) Exposição de objetos ou animais	até 250 m ²	até 100	facultativo	NA	NA	NA	≥ 8m	NA	NA
		até 500 m ²	até 100	1 vaga para cada 20 pessoas do número total de pessoas apresentado no cálculo de lotação máxima de acordo com código de obras	NA	1/4000m ²	1/4000m ²	≥ 8m	GIT-1	NA
		NA	de 101 a 500		SIM	1/4000m ²	1/4000m ²	≥ 14m	GIT-1	NA
NA		acima de 500	SIM		1/4000m ²	1/4000m ²	≥ 15m	GIT-2	SIM	



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

Categoria de Uso	Atividade	Critério de Classificação		Estacionamento Coletivo Número mínimo de vagas de automóveis (g) (h) (i)	Área para embarque e desembarque e (d)	Vagas para carga e descarga		Largura mínima de via	Polo Gerador de Incômodo de Tráfego (GIT)	Grande Impacto Urbanístico (EIV/RITT)	
		Área Útil (m ²)	Lotação Máxima			Número de vagas para utilitário	Número de vagas para caminhão				
F8	Locais para refeições (Restaurantes, lanchonetes, bares, cafés, refeitórios, cantina e outros)	NA	até 100	facultativo	NA	1/4000m ²	NA	≥6m	NA	NA	
		NA	de 101 a 500	1 vaga para cada 20 pessoas do número total de pessoas apresentado no cálculo de lotação máximo de acordo com código de obras	NA	1/4000m ²	1/4000m ²	≥12m	GIT-1	NA	
		NA	acima de 500		SIM	1/4000m ²	1/4000m ²	≥14m	GIT-2	SIM	
G (j)	G1, G2 Garagens com ou sem acesso de público, exceto para veículos de carga e coletivos, sem abastecimento de combustível no local	até 300 m ²	NA	NA	NA	NA	NA	≥10m	NA	NA	
		de 300 a 5.000 m ²	NA	NA	NA	NA	NA	≥12m	GIT-1	NA	
		acima de 5.000 m ²	NA	NA	SIM	NA	NA	≥15m	GIT-2	SIM	
	G3 e G4 Locais dotados de abastecimento de combustível como Postos de abastecimento e serviço e garagens (exceto para veículos de carga e coletivos).	até 300 m ²	NA	facultativo	NA	NA	NA	≥12m	NA	NA	
		de 300 a 5.000 m ²	NA	1/80m ²	NA	1/4000m ²	1/4000m ²	≥14m	GIT-1	NA	
	G5 Garagens e Serviços de manutenção em veículos de grande porte (Oficinas e garagens de veículos de carga e coletivos, máquinas agrícolas e rodoviárias)	até 300 m ²	NA	facultativo	NA	NA	NA	≥15m	GIT-1	NA	
de 300 a 2.000 m ²		NA	1/80m ²	NA	1	1	≥15m	GIT-1	NA		
acima de 2.000 m ²		NA	1/80m ²	NA	1/4000m ²	1/4000m ²	≥15m	GIT-2	SIM		
H H1, H2, H3, H4, H5 Hospitais veterinários e assemelhados Asilos, orfanatos, abrigos geriátricos, reformatórios sem celas e outros Hospitais e assemelhados, postos de saúde, ambulatórios, clínicas com internação Hospitais psiquiátrico	até 300 m ²	NA	facultativo	NA	1	NA	≥8m	NA	NA		
	de 300 a 500 m ²	NA	1/50m ²	NA	1	NA	≥8m	NA	NA		
	500 a 1.500 m ²	NA	1/50m ²	NA	1	NA	≥12m	GIT-1	NA		
	1.500 até 3.000 m ²	NA	1/50m ²	SIM	1/2500m ²	NA	≥12m	GIT-1	NA		
	3.000 até 5.000 m ²	NA	1/50m ²	SIM	1/2500m ²	NA	≥14m	GIT-2	SIM		
	acima de 5.000 m ²	NA	1/50m ²	SIM	1/2500m ²	1	≥15m	GIT-3	SIM		
	Locais para quartéis, centrais de polícia, delegacias distritais, postos policiais e outros, reformatórios, prisões em geral e instituições assemelhadas	Todos os parâmetros serão objeto de análise da CCU									
I, J (b)	Atividades industriais com manipulação e exploração de matérias-primas e fontes energéticas, bem como a transformação de produtos semiacabados em bens de produção ou de consumo Comércio atacadista, depósitos e transportadoras, destinados à comercialização e/ou armazenamento de grandes quantidades de materiais e/ou produtos	até 300 m ²	NA	facultativo	NA	NA	NA	≥12m	NA	NA	
		de 300 a 1.500 m ²	NA	1/100m ²	NA	1	1 (c)	≥14m	GIT-1	NA	
		de 1.500 a 2.500 m ²	NA	1/100m ²	NA	1	1	≥14m	GIT-1	NA	
		de 2.500 a 5.000 m ²	NA	1/100m ²	NA	2	2	≥14m	GIT-2	SIM	
		acima 5.000 m ²	NA	1/100m ²	SIM	1/4000m ²	1/2500m ²	≥15m	GIT-3	SIM	
EPU	Qualquer empreendimento classificado como EPU (Equipamento Público Urbano)	Todos os parâmetros serão objeto de análise da CCU									

LEGENDA: EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança; RITT - Relatório de Impacto de Trânsito e Transporte; GIT - Gerador de Incômodo de Tráfego; NA - Não aplicável; CCU - Comissão de Controle Urbanístico

NOTAS GERAIS:

1 - O número mínimo de vagas de automóveis e/ou de carga e descarga serão calculados com base na área útil do empreendimento (em m²) e lotação, deduzindo da área total construída àquelas correspondentes às paredes, às unidades sanitárias, aos espaços de circulação verticais efetivamente utilizados para escoamento, estacionamentos e obras complementares estabelecidas no código de obras, considerando os valores, de área ou lotação, excedentes aos parâmetros estabelecidos como facultativo.
2 - A largura mínima de via deve ser aferida contabilizando leito carroçável, canteiro, se houver, e calçadas, devendo atender a medida especificada desde o acesso principal até sua articulação com uma via de igual ou maior porte.
3 - Demais atividades não classificadas nesta tabela deverão ser objeto de análise especial da CCU para definição das condições de instalação a serem aplicáveis.
4 - Não se aplicam condições de instalação para os seguintes EPUs: ERB (Estação Rádio Base), Reservatórios de Água, Estações Elevatórias de água/esgoto, Ecopontos, Reservatórios de Retenção de águas pluviais.

5 - Os empreendimentos que abrigarem mais de uma atividade com funcionamento independente terão seus parâmetros analisados individualmente, ou, quando não for possível realizar a análise de forma isolada, prevalecerá as exigências mais restritivas para cada parâmetro definido na tabela.

6 - As vagas especiais para pessoas com deficiência, conforme definido em Lei Federal específica, e as vagas para pessoas idosas devem ser calculadas sobre o total de vagas ofertadas, devendo estar localizadas o mais próximo possível dos acessos das edificações.

7 - Será obrigatória a destinação de vagas de motocicleta e bicicleta nos termos do Código de Obras.

8 - Serão considerados empreendimentos contíguos os empreendimentos com a mesma titularidade do terreno e/ou de mesmo grupo empreendedor onde, para dois ou mais empreendimentos as regras de instalação serão aplicadas considerando o somatório do número de vagas e/ou das áreas construídas computáveis do empreendimento.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

9 - As vagas de automóveis do estacionamento coletivo deverão atender às dimensões estabelecidas no Código de Obras.

10 - Vagas para caminhões de carga e descarga deverão ter dimensionamento de 3,0 m x 10,0 m, equivalente a 30,0 metros quadrados.

11 - Vagas para veículos de carga e descarga de utilitários deverão ter dimensionamento de 2,50 m x 6,0 m, equivalente a 15,0 metros quadrados.

12 - Não será permitida a utilização da via pública para espaço de manobra de veículos e nem para vaga de carga e descarga.

13 - Qualquer empreendimento que adote as modalidades de DRIVE THRU, DRIVE IN ou TAKE OUT, serão objeto de análise especial pela CCU para definição das condições de instalação a serem aplicáveis, que poderá exigir estudos complementares.

14 - O agrupamento de atividades classificadas como GIT-1 no mesmo imóvel será enquadrado como grande impacto urbanístico, conforme definido nesta Lei complementar, estando sujeito às exigências aplicáveis a estes

15 - As classificações e exigências estabelecidas na tabela acima poderão ser alteradas para níveis mais ou menos restritivos em função de análise especial de localização, segurança pública, incomodidade e trânsito, inclusive quanto a caracterização como de impacto urbano, se indicados pelos órgãos responsáveis pela sua análise e validados pela CCU, devidamente caracterizados mediante ofício, informação e ou solicitação de órgãos públicos e das Secretarias Municipais, independentemente do número de unidades ou área, densidade, lotação que apresentem, estando sujeitos à solicitação de estudos complementares nos termos desta Lei complementar.

16 - Na hipótese da aplicação dos parâmetros estabelecidos nesta tabela resultar em número fracionado, este será arredondado para o número inteiro subsequentemente superior.

NOTAS ESPECÍFICAS:

(a) Na Categoria de Uso "F", caso o empreendimento atenda a mais de um dos critérios de classificação, área e lotação, deverá ser utilizado o parâmetro mais restritivo para o enquadramento das condições de instalação.

(b) Para depósitos das categorias "I" e "J", o número mínimo de vagas de automóveis destinada a estacionamento coletivo exigido será calculado com base na área construída computável destinada à permanência humana.

(c) O atendimento da vaga de caminhão poderá ser dispensado caso haja parecer favorável do órgão municipal de trânsito e, ainda, seja comprovada a não atração de veículos de grande porte.

(d) Nas atividades em que houver exigência de alça de embarque e desembarque, esta deverá ter largura de 2,50 m (dois metros e meio) e canaleta de acumulação de veículos na seguinte proporção:

1) até 600,0 m² - 5 m para cada 200,0 m² de área computável;

2) acima de 600,0 m² - 5,0 m para cada 200,0 m² de área computável até 600,0 m² e 5,0 m para cada 800,0 m² de área excedente

(e) Nas atividades de serviço ligados à educação, sejam eles maternal, pré-escola, Ensino Fundamental e Ensino Médio, ensino técnico profissional, escola de artes, ensino não seriado, faculdades e universidades, onde houver exigência de alça de embarque e desembarque, esta deverá ter largura de 2,50 m (dois metros e meio) e canaleta de acumulação de veículos na seguinte proporção:

1) até 400,0 m² - 5m para cada 100m² de área destinada à sala de aula;

2) acima de 400,0 m² - 5,0 m para cada 100,0 m² de área destinada às salas de aula, até 400,0 m² e 5,0 m para cada 200,0 m² de área excedente

(f) Para cálculo das vagas, as áreas descobertas destinadas à práticas esportivas deverão ser contabilizadas na área útil do empreendimento.

(g) Não se aplica a exigência de vagas de estacionamento coletivo para lotes com área até 250,0 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), independente do tipo de ocupação.

(h) Para empreendimentos enquadrados no grupo F poderá ser firmado convênios de estacionamento ou aluguel de espaço, num entorno de 300m ao imóvel, para atendimento das vagas, desde que a lotação máxima não ultrapasse 500 (quinhentas) pessoas.

(i) Para atividades enquadradas no grupo F que tenham seu funcionamento aberto ao público exclusivamente em horários específicos, sendo: Sábado a partir das 13h, Domingos e feriados o dia todo e demais dias no período das 19h às 8h, poderá ser admitido a redução do número de vagas mediante análise especial por parte da CCU, desde que haja capacidade de absorção de estacionamento no entorno de 300m, bem como, não resulte em conflito de trânsito, podendo ser exigido estudos técnicos para comprovação.

(j) Para empreendimentos enquadrados no grupo G não será computado para fins de atendimento de vagas as coberturas das áreas de abastecimento.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

QUADRO 07

ZCC e ZCCR – LISTA DE VIAS

Zona Corredor Comércio e Serviços (ZCC) e

Zona Corredor Comércio e Serviços Restritos (ZCC-R)

ZCC - ZONA CORREDOR COMÉRCIO E SERVIÇOS	
Classificação	Identificação
Todas as Marginais de Vias Expressas, Avenidas, Avenidas Parque e Vias Coletoras e Distribuidoras, definidos no Plano Viário Municipal e na Política de Mobilidade Urbana, não lindeiros a lotes com restrição cartorial.	
Avenidas de Intenso fluxo de veículos onde a ZCC sobrepõe, inclusive, os trechos lindeiros à lotes com restrição cartorial	Av. Independência, trecho entre o córrego Califórnia e o córrego Nova Aliança Av. Caramuru, trecho entre o córrego Califórnia e o córrego Nova Aliança Av. Portugal, trecho entre a Rua Ignácio Ferrero e Rua Diógenes de Abreu Av. Dom Pedro I, trecho entre Av. Rio Pardo e o Córrego dos Campos
ZCC-R - ZONA CORREDOR COMÉRCIO E SERVIÇOS RESTRITOS	
Classificação	Identificação
Todos os trechos de Vias Marginais às Vias Expressas lindeiros aos lotes que possuem restrição cartorial	
Todos os trechos de Avenidas Parque lindeiros aos lotes que possuem restrição cartorial	
Trechos de Vias Locais, com intenso fluxo de veículos e potencial comercial, lindeiros aos lotes que possuem restrição cartorial	Rua Hudson, entre a Av. Carlos Consoni e Rua Salvador Delloiagono Rua Abrahão Issa Halack Av. Orestes Lopes de Camargo Neto Av. Guilhermina Cunha Coelho Av. Alice Moura Braghetto
Os trechos das Avenidas lindeiros aos lotes que possuem restrição cartorial	Av. Afonso Valera Av. Alceu Paiva Arantes Av. Alzira Couto Machado Av. Américo de Sousa Meirelles Av. Ângelo Antônio Colafermina Av. Antônio Gomes da Silva Jr. Av. Antônio Machado Sant'Anna Av. Arsênio Sacilotto Av. Áurea Aparecida Braghetto Machado Av. Braz Oláia Acosta Av. Califórnia Av. Carlos Consoni Av. Coronel Fernando Ferreira Leite Av. Costabile Romano Av. Delegado Paulo Pereira de Paula Av. Deputado Sérgio Cardoso de Almeida Av. Doutor Amaury Elmor Tavares Av. Doutor Ângelo Gennaro Gallo Av. Dra. Carolina Maciel Av. Eduardo Gomes de Souza Av. Eduardo Lucca Kabariti Av. Ettore e Aurora Coraucci Av. Francisco Massaro Av. Giuseppe Cilento Av. Governador Lucas Nogueira Garcez Av. Guadalajara Av. Heráclito Fontoura Sobral Pinto Av. Ivo Pareschi Av. José Adolfo Bianco Molina Av. José Antônio Ferrarezi Av. José Cezário Monteiro da Silva Av. José Gomes da Silva Av. José Herbert Faleiros Av. Leão XIII Av. Lygia Latuf Salomão Av. Luigi Rosiello Av. Luiz Augusto Junqueira do Val



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

	Av. Luiz Eduardo Toledo Prado
	Av. Luiz Galvão Cezar
	Av. Luiz Octávio da Silva Whitaker
	Av. Maximilian Maggioni
	Av. Miguel Padula
	Av. Nelson Ferreira de Melo
	Av. Norma Valério Corrêa
	Av. Oscar Machado de Carvalho Rosa
	Av. Oscar Niemeyer
	Av. Padre José Anselmi
	Av. Pedro Abrahão Além Neto
	Av. Presidente Kennedy
	Av. Professor João Fiusa
	Av. Professora Maria Dulce Altair Guimarães Collucci
	Av. Professora Dina Rizzi
	Av. Rio Pardo, trecho entre a Av. Francisco Massaro e a Av. Governador Lucas Nogueira Garcez
	Av. São Gaspar Bertoni
	Av. Ubirajara de Souza Roxo
	Av. Virgílio Soeira
	Av. Vitorio Festuccia
	Av. Wladimir Meirelles Ferreira
	Alameda Américo Falasco
	Alameda Domingos Fernandes Villas Boas
	Alameda Eduardo Campos
	Alameda Francisco Cristófani
	Alameda Gustavo Simioni
	Alameda Léo Gomes de Moraes
	Alameda Maria Aparecida de Oliveira
	Alameda Olhos D'Água
	Av. Coronel Edgard Pereira
	Av. Dr. Francisco Guelliano
	Estrada Professor José Almeida
	Rua Alfredo Pucci
	Rua Arthur Furquim
	Rua Benedito Francisco
	Rua Byron Martins Brandão
	Rua Carlos Rateb Cury
	Rua Capitão Waldemar de Figueiredo
	Rua Carlos Rossini
	Rua Contabilista Marcos Mendonça Coelho
	Rua Coronel Américo Batista
	Rua Dr. Álvaro Barros de Lima
	Rua Dr. Brasil Salin Melis
	Rua Ernesto Baroni
	Rua Dr. Cláudio Hamilton Faccio
	Rua Genoveva Onofre Barban
	Rua Guarda Civil Arlindo Pinto
	Rua Gustavo de Souza Oliveira
	Rua Hermelindo Faria
	Rua Irineu Ferreira
	Rua Jesuino Vicente da Silva
	Rua Jorge Gouveia
	Rua Jornalista Rubens Volpe Filho
	Rua José Marcelino Pinto
	Rua Josephina Brussolo Giroto
	Rua Lúcia Filomena de Sousa
	Rua Luiz Fabiano Anholetto
	Rua Luiz Granatto
	Rua Márcia Martins Massaro
	Rua Marechal Mascarenhas de Moraes
	Rua Maria Aparecida do Amaral
	Rua Maria Tereza Braga Cerri
	Rua da Mata
	Rua Newton Stillac Leal
	Rua Padre Mário José Filho
Os trechos das Vias Coletoras e Distribuidoras, conforme hierarquia física, lindeiros aos lotes que possuem restrição cartorial	



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

	Rua Professor Antônio Palocci
	Rua Prof. Aylton Ricoy de Oliveira
	Rua Roberto Castrechini
	Rua Roberto Diniz
	Rua Sérgio Aprobato Machado
	Rua Silvio Trebi
	Rua Tereza Nomura Yamada
	Rua Thomas Nogueira Gaia
	Via do Rosário
	Via Sebastião Fernandes
Os trechos das Vias Coletoras e Distribuidoras, conforme hierarquia funcional, lindeiros aos lotes que possuem restrição cartorial	Rua Isaias José Ferreira, trecho entre a Av. Barão do Bananal e a Rua José Fanini
	Rua João Gomes Frossard
	Rua José Fanini, trecho entre a Rua Isaias José Ferreira e a Rua Virgílio de Carvalho Neves Neto
	Rua Luciana Mara Ignácio
	Rua Magda Perona Frossard
	Rua Marques da Cruz, trecho entre a Rua Carlos Aprobato e a Rua Inácio Bruno da Costa
	Rua Ovídio José de Faria
	Rua Tenente Catão Roxo, trecho entre a Rua Carlos Aprobato e a Rua Inácio Bruno da Costa
	Rua Virgílio de Carvalho Neves Neto, trecho entre a rua José Fanini e a Av. Dr. Antônio Alves Passig



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

QUADRO 08

SISTEMA VIÁRIO – PADRÕES DE PROJETO

Características	Vias Arteriais		Vias Principais		Vias Secundárias					
	Expressas de 1ª e 2ª Categoria	Expressas de Fundo de Vale	Avenidas	Avenidas Parque	Vias Coletoras	Vias de Circulação	Vias de Acesso	Vias Parque	Vias Compartilhadas	Vias de Pedestre
Velocidade (Km/h)	80 a 100	50 a 80	60	60	40	---	---	---	---	---
Super Elevação máxima	10 a 12	4 a 6	6	6	4	---	---	---	---	---
Raio Mínimo (m)	200 a 400	90 a 380	150	150	90	---	---	---	---	---
Declividade longitudinal Mínimo (%)	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	NA	NA
Declividade longitudinal Máximo (%)	4 a 5	6 a 8	8	8	10	10	10	10	0,5	0,5
K Curva Convexa mín. desejada	85/45	28/28	55/65	55/65	28/28	---	---	---	---	---
	255/515	160/300	---	---	---	---	---	---	---	---
K curva Côncava mín. desejada	75/100	35/35	55/60	55/60	35/35	--	---	---	---	---
	145/215	105/155	---	---	---	---	---	---	---	---
Faixa livre fundo de vale	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Espaçamento Típico (KM)	2 a 4	NA	0,8 a 1,5	NA	0,3 a 0,8	0,04 a 0,3	0,04 a 0,1	NA	NA	NA



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

QUADRO 09

SISTEMA VIÁRIO – SEÇÃO TRANSVERSAL

Características		Vias Arteriais		Vias Principais		Vias Secundárias						
		Expressas de 1ª e 2ª Categoria	Expressas de Fundo de Vale	Avenidas	Avenidas Parque	Vias Coletoras	Vias de Circulação Local	Vias de Acesso	Vias Parque	Vias Compartilhadas	Vias de Pedestre	
Seção Transversal Pistas Principais	Largura da faixa (m)	3,5	3,5	3,0	3,0	3,5	3,5	3,0	3,0	NA	NA	
	Número de faixa por sentido	2 (mínimo) 3 (desejado)	3	2 (mínimo)	2 (mínimo)	1(mínimo) 2 (desejado)	1 (mínimo) 2 (desejado)	1 (mínimo)	1 (mínimo)	1 (mínimo)	NA	
	Largura acostamento (m)	3,0 (mínimo)	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	
	Largura Separador Central (m)	9,0 (mínimo) 18,0 (desejado)	NA	14,0 (desejado) 7,0 (mínimo)	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	
	Largura Separador Lateral (m)	6,0 (mínimo) 9,0 (desejado)	6,0 (mínimo) 9,0 (desejado)	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	
	Largura Estacionamento (m)	NA	NA	3,0 (mínimo)	3,0 (mínimo)	2,5 (mínimo)	2,0 (mínimo)	2,0 (mínimo)	3,0 (mínimo)	NA	NA	
	Faixa Mudança de Velocidade (m)	3,3 (mínimo) 3,5 (desejado)	3,3 (mínimo) 3,5 (desejado)	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	
	Altura Meio Fio (cm)	2,5 a 7,5	2,5 a 7,5	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	NA	NA
	Largura Passeio (m)	NA	NA	4,0 (mínimo) 6,0 (desejado)	4,0 (mínimo) 5,0 (desejado)	3,0 (mínimo) 5,0 (desejado)	3,0 (mínimo)	2,0 (mínimo) 2,5 (desejado)	4,0 (mínimo)	2,0 (mínimo)	7,0 (mínimo)	
Largura da Seção Pistas Locais	Largura de Faixas (m)	3,0	3,0	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	
	Número de Faixas	2 (mínimo) 3 (desejado)	2 (mínimo)	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	
	Largura Estacionamento (m)	3,0	3,0	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	
	Altura Meio Fio (cm)	15,0	15,0	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	
	Largura Passeio (m)	4,0 (mínimo) 5,0 (desejado)	4,0 (mínimo) 5,0 (desejado)	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	
TOTAL	Largura total das vias (m)	67 (mínimo) 97 (desejado)	60 (mínimo) 68 (desejado)	33 (mínimo) 50 (desejado)	34 (mínimo) 44 (desejado)	18 (mínimo) 29 (desejado)	15,0	12,0	17 (mínimo)	9,0	7,0	



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

QUADRO 10 FATOR DE PLANEJAMENTO (FP)

UOP	SETOR/REGIÃO	FATOR PLANEJAMENTO (FP)
UOP 01-CE	Centro Expandido	0,05
UOP 02-N	Norte	0,15
UOP 03-AER	Entorno do Aeroporto	0,20
UOP 04-L	Leste	0,15
UOP 05-L	Leste	0,15
UOP 06-BO	Boulevard	0,15
UOP 07-S	Sul	0,20
UOP 08-O	Oeste	0,10
UOP 09-O	Oeste	0,25
UOP 10-O	Oeste	0,10
UOP 11-O	Oeste	0,10
UOP 12-N	Norte	0,30
UOP 13-L	Leste	0,25
UOP 14-L	Leste	0,20
UOP 15-L	Leste	0,25
UOP 16-S	Sul	0,25
UOP 17-S	Sul	0,25
UOP 18-BP	Bonfim Paulista	0,20
UOP 19-S	Sul	0,25
UOP 20-O	Oeste	0,25
UOP 21-O	Oeste	0,25
UOP 22-O	Oeste	0,20
TEP N	Norte	0,50



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

TEP L	Leste	0,30
TEP SE	Sudeste	0,30
TEP S	Sul	0,35
TEP SO	Sudoeste	0,35
TEP O	Oeste	0,35
TEP NO	Noroeste	0,40

QUADRO 11 FATOR SOCIAL (FS)

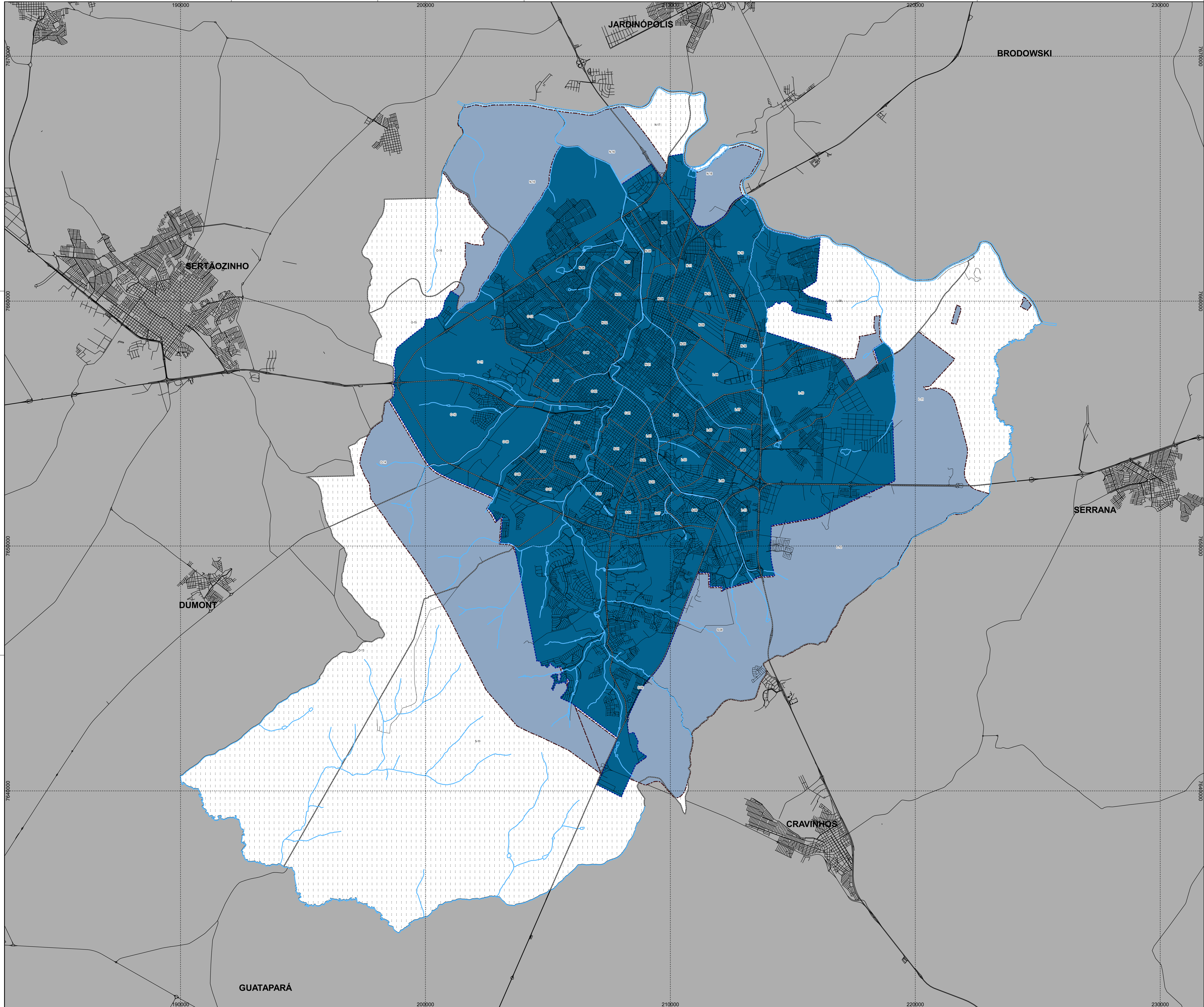
SETOR/REGIÃO	FATOR SOCIAL (FS)
HABITAÇÃO	
Habitação Unifamiliar	0
Habitação de Interesse Social (HIS-1)	0
Habitação de Interesse Social (HIS-2)	0,03
Habitação de Interesse Social (HIS-3)	0,10
Habitação de Mercado Popular (HMP)	0,25
INSTITUIÇÕES PÚBLICAS MUNICIPAIS, ESTADUAIS E FEDERAIS	
Hospitais, Postos de Saúde e outros na área da saúde	0
Escolas, creches e outros na área da educação	0
Outros nas áreas da cultura, esporte, lazer, administração pública, segurança, alimentação.	0
ENTIDADES E ORGANIZAÇÕES SEM FINS LUCRATIVOS	
Hospitais, clínicas e outros na área da saúde	0
Instituições de Ensino Superior	0



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Gabinete do Prefeito

Outros nas áreas de cultura, esporte, lazer, administração pública, segurança, alimentação.	0
Associações de classe, sindicatos, organizações sociais	0
OUTRAS ENTIDADES MANTENEDORAS COM FINS LUCRATIVOS	
Demais hospitais, clínicas e outros na área da saúde	0,25
Demais Escolas, creches e outros na área de saúde	0,25
Demais equipamentos nas áreas de cultura, esporte, lazer, administração pública, segurança, alimentação.	0,25
OUTROS	
Outros usos e atividades	0,5



— Hidrografia
 — Eixos viários
 — Subsetores
 — Municípios Vizinhos
 ■ Zona Urbana
 ■ Zona de Expansão Urbana
 ■ Zona Rural

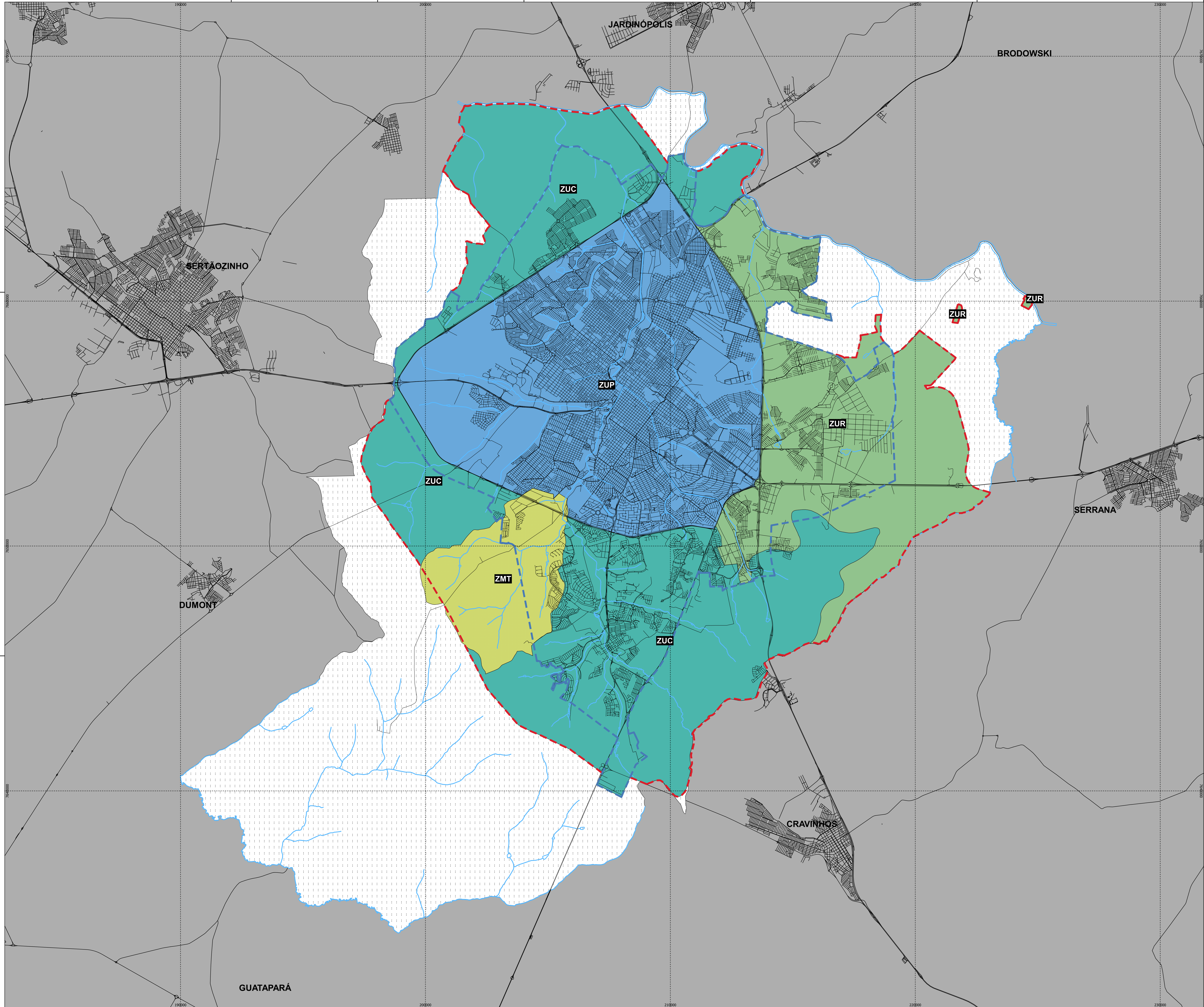
0 1 2 3 4 5 km

ESCALA: 1:50.000
 PROJEÇÃO UTM 25S | DATUM HORIZONTAL: SIRGAS 2011
 ELABORAÇÃO: Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

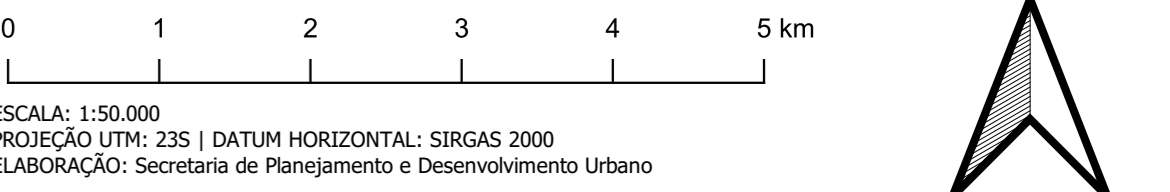
MAPA 1
DIVISÃO TERRITORIAL:
URBANO, EXPANSÃO URBANA E RURAL

**PROJETO DE LEI DE PARCELAMENTO,
 USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**
 REVISÃO DA LEI COMPLEMENTAR
 Nº.2157 DE 2007





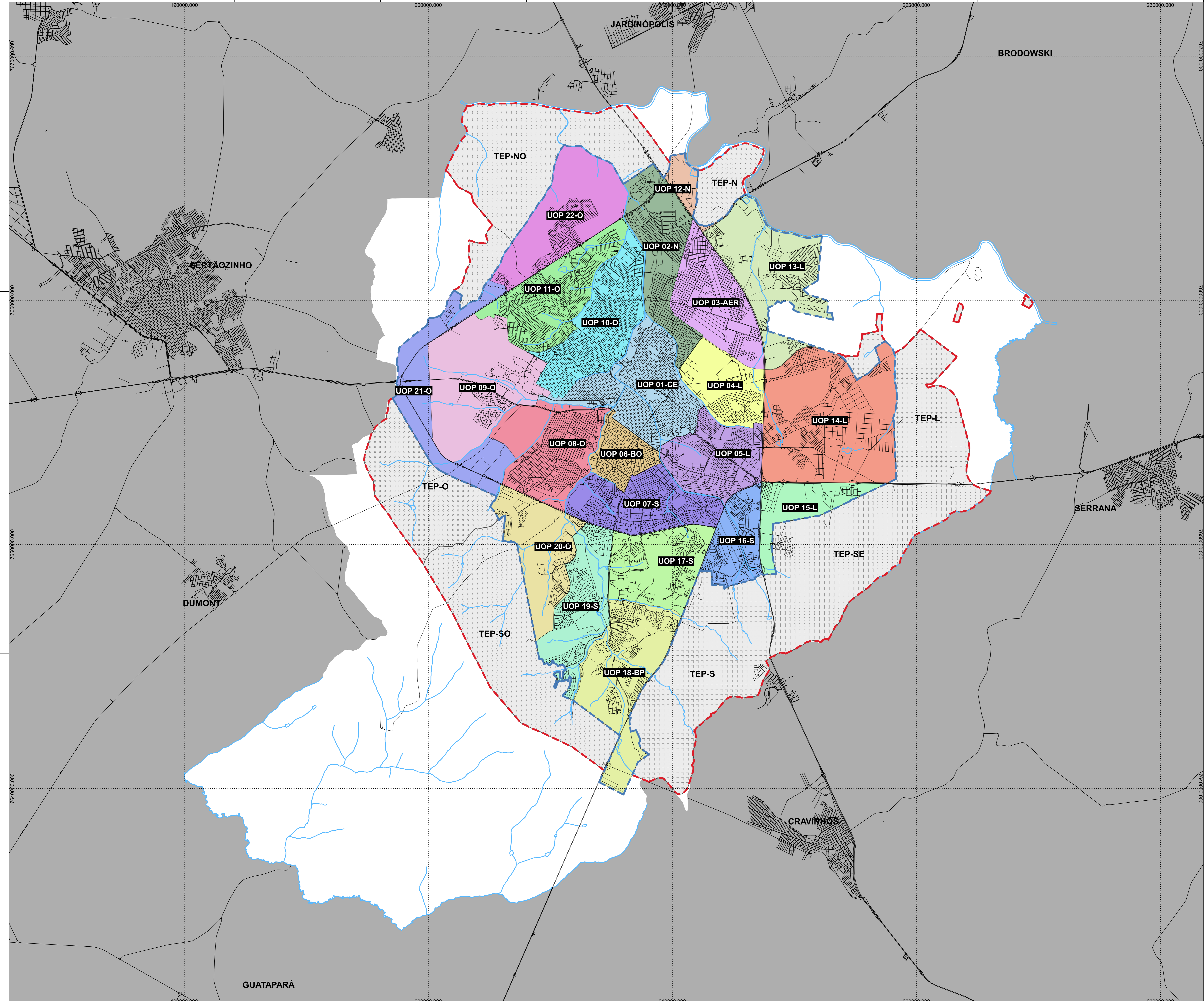
- LEGENDA**
- - - Perímetro de Expansão Urbana
 - - - Perímetro Urbano
 - Hidrografia
 - Eixos viários
 - Municípios Vizinhos
- Macrozoneamento Urbanístico**
- ZMT - Zona de Amortecimento da Mata de Santa Tereza
 - ZUR - Zona de Urbanização Restrita
 - ZUC - Zona de Urbanização Controlada
 - ZUP - Zona de Urbanização Preferencial
 - Zona Rural



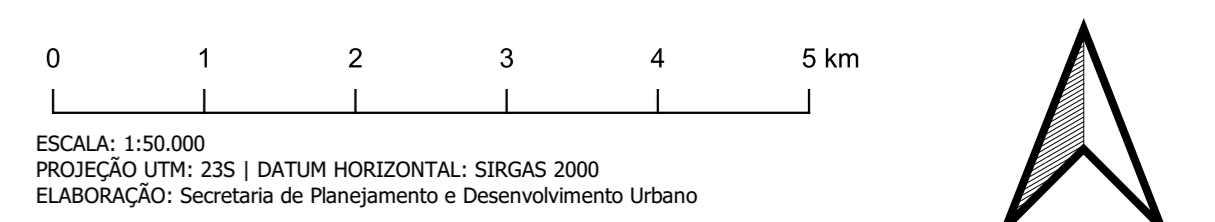
MAPA 2
MACROZONEAMENTO URBANÍSTICO

**PROJETO DE LEI DE PARCELAMENTO,
 USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**
 REVISÃO DA LEI COMPLEMENTAR
 Nº.2157 DE 2007





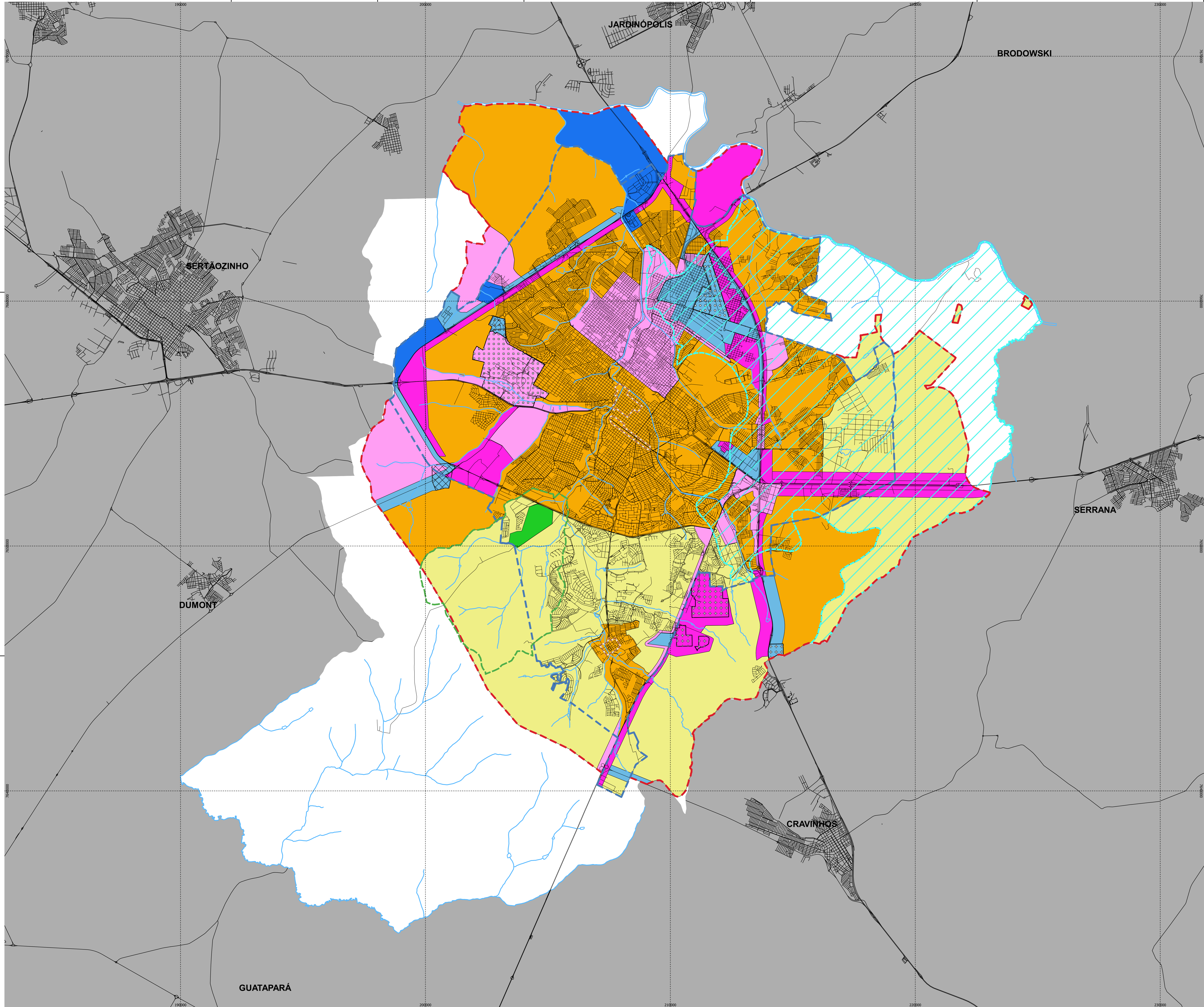
- LEGENDA**
- Perímetro de Expansão Urbana
 - Perímetro Urbano
 - Hidrografia
 - Eixos viários
 - Municípios Vizinhos
- Unidades de Ocupação Planejada - UOP**
- UOP 01-CE - Centro Expandido
 - UOP 02-N - Norte
 - UOP 03-AER - Aeroporto
 - UOP 04-L - Leste
 - UOP 05-L - Leste
 - UOP 06-BO - Boulevard
 - UOP 07-S - Sul
 - UOP 08-O - Oeste
 - UOP 09-O - Oeste
 - UOP 10-O - Oeste
 - UOP 11-O - Oeste
 - UOP 12-N - Norte
 - UOP 13-L - Leste
 - UOP 14-L - Leste
 - UOP 15-L - Leste
 - UOP 16-S - Sul
 - UOP 17-S - Sul
 - UOP 18-BP - Bonfim Paulista
 - UOP 19-S - Sul
 - UOP 20-O - Oeste
 - UOP 21-O - Oeste
 - UOP 22-O - Oeste
- Territórios de Expansão Planejada - TEP**
- TEP-L - Leste
 - TEP-N - Norte
 - TEP-NO - Noroeste
 - TEP-O - Oeste
 - TEP-S - Sul
 - TEP-SE - Sudeste
 - TEP-SO - Sudoeste



MAPA 3
UNIDADES DE OCUPAÇÃO PLANEJADA (UOP) E
TERRITÓRIOS DE EXPANSÃO PLANEJADA (TEP)

PROJETO DE LEI DE PARCELAMENTO,
USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
 REVISÃO DA LEI COMPLEMENTAR
 Nº.2157 DE 2007

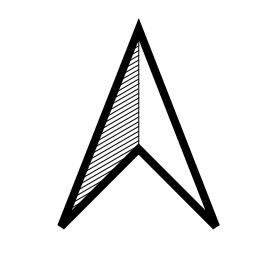




- LEGENDA**
- Perímetro de Expansão Urbana
 - Perímetro Urbano
 - Hidrografia
 - Eixos viários
 - Municípios Vizinhos
 - ZUE
 - ZMT
 - ZPC
 - Mata de Santa Tereza
 - ZM-1 (IRA 1)
 - ZM-2 (IRA 1,5)
 - ZM-3 (IRA 2)
 - ZM-4 (IRA 2,5)
 - ZIND-1 (IRA 3)
 - ZIND-2 (IRA 4)
 - ZEA
 - ZEAD
 - ZEM
 - ZET
 - ZEU

0 1 2 3 km

ESCALA: 1:50.000
 PROJEÇÃO UTM 25S | DATUM HORIZONTAL: SIRGAS 2011
 ELABORAO: Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano



MAPA 4
 ZONEAMENTO URBANÍSTICO

**PROJETO DE LEI DE PARCELAMENTO,
 USO E OCUPAO DO SOLO**
 REVISÃO DA LEI COMPLEMENTAR
 N.2157 DE 2007



**PREFEITURA MUNICIPAL
 DE RIBEIRÃO PRETO**

ANEXO I
Relatório das Audiências Técnicas e das
Audiências Públicas



RELATO


Atendendo o disposto no § 1º do art. 177 da Lei Complementar nº 2.866 de 03 de maio de 2018, sobre a necessidade de discussão e apreciação do texto em audiências públicas, para a revisão da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, foram realizadas até o final do ano de 2020 (vinte) audiências, sendo 11 (onze) Audiências Técnicas realizadas entre 2019 e 2020 com o objetivo de discutir e colher informações técnicas, conceituais e operacionais junto a membros da sociedade com conhecimento técnico e gestão dos temas abordados; e 09 (nove) Audiências Públicas realizadas e, 2020 em que o texto base foi disponibilizado para a consulta e manifestação pública. Contamos com a presença de muitos munícipes e membros dos órgãos representativos da sociedade civil organizada, totalizando 1.052 (mil e cinquenta e duas) pessoas. A audiência realizada em 24/04/2020, foi através de videoconferência por meio do aplicativo Webex e via Facebook oficial da Prefeitura Municipal e contou com 3,9 mil visualizações ao término. Estiveram presentes os representantes do COMUR (Conselho Municipal de Urbanismo), AEAARP (Associação de Engenharia, Arquitetura e Agronomia de Ribeirão Preto), ACI (Associação Comercial e Industrial), CMMP (Conselho do Movimento de Moradia Popular); FIPE (Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas); CAU (Conselho de Arquitetura e Urbanismo); OAB (Ordem dos Advogados do Brasil); UNIP (Universidade Paulista); Universidade Moura Lacerda; Vereadores e Assessores, Associações de bairro, assim como pessoas interessadas pelo andamento do tema.

O Texto da LPUOS foi apresentado em 05 (cinco) reuniões do COMUR – Conselho Municipal de Urbanismo, conforme atas e registros fotográficos anexo. Foi também apresentado ao Comitê de Desenvolvimento Urbano, conforme relato também anexo.



SOBRE AS AUDIÊNCIAS TÉCNICAS

- Material apresentado na Audiência Técnica realizada em 23/08/2018

 <p>TEMA DA AUDIÊNCIA: USO DO SOLO</p>	<p>LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO</p> <p>LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL Nº 2.157/2007 – DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO, USO E SOLO NO MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO PRETO</p> <p>VISA ESTABELECEER NORMAS PARA A EXECUÇÃO DA POLÍTICA URBANA NO MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO PRETO</p> <p>ATRAVÉS DO PLENO DESENVOLVIMENTO DAS FUNÇÕES SOCIAIS DA CIDADE</p> <p>GARANTINDO O BEM-ESTAR DE SEUS HABITANTES E UM MEIO AMBIENTE ECOLÓGICAMENTE EQUILIBRADO</p> <p>PARA AS PRESENTES E FUTURAS GERAÇÕES</p> <p><i>CONFORME DISPOSTO NA CONSTITUIÇÃO FEDERAL, NA LEI Nº 10.257/01 - ESTATUTO DA CIDADE E EM CONFORMIDADE COM A LEI COMPLEMENTAR Nº 501 - PLANO DIRETOR DE RIBEIRÃO PRETO E DE SUAS ALTERAÇÕES</i></p>
<p>CONCEITO GERAL USO DO SOLO</p> <p>USO DO SOLO É O CONJUNTO DE ATIVIDADES E PROCESSOS DE PRODUÇÃO E REPRODUÇÃO, SOBRE LOTES E QUADRAS E EDIFICAÇÕES ASSENTADOS NO TERRITÓRIO URBANO</p> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-right: 10px;"> <input type="checkbox"/> RESIDENCIAL <input type="checkbox"/> COMERCIAL <input type="checkbox"/> PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS <input type="checkbox"/> INDUSTRIAL <input type="checkbox"/> INSTITUCIONAL <input type="checkbox"/> AREAS VERDES </div> <div> <p>ATIVIDADES QUE SE DISTRIBUEM NA CIDADE</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center; width: fit-content; margin: 0 auto;"> <p>DE FORMA ESPONTÂNEA OU ATRAVÉS DE LEGISLAÇÃO</p> </div> </div> </div> <p>“A cidade é um organismo dinâmico, vivo! E, como tal, se desenvolve a partir da propagação desses usos em seu território!”</p>	<p>CONCEITO ESPONTANEAMENTE</p> <div style="display: flex; flex-direction: column; gap: 10px;"> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-right: 10px;">COMÉRCIO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS</div> <div style="margin-right: 10px;">➔</div> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Necessidade de fonte de renda junto à moradia ✓ Investidor busca diversidade de mercado - atrai a concorrência </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-right: 10px;">INSTITUIÇÕES</div> <div style="margin-right: 10px;">➔</div> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Necessidade de atendimento aos bairros ✓ Reivindicação da população </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-right: 10px;">INDÚSTRIAS</div> <div style="margin-right: 10px;">➔</div> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Próximas à mão de obra ✓ Próximas à outras indústrias ✓ Próximas às rodovias “canais” de escoamento </div> </div>
<p>CONCEITO ESPONTANEAMENTE</p> <div style="display: flex; flex-direction: column; gap: 10px;"> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-right: 10px;">ÁREA VERDES</div> <div style="margin-right: 10px;">➔</div> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Pré-existência de recursos naturais ✓ Áreas verdes loteamentos </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-right: 10px;">ÁREAS VAZIAS</div> <div style="margin-right: 10px;">➔</div> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Aguardando valorização (especulação imobiliária) ✓ Temporariamente sem uso (alteração de uso) </div> </div>	<p>CONCEITO ATRAVÉS DE LEGISLAÇÃO</p> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-right: 10px;">ZONEAMENTO</div> <div style="margin-right: 10px;">➔</div> <div style="margin-right: 10px;">Determina o tipo de atividade que pode existir em cada setor da cidade</div> <div style="margin-right: 10px;">➔</div> <div>Disciplina o cotidiano da cidade</div> </div> <div style="border-left: 1px solid black; padding-left: 10px; margin-left: 20px;"> <p>EVITA OS IMPACTOS NEGATIVOS</p> <ul style="list-style-type: none"> POLUIÇÃO SONORA AGLOMERAÇÕES POLUIÇÃO ATMOSFÉRICA CONGESTIONAMENTO SOBRECARGA NAS REDES </div>



DISTRIBUIÇÃO DE USOS ÁREAS INDUSTRIAIS

CRITÉRIOS DE ANÁLISE DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS (NÃO RESIDENCIAIS) CONSIDERANDO SEU POTENCIAL DE RISCO AMBIENTAL, FAZENDO ANÁLISE DA PROBABILIDADE DE OCORRÊNCIA DE EFEITO ADVERSO COM DETERMINADA GRAVIDADE (LEI 2157/07):

- GRAU DE PERICULOSIDADE – REPERCUSSÃO DE FORMA AGUDA E ACIDENTAL SOBRE O MEIO AMBIENTE
- GRAU DE NOCIDIDADE – ALTERAÇÃO ADVERSA DE CARACTERÍSTICAS DO MEIO AMBIENTE
- GRAU DE INCOMODIDADE – ALTERAÇÃO ADVERSA RESULTANDO EM DESCONFORTO OU INCONVENIÊNCIA DO BEM ESTAR PÚBLICO.

ASSIM COM BASE NOS CRITÉRIOS DESTACADOS ACIMA, PODEMOS DEFINIR UM VALOR NUMÉRICO PARA CADA ATIVIDADE E ZONA INDUSTRIAL, CLASSIFICADO COMO (IRA) – ÍNDICE DE RISCO AMBIENTAL.

DISTRIBUIÇÃO DE USOS ÁREAS INDUSTRIAIS

EXEMPLOS PRÁTICOS

- FARMÁCIAS DE MANIPULAÇÃO – IRA IGUAL A 0,5 (MEIO)
- PADARIA – IRA IGUAL A 1,0
- SUPERMERCADOS – IRA IGUAL A 1,0
- SERVIÇOS DE FUNILARIA E PINTURA DE AUTOMOTIVOS – IRA IGUAL A 1,5

DISTRIBUIÇÃO DE USOS ÁREAS INDUSTRIAIS

Baixo Impacto Ambiental

- ✓ AS INDÚSTRIAS SÃO RESPONSÁVEIS POR UMA GRANDE QUANTIDADE DE EMPREGOS. ASSIM COMO OS USOS COMERCIAIS, EXERCEM GRANDE INFLUÊNCIA NOS DESLOCAMENTOS DIÁRIOS NAS CIDADES.
- ✓ POSSUEM GRANDE POTENCIAL DE INCOMODIDADE CAUSADO POR FATORES COMO OS DESLOCAMENTOS, E PELA GERAÇÃO DE RESÍDUOS E DE RUÍDOS, O QUE DEMANDA UMA ATENÇÃO ESPECIAL QUANTO À SUA LOCALIZAÇÃO.
- ✓ APESAR DISSO, ESSE QUADRO VEM SE MODIFICANDO EM FUNÇÃO DO ÍNDICES DE RISCO AMBIENTAL.

INDÚSTRIAS LIMPAS/ NOVAS TECNOLOGIAS/ PORTE DA INDÚSTRIA





DISTRIBUIÇÃO DE USOS ÁREAS INDUSTRIAIS

EXEMPLOS DE USOS

AEROPORTO

DISTRIBUIÇÃO DE USOS ÁREAS INDUSTRIAIS

EXEMPLOS DE USOS

AEROPORTO

DISTRIBUIÇÃO DE USOS ÁREAS RESIDENCIAIS E MISTAS

DISTRIBUIÇÃO DE USOS ÁREAS RESIDENCIAIS E MISTAS

NA ESCALA DA VIZINHANÇA PREDOMINA USO RESIDENCIAL

DISTRIBUIÇÃO DE USOS ÁREAS RESIDENCIAIS E MISTAS

NA ESCALA DA VIZINHANÇA PREDOMINA USO RESIDENCIAL

DISTRIBUIÇÃO DE USOS ÁREAS RESIDENCIAIS E MISTAS

NA ESCALA DA VIZINHANÇA PREDOMINA USO RESIDENCIAL

DISTRIBUIÇÃO DE USOS ÁREAS RESIDENCIAIS E MISTAS - ÁREAS ESPECIAIS

DISTRIBUIÇÃO DE USOS ÁREAS RESIDENCIAIS E MISTAS

MUITAS VEZES, A INSTALAÇÃO DE DETERMINADO EQUIPAMENTO LEVA À ALTERAÇÃO DO USO DE GRANDE PARTE DOS IMÓVEIS VIZINHOS



DISTRIBUIÇÃO DE USOS ÁREAS RESIDENCIAIS E MISTAS

A LOCALIZAÇÃO DOS ESTABELECIMENTOS COMERCIAIS E DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS É DEFINIDA PELO **MERCADO**, E EM GRANDE PARTE ESTÁ ASSOCIADA AO SEU GRAU DE **MOBILIDADE**



DISTRIBUIÇÃO DE USOS ÁREAS RESIDENCIAIS E MISTAS



DISTRIBUIÇÃO DE USOS ÁREAS RESIDENCIAIS E MISTAS



DISTRIBUIÇÃO DE USOS ÁREAS RESIDENCIAIS E MISTAS

É IMPORTANTE VERIFICAR AS **COMPATIBILIDADES E CONFLITOS** DETERMINADOS PELA PROXIMIDADE OU NÃO DOS DIVERSOS TIPOS DE USO DO SOLO ENTRE SI.



COMPATIBILIDADES E CONFLITOS

DISTRIBUIÇÃO DE USOS EIXOS COMERCIAIS E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

A LOCALIZAÇÃO DOS ESTABELECIMENTOS COMERCIAIS E DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS É DEFINIDA PELO **MERCADO**, E EM GRANDE PARTE ESTÁ ASSOCIADA AO SEU GRAU DE **MOBILIDADE**



DISTRIBUIÇÃO DE USOS EIXOS COMERCIAIS E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS



DISTRIBUIÇÃO DE USOS EIXOS COMERCIAIS E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

É PRECISO DISTINGUIR CLARAMENTE AS ATIVIDADES QUE SE **BENEFICIAM** DA LOCALIZAÇÃO NOS CORREDORES DE TRANSPORTE DAS QUE SÃO **PREJUDICADAS** POR ESTA MESMA LOCALIZAÇÃO.



VOCACIONES: bairros, ruas e até cidades com vocação para determinado uso do solo

CONCENTRAÇÕES: condensam impactos

TRANSFORMAÇÕES: locais na cidade que se transformaram em razão do uso do solo alterado

COMPATIBILIDADES E CONFLITOS

DISTRIBUIÇÃO DE USOS ÁREAS INDUSTRIAIS L.C. 2157/07 X L.C. 2505/12



MARCA ZONAMENTO INDUSTRIAL L.C. 2157/2007

- 1. ÁREA DE USO INDUSTRIAL COMERCIAL (N1)
- 2. ÁREA DE USO INDUSTRIAL COMERCIAL (N2)
- 3. ÁREA DE USO INDUSTRIAL COMERCIAL (N3)
- 4. ÁREA DE USO INDUSTRIAL COMERCIAL (N4)



MARCA ZONAMENTO INDUSTRIAL L.C. 2505/2012

- 1. ÁREA DE USO INDUSTRIAL COMERCIAL (N1)
- 2. ÁREA DE USO INDUSTRIAL COMERCIAL (N2)
- 3. ÁREA DE USO INDUSTRIAL COMERCIAL (N3)
- 4. ÁREA DE USO INDUSTRIAL COMERCIAL (N4)



Som em áreas públicas

DISTRIBUIÇÃO DE USOS ÁREAS INDUSTRIAIS L.C. 2157/07 X L.C. 2505/12



MAPA DE PARCELAMENTO INDUSTRIAL L.C. 2157/2007
 • DISTRIBUIÇÃO DE ÁREAS INDUSTRIAIS EM ZONAS DE USO INDUSTRIAL DE ALTA DENSIDADE (ZONA INDUSTRIAL DE ALTA DENSIDADE) COM FOCO EM ÁREAS DE USO INDUSTRIAL DE ALTA DENSIDADE, LOCALIZADAS EM ÁREAS DE USO INDUSTRIAL DE ALTA DENSIDADE, LOCALIZADAS EM ÁREAS DE USO INDUSTRIAL DE ALTA DENSIDADE, LOCALIZADAS EM ÁREAS DE USO INDUSTRIAL DE ALTA DENSIDADE.

MAPA DE PARCELAMENTO INDUSTRIAL L.C. 2505/2012
 • DISTRIBUIÇÃO DE ÁREAS INDUSTRIAIS EM ZONAS DE USO INDUSTRIAL DE ALTA DENSIDADE (ZONA INDUSTRIAL DE ALTA DENSIDADE) COM FOCO EM ÁREAS DE USO INDUSTRIAL DE ALTA DENSIDADE, LOCALIZADAS EM ÁREAS DE USO INDUSTRIAL DE ALTA DENSIDADE, LOCALIZADAS EM ÁREAS DE USO INDUSTRIAL DE ALTA DENSIDADE, LOCALIZADAS EM ÁREAS DE USO INDUSTRIAL DE ALTA DENSIDADE.

REFLEXÕES



- ✓ ACREDITA-SE QUE OS BARRIOS QUE TEM UMA MISTURA DE USOS DE SOLO – COMERCIAIS, ESCRITÓRIOS, E RESIDENCIAIS - APRESENTAM UMA SÉRIE DE BENEFÍCIOS.
- ✓ HÁ ALGUNS ANOS, UMA MODIFICAÇÃO NO PLANEJAMENTO URBANO BUSCOU SEPARAR OS USOS DO SOLO, COLOCANDO AS ÁREAS RESIDENCIAIS EM UM SETOR DA CIDADE E AS ÁREAS COMERCIAIS EM OUTRO.
- ✓ OS BARRIOS DE USO MISTO, ONDE AS PESSOAS PODERAM CAMINHAR MAIS, GERAM BENEFÍCIOS PARA A SAÚDE DE SEUS HABITANTES E FOMENTAM A CRIAÇÃO DE COMUNIDADES MAIS ATIVAS, COM QUALIDADE DE VIDA SUPERIORE PODE REDUZIR A CRIMINALIDADE.

REFLEXÕES

- ✓ - EXEMPLOS DE PROBLEMAS ATUAIS – TRANSFORMAÇÃO DO USO DO SOLO E PERDA DE INTERESSE DAS REGIÕES
- ✓ - ÁREAS PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAIS, FALTA DE DIVERSIDADE NOS USOS
- ✓ - GRADUAÇÃO DE USOS



TRANSFORMAÇÃO DOS USOS

RENOVAÇÃO:
MODIFICAR O USO DO CONTEXTO



TRANSFORMAÇÃO DOS USOS

- Atracão de pessoas
- Áreas de convivência
- Valorização imobiliária do entorno
- Qualificação do espaço no meio ambiente
- Segurança
- Melhoria na mobilidade



TRANSFORMAÇÃO DOS USOS

REQUALIFICAÇÃO:
NOVA FUNÇÃO NO USO



TRANSFORMAÇÃO DOS USOS

- Preservação dos modais (ferroviário, corredor expresso)
- Alteração topográfica com valorização de áreas verdes
- Interligação de pontos isolados



TRANSFORMAÇÃO DOS USOS

REABILITAÇÃO:
MODERNIZAÇÃO DO USO

- Atração de pessoas
- Áreas de convivência
- Valorização imobiliária da entorno
- Ciclovias
- Incorporação do patrimônio histórico na estrutura do espaço cromático

ANTES

REVITALIZAÇÃO:
RECUPERAR O USO DO ESPAÇO DANDO NOVA VITALIDADE

Utilização do Complexo Cerâmica do Ceu, Grajaú, MO
PAULO
© 2016 - Arquitetura e Urbanismo

DEPOIS

Utilização do Complexo Cerâmica do Ceu, Grajaú, MO
PAULO
© 2016 - Arquitetura e Urbanismo

OBRIGADA PELA PARTICIPAÇÃO!

AUDIÊNCIA TÉCNICA
LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

 **PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO**
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA

CONTRIBUIÇÕES PODERÃO SER ENVIADAS PARA O E-MAIL:
lpuos@planejamento.pmrp.com.br

- Material apresentado na Audiência Técnica realizada em 05/09/2018

AUDIÊNCIA TÉCNICA
LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

 **PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO**
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA

TEMA DA AUDIÊNCIA:
OCUPAÇÃO DO SOLO

LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL Nº 2.157/2007 – DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO, USO E SOLO NO MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO PRETO

VISA ESTABELECEER NORMAS PARA A EXECUÇÃO DA POLÍTICA URBANA NO MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO PRETO ATRAVÉS DO PLENO DESENVOLVIMENTO DAS FUNÇÕES SOCIAIS DA CIDADE

GARANTINDO O BEM-ESTAR DE SEUS HABITANTES E UM MEIO AMBIENTE ECOLÓGICAMENTE EQUILIBRADO **PARA AS PRESENTES E FUTURAS GERAÇÕES CONFORME DISPOSTO NA CONSTITUIÇÃO FEDERAL, NA LEI Nº 10.257/01 - ESTATUTO DA CIDADE**


E EM CONFORMIDADE COM A LEI COMPLEMENTAR Nº 2866/18 - PLANO DIRETOR DE RIBEIRÃO PRETO



CONCEITO GERAL OCUPAÇÃO DO SOLO

RELAÇÃO DA EDIFICAÇÃO COM O LOTE

PARA CONTROLAR O CRESCIMENTO DAS CIDADES E NORTEAR OS AGENTES DE PRODUÇÃO DO **ESPAÇO URBANO**

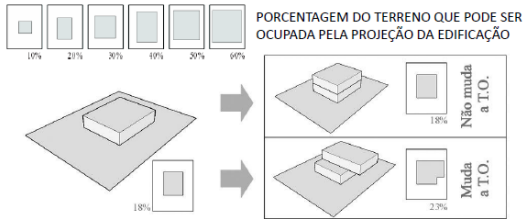


PARÂMETROS, **MUITAS VEZES NUMÉRICOS**, QUE AUXILIAM A REGULAMENTAÇÃO DO CONTROLE DA OCUPAÇÃO DO SOLO, QUANDO INSERIDOS EM NORMAS E LEGISLAÇÕES

TAXA DE OCUPAÇÃO

$TO = \frac{APED}{AT}$ (ÁREA DE PROJEÇÃO DA EDIFICAÇÃO)
AT (ÁREA TOTAL DO LOTE)

É A RELAÇÃO PERCENTUAL ENTRE A ÁREA DA PROJEÇÃO HORIZONTAL DA EDIFICAÇÃO E A ÁREA TOTAL DO LOTE



10% 20% 30% 40% 50% 60%

PORCENTAGEM DO TERRENO QUE PODE SER OCUPADA PELA PROJEÇÃO DA EDIFICAÇÃO

18% Não muda a T.O.

23% Muda a T.O.

TAXA DE OCUPAÇÃO L.C. 2157/07

A TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA DO SOLO

- ✓ PARA EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS SERÁ DE 70%
- ✓ PARA EDIFICAÇÕES NÃO RESIDENCIAIS SERÁ DE 80%

RESPEITADOS OS RECUOS E A TAXA DE SOLO NATURAL DESTA LEI, EXCETO NOS PARCELAMENTOS QUE TIVEREM RESTRIÇÕES MAIORES REGISTRADAS EM CARTÓRIO, AS QUAIS DEVERÃO PREVALECER

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO L.C. 2157/07

O COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO

- ✓ ZUP E ZUC SERÁ DE ATÉ 5 (CINCO) VEZES A ÁREA DO TERRENO
- ✓ ÁREA ESPECIAL DO QUADRILÁTERO CENTRAL; ZUR E SUBSETOR L 1 SERÁ DE ATÉ 3 (TRÊS) VEZES A ÁREA DO TERRENO



POSSIBILIDADE DE SE CONSTRUIR MAIS DO QUE PERMITE O COEFICIENTE BÁSICO, ATINGINDO ATÉ O COEFICIENTE MÁXIMO DE CADA ZONA MEDIANTE O PAGAMENTO DE UMA TAXA CHAMADA "OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR".



Figura 1 - Exemplificação da outorga onerosa do direito de construir em área de operação urbana

A LEI 2866/18 PLANO DIRETOR PREVÊ C.A. BÁSICO = 1 PARA TODO MUNICÍPIO POSSIBILITANDO QUE A OUTORGA ONEROSA AUXILIE O MUNICÍPIO INCENTIVAR ADENSAMENTO E VERTICALIZAÇÃO EM ÁREAS QUE SEJA INTERESSANTE REALIZAR ESSE TIPO DE OCUPAÇÃO E VICE VERSA, A PARTIR DE VALORES DIFERENTES

CONCEITO GERAL OCUPAÇÃO DO SOLO

EXISTEM VÁRIOS ÍNDICES QUE PODEM SER APLICADOS, SENDO QUE CADA UM NORMALMENTE APRESENTA OBJETIVOS MAIS ESPECÍFICOS.

- ✓ TAXA DE OCUPAÇÃO
- ✓ RECUOS
- ✓ COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO
- ✓ GABARITO
- ✓ TAXA PERMEABILIDADE
- ✓ DENSIDADE POPULACIONAL

TAXA DE OCUPAÇÃO L.C. 2157/07

A TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA DO SOLO

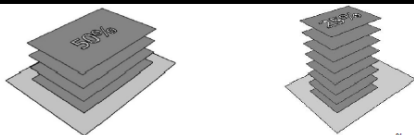
- ✓ PARA EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS SERÁ DE 70%
- ✓ PARA EDIFICAÇÕES NÃO RESIDENCIAIS SERÁ DE 80%

RESPEITADOS OS RECUOS E A TAXA DE SOLO NATURAL DESTA LEI, EXCETO NOS PARCELAMENTOS QUE TIVEREM RESTRIÇÕES MAIORES REGISTRADAS EM CARTÓRIO, AS QUAIS DEVERÃO PREVALECER

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

$CA = \frac{AED}{AT}$ (ÁREA EDIFICADA)
AT (ÁREA TOTAL DO LOTE)

O COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO É UM NÚMERO QUE, MULTIPLICADO PELA ÁREA DO LOTE, INDICA A QUANTIDADE MÁXIMA DE METROS QUADRADOS QUE PODEM SER CONSTRUÍDOS EM UM LOTE, SOMANDO-SE AS ÁREAS DE TODOS OS PAVIMENTOS

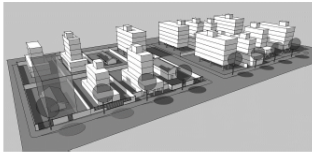
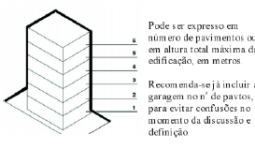


OS EXEMPLOS MOSTRAM DUAS POSSIBILIDADES DE EDIFICAÇÃO EM UM LOTE COM CA=2. A PRIMEIRA, QUE UTILIZA TO=50%, PERMITE APENAS 4 PAVIMENTOS. A SEGUNDA DISTRIBUI A ÁREA EDIFICADA EM 8 PAVIMENTOS, CADA UM COM TO DE 25%.

GABARITO

INDICA A ALTURA DO EDIFÍCIO, E PODE SER EXPRESSO EM METROS (OU QUALQUER OUTRA UNIDADE DE MEDIDA LINEAR) OU EM NÚMERO DE PAVIMENTOS

DEVE SER DETERMINADO DE ACORDO COM A DENSIDADE DESEJADA PARA CADA ZONA, DETERMINADA PELO ZONEAMENTO DA CIDADE.

Pode ser expresso em número de pavimentos ou em altura total máxima da edificação, em metros

Recomenda-se incluir a garagem no n.º de pavimentos, para evitar confusões no momento da discussão e definição



GABARITO L.C. 2157/07

GABARITO

- ✓ GABARITO BÁSICO DE 10M DE ALTURA PARA TODAS AS EDIFICAÇÕES NOVAS OU A REFORMAR NO MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO PRETO

EXCETO PARA AQUELAS LOCALIZADAS NAS ÁREAS DEFINIDAS NO ARTIGO 36 DESTA LEI E NOS LOTEAMENTOS COM RESTRIÇÕES PARA TAL, REGISTRADOS EM CARTÓRIO.

- ✓ O GABARITO BÁSICO PODERÁ SER ULTRAPASSADO NA ZUP E ZUC DESDE QUE ATENDIDAS AS DISPOSIÇÕES PERTINENTES, TAIS COMO: RECUOS, TAXA DE OCUPAÇÃO, COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO, ETC.
- ✓ NA ZUR FICA PROIBIDO ULTRAPASSAR O GABARITO BÁSICO EXCETO EM CASOS DE HABITAÇÃO SOCIAL

RECUOS L.C. 2157/07

RECUOS

TODAS AS CONSTRUÇÕES COM GABARITO SUPERIOR AO BÁSICO (10M DE ALTURA) DEVERÃO OBSERVAR RECUOS DE **TODAS AS DIVISAS** DO TERRENO DE ACORDO COM A SEGUINTE FÓRMULA MATEMÁTICA:

$$R = H/6 \quad \text{MAIOR OU IGUAL A 2}$$

↓ DIMENSÃO DOS RECUOS EM METROS LINEARES

↓ ALTURA DO EDIFÍCIO EM METROS LINEARES, CONTADA A PARTIR DO PISO DO PAVIMENTO TÉRREO ATÉ A SOLEIRA DO PISO DO ÚLTIMO PAVIMENTO SERVIDO POR ELEVADOR COLETIVO.

AS EDIFICAÇÕES COM GABARITO IGUAL OU INFERIOR AO BÁSICO FICAM OBRIGADAS A OBSERVAR, NO MÍNIMO, AS EXIGÊNCIAS SANITÁRIAS DE VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO DE ACORDO COM O CÓDIGO DE OBRAS, E ESPECIFICAÇÕES DO LOTEADOR, QUANDO HOUVER

TAXA DE PERMEABILIDADE

AINDA CONSIDERANDO OS IMPACTOS DA EDIFICAÇÃO SOBRE O MEIO AMBIENTE, PRINCIPALMENTE AS QUESTÕES RELATIVAS À DRENAGEM, OUTRO ÍNDICE URBANÍSTICO QUE PODE SER UTILIZADO É A TAXA DE PERMEABILIDADE DO SOLO

ÁREA QUE DEVE SER PRESERVADA SEM QUALQUER TIPO DE IMPERMEABILIZAÇÃO DO SOLO A RELAÇÃO PERCENTUAL ENTRE A PARTE PERMEÁVEL, QUE PERMITE INFILTRAÇÃO DE ÁGUA NO SOLO, LIVRE DE QUALQUER EDIFICAÇÃO, E A ÁREA DO LOTE

$$TP = \frac{\text{ÁREA PERMEÁVEL}}{\text{ÁREA TOTAL DO LOTE}}$$

DENSIDADE POPULACIONAL

A DENSIDADE POPULACIONAL (DP) EXPRESSA A RELAÇÃO ENTRE O NÚMERO DE PESSOAS E A ÁREA OCUPADA

$$DP = \frac{\text{POPULAÇÃO}}{\text{ÁREA OCUPADA}}$$

NORMALMENTE, É EXPRESSA ATRAVÉS DA UNIDADE HAB/HA

RECUOS

OUTRA MANEIRA DE CONTROLAR A ÁREA DE PROJEÇÃO DA EDIFICAÇÃO É ATRAVÉS DA DEFINIÇÃO DE RECUOS MÍNIMOS

DISTÂNCIA MÍNIMA EXIGIDA DA CONSTRUÇÃO EM RELAÇÃO ÀS DIVISAS DO LOTE

- ✓ FRENTE
- ✓ FUNDO
- ✓ LATERAIS

RECUOS L.C. 2157/07

RECUOS

AO LONGO DAS AVENIDAS:

- ✓ 20M NO CASO DE EDIFICAÇÕES COM GABARITO SUPERIOR A 4 M
- ✓ 5M PARA AS EDIFICAÇÕES COM GABARITO ATÉ 4 M

AO LONGO DAS AVENIDAS PARQUE:

- ✓ 10M NO CASO DE EDIFICAÇÕES COM GABARITO SUPERIOR A 4M
- ✓ 5M METROS PARA AS EDIFICAÇÕES COM GABARITO ATÉ 4M

ÍNDICES DA L.C. 2157/07

TAXA DE PERMEABILIDADE

LEI 2158/07 CODIGO DE OBRAS- ART. 236

ZUP E ZUR

- ✓ 5% PARA LOTES COM ÁREA IGUAL OU INFERIOR A 400M²
- ✓ 10% PARA LOTES COM ÁREA ENTRE 400M² E 1000M²
- ✓ 15% PARA LOTES COM ÁREA MAIOR QUE 1000M²

ZUC

- ✓ 10% PARA TODOS OS LOTES

% TERRENO LIVRE DE PAVIMENTAÇÃO OU DE CONSTRUÇÃO

FUNÇÕES DA ÁREA PERMEÁVEL

DENSIDADE POPULACIONAL

estudos sobre densidade urbana

PODE DETERMINAR DECISÕES DE PROJETOS PARA OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO

Comparações de densidades urbanas colocadas numa escala de 1:5000 mostrando formas edificadas numa área urbanizada, 30 casas "A", "B" e "C". Somam 3000 casas com a mesma densidade, 30 casas "D", forma arborizada da preservação do modelo "B", para a realocação (COPOLIN F. A. SILVA, 2018)



DENSIDADE POPULACIONAL

A DENSIDADE URBANA E A FORMA EDIFICADA SÃO CRITÉRIOS PREPONDERANTES NA DEFINIÇÃO DE CUSTOS DE URBANIZAÇÃO.

É MUITO UTILIZADA COMO INSTRUMENTO DE AVALIAÇÃO DA EFICIÊNCIA, PERFORMANCE E CUSTOS PROPORCIONAIS POR HABITANTE DE INFRAESTRUTURA OU DE PARCELAMENTO E USO DO SOLO

DENSIDADE POPULACIONAL

A DENSIDADE URBANA DEFINE CUSTOS DE INFRAESTRUTURA

HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR	HABITAÇÃO UNIFAMILIAR
↓	↓
MAIS DENSO	MENOS DENSO
↓	↓
CUSTOS MAIS DISTRIBUÍDOS	CUSTOS MENOS DISTRIBUÍDOS

QUANTO MAIOR A DENSIDADE, MENOR É O CUSTO DE IMPLANTAÇÃO DE INFRAESTRUTURA POR DOMICÍLIO

DENSIDADE POPULACIONAL L.C. 2157/07

A DENSIDADE POPULACIONAL BÁSICA

- ✓ DE 850 HAB/HA - PERMITIDA PARA CADA LOTE DE TERRENO.

A DENSIDADE POPULACIONAL MÁXIMA

- ✓ DE 2.000 HAB/HA. (DOIS MIL HABITANTES POR HECTARE) PERMITIDA PARA LOTES OU GLEBAS LOCALIZADAS NA ZUP E NA ZUC
- ✓ NA ZUR, NÃO SERÃO PERMITIDAS DENSIDADES SUPERIORES À DENSIDADE POPULACIONAL LÍQUIDA BÁSICA, CORRESPONDENTE A 850 HAB/HA

*3,4 PESSOAS POR UNIDADE RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
0,2 DE PESSOAS / M² QUADRADO DE ÁREA UTILIZADA PELA ATIVIDADE - IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL CONFORME NO CENSO DEMOGRÁFICO/IBGE/ ANO DE 2000*

DENSIDADE POPULACIONAL

HOJE NÃO ATINGIMOS NO MUNICÍPIO A DENSIDADE POPULACIONAL BÁSICA

PORÉM EM ALGUNS LOTES OU QUADRAS ISOLADAS A DENSIDADE MÁXIMA É ATINGIDA

EQUALIZAR ESSAS DENSIDADES PARA QUE AS ÁREAS SEJAM MELHOR OCUPADAS E DE MANEIRA MAIS UNIFORME

TIPOLOGIAS E QUALIDADE AMBIENTAL

CIDADES QUE POSSUEM ÍNDICES DE CONSTRUÇÕES ELEVADOS
DEVEM ENCONTRAR ALTERNATIVAS QUE PERMITAM O DESENVOLVIMENTO DA CIDADE
SEM COMPROMETER O CONFORTO AMBIENTAL E A QUALIDADE DE VIDA DOS MORADORES

AMBIÊNCIA URBANA NO ESPAÇO PÚBLICO / ILHAS DE CALOR
MICROCLIMA É INFLUENCIADO DIRETAMENTE PELA TIPOLOGIA CONSTRUTIVA EM SEU ENTORNO

TIPOLOGIAS E QUALIDADE AMBIENTAL

A FORMA URBANA TAMBÉM INFLUENCIA DIRETAMENTE O CONSUMO DE ENERGIA LOCAL, DIRETAMENTE LIGADO À DENSIDADE POPULACIONAL E CONSTRUTIVA.

- ☐ A RELAÇÃO ENTRE ESPAÇOS LIVRES E ESPAÇOS CONSTRUÍDOS
- ☐ A PRESENÇA OU NÃO DE VEGETAÇÃO NOS ESPAÇOS ABERTOS
- ☐ A ORIENTAÇÃO SOLAR DAS VIAS
- ☐ O GABARITO E AFASTAMENTOS DAS EDIFICAÇÕES
- ☐ AS DIMENSÕES DAS VIAS
- ☐ MATERIAIS UTILIZADOS NA CONSTRUÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

INTERFEREM NA QUALIDADE URBANA E NAS ATIVIDADES REALIZADAS

TIPOLOGIAS E QUALIDADE AMBIENTAL

LEI 2866/18 REVISÃO DO PLANO DIRETOR PREVÊ A ORGANIZAÇÃO DE UNIDADES DE OCUPAÇÃO PLANEJADA, QUE SERÃO LOCALIZADAS E SUBDIVIDIDAS NO TECIDO URBANO, SEGUNDO OS CONDICIONANTES IMPOSTOS PELOS :

- FATORES SOCIAIS
- ECONÔMICOS E AMBIENTAIS
- PELA MOBILIDADE URBANA
- PELAS FACILIDADES PARA IMPLANTAÇÃO DAS INFRAESTRUTURAS

UNIDADES DE OCUPAÇÃO PLANEJADAS SÃO PORÇÕES DE ÁREAS INTRAURBANAS DOTADAS DE VARIADOS TIPOS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

- HABITAÇÃO HORIZONTAL E VERTICAL
- COMÉRCIO E SERVIÇOS NÃO INCÔMODOS
- INDÚSTRIA NÃO INCÔMODA
- EQUIPAMENTOS DE LAZER EDUCAÇÃO E SAÚDE

PODEM SER IMPLANTADAS DE FORMAS DIFERENTES DEPENDENDO DA DEMANDA LOCAL, SENDO QUE AS DIMENSÕES PODEM SER VARIADAS CONSIDERANDO QUE OS DESLOCAMENTOS ENTRE AS HABITAÇÕES E OUTRAS ATIVIDADES DEVERÃO PERFEZER EM MÉDIA 500M, PRIORIZANDO A MOBILIDADE URBANA ACESSÍVEL POR MODO NÃO MOTORIZADOS

REFLEXÕES RIBEIRÃO PRETO

AV. JOÃO FIUSA
ADENSAMENTO/ VERTICALIZAÇÃO
RECUOS AJARDINADOS



REFLEXÕES RIBEIRÃO PRETO



OCUPAÇÃO HORIZONTAL/
MENOS APROVEITAMENTO
DA INFRAESTRUTURA

OCUPAÇÃO HORIZONTAL ZONA NORTE
ÁREA COM CAPACIDADE MAIOR DE ADENSAMENTO

REFLEXÕES RIBEIRÃO PRETO



VERTICALIZAÇÃO X
OCUPAÇÃO HORIZONTAL
MISTO DE TIPOLOGIAS

OCUPAÇÃO MISTA ZONA SUL

REFLEXÕES RIBEIRÃO PRETO



OCUPAÇÃO HORIZONTAL
ESPRAIAMENTO

OCUPAÇÃO HORIZONTAL ZONA SUL

REFLEXÕES RIBEIRÃO PRETO



OCUPAÇÃO HORIZONTAL
ESPRAIAMENTO
ÁREA AMBIENTAMENTE
FRÁGIL

OCUPAÇÃO HORIZONTAL ZONA LESTE

REFLEXÕES RIBEIRÃO PRETO



VERTICALIZAÇÃO ENTORNO
PARQUE

JD. BOTANICO



OBRIGADA!

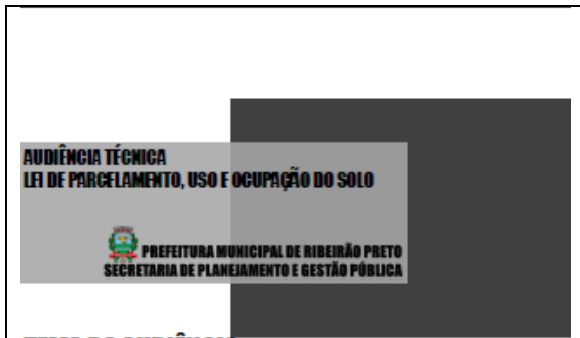
**AUDIÊNCIA TÉCNICA
LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA**

CONTRIBUIÇÕES PODERÃO SER ENVIADAS PARA O E-MAIL:
lpuos@planejamento.pmrp.com.br

- Material apresentado na Audiência Técnica realizada em 18/09/2018



TEMA DA AUDIÊNCIA:

PARCELAMENTO

CONCEITOS GERAIS

PLANEJAR ADEQUADAMENTE A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO

EVITANDO PROBLEMAS



AMBIENTAIS



URBANOS



ASPECTOS SOCIAIS



MOBILIDADE



ACESSIBILIDADE



INFRAESTRUTURA

MODALIDADES

DESMEBRAMENTO - subdivisão de imóvel em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes

LEI FEDERAL 6766/79 DEFINE LOTEAMENTO E DESMEBRAMENTO



MODALIDADES

LOTEAMENTO INTEGRADO À EDIFICAÇÃO - conjuntos habitacionais, a modalidade de loteamento em que a construção das edificações nos lotes é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização



LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL Nº 2.157/2007 – DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO, USO E SOLO NO MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO PRETO

VISA ESTABELECEER NORMAS PARA A EXECUÇÃO DA POLÍTICA URBANA NO MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO PRETO ATRAVÉS DO PLENO DESENVOLVIMENTO DAS FUNÇÕES SOCIAIS DA CIDADE

GARANTINDO O BEM-ESTAR DE SEUS HABITANTES E UM MEIO AMBIENTE ECOLÓGICAMENTE EQUILIBRADO PARA AS PRESENTES E FUTURAS GERAÇÕES CONFORME DISPOSTO NA CONSTITUIÇÃO FEDERAL, NA LEI Nº 10.257/01 - ESTATUTO DA CIDADE

E EM CONFORMIDADE COM A LEI COMPLEMENTAR Nº 2866/18 - PLANO DIRETOR DE RIBEIRÃO PRETO

MODALIDADES

LOTEAMENTO - subdivisão de imóvel destinado à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes

LEI FEDERAL 6766/79 DEFINE LOTEAMENTO E DESMEBRAMENTO



MODALIDADES

DESDOBRO- divisão de lote, resultante de loteamento regular, em duas partes



DESMEMBRAMENTO INTEGRADO À EDIFICAÇÃO - a modalidade de desmembramento em que a construção das edificações nos lotes é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização

MODALIDADES

CONDOMÍNIO URBANÍSTICO - a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida abertura de vias de domínio privado internamente ao perímetro do condomínio





MODALIDADES

CONDOMÍNIO URBANÍSTICO INTEGRADO À EDIFICAÇÃO - modalidade de condomínio em que a construção das edificações é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização;



MODALIDADES

LEI FEDERAL Nº 13.465/ 2017 (ALTERA A LEI 6766/79) ATRAVÉS DE SEU ARTIGO 78 INCLUIU O PARÁGRAFO 8º AO ARTIGO 2º DA LEI 6.766/79 PARA CRIAR A FIGURA DO "LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO", QUE PODE SER UTILIZADA PARA RESPALDAR A DINÂMICA DE LOTEAMENTOS FECHADOS

LOTEAMENTO ACESSO CONTROLADO: CONSTITUI LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO A MODALIDADE DE LOTEAMENTO, CUJO CONTROLE DE ACESSO SERÁ REGULAMENTADO POR DECRETO DO PODER PÚBLICO MUNICIPAL, SENDO VEDADO O IMPEDIMENTO DE ACESSO A PEDESTRES OU A CONDUTORES DE VEÍCULOS, NÃO RESIDENTES, DEVIDAMENTE IDENTIFICADOS OU CADASTRADOS.

IX- CONSIDERA-SE LOTEAMENTO FECHADO CONFORME DEFINIÇÃO NO ITEM I, E QUE APÓS SUA APROVAÇÃO, SERÁ LEGALIZADO SEU FECHAMENTO POR DECRETO DO PODER EXECUTIVO. (LEI 2157/07)

CONDICIONANTES L.C. 2157/07

RESERVAS DE ÁREAS PÚBLICAS [ÁREAS A SEREM DOADAS]

- ✓ ÁREAS INSTITUCIONAIS
- ✓ SISTEMA DE ÁREAS VERDES
- ✓ SISTEMA VIÁRIO




DIMENSÕES

- ✓ LOTES
- ✓ QUADRAS



MACROZONEAMENTO URBANÍSTICO LEI 2866/18




ZUP- REGIÃO DO MUNICÍPIO ONDE O USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO DEVERÃO SER INCENTIVADOS

CONSIDERANDO O POTENCIAL DE SUA INFRAESTRUTURA URBANA EXISTENTE OU A IMPLANTAR **(INTERNAS AO ANEL VIÁRIO)**

MODALIDADES

VIII- ASSENTAMENTOS INFORMAIS - assentamentos urbanos, localizados em áreas públicas ou privadas, compreendendo as ocupações irregulares ou clandestinas, com fins de moradias e implantados sem autorização do titular de domínio



CONDICIONANTES L.C. 2157/07




É VEDADO O PARCELAMENTO DO SOLO EM:

- ✓ TERRENOS ALAGADIÇOS E SUJEITOS A INUNDAÇÃO
- ✓ TERRENOS QUE TENHAM SIDO ATERRADOS OU CONTAMINADOS COM MATERIAIS NOCIVOS À SAÚDE PÚBLICA, SEM QUE SEJAM PREVIAMENTE SANEADOS
- ✓ TERRENOS COM DECLIVIDADE IGUAL OU SUPERIOR A 30%, SALVO SE ATENDIDAS AS EXIGÊNCIAS TÉCNICAS ESPECÍFICAS DAS AUTORIDADES COMPETENTES
- ✓ TERRENOS NOS QUAIS AS CONDIÇÕES GEOLÓGICAS NÃO ACONSELHAM A EDIFICAÇÃO
- ✓ ÁREAS DE PRESERVAÇÃO ECOLÓGICA, NAS ZPM - ZONAS DE PROTEÇÃO MÁXIMA
- ✓ ÁREAS DE PROTEÇÃO OBRIGATÓRIA E NOS SÍTIOS SIGNIFICATIVOS
- ✓ ÁREAS ONDE OCORRAM EMISSÃO DE POLUENTES, EM NÍVEIS NOCIVOS AOS MEIOS FÍSICO, BIOLÓGICO E ANTRÓPICO

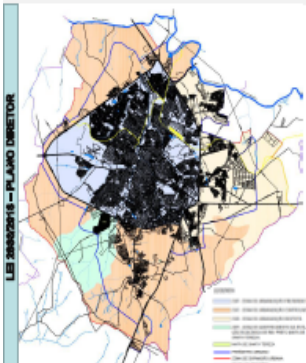
CONDICIONANTES L.C. 2157/07

FAIXAS DE PROTEÇÃO

- ✓ FAIXAS DE DOMÍNIO DAS ESTRADAS DE FERRO E RODOVIAS 15M/20M
- ✓ DUTOS E LINHAS DE TRANSMISSÃO DE ENERGIA ELÉTRICA 15M/CADA LADO
- ✓ ÁREAS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL CÓDIGO DO MEIO AMBIENTE E FLORESTAL

MACROZONEAMENTO URBANÍSTICO LEI 2866/18

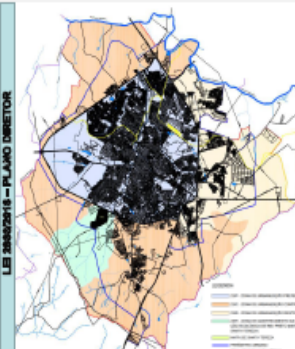


ZUC- REGIÃO DO MUNICÍPIO ONDE O USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO DEVERÃO TER ATENÇÃO ESPECIAL

CONSIDERANDO A BAIXA DENSIDADE DE URBANIZAÇÃO E REDUZIDA INFRAESTRUTURA EXISTENTES E SEU POTENCIAL DE IMPACTO NA ZONA DE URBANIZAÇÃO PREFERENCIAL **(ZONA SUL E NORTE)**



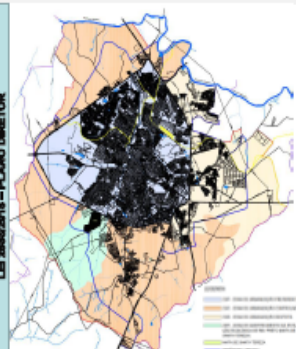
MACROZONEAMENTO URBANÍSTICO LEI 2866/18



ZUR- REGIÃO DO MUNICÍPIO ONDE AS RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS DEVEM PROMOVER AMPLO CONTROLE SOBRE O USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO

CONSIDERANDO SUA CONFIGURAÇÃO GEOFÍSICA E SEU POTENCIAL IMPACTO AMBIENTAL
(ZONA LESTE)

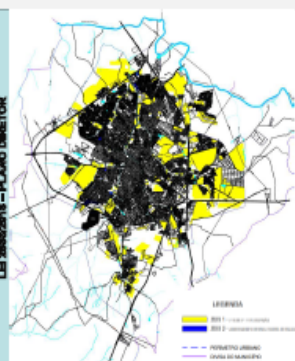
MACROZONEAMENTO URBANÍSTICO LEI 2866/18



ZONA DE AMORTECIMENTO DA ESTAÇÃO ECOLÓGICA DE RIBEIRÃO PRETO - MATA DE SANTA TEREZA (ZMT) - COMPOSTA PELA ÁREA LOCALIZADA NO ENTORNO DA ESTAÇÃO ECOLÓGICA DE RIBEIRÃO PRETO, ONDE A URBANIZAÇÃO ESTÁ SUJEITA A NORMAS QUE VISAM PRESERVAR A PAISAGEM E O ECOSISTEMA EXISTENTES

ZPM- SÃO AS ÁREAS DO MUNICÍPIO SUBMETIDAS A REGIME DE PROTEÇÃO ESPECIAL COM VISTAS À PRESERVAÇÃO, CONSERVAÇÃO E RECUPERAÇÃO DO MEIO AMBIENTE

ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL LEI 2866/18

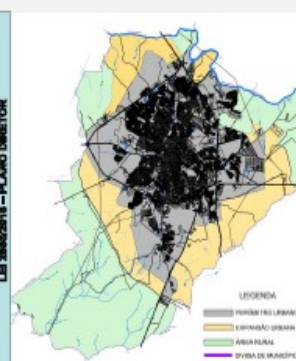


ZEIS 1 - ÁREAS INTERNAS AO PERÍMETRO URBANO DESOCUPADAS, SUBUTILIZADAS OU ENTÃO GLEBAS AINDA NÃO PARCELADAS, CUJO ENTORNO ESTÁ SERVIDO DE EQUIPAMENTOS E INFRAESTRUTURA, COM GRANDE POTENCIAL PARA PRODUÇÃO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL.

ZEIS 2 - ÁREAS OCUPADAS POR ASSENTAMENTOS PRECÁRIOS E IRREGULARES, COM GRANDE POTENCIAL DE URBANIZAÇÃO E PRODUÇÃO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL.

A LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E/OU A LEI DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (HIS) ESTABELECE O REGIMENTO PARA A POLÍTICA DE UTILIZAÇÃO DAS ZEIS COMO GARANTIA DE PRODUÇÃO E OFERTA DE HABITAÇÃO DESTINADA À POPULAÇÃO DE BAIXA RENDA.

PERÍMETRO URBANO LEI 2866/18



ZONA URBANA É A PARCELA DO MUNICÍPIO QUE POSSA CONDIÇÃO DE BARRIO URBANO, MEXERDO QUE PARCELA E ANEXAR ÁREA URBANIZADA COM EDIFICAÇÃO DE INTERESSE URBANO COMO RESIDENCIAL, COMÉRCIO E SERVIÇOS RESIDENCIAIS E O FUNCIONAMENTO LOCAL.

ZONA DE ESPANSAO URBANA É A PARCELA DO MUNICÍPIO ENTORNO DO PERÍMETRO URBANO CONSTITUÍDO NA USUO DO TERRENO DO MUNICÍPIO EM CONDIÇÃO DE RESERVA PARA URBANIZAÇÃO DE CARÁTER PÚBLICO, RESERVA DE ESPANSAO URBANO DE INTERESSE URBANO QUE PRESERVE A PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO NATURAL, QUAL QUANTO DEVE SER CONSIDERADO O ENTORNO DO PERÍMETRO URBANO E SUAS ÁREAS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL E A OFERTA DOS EQUIPAMENTOS DE USO PÚBLICO E COMERCIAIS.

ZONA RURAL É A PARCELA DO MUNICÍPIO ONDE NÃO É PERMITIDO O PARCELAMENTO DO SOLO PARA FIM URBANO DEVIDO AO USO E OCUPAÇÃO AFINS AOS PROCEDIMENTOS AGRÍCOLAS E SIMILARES.

A ZONA URBANA ESTÁ DELIMITADA PELO PERÍMETRO URBANO QUE É A ÚNICA SÍNCERA ENTRE A ZONA URBANA E A ZONA DE ESPANSAO URBANA.

A ZONA DE ESPANSAO URBANA ESTÁ LOCALIZADA ENTRE A ZONA URBANA E A ZONA RURAL.

A ZONA RURAL ESTÁ LOCALIZADA ENTRE A ZONA DE ESPANSAO URBANA E OS LIMITES TERRESTRES DO MUNICÍPIO.

CONDICIONANTES L.C. 2157/07

ZONA DE URBANIZAÇÃO PREFERENCIAL – ZUP
5% INSTITUCIONAL
20% ÁREA VERDE

ZONA DE URBANIZAÇÃO CONTROLADA – ZUC
2,5% INSTITUCIONAL
2,5% PATRIMONIAL
20% ÁREA VERDE

ZONA DE URBANIZAÇÃO RESTRITA
5% INSTITUCIONAL
35% ÁREA VERDE

Área Institucional, a área destinada exclusivamente à instalação de equipamentos comunitários de: educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer e convívio social

Área Patrimonial, a área destinada à implantação de equipamentos urbanos e similares

CONDICIONANTES L.C. 2157/07

CONSIDERA SISTEMA DE LAZER O SISTEMA DE ÁREAS VERDES DIVIDIDO EM:

SISTEMA DE LAZER CONTEMPLATIVO - AS ÁREAS INTEGRANTES DO SISTEMA DE ÁREAS VERDES, COM VEGETAÇÃO NATURAL OU TRATAMENTO PAISAGÍSTICO EFETIVAMENTE IMPLANTADO, RESERVADO A CUMPRIR FUNÇÕES DE CONTEMPLAÇÃO REPOUSO E LAZER, PERMITINDO-SE A INSTALAÇÃO DE MOBILIÁRIO URBANO DE APOIO A ESTAS ATIVIDADES

SISTEMA DE LAZER RECREATIVO - AS ÁREAS INTEGRANTES DO SISTEMA DE ÁREAS VERDES DESTINADAS AOS USOS RECREATIVOS, NAS QUAIS PODEM SER FEITAS CONSTRUÇÕES AFINS A ESTES USOS

A PORCENTAGEM DO TOTAL DO SISTEMA DE ÁREAS VERDES, ADMITIDA COMO SISTEMA DE LAZER RECREATIVO É DE:

ZONA DE URBANIZAÇÃO RESTRITA – ZUR = 15%
ZONA DE URBANIZAÇÃO PREFERENCIAL – ZUP = 25%
ZONA DE URBANIZAÇÃO CONTROLADA – ZUC = 25%

MANUAL GRAPROHAB - GRUPO DE ANÁLISE E APROVAÇÃO DE PROJETOS HABITACIONAIS SP

ÁREAS VERDES: ÁREA RECOBERTA POR VEGETAÇÃO NATURAL DEFINIDA COMO ÁREA VERDE QUANDO DO REGISTRO DO LOTEAMENTO, PERMITIDO OS USOS PREVISTOS NA RESOLUÇÃO CONAMA 369/06. OBS. A TOTALIDADE DA ÁREA VERDE É CONSIDERADA ÁREA PERMEÁVEL.

SISTEMAS DE LAZER: SÃO ÁREAS PREVISTAS AO USO PÚBLICO, DISTINTAS DAS ÁREAS VERDES, PODENDO INCORPORAR, PRAÇAS, ÁREAS IMPERMEÁVEIS DE LAZER, ESPORTE, POMARES E ÁREAS COM VEGETAÇÃO EXÓTICA

CONDICIONANTES L.C. 2157/07

ZONA DE URBANIZAÇÃO PREFERENCIAL - ZUP:

- ÁREA MÍNIMA DO LOTE = 125,00 M² (FRENTE DE 6 METROS LINEARES)
- LOTES DE ESQUINA A ÁREA MÍNIMA SERÁ DE 180,00 M² E (FRENTE MÍNIMA DE 9 METROS LINEARES)

ZONA DE URBANIZAÇÃO CONTROLADA - ZUC:

- ÁREA MÍNIMA DO LOTE = 250,00 M² (FRENTE DE 10 METROS LINEARES)
- LOTES DE ESQUINA A ÁREA MÍNIMA SERÁ DE 300 M² (FRENTE MÍNIMA DE 12 METROS)


ZONA DE URBANIZAÇÃO RESTRITA - ZUR:

- ÁREA MÍNIMA DO LOTE = 140,00 M² (FRENTE DE 7 METROS LINEARES)

TODOS OS LOTES DEVERÃO TER FRENTE PARA VIA PÚBLICA OFICIAL, DEVIDAMENTE DOADA AO MUNICÍPIO

Nos casos de loteamentos de interesse social localizados nas ZEIS e nos casos de urbanização específica para assentamentos informais, a Prefeitura Municipal poderá admitir lotes com dimensões inferiores (LEI HIS)




<p>CONDICIONANTES L.C. 2157/07</p> <p>O COMPRIMENTO MÁXIMO DAS QUADRAS SERÁ DE 300M LINEARES</p> <p>✓ EM CARÁTER EXCEPCIONAL PODERÃO SER ADMITIDAS QUADRAS DE COMPRIMENTO SUPERIOR A 300M EM LOTEAMENTOS PARA FINS URBANOS E/OU OUTROS EMPREENDIMENTOS</p> <p>✓ DESDE QUE ENQUADRADOS COMO DE GRANDE IMPACTO URBANÍSTICO E APROVADO PELA CCU QUE QUANDO NECESSÁRIO, DEFINIRÁ AS CONTRAPARTIDAS NECESSÁRIAS PARA COMPENSÁ-LAS.</p> <p>✓ LEI DE HIS</p>	<p>DIRETRIZES</p> <p>DIRETRIZES AMBIENTAIS - ESTUDOS AMBIENTAIS RELACIONADOS À LOCALIZAÇÃO, INSTALAÇÃO, OPERAÇÃO E AMPLIAÇÃO DE UMA ATIVIDADE OU EMPREENDIMENTO, APRESENTADO COMO SUBSÍDIO PARA A ANÁLISE DA LICENÇA REQUERIDA.</p> <p>(LEI 1616/2004 - ART. 149 § ÚNICO) AS DIRETRIZES AMBIENTAIS DEVEM ESTABELEÇER OS CRITÉRIOS NECESSÁRIOS PARA GARANTIR A CONSERVAÇÃO DOS RECURSOS NATURAIS E DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO-ARQUEOLÓGICO-ARTÍSTICO-ARQUITETÔNICO, BEM COMO EXIGIR MEDIDAS PREVENTIVAS E MITIGADORAS DE IMPACTOS AMBIENTAIS, APÓS ESTUDO DAS VULNERABILIDADES E POTENCIALIDADES DO SÍTIO A SER URBANIZADO, BEM COMO, DETERMINAR ESTUDOS DE IMPACTOS DE VIZINHANÇA.</p>
<p>DIRETRIZES</p> <p>DIRETRIZES VIÁRIAS - PROJEÇÕES DE VIAS PÚBLICAS FUTURAS QUE ASSUMEM A FUNÇÃO DE LIGAÇÃO ENTRE AS DIFERENTES PARTES DA REGIÃO, PENSADAS PARA ATENDER ADEQUADAMENTE A DISTRIBUIÇÃO ESPACIAL E A ARTICULAÇÃO DOS ESPAÇOS ABERTOS E DAS CENTRALIDADES. (LEI 2204/2007 ART. 2 §1º)</p> <p>DIRETRIZES URBANÍSTICAS - INSTRUÇÕES OU INDICAÇÕES PARA SE ESTABELEÇER VIABILIDADE DE UM PROJETO. PODEM DETERMINAR A OBRIGATORIEDADE DE APRESENTAÇÃO DO EIV, CONTEMPLANDO EXIGÊNCIAS FEITAS NAS RESPECTIVAS DIRETRIZES, BEM COMO AS MEDIDAS MITIGADORAS OU COMPENSATÓRIAS DO IMPACTO CAUSADO, SE FOR O CASO (descrição da área; caracterização do entorno; reservas de áreas , sistema viário; uso e ocupação do solo; organização territorial; tramitações (daerp/ cpfl/transerp/) EIV E certidão de viabilidade. (LEI 2157/2007)</p>	<p>TRAMITES DE PROCESSOS</p> <p>ANTERIORES À ELABORAÇÃO DOS PROJETOS DE PARCELAMENTO DO SOLO, O INTERESSADO OU SEU REPRESENTANTE LEGAL, DEVERÁ REQUERER, ATRAVÉS DE PROCESSO ADMINISTRATIVO ESPECÍFICO</p> <ul style="list-style-type: none">• DIRETRIZES AMBIENTAIS (SMMA)• DIRETRIZES USO DO SOLO (PGP)• DIRETRIZES VIÁRIAS (PGP)• DIRETRIZES URBANÍSTICAS (PGP)• CERTIDÃO DE VIABILIDADE PARA A URBANIZAÇÃO (GAPE E CCU)
<p>REFLEXÕES</p> <p>PROCEDIMENTOS E TRAMITES DO PROCESSO DE PARCELAMENTO PODERIA ESTAR EM DECRETO E NÃO NA LEI PARA AGILIZAR POSSÍVEIS ALTERAÇÕES NECESSÁRIAS</p> <p>DOAÇÃO DE ÁREAS INSTITUCIONAIS X MECANISMOS PARA AUXILIAR A MELHORIA DA QUALIDADE DOS ESPAÇOS PÚBLICOS DE ACORDO COM AS DEMANDAS DE CADA LOCAL. (TRANSFERÊNCIA DE ÁREAS) EX. SETOR SUL ÁREAS INSTITUCIONAIS OCIOSAS SEM DEMANDA X SETOR NORTE FALTA DE EQUIPAMENTOS E ÁREAS INSTITUCIONAIS</p> <p>NOMENCLATURA ÁREAS VERDES E SISTEMAS DE LAZER X GRAPROHAB - ALINHAR TERMINOLOGIA</p>	<p>OBRIGADA!</p> <p>AUDIÊNCIA TÉCNICA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO</p> <p> PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA</p> <p>CONTRIBUIÇÕES PODERÃO SER ENVIADAS PARA O E-MAIL: lpuos@planejamento.pmrp.com.br</p>

- Material apresentado na Audiência Técnica realizada em 20/09/2018



AUDIÊNCIA TÉCNICA
LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

 **PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO**
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA

TEMA DA AUDIÊNCIA:
PARCELAMENTO

LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL Nº 2.157/2007 – DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO, USO E SOLO NO MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO PRETO

VISA ESTABELECEER NORMAS PARA A EXECUÇÃO DA POLÍTICA URBANA NO MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO PRETO ATRAVÉS DO PLENO DESENVOLVIMENTO DAS FUNÇÕES SOCIAIS DA CIDADE

GARANTINDO O BEM-ESTAR DE SEUS HABITANTES E UM MEIO AMBIENTE ECOLÓGICAMENTE EQUILIBRADO PARA AS PRESENTES E FUTURAS GERAÇÕES CONFORME DISPOSTO NA CONSTITUIÇÃO FEDERAL, NA LEI Nº 10.257/01 - ESTATUTO DA CIDADE

E EM CONFORMIDADE COM A LEI COMPLEMENTAR Nº 2866/18 - PLANO DIRETOR DE RIBEIRÃO PRETO

LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

RECORTE USO DO SOLO – 23/08/2018

ATIVIDADES X ZONEAMENTO

RESIDENCIAL
 COMERCIAL
 PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS
 INDUSTRIAL
 INSTITUCIONAL
 ÁREAS VERDES




LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

RECORTE OCUPAÇÃO DO SOLO – 05/09/2018

ÍNDICES

- ✓ TAXA DE OCUPAÇÃO
- ✓ RECUOS
- ✓ COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO
- ✓ GABARITO
- ✓ TAXA PERMEABILIDADE
- ✓ DENSIDADE POPULACIONAL




LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

RECORTE PARCELAMENTO – 18/09/2018

MODALIDADES

- LOTEAMENTO
- DESMEMBRAMENTO
- DESDOBRO
- LOT. INTEGRADO À EDIFICAÇÃO
- DESM. INTEGRADO À EDIFICAÇÃO
- CONDOMÍNIO URBANÍSTICO
- C.U. INTEGRADO À EDIFICAÇÃO
- ASSENTAMENTOS INFORMAIS
- LOTEAMENTO FECHADO
- CONDOMÍNIO DE LOTES / ACESSO CONTROLADO*



* LEI 13.465/17 ALTERA 6766/79

LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CONDICIONANTES

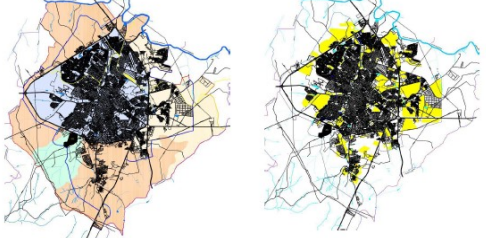
- DE ORDEM FÍSICO-TERRITORIAL
- HISTÓRICO-CULTURAL
- ESPECIALMENTE DE ORDEM AMBIENTAL



LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ZONEAMENTO


- CONDICIONANTES DE ACORDO COM ZONEAMENTO



LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

TRÂMITES PROCESSUAIS

- DIRETRIZES
- VIABILIDADE
- PROJETOS
- APROVAÇÕES





LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

OBRAS DE INFRAESTRUTURAS

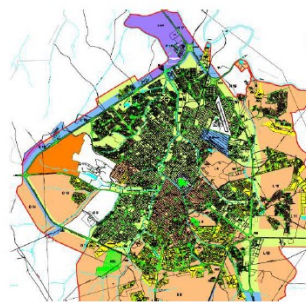
Artigo 87 (LC 2157/07)
I - abertura de vias de circulação e de acesso com implantação de guias e sarjetas;
II - demarcação de lotes, quadras e logradouros com a colocação de marcos de concreto;
III - construção do sistema de escoamento de águas pluviais, inclusive galerias, bocas de lobo, guias e sarjetas, canaletas ou outro sistema, conforme padrões técnicos fixados pelo Poder Executivo;
IV - projeto e execução de sistema estrutural de infiltração e de retenção ou retardamento do fluxo de águas pluviais, atendendo a normas técnicas e especificações formuladas pelos órgãos competentes e, integrado ao previsto no inciso III;
V - construção do sistema público de esgotamento sanitário com as respectivas derivações prediais, de acordo com normas e padrões técnicos da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e do DAERP, sendo que todo o esgoto sanitário do loteamento deverá ser tratado;
VI - construção do sistema público de abastecimento de água potável com as respectivas derivações prediais, além das necessárias à instalação de hidrantes, estas últimas, na proporção de uma para cada dois quarteirões e, quando for o caso, captação, recalque e reservação d'água, de acordo com os padrões técnicos da ABNT; e do DAERP;

LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

GARANTIAS

Artigo 88 - O empreendedor dará ao Poder Público, em garantia da execução das obras mencionadas no artigo anterior, caução de valor, no mínimo, 10% (dez por cento) superior ao necessário para conclusão integral das mesmas, optando por uma das seguintes modalidades:
a) dinheiro;
b) seguro-garantia;
c) fiança bancária;
d) área de terreno;
e) caução em lotes no próprio empreendimento, mediante escritura de garantia hipotecária.

ZONEAMENTO INDUSTRIAL LEI 2157/07



ZONAS INDUSTRIAIS ONDE???

CHÁCARAS E SÍTIOS DE RECREIO ECOVILAS???

ZONEAMENTO INDUSTRIAL
LEGENDA
- LOTEAMENTO DE BAIXA DENSIDADE URBANA (RESIDENCIAL)
- LOTEAMENTO DE ALTA DENSIDADE URBANA (RESIDENCIAL)
- ÁREA DE USO INDUSTRIAL - 1 (INDUSTRIAL-1)
- ÁREA DE USO INDUSTRIAL - 2 (INDUSTRIAL-2)
- ÁREA DE USO MISTO - 1 (MISTO-1)
- ÁREA DE USO MISTO - 2 (MISTO-2)
- ÁREA DE USO MISTO - 3 (MISTO-3)
- ÁREA DE USO MISTO - 4 (MISTO-4)
- ÁREA DE USO MISTO - 5 (MISTO-5)
- ÁREA DE USO MISTO - 6 (MISTO-6)
- ÁREA DE USO MISTO - 7 (MISTO-7)
- ÁREA DE USO MISTO - 8 (MISTO-8)
- ÁREA DE USO MISTO - 9 (MISTO-9)
- ÁREA DE USO MISTO - 10 (MISTO-10)
- ÁREA DE USO MISTO - 11 (MISTO-11)
- ÁREA DE USO MISTO - 12 (MISTO-12)
- ÁREA DE USO MISTO - 13 (MISTO-13)
- ÁREA DE USO MISTO - 14 (MISTO-14)
- ÁREA DE USO MISTO - 15 (MISTO-15)
- ÁREA DE USO MISTO - 16 (MISTO-16)
- ÁREA DE USO MISTO - 17 (MISTO-17)
- ÁREA DE USO MISTO - 18 (MISTO-18)
- ÁREA DE USO MISTO - 19 (MISTO-19)
- ÁREA DE USO MISTO - 20 (MISTO-20)
- ÁREA DE USO MISTO - 21 (MISTO-21)
- ÁREA DE USO MISTO - 22 (MISTO-22)
- ÁREA DE USO MISTO - 23 (MISTO-23)
- ÁREA DE USO MISTO - 24 (MISTO-24)
- ÁREA DE USO MISTO - 25 (MISTO-25)
- ÁREA DE USO MISTO - 26 (MISTO-26)
- ÁREA DE USO MISTO - 27 (MISTO-27)
- ÁREA DE USO MISTO - 28 (MISTO-28)
- ÁREA DE USO MISTO - 29 (MISTO-29)
- ÁREA DE USO MISTO - 30 (MISTO-30)
- ÁREA DE USO MISTO - 31 (MISTO-31)
- ÁREA DE USO MISTO - 32 (MISTO-32)
- ÁREA DE USO MISTO - 33 (MISTO-33)
- ÁREA DE USO MISTO - 34 (MISTO-34)
- ÁREA DE USO MISTO - 35 (MISTO-35)
- ÁREA DE USO MISTO - 36 (MISTO-36)
- ÁREA DE USO MISTO - 37 (MISTO-37)
- ÁREA DE USO MISTO - 38 (MISTO-38)
- ÁREA DE USO MISTO - 39 (MISTO-39)
- ÁREA DE USO MISTO - 40 (MISTO-40)
- ÁREA DE USO MISTO - 41 (MISTO-41)
- ÁREA DE USO MISTO - 42 (MISTO-42)
- ÁREA DE USO MISTO - 43 (MISTO-43)
- ÁREA DE USO MISTO - 44 (MISTO-44)
- ÁREA DE USO MISTO - 45 (MISTO-45)
- ÁREA DE USO MISTO - 46 (MISTO-46)
- ÁREA DE USO MISTO - 47 (MISTO-47)
- ÁREA DE USO MISTO - 48 (MISTO-48)
- ÁREA DE USO MISTO - 49 (MISTO-49)
- ÁREA DE USO MISTO - 50 (MISTO-50)
- ÁREA DE USO MISTO - 51 (MISTO-51)
- ÁREA DE USO MISTO - 52 (MISTO-52)
- ÁREA DE USO MISTO - 53 (MISTO-53)
- ÁREA DE USO MISTO - 54 (MISTO-54)
- ÁREA DE USO MISTO - 55 (MISTO-55)
- ÁREA DE USO MISTO - 56 (MISTO-56)
- ÁREA DE USO MISTO - 57 (MISTO-57)
- ÁREA DE USO MISTO - 58 (MISTO-58)
- ÁREA DE USO MISTO - 59 (MISTO-59)
- ÁREA DE USO MISTO - 60 (MISTO-60)
- ÁREA DE USO MISTO - 61 (MISTO-61)
- ÁREA DE USO MISTO - 62 (MISTO-62)
- ÁREA DE USO MISTO - 63 (MISTO-63)
- ÁREA DE USO MISTO - 64 (MISTO-64)
- ÁREA DE USO MISTO - 65 (MISTO-65)
- ÁREA DE USO MISTO - 66 (MISTO-66)
- ÁREA DE USO MISTO - 67 (MISTO-67)
- ÁREA DE USO MISTO - 68 (MISTO-68)
- ÁREA DE USO MISTO - 69 (MISTO-69)
- ÁREA DE USO MISTO - 70 (MISTO-70)
- ÁREA DE USO MISTO - 71 (MISTO-71)
- ÁREA DE USO MISTO - 72 (MISTO-72)
- ÁREA DE USO MISTO - 73 (MISTO-73)
- ÁREA DE USO MISTO - 74 (MISTO-74)
- ÁREA DE USO MISTO - 75 (MISTO-75)
- ÁREA DE USO MISTO - 76 (MISTO-76)
- ÁREA DE USO MISTO - 77 (MISTO-77)
- ÁREA DE USO MISTO - 78 (MISTO-78)
- ÁREA DE USO MISTO - 79 (MISTO-79)
- ÁREA DE USO MISTO - 80 (MISTO-80)
- ÁREA DE USO MISTO - 81 (MISTO-81)
- ÁREA DE USO MISTO - 82 (MISTO-82)
- ÁREA DE USO MISTO - 83 (MISTO-83)
- ÁREA DE USO MISTO - 84 (MISTO-84)
- ÁREA DE USO MISTO - 85 (MISTO-85)
- ÁREA DE USO MISTO - 86 (MISTO-86)
- ÁREA DE USO MISTO - 87 (MISTO-87)
- ÁREA DE USO MISTO - 88 (MISTO-88)
- ÁREA DE USO MISTO - 89 (MISTO-89)
- ÁREA DE USO MISTO - 90 (MISTO-90)
- ÁREA DE USO MISTO - 91 (MISTO-91)
- ÁREA DE USO MISTO - 92 (MISTO-92)
- ÁREA DE USO MISTO - 93 (MISTO-93)
- ÁREA DE USO MISTO - 94 (MISTO-94)
- ÁREA DE USO MISTO - 95 (MISTO-95)
- ÁREA DE USO MISTO - 96 (MISTO-96)
- ÁREA DE USO MISTO - 97 (MISTO-97)
- ÁREA DE USO MISTO - 98 (MISTO-98)
- ÁREA DE USO MISTO - 99 (MISTO-99)
- ÁREA DE USO MISTO - 100 (MISTO-100)

INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS - LEI 2866/18

Artigo 15 - O Poder Executivo Municipal poderá autorizar, por meio da Outorga Onerosa do Direito de Construir, a construção de edificação que ultrapasse o coeficiente de aproveitamento básico, igual a uma vez a área do terreno ou gleba, único em toda a zona urbana e de expansão urbana do Município, desde que o beneficiário preste contrapartida a ser definida em lei específica.

§ 2º - A fórmula para o cálculo da cobrança da contrapartida, os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga e a contrapartida do beneficiário serão definidos na lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e/ou na Lei de Habitação de Interesse Social.

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO = 1

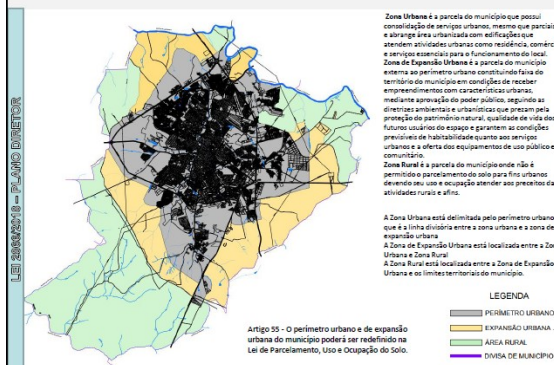
VALOR DE OUTORGA DIFERENTE PARA REGIÕES DO MUNICÍPIO, DE ACORDO COM O DESEJO DE OCUPAÇÃO E/OU MAIOR ADENSAMENTO POPULACIONAL

LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

OBRAS DE INFRAESTRUTURAS

VII - obras de **contenção de taludes e aterros** destinados a evitar desmoronamento e o assoreamento dos rios, córregos, ribeiriões, lagoas, represas, etc.;
VIII - colocação da **rede de energia elétrica e iluminação pública** em conformidade com os padrões técnicos fixados por órgão ou entidade pública competente;
IX - **pavimentação das vias** com pedras polidéricas, paralelepípedos, asfalto ou outros materiais, dando-se preferência àqueles que permitam a infiltração das águas pluviais no solo, conforme seja determinado pelo Poder Público, inclusive os dispositivos referentes à acessibilidade, de acordo com os padrões técnicos da ABNT;
X - **projeto de paisagismo** do sistema de áreas verdes e de lazer, arborização das ruas e avenidas, bem como sua implantação de acordo com o Código do Meio Ambiente e diretrizes do departamento responsável pela gestão ambiental.

PERÍMETRO URBANO LEI 2866/18



INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS - LEI 2866/18

Artigo 7º - O Município, por interesse público e na busca do cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade, implantará sua Política Urbana Municipal através:

- III - Dos Instrumentos Fiscais:
a) Imposto sobre a Propriedade Territorial e Predial Urbano;
b) **Imposto sobre a Propriedade Territorial e Predial Urbano Progressivo**;
IV - Dos Instrumentos Jurídicos e Políticos:
a) **Parcelamento, edificação ou utilização compulsória**;
b) **Transfêrencia do direito de construir**;
c) **Outorga onerosa do direito de construir e de alteração do solo**;
d) Operação urbana consorciada;
e) Parceria público-privada;
f) Instrumentos de regularização fundiária de interesse social e específico;
g) Autorização de fechamento precário parcial ou total de loteamentos;
h) Exigência de compensações urbanísticas e ambientais;

INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS - LEI 2866/18

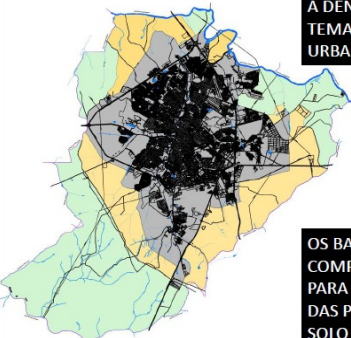
DO FUNDO DE DESENVOLVIMENTO URBANO
Artigo 51 - Fica instituído o Fundo de Desenvolvimento Urbano, cuja receita será formada pelos recursos oriundos da outorga onerosa da alteração de uso, das mitigações e contrapartidas dos procedimentos de licenciamentos, de doações e de multas e taxas emitidas pela Fiscalização do município decorrentes de temas e questões ligadas ao desenvolvimento urbano do município.

ARTIGO 142 DA LC 2157/07

DEFINIÇÃO DE PERCENTUAL DE CONTRAPARTIDA?



REFLEXÕES

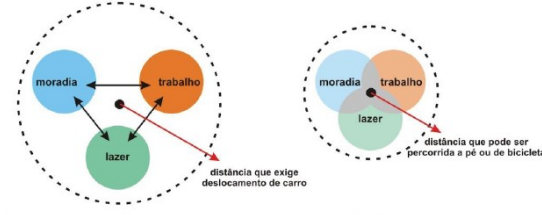


A DENSIDADE URBANA É UM TEMA CENTRAL PARA O URBANISMO SUSTENTÁVEL.

OS BAIRROS DEVERIAM SER COMPACTOS, ACOLHEDORES PARA ESTAR OU CAMINHAR DAS PESSOAS, E TER USO DO SOLO DO TIPO MISTO

REFLEXÕES

NÚCLEOS COMPACTOS E DE USO MISTO REDUZEM AS NECESSIDADES DE DESLOCAMENTOS E CRIAM BAIRROS SUSTENTÁVEIS CHEIOS DE VITALIDADE




O zoneamento monofuncional induz à utilização e dependência do automóvel

A mistura funcional reduz as distâncias e permitem o deslocamento a pé ou de bicicleta

REFLEXÕES

✓ HÁ ALGUNS ANOS, UMA MODIFICAÇÃO NO PLANEJAMENTO URBANO BUSCOU SEPARAR OS USOS DO SOLO, COLOCANDO AS ÁREAS RESIDENCIAIS EM UM SETOR DA CIDADE E AS ÁREAS COMERCIAIS EM OUTRO.



REFLEXÕES



✓ ACREDITA-SE QUE OS BAIRROS QUE TEM UMA MISTURA DE USOS DE SOLO – COMERCIAIS, ESCRITÓRIOS, E RESIDENCIAIS – APRESENTAM UMA SÉRIE DE BENEFÍCIOS

✓ OS BAIRROS DE USO MISTO, ONDE AS PESSOAS PODEM CAMINHAR MAIS, GERAM BENEFÍCIOS PARA A SAÚDE DE SEUS HABITANTES E FOMENTAM A CRIAÇÃO DE COMUNIDADES MAIS ATIVAS, COM QUALIDADE DE VIDA SUPERIOR E PODE REDUZIR A CRIMINALIDADE

✓ O NÚMERO DE EXEMPLOS QUE BUSCAM ESTA ESTRATÉGIA É CADA VEZ MAIOR

UNIDADES DE OCUPAÇÃO PLANEJADAS LEI 2866/18

A CIDADE SERÁ ESTRUTURADA COM BASE NA ORGANIZAÇÃO DE UNIDADES DE OCUPAÇÃO PLANEJADA, QUE SERÃO LOCALIZADAS E SUBDIVIDIDAS NO TECIDO URBANO, SEGUNDO OS CONDICIONANTES:

- ✓ FATORES SOCIAIS
- ✓ ECONÔMICOS
- ✓ AMBIENTAIS
- ✓ MOBILIDADE URBANA
- ✓ FACILIDADES PARA IMPLANTAÇÃO DAS INFRAESTRUTURAS



UNIDADES DE OCUPAÇÃO PLANEJADAS LEI 2866/18

UNIDADES DE OCUPAÇÃO PLANEJADAS SÃO PORÇÕES DE ÁREAS INTRA-URBANAS DOTADAS DE VARIADOS TIPOS DE USO DE SOLO:

- ✓ HABITAÇÃO HORIZONTAL
- ✓ HABITAÇÃO VERTICAL
- ✓ COMÉRCIO E SERVIÇOS
- ✓ INDÚSTRIA NÃO INCÔMODA
- ✓ LAZER
- ✓ EDUCAÇÃO
- ✓ SAÚDE

CONSIDERANDO QUE OS DESLOCAMENTOS ENTRE AS HABITAÇÕES E OUTRAS ATIVIDADES DEVERÃO PERFAZER EM MÉDIA 500 METROS, PRIORIZANDO A MOBILIDADE URBANA ACESSÍVEL POR MODO NÃO MOTORIZADOS



UNIDADES DE OCUPAÇÃO PLANEJADAS LEI 2866/18

DIRETRIZES ESPECÍFICAS DA ORGANIZAÇÃO FÍSICO-TERRITORIAL DO MUNICÍPIO:

CRIAR E DELIMITAR UNIDADES DE OCUPAÇÃO PLANEJADAS AUTOSUSTENTÁVEIS DO PONTO DE VISTA DAS NECESSIDADES BÁSICAS DO CIDADÃO, CARACTERIZADAS PELO USO MISTO E DENSIDADES DE OCUPAÇÃO VARIADAS EM SEU INTERIOR;

ESTIMULAR A OFERTA DE ÁREAS COMERCIAIS E DE SERVIÇOS DAS UNIDADES DE OCUPAÇÃO PLANEJADAS, DE MODO A PROMOVER O DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL DOS BAIRROS, ATRAVÉS DA CONSTITUIÇÃO DE SUBCENTROS URBANOS, **PREVENDO A INSTALAÇÃO DE INFRAESTRUTURA ADEQUADA** ÀS DENSIDADES E TIPOS DE USO ALMEJADOS

INCENTIVAR A DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA DE EMPREENDIMENTOS GERADORES DE EMPREGO E RENDA E DE EMPREENDIMENTOS PROVIDORES DE SERVIÇOS DE SAÚDE E EDUCAÇÃO

ZONA NORTE





ZONA SUL



ZONA LESTE



ZONA OESTE



OBRIGADO!

AUDIÊNCIA TÉCNICA
LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

 **PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO**
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA

CONTRIBUIÇÕES PODERÃO SER ENVIADAS PARA O E-MAIL:

lpuos@planejamento.pmprp.com.br



- Material apresentado na Audiência Técnica realizada em 03/10/2018

<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS</p> <h3 style="text-align: center;">REGULAMENTAÇÃO DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS</h3> <p style="text-align: center;">LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO Audiência 03/10/2.018</p>	<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS</p> <h3 style="text-align: center;">INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS</h3> <p>Podem ser divididos conforme os seus objetivos principais em três grandes temas, conforme definição dada por trabalho coordenado pela Câmara dos Deputados (BRASIL, 2002), sendo:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Instrumentos urbanísticos e jurídicos de acesso à terra urbanizada; • Instrumentos urbanísticos de financiamento e recuperação da valorização imobiliária; • Instrumentos urbanísticos de democratização da gestão urbana.
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS</p> <h3 style="text-align: center;">INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS</h3> <ul style="list-style-type: none"> • parcelamento, edificação ou utilização compulsórios (PEUC) <ul style="list-style-type: none"> • IPTU progressivo no tempo • desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública <ul style="list-style-type: none"> • consórcio imobiliário • outorga onerosa do direito de construir (ODOC) <ul style="list-style-type: none"> • transferência do direito de construir (TDC) <ul style="list-style-type: none"> • operação urbana consorciada (OUC) <ul style="list-style-type: none"> • direito de preempção • direito de superfície • estudo de impacto de vizinhança • estudo prévio de impacto ambiental • licenciamento urbano e ambiental <ul style="list-style-type: none"> • tombamento • desapropriação 	<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS</p> <h3 style="text-align: center;">INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS</h3> <p style="text-align: center;">A NOVA AGENDA URBANA (ONU HABITAT – 2016)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ninguém deve ser deixado para trás 2. Planejamento urbano e territorial de longo prazo e integrado 3. Fortalecimento da governança urbana em especial nas metrópoles 4. Participação popular na formulação e monitoramento dos planos urbanos 5. Melhoria da acessibilidade e redução dos deslocamentos 6. Gestão do solo urbano para a sustentabilidade de todos os elementos da cidade 7. Equilíbrio entre interesses públicos e privados no desenvolvimento urbano 8. Planejamento e manutenção dos espaços públicos 9. Diversidade de usos, favorecendo atividades locais e o desenvolvimento econômico 10. Adaptação e gestão de crises.
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS</p> <h3 style="text-align: center;">Indução do Desenvolvimento Urbano</h3> <ul style="list-style-type: none"> • O direito de propriedade não é absoluto, estando limitado a normas urbanísticas e aos instrumentos delas decorrentes; • O imóvel urbano tem que cumprir sua função social, de modo que o direito de propriedade implica em um dever; • A retenção especulativa de imóveis é onerosa à coletividade; • O ordenamento do território deve coibir os usos inadequados e estimular os que atinjam os objetivos da política urbana definidos pelo Plano Diretor; • A lógica e finalidade de um instrumento urbanístico são fundamentais para a equidade entre os ônus e os benefícios produzidos pela cidade e o financiamento urbano; • Regulamentação das Unidades de Ocupação Planejada; 	<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS</p> <h3 style="text-align: center;">Sustentabilidade da Gestão Urbana</h3> <ul style="list-style-type: none"> • “É necessário uma coesão dinâmica das normas urbanísticas” <small>(Alvaro de Souza Brito)</small>, os instrumentos utilizados de maneira isolada não são suficientes para transformações positivas e contínuas do desenvolvimento urbano; • A ausência de planejamento nos centros urbanos ocasiona o colapso da qualidade de vida; • O processo democrático da gestão é um componente essencial para o pleno desenvolvimento dos centros urbanos; • Transparência nos processos de aplicação da política urbana; • Redução dos custos de urbanização; • Ampliação da capacidade de investimento;
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS</p> <h3 style="text-align: center;">FUNDO DE DESENVOLVIMENTO URBANO</h3> <p>A receita será formada pelos recursos oriundos da outorga onerosa, das mitigações e contrapartidas dos procedimentos de licenciamentos, de doações e de multas e taxas emitidas pela Fiscalização do município decorrentes de temas e questões ligadas ao desenvolvimento urbano do município.</p>	<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS</p> <h3 style="text-align: center;">FUNDO DE DESENVOLVIMENTO URBANO</h3> <p>A utilização dos recursos conforme previsto no Plano Diretor:</p> <ol style="list-style-type: none"> I - regularização fundiária; II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social e moradia adequada; III - ordenamento e direcionamento da expansão urbana; IV - implantação ou adequação de equipamentos públicos e comunitários, especialmente unidades escolares, de saúde e de assistência social; V - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes; VI - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS</p> <h3 style="text-align: center;">FUNDO DE DESENVOLVIMENTO URBANO</h3> <ul style="list-style-type: none"> VII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural, arquitetônico, paisagístico e ambiental; VIII - acessibilidade; IX - mobilidade urbana e transporte integrado; X - mobiliário urbano; XI - apoio à formulação de normativos legais e estudos técnicos relacionados ao Plano Diretor, suas leis de regulamentação complementar e seus instrumentos; XII - modernização tecnológica da gestão do território e do desenvolvimento urbano; XIII - outros que se mostrarem necessários para a qualificação da gestão e do espaço urbano; XIV - apoio à fiscalização e ao controle do uso e ocupação do solo. 	<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS</p> <h3 style="text-align: center;">PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS</h3> <p>Permite ao município induzir para que áreas, terrenos ou prédios que estão sem uso, pouco utilizados ou vazios e localizados em regiões com boa infraestrutura, cumpram com a sua função social, aumentando a oferta de terrenos e construções na cidade;</p>



INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Estes instrumentos já existem no Plano Diretor, mas para que sua utilização se torne efetiva foram estabelecidos critérios para a definição clara de Subutilizado, Não Utilizado e Não Edificado.

INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

- Identificação do imóvel passível de aplicação do instrumento;
- Notificação do proprietário;
- Aplicação de IPTU Progressivo no Tempo;
- Desapropriação ou aplicação de outro instrumento urbanístico, previsto no Plano Diretor;

INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Poderá ser aplicado em imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados:

- ZEIS I;
- Áreas delimitadas como propícias ao adensamento;
- Áreas com predominância residencial de média densidade, área de ocupação mista;
- Áreas delimitadas para Operação Urbana Consorciada;
- Outras de interesse ao desenvolvimento Urbano;



INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Consórcio Imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização, de regularização fundiária ou de reforma, conservação ou construção de edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público Municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas, ficando as demais unidades incorporadas ao patrimônio público;

INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Consórcio Imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização, de regularização fundiária ou de reforma, conservação ou construção de edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público Municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas, ficando as demais unidades incorporadas ao patrimônio público;

INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

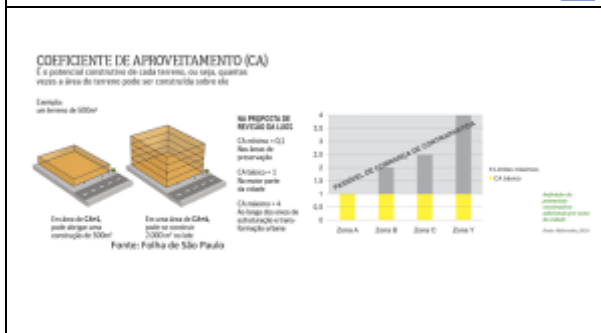
A Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) é um instrumento da política urbana municipal, instituído pelo Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257/01, e previsto no Plano Diretor Municipal.

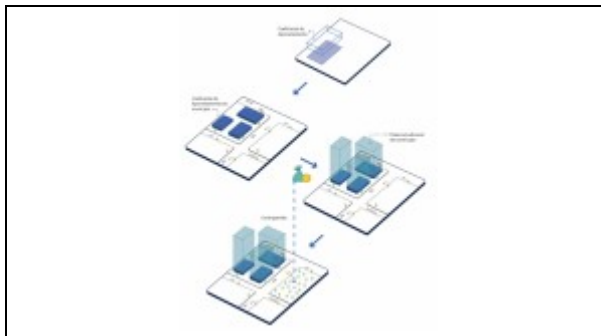
Consiste na cobrança de contrapartida pela utilização do direito de construir superior ao Coeficiente de Aproveitamento básico (CAB), até o Coeficiente de Aproveitamento máximo (CMax).

INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

- "A lógica que embasa este critério é a de que os direitos adicionais ao definido pelo CA básico não pertencem a cada proprietário, e sim à coletividade como um todo, e por isso são passíveis de uma concessão, ou outorga, para sua utilização." (VICENTINI: Ferraz, Biazotti, Malenkoski, 2012, p. 14)
- Tem o papel de recuperação das valorizações imobiliárias e de ordenamento do uso e ocupação no território da cidade.





OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

IMPLEMENTAÇÃO PLANO DIRETOR

- Fixação dos coeficientes de aproveitamento básico e máximo
- Diretrizes de incidência do instrumento
- Destinação dos recursos auferidos
- Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano

REGULAMENTAÇÃO LEI DE ZONAMENTO

- Definição das áreas e formas de incidência do instrumento
- Natureza da contrapartida
- Fórmula de cálculo da contrapartida

TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Trata de autorização concedida ao proprietário do imóvel urbano, exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, seu direito de construir (potencial construtivo), quando este não puder ser exercido na situação do bem, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

- preservação e conservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;
- implantação de equipamentos urbanos;
- implantação de equipamentos comunitários; ou
- servir a programas de regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda;
- atender programas específicos ou produção independente de habitação de interesse social.

TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Casa da Caramuru
Patrimônio Histórico

DIREITO DE PREEMPÇÃO

- regularização fundiária;
- uso institucional;
- execução de programas e projetos habitacionais de interesse social e moradia digna;
- constituição de reserva fundiária;
- ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- implantação de equipamentos públicos e comunitários, especialmente unidades de escolas, de saúde e de assistência social;
- criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

O Estatuto da Cidade estabelece que os recursos auferidos devem ser aplicados para as seguintes finalidades, listadas em seu Art. 26:

- regularização fundiária;
- execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- constituição de reserva fundiária;
- ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.*

Exemplos de metodologias de cálculo do OD

Cidade	Lei	Metodologia
Le Municipal nº 11.430 de 11 de setembro de 2002 - Plano Diretor Estratégico PDE e Le Municipal nº 13.885/2004 Sistema complementar ao PDE		<p>A fórmula de cálculo da contrapartida é definida segundo a equação:</p> <p>OD = S₀ x I x E x OD₀</p> <p>OD₀ = contrapartida fixada no plano e cada m² de área construída adicional;</p> <p>S₀ = fator de planejamento, entre 0,5 e 1,4;</p> <p>I = fator de interesse social, entre 0 e 1,0;</p> <p>E = coeficiente econômico aplicado ao imóvel;</p> <p>D = cálculo de benefício econômico aplicado ao imóvel derivado do incremento da potência construtiva;</p> <p>I = 1 - (I x C) x 100%</p> <p>OD = valor de metro quadrado de terreno livre no Plano Diretor de Ribeirão Preto (PDR) OD₀ = coeficiente de aproveitamento básico;</p> <p>Derivado da comparação de valores (OD) e dado pela seguinte equação:</p> <p>OD = OD₀ - OD₀ x C x I x E</p> <p>OD = valor de índice;</p> <p>OD₀ = área total construída autorizada à área não computável;</p> <p>OD = área de terreno multiplicada pelo coeficiente de aproveitamento básico;</p> <p>C = Coeficiente de aproveitamento básico;</p> <p>I = índice de interesse social;</p> <p>E = Índice de interesse econômico;</p> <p>Aplica-se desconto de 50% sobre o valor da contrapartida no caso de empreendimentos que apresentem aplicação de tecnologias urbanas orientadas à criação e construção de habitação de interesse social.</p>
Le Complementar nº 8/2007 (PDR)		<p>Cálculo de contrapartida (OD) e definido pela seguinte equação:</p> <p>OD = S₀ x I x E x OD₀</p> <p>OD = valor de metro quadrado de terreno livre no Plano Diretor de Ribeirão Preto (PDR) OD₀ = área total construída autorizada à área não computável;</p> <p>OD = área de terreno multiplicada pelo coeficiente de aproveitamento básico;</p> <p>C = Coeficiente de aproveitamento básico;</p> <p>I = índice de interesse social;</p> <p>E = Índice de interesse econômico;</p> <p>Aplica-se desconto de 50% sobre o valor da contrapartida no caso de empreendimentos que apresentem aplicação de tecnologias urbanas orientadas à criação e construção de habitação de interesse social.</p>
Le Determ nº 1.727/1984 Determ nº 78.426 de 16 de julho de 1988		<p>Cálculo de contrapartida (OD) e definido pela seguinte equação:</p> <p>OD = S₀ x I x E x OD₀</p> <p>OD = valor de metro quadrado de terreno livre no Plano Diretor de Ribeirão Preto (PDR) OD₀ = área total construída autorizada à área não computável;</p> <p>OD = área de terreno multiplicada pelo coeficiente de aproveitamento básico;</p> <p>C = Coeficiente de aproveitamento básico;</p> <p>I = índice de interesse social;</p> <p>E = Índice de interesse econômico;</p> <p>Aplica-se desconto de 50% sobre o valor da contrapartida no caso de empreendimentos que apresentem aplicação de tecnologias urbanas orientadas à criação e construção de habitação de interesse social.</p>

Fonte: Lei 277/04.



DIREITO DE PREEMPÇÃO

É o exercício do direito preferencial de compra pelo Município de terrenos que se mostram estratégicos para o planejamento da cidade.

Por meio do direito de preempção, o Município tem preferência para aquisição de imóvel localizado internamente ao Perímetro Urbano, objeto de alienação onerosa entre particulares, desde que o imóvel esteja incluído em área a ser delimitada em lei específica e o Poder Público dele necessite:



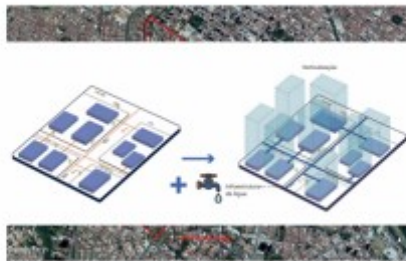


INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Nas OUC poderão ser previstas as seguintes medidas:

- I. A modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto urbanístico/ambiental delas decorrente;
- II. A regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.
- III. A concessão de incentivos a operações urbanas que utilizam tecnologias visando a redução de impactos ambientais, e que comprovem a utilização, nas construções e uso de edificações urbanas, de tecnologias que reduzam os impactos ambientais e economizem recursos naturais, especificadas as modalidades de design e de obras a serem contempladas.



INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Poderá ser utilizado um sistema de análise diferenciado conforme a complexidade de cada empreendimento, com requisitos de elaboração do Estudo compatíveis ao seu porte e ou natureza.

As medidas de compensação e ou mitigação devem ser compatíveis à capacidade financeira do empreendimento.

INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

- II. Equipamentos públicos urbanos, no que se refere ao rede de água, esgoto cloacal, energia, energia elétrica;
- III. Bacia ambiental, no que se refere à qualidade de ar, do solo, do subsolo, das águas superficiais ou subterrâneas, da flora e da fauna e da paisagem visual e sonora decorrentes do empreendimento;
- IV. Estrutura socioeconômica, no que se refere à produção, ao consumo, ao emprego e à renda da população;
- V. Valorização imobiliária.

INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Tem por objetivo promover transformações urbanísticas, melhorias sociais e valorização ambiental em áreas determinadas da cidade.

É proposta por meio de lei específica para cada operação, sendo necessário o interesse de investidores, proprietários, moradores e usuários.

INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Dentro da área da Operação deverá ser estabelecido o uso sinérgico de diversos instrumentos urbanísticos, de modo a gerar um ciclo de desenvolvimento local em conformidade com o interesse público.

Os recursos aferidos são destinados para um fundo específico e deverão ser aplicados apenas na área da Operação.

A Operação pode ser viabilizada economicamente através de CEPACS (Certificados de Potencial Adicional de Construção), também previstos no Estatuto da Cidade. Sua vantagem reside na exigência de transparência por parte do Poder Público, porque o CEPAC é um título de valor mobiliário, portanto precisa ser aprovado pela CVM (Comissão de Valores Mobiliários, Ministério da Fazenda).

INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Trata da análise dos impactos positivos e negativos que os empreendimentos podem causar no meio ambiente urbano, no sistema viário e para a população que habita a sua vizinhança. Os impactos poderão ser urbanísticos/ambientais, econômicos e sociais e produzidos durante a implantação, modificação ou funcionamento do empreendimento.

Cada empreendimento deve internalizar os ônus decorrentes de sua implantação.

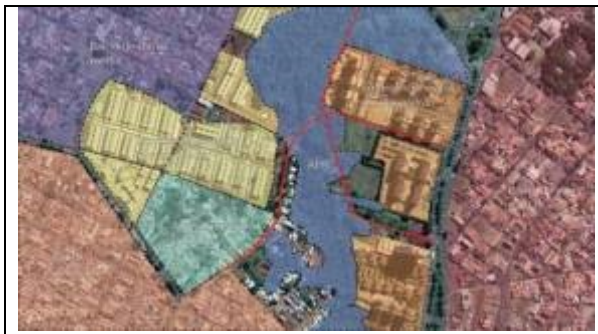
INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Deve observar os aspectos relativos:

- I. Estrutura urbana:
 - a) À paisagem urbana;
 - b) À estruturação e à mobilidade urbana, no que se refere à configuração dos quarteirões, às condições de acessibilidade e segurança, à gestão de tráfego e demanda por transporte;
 - c) Aos equipamentos públicos comunitários, no que se refere à demanda gerada pelo incremento da adensamento;
 - d) Ao uso e à ocupação do solo, considerando a relação com o entorno presente ou a renovar, níveis de potencial e adensamento;
- II. Ao patrimônio ambiental, natural e construído, ao patrimônio cultural histórica e artística em seus entornos, no que se refere à conservação e à utilização dos bens já existentes e dos bens de interesse à preservação, e às simbólicas urbanas criadas e consolidadas que formam o espírito e a identidade do lugar;
- III. À qualidade espacial urbana, no que se refere à insolação, à ventilação, à privacidade e ao padrão arquitetônico, e à qualidade do espaço público local, decorrentes das edificações, do desenho urbano e do exercício de atividades;





INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

REFERÊNCIAS

- BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.
- _____. Código Civil Brasileiro, 2002.
- _____. Estatuto da Cidade, Lei 10.257, de 30 de julho de 2001.
- CÂMARA DE DEPUTADOS. Estatuto da Cidade. Guia para implementação pelas municipalidades e estados: Lei 10.257, de 30 de julho de 2001, que estabelece diretrizes gerais da política urbana – 2ª ed. – Brasília: Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, 2002.
- _____. MINISTÉRIO DAS CIDADES. Portaria Ministerial 511, de 08 de dezembro de 2008.
- _____. MINISTÉRIO DAS CIDADES. Conselho Nacional das Cidades, Resolução Nº 34, publicado no Diário Oficial da União em 14 de julho de 2005, Seção 1, p. 68.
- _____. MINISTÉRIO DAS CIDADES. Resolução Recomendada Nº 63 do Conselho Nacional das Cidades, de 08 de dezembro de 2005.
- _____. SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL. Coordenadoria de Análise de Jurisprudência. Recurso Extraordinário 337.047-5. Emenda nº 2317-4. 02 de maio de 2008 (p. 796).

INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

REFERÊNCIAS

- OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR: Caderno Técnico de Regulamentação e Implementação Fernando Furtado, Rosane Bisotto e Conila Maternick, Brasília: Ministério das Cidades, 2012.
- ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA: Caderno Técnico de Regulamentação e Implementação Benny Schwabang, Marina, Graciele C. Kollie, Lucas N. E. Cavalcanti, Carolina B. Toledo, Larissa M. Brasília: Universidade de Brasília, 2016.
- IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE FUNDIAL E TERRITORIAL URBANA: Caderno Técnico de Regulamentação e Implementação de Instrumentos do Estatuto das Cidades/De Cezaro, Cezaro, Brasília: Ministério das Cidades, 2015.
- NOBRE, E. A. C. Quem ganha e quem perde com os Grandes Projetos Urbanos? Avaliação da Operação Urbana Consorciada Água Esquente em São Paulo. Cadernos IPPUR, Rio de Janeiro, v. 23, p. 203-218, 2009.
- NOBRE, E. A. C. Financiamento da implantação dos Eixos de Estruturação de Transformação Urbana e recuperação da reabilitação imobiliária. Instituto de Pesquisas Econômicas Aplicadas- Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, São Paulo, 2015.

INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

REFERÊNCIAS

- ACOSTA, CLAUDIA; BIDERMAN, DIRCI. O risco da política pública sem bases científicas - JOTA info: <http://www.jota.info/colunas/analistas/analistas/colunas/operacao/risco-da-politica-publica-sem-base-cientifica-3663215>
- <https://www1.folha.uol.com.br/colunas/2015/04/16/2015-04-16-entrevista-batista-batista-diferentes-de-sao-paulo-como-spaul.shtml>
- <http://www1.folha.uol.com.br/colunas/2017/05/05/2017-05-05-outorga-onerosa-de-direito-de-construir-7071841.html>
- <http://www1.folha.uol.com.br/colunas/2012/10/10/2012-10-10-outorga-onerosa-de-direito-de-construir-7071841.html>

- Material apresentado na Audiência Técnica realizada em 18/10/2018

A aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir em São Paulo e em Salvador

Audiência Técnica
Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Nitza Maria Toledo Antenor
Arquiteta Urbanista
18/10/2018

Outorga Onerosa do Direito de Construir

SOLO CRIADO

Diretrizes do Estatuto da Cidade
Diretrizes do Plano Diretor Estratégico (PDE – Lei 13430 de 2002)

Outorga Onerosa de Direito de Construir
Fórmula
Estoque
Fatores de Planejamento e Social
Relação de Alvará de Construção Nova e a Outorga Onerosa
Situação do Consumo de Estoque
Aplicação dos Recursos Auferidos com a Outorga Onerosa

Diretrizes do Plano Diretor Estratégico (PDE – Lei 16050 de 2014)

Salvador - Diretrizes do PDE – Lei 9069 de 2016.

SOLO CRIADO

O instituto do solo criado foi lançado pela Fundação Prefeito Faria Lima – CEPAM, em Setembro de 1975, admitindo o coeficiente de aproveitamento único, partindo da premissa das exigências legais para a implantação de um loteamento, que requer doação de áreas verdes, equipamentos comunitários e implantação de infraestrutura (rede de água, drenagem, energia elétrica, pavimentação), cabendo a cada lote a implantação de uma habitação.

Já a legislação de zoneamento concede coeficientes de aproveitamento máximos diferenciados para diferentes zonas de uso, permitindo que os proprietários, por meio de remembramento de lotes, implantem novos edifícios, com consequente aumento de densidade construída e demográfica, sem exigir desses proprietários os custos adicionais para a ampliação das infraestruturas instaladas.

Em Dezembro de 1975, a Fundação Prefeito Faria Lima - CEPAM realiza Seminário, no EMBU, sobre os "Aspectos Jurídicos do Solo Criado", cujos trabalhos resultaram na **CARTA do EMBU**, que considera constitucional a fixação do **Coefficiente de Aproveitamento único**.

Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/2001)

DIRETRIZES GERAIS

A **POLÍTICA URBANA** tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das **FUNÇÕES SOCIAIS DA CIDADE** e **DA PROPRIEDADE**

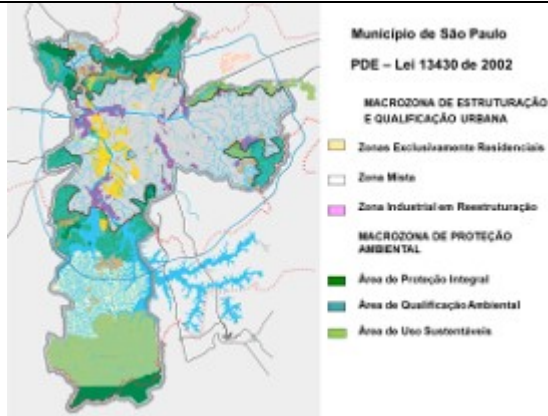
O cumprimento da **FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE** dar-se-á quando forem reduzidas as desigualdades regionais e sociais, e quando forem restauradas a qualidade ambiental e as condições de vida urbana.

A **PROPRIEDADE URBANA** cumpre a sua **FUNÇÃO SOCIAL** quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no Plano Diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas.

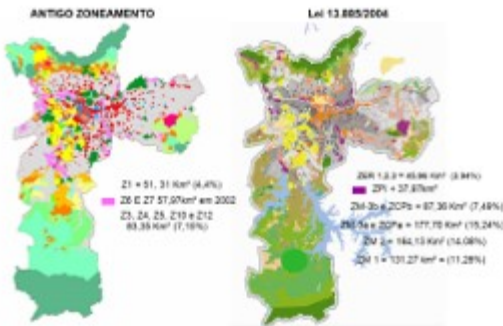


São DIRETRIZES DA POLÍTICA URBANA, dentre outros:

- A justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;
- A adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;
- A recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;
- A proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico.



LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO



A Metodologia para definição do **Estoque de Potencial Construtivo Adicional** Tomou por base a evolução da Área Construída por uso nas quadras contidas nos distritos, no período de 1991 a 2000

Análise dos coeficientes de aproveitamento máximo das zonas de uso do zoneamento vigente, com base na transição definida pelo PDE, dado que os PRE das 31 Subprefeituras estavam em elaboração.

Foram calculadas as Áreas Mais Prováveis de Construção (AMPC) que tem por referência os dados de uso do solo por quadra contida nos distritos considerando a soma de:

- 90% de terrenos vagos;
- 40% da área de terreno com uso residencial horizontal;
- 30% da área de terreno com uso comercial e serviço horizontal
- 5% da área de terreno de uso residencial de médio padrão horizontal.

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

- O Plano Diretor poderá **fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico** adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.
- O Plano Diretor poderá **fixar coeficiente de aproveitamento básico único** para toda a zona urbana ou **diferenciado** para áreas específicas dentro da zona urbana.
- O Plano Diretor poderá **fixar áreas nas quais poderá ser permitida alteração de uso do solo** mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.
- Lei municipal estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, determinando: **a fórmula de cálculo; os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga; a contrapartida do beneficiário.**

COEFICIENTES DE APROVEITAMENTO

Plano Diretor (Estimativa)
Dados nº18, anexos à Lei nº13430, de 13 de setembro de 2002
Coeficientes de Aproveitamento:

Zonas urbanas no PDU	Zonas de uso de atual LPUOS	Coeficiente de aproveitamento básico	Coeficiente de aproveitamento diferenciado	Coeficiente de aproveitamento máximo	LUOS - Art. 108 da Lei 13.885/2004			
					Índice	CA mínimo	CA básico	CA máximo
ZM 1	0,004E	0,25	1	1	10			
ZM 2	0,01	0,25	1	1	10			
ZM 3	0,015	0,25	1	1	15			
ZM 1	0,2	0,2	1	1,5	-			
ZM 1	0,2	0,2	1	1	-			
ZM 2	0,2	0,2	1	2	-			
ZM 3a	0,2	0,2	1	3,5	-			
ZM 3b	0,2	0,2	2	3,5	-			
ZCPa	0,2	0,2	1	3,5	-			
ZCPb	0,2	0,2	2	4	-			
ZCUa	0,2	0,2	1	3,5	-			
ZCUb	0,2	0,2	2	4	-			
ZCUc	0,25	0,25	1	1	-			
ZCUd	0,25	0,25	1	1	-			
ZCUe	-	-	-	-	-	características da ZER Sistema		
ZLUa	-	-	-	-	-	características da ZER Sistema	15	
ZUC	-	-	-	-	-	características especiais por uso e terreno		

Município de São Paulo – Lei 13.885 de 2004

A Outorga Onerosa é a outorgação, pelo Poder Público, de potencial construtivo adicional acima do resultante da aplicação do Coeficiente de Aproveitamento Básico, até o limite estabelecido pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo, mediante pagamento de contrapartida financeira, desde que haja **estoque de área construída por uso.**

Os recursos auferidos com a outorga onerosa são destinados ao **FUNDURB** para atendimento das seguintes finalidades:

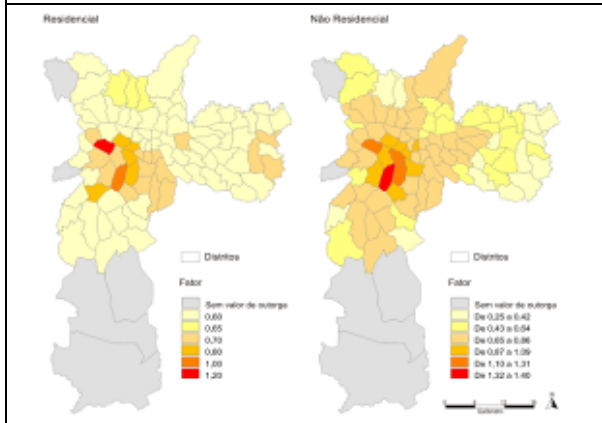
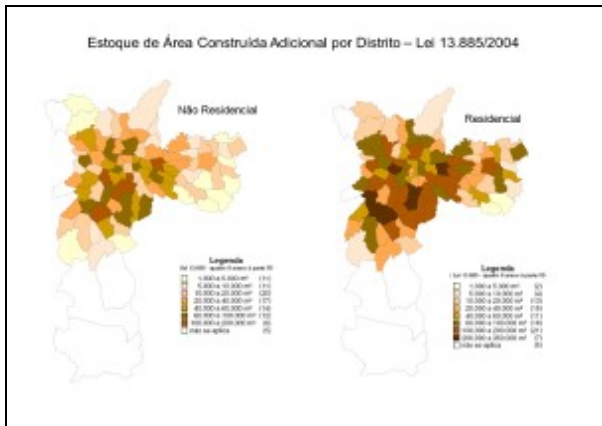
- I. execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, incluindo a regularização fundiária e a aquisição de imóveis para constituição de reserva fundiária;
- II. transporte coletivo público urbano;
- III. ordenamento e direcionamento de expansão urbana, incluindo infraestrutura, desenvolvimento e saneamento;
- IV. implantação de equipamentos urbanos e comunitários, espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- V. proteção de outros áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico, incluindo o financiamento de obras em estudos públicos classificados como ZPPIS;
- VI. criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental

A partir da AMPC (renovação) foram aplicadas três hipóteses de crescimento (mínimo, médio e máximo) em função da tendência observada no período de 1991 a 2000.

Para cada distrito foram feitas avaliações junto a Secretaria Municipal de Transportes em especial a CET – sistema operacional de tráfego, para ajustes dos estoques em distritos que já apresentavam maior comprometimento do sistema viário

Este trabalho resultou na aprovação da Lei 13.885/2004 com a oferta de
Área Construída Total Adicional = 9.769.000 m²
Residencial = 6.919.000 m² (71%)
Não Residencial = 2.850.000 m² (29%)

Que foram distribuídos em 91 distritos, exceto os distritos: Anhanguera, Grajaú, Marsilac, Parelheiros, e Reposo Tavares da Macrozona de Proteção Ambiental.



Cálculo da Contrapartida Financeira

$$Ct = Fp \times Fs \times B$$

Ordre:
 Ct = contrapartida financeira relativa a cada m² de área construída adicional.
 Fp = fator de planejamento, entre 0,25 e 1,4, segundo o **Quadro 15A** anexo à Parte I da Lei 13.885/2004.
 Fs = fator de interesse social, entre 0 e 1,0, segundo o **Quadro 16A** anexo à Parte I da Lei 13.885/2004.
 B = benefício econômico agregado ao imóvel, calculado segundo a seguinte equação:

$$B = vf + Cab$$

Sendo:
 vf = valor do m² do terreno Arado na Planta Genérica de Valores – PGV
 Cab = Coeficiente de Aproveitamento Básico.

Os recursos auferidos com a OUTORGA ONEROSA do DIREITO de CONSTRUIR são destinados ao Fundo de Desenvolvimento Urbano – FUNGURB.

Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras do Município de São Paulo
 Quadro nº 16A, da Parte I, Anexo à Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004.
Fator de Interesse Social (Fs) para efeito de cálculo de valor da contrapartida financeira correspondente à outorga onerosa

USO	Valores de Fs
Uso Habitacional:	
Habitación de Interesse Social - HIS	0
Habitación do Mercado Popular - HMP Até 50 m²	0,5
Habitación do Mercado Popular - HMP Até 70 m²	0,9
Habitación com área maior que 70 m²	1
Institucional:	
Hospitais Públicos	0
Escolas Públicas	0
Postos Públicos de Saúde e Creches	0
Unidades Administrativas	0
Instituições de Cultura Esporte Lazer	0
Entidades Mantenedoras Sem Fins Lucrativos de:	
Templos Religiosos	0
Hospitais e Clínicas	0,3
Universidades	0,3
Escolas e Creches	0,3
Equipamentos Culturais e Afins	0,3
Outras Entidades Mantenedoras de:	
Hospitais	0,7
Universidades	0,7
Escolas	0,7
Equipamentos Culturais e Afins	0,7
Outras Atividades	1

APLICAÇÃO DA FÓRMULA DA OUTORGA ONEROSA

SUBPREFEITURA: IPIRANGA
ZONA: ZCPS-01
CA BÁSICO: 2
CA MÁXIMO: 4
TAXA DE OCUPAÇÃO: 70%
GABARITO MÁXIMO: SEM LIMITE
LARGURA DA VIA: 12m
USO: EDIFÍCIO DE APARTAMENTOS - R2v

Fator de planejamento = 0,70
 Fator de Interesse Social = 1,0 (Área > 70 m²)

Incidência de outros instrumentos Urbanísticos
 Operação Urbana Consorciada
 Área de Intervenção Urbana

APLICAÇÃO DA FÓRMULA DA OUTORGA ONEROSA

POTENCIAL CONSTRUTIVO
 ÁREA DO TERRENO: 1.500m²
 CA básico = 2
 CA máxima = 4
 POTENCIAL CONSTRUTIVO = 1.000 x 4 = 4.000m²
 Área Construída Adicional = [(1.000 x 4) - (1.500 x 2)] = 2.000m²

FATOR DE PLANEJAMENTO
 Distrito Ipiranga: Fp Residencial = 0,70

FATOR SOCIAL
 Fs = 1,0 PI USO HABITAÇÃO com área maior que 70m²

VALOR VENAL
 Aquela constante do Carnê do IPTU para o contribuinte = R\$ 250,00/m²

$$Ct = Fp \times Fs \times B \text{ onde } B = \text{Valor venal} / \text{CA básico}$$

Ct = 0,70 x 1,00 x (250 / 2) = R\$ 87,50 / m²

CONTRAPARTIDA
 Área adicional construída x Ct = 2.000 x 87,50 = R\$ 175.000,00

Evolução de Alvarás de Aprovação e Execução de Edificações Novas e Reformas (m²). Município de São Paulo, de 2002 a 2011

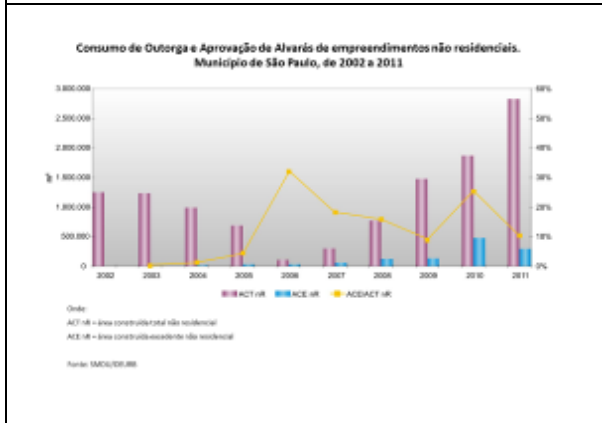
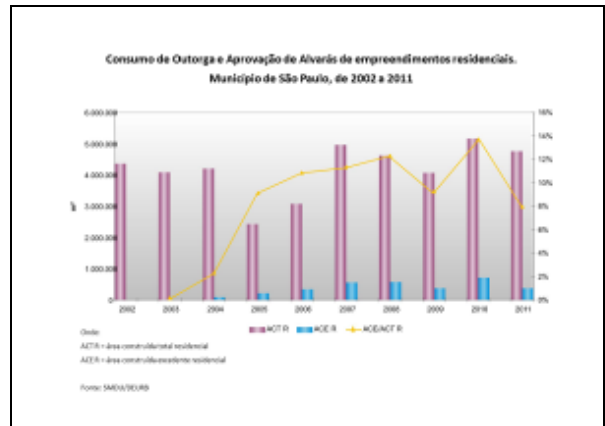
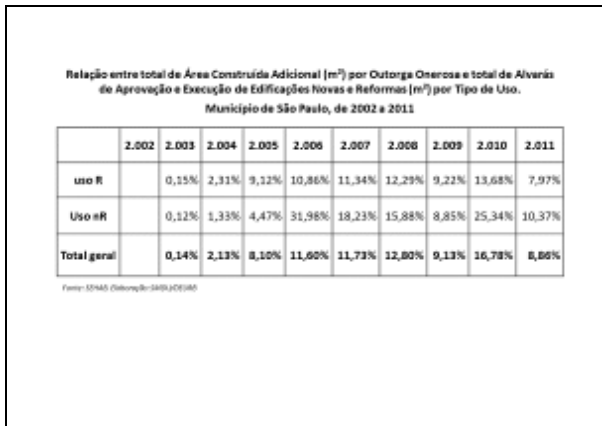
	2.002	2.003	2.004	2.005	2.006	2.007	2.008	2.009	2.010	2.011	Total %
usa R	1.972.188	1.706.418	1.761.395	2.178.931	3.492.828	4.411.585	4.878.601	3.087.916	4.653.880	4.012.238	36.913.751 69,34
usa R (RS)	189.700	378.645	485.111	254.670	389.642	546.430	586.825	575.123	505.492	743.112	5.814.536 9,34
usa mR	1.250.930	1.228.905	991.245	684.521	311.893	295.649	773.887	1.474.654	1.888.580	2.821.255	11.508.425 21,81
Total Geral	5.413.218	5.313.968	5.198.771	5.117.891	5.294.194	5.257.653	5.390.133	5.547.473	7.027.930	7.578.605	53.238.286 100,00

Fonte: SEMAB, Departamento: SMO/01/01/09

Evolução da Área Construída Adicional (m²) por Outorga Onerosa. Município de São Paulo, de 2002 a 2011

	2.002	2.003	2.004	2.005	2.006	2.007	2.008	2.009	2.010	2.011	Total %
usa R	6.124	97.365	222.034	234.827	563.257	567.146	375.717	705.719	378.786	3.249.909	13.483.909 78,78
usa mR	1.512	19.238	38.638	35.783	54.622	122.844	110.513	473.467	292.446	1.155.027	26,22
Total geral	7.636	116.603	260.672	270.610	617.879	689.990	486.230	1.179.186	671.232	4.404.936	100,00

Fonte: SEMAB, Departamento: SMO/01/01/09



Controle do estoque de área construída adicional

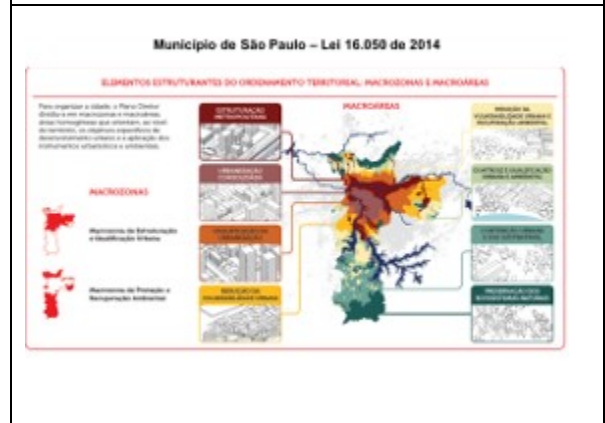
USO	ESTOQUE	CONSUMIDO	%	SALDO (m ²)	CONSUMIDO/	CONTRAPARTIDA
	TOTAL (m ²)				TOTAL	
Residencial (R)	6.928.000,00	2.628.336,61	79,6	4.299.663,39	26,81	618.339.364,31
Não Residencial (nR)	2.850.000,00	670.547,22	20,4	2.179.452,78	6,86	667.085.996,05
TOTAL GERAL	9.778.000,00	3.298.883,83	100	6.479.116,17	53,67	1.285.425.358,37

Fonte: SPNAS/DOE/SP em dezembro 2011

Fundo de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB)
Recursos e Aplicações, de 2007 a maio de 2012

PROJETO	VALOR (R\$)	%
Programa de regularização fundiária de empreendimentos e assentamentos precários	231.200.670,74	30,72
Melhorias de calçadas e ruas	33.417.520,60	4,44
Implantação de equipamentos urbanos e comunitários	45.920.000,00	6,10
Obras de Drenagem e Saneamento	237.229.640,41	31,52
Parques (inclusive lineares)	99.030.401,61	13,16
Recuperação de patrimônio histórico cultural	105.882.236,00	14,06
Total	752.680.469,36	100,00

Fonte: SPNSZ, SPNAD, SPST, SPAB, SPNM e SPAC. Observatório SPAC/SP



ORIENTAR O CRESCIMENTO DA CIDADE NAS PROXIMIDADES DO TRANSPORTE PÚBLICO

Para orientar o crescimento da cidade nas proximidades do transporte público, é necessário estabelecer diretrizes que garantam a integração entre o uso do solo e o sistema de transporte público.

- PROTEÇÃO AMBIENTAL:** Preservar as áreas verdes e os recursos hídricos existentes nas proximidades do sistema de transporte público.
- DESENVOLVIMENTO URBANO:** Promover o desenvolvimento urbano sustentável e a integração entre o uso do solo e o sistema de transporte público.
- ÁREAS DE INFLUÊNCIA:** Definir as áreas de influência das estações de transporte público, considerando o potencial construtivo adicional.

PDE – Lei 16050 de 2014
Outorga Onerosa do Direito de Construir (art. 117)

A fórmula de cálculo da contrapartida financeira será:

$$C = (At/Ac) \times V \times Fs \times Fp$$

C = contrapartida financeira relativa a cada m² de potencial construtivo adicional

At = Área de terreno em m²

Ac = Área construída computável total pretendida no empreendimento em m²

V = valor do m² do terreno constante do Cadastro de Valor de terreno para fins de outorga onerosa, conforme Quadro 14

Fs = Fator de interesse social, entre 0 (zero) e 1 (um), conforme Quadro 5

Fp = Fator de planejamento entre 0 (zero) e 1,3 (um e três décimos), conforme Quadro 6



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO
SECRETARIA DO PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

JUSTIFICATIVA TÉCNICA DA REVISÃO DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO ANEXO I – Relatório das Audiências Técnicas e das Audiências Públicas

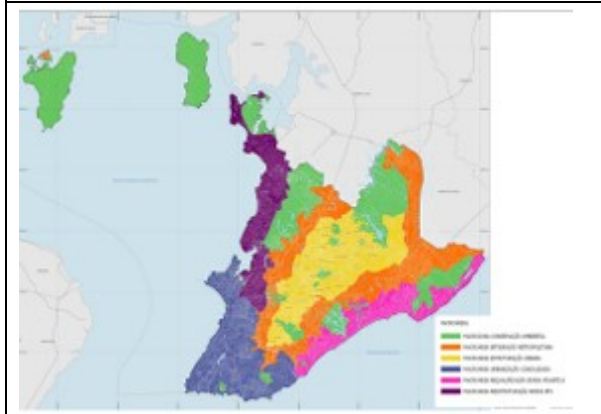
FÓRMULA PARA CÁLCULO DE OUTROSA ONEROSA

A contrapartida financeira (CF) a ser paga ao Município em moeda corrente é calculada com base na seguinte fórmula:

$$CF = [AT \times (CAE - CAB) \div CAB] \times VUP \times FDU \times FS$$

Em que:

- CF é a contrapartida financeira a ser paga ao Município em moeda corrente
- AT é a área de terreno;
- CAE é o coeficiente de aproveitamento utilizado no empreendimento
- CAB é o coeficiente de aproveitamento básico da zona de uso em que se localiza o lote ou terreno;
- VUP é o valor unitário padrão do terreno estabelecido pela SEFAZ para cobrança do IPTU;
- FDU é o fator de desenvolvimento urbano que pode variar de 0 (zero) a 1,2 (um e dois décimos) conforme Quadro 03
- FS é o fator Social que pode variar de 0 (zero) a 1,0 (um), conforme Quadro 04



Salvador - Outorga Onerosa do Direito de Construir

O artigo 296 da Lei 9069 de 2016 estabelece a fórmula para o cálculo da contrapartida financeira pela utilização da outorga onerosa do direito de construir:

$$CF = [AT \times (CAE - CAB) \div CAB] \times VUP \times FDU \times FS$$

Em que:

- CF é a contrapartida financeira a ser paga ao Município em moeda corrente
- AT é a área de terreno;
- CAE é o coeficiente de aproveitamento utilizado no empreendimento
- CAB é o coeficiente de aproveitamento básico da zona de uso em que se localiza o lote ou terreno;
- VUP é o valor unitário padrão do terreno estabelecido pela SEFAZ para cobrança do IPTU;
- FDU é o fator de desenvolvimento urbano que pode variar de 0 (zero) a 1,2 (um e dois décimos) conforme Quadro 03
- FS é o fator Social que pode variar de 0 (zero) a 1,0 (um), conforme Quadro 04

QUADRO 03 - ANEXO 2 À LEI N. 9.069/2016
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DO MUNICÍPIO DO SALVADOR
ZONAMENTO - COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

ZONA	SÍMBOLO	IDENTIFICAÇÃO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO		
			MÍNIMO	MÁXIMO	MÁXIMO
ZC30a	ZC30a-1	Zona de Uso Especial 1 - Centro Administrativo de Ribeirão	0,20	1,00	2,00
	ZC30a-2	Zona de Uso Especial 2 - Parque Tecnológico	0,25	1,00	2,00
ZC30b	ZC30b-1	Zona de Uso Especial 3 - Parque de Atividades	0,30	1,00	2,00
	ZC30b-2	Zona de Uso Especial 4 - Centro de Atividades de Ribeirão	0,35	1,00	2,00
ZC30c	ZC30c-1	Zona de Uso Especial 5 - Zona Industrial Urbana	0,40	1,00	2,00
	ZC30c-2	Zona de Uso Especial 6 - Campos da Universidade Federal de Ribeirão (UFRR)	0,45	1,00	2,00
ZC30d	ZC30d-1	Zona de Uso Especial 7 - Campos da Universidade de Estado de Ribeirão (UER)	0,50	1,00	2,00
	ZC30d-2	Zona de Uso Especial 8 - Parque de Expansão Agrícola	0,55	1,00	2,00
ZC30e	ZC30e-1	Zona de Uso Especial 9 - Zona Industrial Metropolitana	0,60	1,00	2,00
	ZC30e-2	Zona de Uso Especial 10 - Zona de Comércio de Ribeirão	0,65	1,00	2,00
ZC30f	ZC30f	Zona de Uso Especial 11 - Zona Franca Nova	0,70	1,00	2,00
ZC30g	ZC30g	Zona de Proteção Ambiental	0,75	0,75	0,75

QUADRO 04 - ANEXO 2 À LEI N. 9.069/2016
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DO MUNICÍPIO DO SALVADOR
ZONAMENTO - COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

ZONA	SÍMBOLO	IDENTIFICAÇÃO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO		
			MÍNIMO	MÁXIMO	MÁXIMO
ZC30a	ZC30a-1	Zona de Uso Especial 1 - Centro Administrativo de Ribeirão	0,20	1,00	2,00
	ZC30a-2	Zona de Uso Especial 2 - Parque Tecnológico	0,25	1,00	2,00
	ZC30a-3	Zona de Uso Especial 3 - Parque de Atividades	0,30	1,00	2,00
	ZC30a-4	Zona de Uso Especial 4 - Centro de Atividades de Ribeirão	0,35	1,00	2,00
	ZC30a-5	Zona de Uso Especial 5 - Zona Industrial Urbana	0,40	1,00	2,00
	ZC30a-6	Zona de Uso Especial 6 - Campos da Universidade Federal de Ribeirão (UFRR)	0,45	1,00	2,00
	ZC30a-7	Zona de Uso Especial 7 - Campos da Universidade de Estado de Ribeirão (UER)	0,50	1,00	2,00
	ZC30a-8	Zona de Uso Especial 8 - Parque de Expansão Agrícola	0,55	1,00	2,00
	ZC30a-9	Zona de Uso Especial 9 - Zona Industrial Metropolitana	0,60	1,00	2,00
	ZC30a-10	Zona de Uso Especial 10 - Zona de Comércio de Ribeirão	0,65	1,00	2,00
	ZC30a-11	Zona de Uso Especial 11 - Zona Franca Nova	0,70	1,00	2,00
ZC30g	ZC30g	Zona de Proteção Ambiental	0,75	0,75	0,75

QUADRO 05 - ANEXO 2 À LEI N. 9.069/2016
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DO MUNICÍPIO DO SALVADOR
FATOR DE INSERÇÃO DO DESENVOLVIMENTO URBANO E ECONÔMICO - FDU

Microzonas	Uso Residencial	
	Uso Residencial	Uso Não Residencial
Microzona de Estruturação Urbana Avenida 29 de Março (1)	0,7	0,4
Via Pinheiro (Av. Gal Costa) (2)	0,5	0,5
Microzona de Integração Metropolitana - SEM (3)		
Sector 1 - BR-124 - Polo Logístico	1,2	0,4
Sector 2 - BR-124 - Água Clara	0,5	0,4
Sector 3 - Bairro Assaí Nova	0,5	0,5
Sector 4 - Comarcão	0,8	0,5
Sector 5 - Avenida Luís Viana (Av. Paraíba)	1,0	0,7
Sector 6 - Via Industrial (Espinha)	1,0	1,0
Microzona de Urbanização Consolidada	1,0	1,0
Microzona de Estruturação da Beira do Rio	0,8	0,4
Microzona de Requalificação do Bairro Atlético	1,0	0,5

Nota 1: FDU = Índice de 0 (zero) a 1,2 (um e dois décimos)
 Nota 2: Na Microzona de Estruturação Ambiental se aplica a Outorga Onerosa do Direito de Construir
 Nota 3: Aplica-se o Fator de Inscrição do Desenvolvimento Urbano e Econômico - FDU para fins de pagamento de outorga onerosa do direito de construir em caso de TRANSIÇÃO
 Observações:
 a) Aplica-se o FDU em lote com frente para a Avenida 29 de Março e Via Pinheiro (Av. Gal Costa)
 b) Os parâmetros das outorgas de Microzonas de Integração Metropolitana estão dimensionados no Mapa 008, Anexo 03


QUADRO 06 - ANEXO 2 À LEI N. 9.069/2016
PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DO MUNICÍPIO DO SALVADOR
FATOR SOCIAL E DE INSERÇÃO AO DESENVOLVIMENTO URBANO - FS

TIPO	FATOR SOCIAL E DE INSERÇÃO AO DESENVOLVIMENTO URBANO - FS					
	MEU	MEM	MED	MEC	MEB	MEC
Estruturação	Estruturação de Interesse Social (EIS)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Residência de 50 m² a 70 m²	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
	70 m² - Residência < 200 m²	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Residência > 200 m²	0,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Estruturas Públicas	Hospitais Públicos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Postos de Saúde Públicos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Escuelas e Centros Públicos	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Instituições Culturais, Esportivas, Lazer e Adulto Público	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Polo Logístico - Estrutura Avançada	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Parques de Recreação	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Estádios, arenas e outros usos similares	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Hospitais e Centros de Saúde	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0
	Universidade e Faculdade	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Unidade Educacional, Esportivas, Culturais e Lazer	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Centros Esportivos, Museológicos etc.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Estruturas Privadas	Hospitais	0,0	0,0	0,0	0,7	0,7
	Escuelas e Centros	0,0	0,0	0,0	0,7	0,7
	Instituições de Ensino - Administrativo Municipal	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Instituições de Ensino - Administrativo de Ribeirão	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Entidades de Parque Tecnológico	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Transportes Nacionais (trens e ônibus urbanos)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Empresas Culturais	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Estádios	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0
	Unidades de Saúde	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Unidades de Saúde	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Nota: O fator Social e de Inserção ao Desenvolvimento Urbano varia de 0 (zero) a 1,2 (um e dois décimos)
 MEU - Microzona de Estruturação Urbana
 MEM - Microzona de Integração Metropolitana
 MED - Microzona de Requalificação do Bairro de Água Clara
 MEC - Microzona de Urbanização Consolidada
 MEB - Microzona de Estruturação da Beira do Rio
 MEC - Microzona de Requalificação do Bairro Atlético
 Observações:
 a) Aplica-se o fator



- Material apresentado na Audiência Técnica realizada em 05/12/2018

 <p>TEMA DA AUDIÊNCIA: ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV</p>	<p style="text-align: center;">ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA</p> <p>“O Estudo de Impacto de Vizinhança baseia-se no princípio da distribuição dos ônus e benefícios da urbanização, funcionando com um instrumento de gestão complementar ao regramento ordinário de parcelamento, uso e ocupação do solo, no processo de licenciamento urbanístico, o EIV possibilita a avaliação prévia das consequências da instalação de empreendimentos de grande impacto em suas áreas vizinhas, garantindo a possibilidade de minimizar os impactos indesejados e favorecer impactos positivos para coletividade.” (Ministério das Cidades)</p>
<p style="text-align: center;">ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA</p> <p>CONCEITUAÇÃO</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Estudo de natureza técnica; ✓ Instrumento de mediação de conflitos; ✓ Instrumento para implementar os objetivos da política urbana municipal. 	<p style="text-align: center;">ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV</p> <p>O EIV deve analisar e informar previamente à gestão municipal quanto aos efeitos da implantação de empreendimentos e atividades impactantes, privadas ou públicas, em áreas urbanas, a partir da ótica da harmonia entre os interesses particulares e os da coletividade de modo a:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) evitar desequilíbrios no crescimento das cidades; b) garantir condições mínimas de qualidade urbana; e c) zelar pela ordem urbanística e pelo uso socialmente justo e ambientalmente equilibrado dos espaços urbanos.
<p style="text-align: center;">ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA</p> <p>IMPACTO</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Toda e qualquer atividade é, em algum nível, geradora de impacto de naturezas diversas: social, econômico, ambiental, urbanístico, etc. ✓ Para as finalidades do EIV, devem ser considerados os impactos que afetam a qualidade de vida da população urbana gerando incomodidade significativa. ✓ O nível de incomodidade (ou grau de impacto) causado estará relacionado ao tipo, ao porte e, ainda, ao local onde se desenvolverá o empreendimento ou atividade. <p>Portanto, cabe ao município definir, conforme sua realidade local e dinâmica urbana, quais empreendimentos ou atividades tem potencial para causar impactos relevantes em seu território, segundo as características de uso e ocupação das variadas zonas de sua malha urbana.</p>	<p style="text-align: center;">ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA</p> <p>VIZINHANÇA</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Entende-se como o conjunto de pessoas, edificações e atividades compreendidas em uma mesma base territorial que possa ser atingido ou beneficiado pelos efeitos de empreendimentos. ✓ O conceito de vizinhança é flexível, uma vez que, a sua delimitação depende do empreendimento ou atividade em análise e do alcance do impacto, por exemplo: <ul style="list-style-type: none"> - Imóvel; a vizinhança é representada pelos vizinhos imediatos. - Transporte Urbano; a vizinhança expande-se um pouco mais e passa a ser composta pelas comunidades por onde este transporte vai transitar. - Abastecimento de água; a vizinhança pode ser a totalidade da bacia hidrográfica territorialmente envolvida.
<p style="text-align: center;">ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA</p> <p>MITIGAÇÃO / COMPENSAÇÃO DOS IMPACTOS</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Simulação de cenários do empreendimento em funcionamento com identificação dos impactos mais prováveis de ocorrer e sua magnitude; ✓ O EIV deve funcionar como uma ferramenta de apoio ao processo de licenciamento urbanístico, oferecendo subsídios ao poder público para decidir sobre a concessão da licença ou condicionála à implantação de medidas compensatórias; ✓ Em caráter de avaliação pós-ocupação, quando a implantação, parcial ou total, de um empreendimento passou a interferir de alguma forma na vizinhança, o EIV pode ser exigido. 	<p style="text-align: center;">CONSTITUIÇÃO FEDERAL (1988)</p> <p>A obrigação do EIV estabelecida pelo Poder Público aos projetos geradores de impacto é sustentada pelo princípio da <i>função social da propriedade</i>, um dos pilares da ordem jurídico-urbanística brasileira estabelecida pela Constituição de 1988.</p> <p>A Constituição Federal (CF) trabalha a ideia de que a propriedade não corresponde somente a um direito individual, mas também a um direito coletivo, difuso, o qual sujeita a sua disponibilidade a fins sociais ou de justiça social (art. 5º, XXII e XXIII da CF). Para tanto, o Poder Público além de impor restrições e limitações ao uso da propriedade também pode impor sua utilização.</p>



ESTATUTO DA CIDADE (LEI Nº 10.257/2001)
<ul style="list-style-type: none"> Instrumento da Política Urbana; Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança ; Contemplar os efeitos negativos e positivos do empreendimento ou atividade, quanto à qualidade de vida da população afetada (residente na área e proximidades); Escopo mínimo: adensamento populacional; equipamentos urbanos e comunitários; uso e ocupação do solo; valorização imobiliária; geração de tráfego e demanda por transporte público; ventilação e iluminação; paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

REGULAMENTAÇÃO
<p>PLANO DIRETOR (LEI COMPLEMENTAR Nº 2.866/2018):</p> <ul style="list-style-type: none"> Empreendimentos de grande impacto urbanístico e ambiental; Escopo mínimo do EIV; adensamento populacional; equipamentos públicos e comunitários, especialmente unidades escolares, de saúde e de assistência social; uso e ocupação do solo; possível valorização ou desvalorização imobiliária; geração de tráfego e demanda por transporte público; serviços de saneamento; demanda de atividades de comércio e prestação de serviços; ventilação e iluminação; paisagem urbana e patrimônio natural e cultural; infraestrutura pública disponível e estimativa de atendimento da demanda futura; impacto socioeconômico na população residente ou atuante no entorno; impactos sonoros, viário e de segurança, em razão da atividade que se pretende desenvolver; interferências ou impacto na paisagem; riscos ambientais; geração de resíduos sólidos.

DECRETO Nº 165/2018
<p>“Serão considerados de grande impacto urbanístico e ambiental aqueles cuja implantação cause sobrecarga na capacidade de suporte dos equipamentos públicos e infraestrutura urbana instalada, que atraem ou produzem grande número de viagens, causando reflexos negativos na circulação viária em seu entorno imediato ou prejudicando a acessibilidade de toda a região, além de agravar as condições de segurança de veículos e pedestres e/ou que causem impactos além de suas divisas ao meio ambiente natural ou construído, cujos parâmetros serão definidos em Portaria do Secretário de Planejamento e Gestão Pública.”</p>

PUBLICIDADE

ESTATUTO DA CIDADE (LEI Nº 10.257/2001)
<p>ESTATUTO DA CIDADE (LEI Nº 10.257/2001):</p> <ul style="list-style-type: none"> Publicidade; Todos os documentos que compõem o EIV deverão ficar disponíveis para consulta pública no órgão competente do Poder Público municipal; O EIV não substitui o Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA) O EC é a norma geral que fornece a base para que os <u>municípios regulamentem a aplicação do EIV</u>

DECRETO Nº 165/2018
COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO - CCU
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Composição: representantes do Departamento de Urbanismo e de Análise de Projetos da Secretaria do Planejamento, Secretaria do Meio Ambiente, DAERP, Secretaria de Infraestrutura, TRANSERP e Secretaria de Negócios Jurídicos; ✓ A aprovação de empreendimentos de grande impacto urbanístico e ambiental, tecnicamente justificado, será precedida de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV), conforme artigo 36 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001; <p>É competência da equipe multidisciplinar que compõe a CCU a análise do EIV.</p>

DECRETO Nº 165/2018
<p>O EIV deverá conter, no mínimo, levantamento e análise dos seguintes aspectos:</p> <p>adensamento populacional; equipamentos públicos e comunitários, especialmente unidades escolares, de saúde e de assistência social; uso e ocupação do solo; possível valorização ou desvalorização imobiliária; geração de tráfego e demanda por transporte público; serviços de saneamento; demanda de atividades de comércio e prestação de serviços; ventilação e iluminação; paisagem urbana e patrimônio natural e cultural; infraestrutura pública disponível e estimativa de atendimento da demanda futura; impacto socioeconômico na população residente ou atuante no entorno; impactos sonoros, viário e de segurança, em razão da atividade que se pretende desenvolver; interferências ou impacto na paisagem; riscos ambientais; geração de resíduos sólidos.</p>

CONTEÚDO MÍNIMO
I - adensamento populacional
<p>A análise sobre adensamento populacional no EIV considera o aumento populacional provocado pela implantação ou ampliação do empreendimento ou atividade, sendo:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Acréscimo direto; quando o próprio empreendimento atrai nova população (ex. empreendimentos habitacionais) ✓ Acréscimo indireto; quando a população é atraída para a região do empreendimento (ex. empreendimentos comerciais)



CONTEÚDO MÍNIMO

I - adensamento populacional

- ✓ A estimativa de adensamento populacional ao longo do tempo, bem como a caracterização da estrutura socioeconômica dessa nova população, é parâmetro fundamental para outras avaliações consideradas no EIV tais como: capacidade da infraestrutura; quantificação dos equipamentos comunitários; geração de tráfego; uso e ocupação do solo e demanda por transporte público, entre outras.
- ✓ O adensamento geralmente não é imediato; por isso, deve ser feita **análise de projeção no tempo** para que o aumento populacional atinja seu limite e se estabilize. Dessa forma, é possível planejar a sincronia de execução da infraestrutura e dos serviços necessários ao atendimento da população envolvida.

CONTEÚDO MÍNIMO

III - uso e ocupação do solo

- ✓ O EIV deverá indicar tendências de mudança de uso do solo e transformações urbanísticas induzidas pelo empreendimento e atividade em estudo;
- ✓ Alguns empreendimentos podem gerar alterações profundas na dinâmica urbana local que, em médio e longo prazo, tendem a alterar a configuração espacial e a concentração ou dispersão de atividades apresentando reflexos sobre a ventilação e iluminação, o adensamento populacional, a geração de tráfego e demanda por transporte público, os equipamentos urbanos e comunitários, a paisagem urbana, o patrimônio natural e cultural e a valorização imobiliária.

CONTEÚDO MÍNIMO

V - geração de tráfego e demanda por transporte público

Este item trata dos impactos que comprometem a mobilidade urbana, permanentes ou temporários.



- ✓ De modo geral, refere-se à piora das condições de acessibilidade e segurança dos pedestres, à queda de eficiência da rede de transportes, ao esgotamento da capacidade viária e à poluição atmosférica e sonora.

CONTEÚDO MÍNIMO

VI - serviços de saneamento

- ✓ Os empreendimentos que ocasionam a transferência de população para uma determinada região também pressionam a infraestrutura urbana instalada: sistemas de drenagem pluvial, de abastecimento d'água, de esgotos sanitários, de limpeza pública.
- ✓ Caso se verifique não haver capacidade ociosa para atender à demanda adicional, deve ser exigido do empreendedor o apoio à execução de obras e/ou fornecimento de equipamentos destinados a ampliar a oferta.

CONTEÚDO MÍNIMO

II - equipamentos públicos e comunitários, especialmente unidades escolares, de saúde e de assistência social

- ✓ O EIV deve elencar a quantidade e os tipos de equipamentos comunitários existentes, bem como sua capacidade de atendimento de acordo com o raio de abrangência da intervenção proposta;
- ✓ Relacionar essa capacidade de atendimento com o cálculo da projeção de população futura;
- ✓ Se necessário, propor a ampliação dos equipamentos existentes ou criação de novos para atender à demanda decorrente da implantação do empreendimento.

CONTEÚDO MÍNIMO

IV - possível valorização ou desvalorização imobiliária

- ✓ A valorização ou desvalorização imobiliária por uma atividade ou empreendimento está diretamente relacionada ao uso e ocupação do solo.
- ✓ Existem empreendimentos, como a implantação de transportes públicos e outras facilidades urbanas que trazem valorização imobiliária. Por outro lado, viadutos, cemitérios, matadouros, estações de tratamento de esgoto e aterros sanitários, entre outros, podem promover desvalorização imobiliária a partir de sua implantação.

CONTEÚDO MÍNIMO

V - geração de tráfego e demanda por transporte público

- ✓ Em função das análises, definem-se obras e equipamentos a serem fornecidas pelo empreendedor, que poderão compreender adaptações na rede física de transportes do entorno, na oferta de vagas de estacionamento, na oferta adicional de transporte coletivo e adoção de mecanismos e instrumentos para segurança dos pedestres.



CONTEÚDO MÍNIMO

VII - demanda de atividades de comércio e prestação de serviços

Modelos de zoneamento defendem a **miscigenação de usos** como forma de manter o dinamismo das áreas urbanas, sendo, portanto, imprescindível avaliar a maior ou menor incompatibilidade de convívio entre os diversos usos, tendo em vista as diretrizes de gestão territorial e de desenvolvimento social, sempre remetendo aos processos de participação popular.



CONTEÚDO MÍNIMO

VIII - ventilação e iluminação

As condições e parâmetros de uso e ocupação do solo apresentam reflexos sobre a ventilação e iluminação, o adensamento populacional, a geração de tráfego e demanda por transporte público, os equipamentos urbanos e comunitários, a paisagem urbana, o patrimônio natural e cultural, a valorização imobiliária.



CONTEÚDO MÍNIMO

IX - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural



Os principais impactos neste item referem-se à descaracterização da paisagem natural que emoldura uma cidade ou trecho dela e dos conjuntos e elementos que constituem o seu patrimônio histórico e cultural, diante da preponderância dos interesses econômicos e de mercado.

- ✓ A minimização de impactos deve atuar no sentido da preservação da memória, da história e do referencial simbólico de importância para a coletividade.

CONTEÚDO MÍNIMO

XI - impacto socioeconômico na população residente ou atuante no entorno

- ✓ A instalação de novos empreendimentos e usos deve objetivar, fundamentalmente, o desenvolvimento municipal sustentável, considerando a preservação dos recursos naturais e do patrimônio histórico e cultural.
- ✓ O desenvolvimento das cidades não se faz sem dificuldades, mas nesse processo, podem ocorrer diversas consequências favoráveis para a população, dentre as quais o estímulo à economia local, à geração de emprego e renda, à geração de impostos.



CONTEÚDO MÍNIMO

XII - impactos sonoros, viário e de segurança, em razão da atividade que se pretende desenvolver

Segurança

- ✓ A implantação de empreendimentos pode alterar positiva ou negativamente as condições de segurança da população de seu entorno, especialmente os usos que ocasionam o adensamento populacional, alterações do uso e ocupação do solo, valorização imobiliária e geração de tráfego.
- ✓ Cabem, ainda, considerações aos aspectos de segurança dos trabalhadores durante as obras de instalação, da operação de carga e descarga de materiais da obra, da circulação de veículos e de pedestres, de prevenção e combate a incêndios, do gerenciamento dos resíduos sólidos gerados durante a obra e operação, entre outros.

CONTEÚDO MÍNIMO

VIII - ventilação e iluminação

Na medida em que grandes áreas são impermeabilizadas e edificações se aglomeram sem os devidos afastamentos, os danos ambientais são relevantes, comprometendo a ventilação e a iluminação na cidade, alterando o micro-clima, a insolação e o caminhamento dos ventos, prejudicando as condições de conforto e salubridade no interior das edificações e ampliando o consumo energético da cidade.

Os conflitos podem ser mais marcantes em áreas consolidadas em renovação, onde a verticalização conflita com usos mais antigos.



CONTEÚDO MÍNIMO

X - infraestrutura pública disponível e estimativa de atendimento da demanda futura

O EIV deve verificar a compatibilidade entre o empreendimento proposto e a capacidade das redes de infraestrutura, considerando a possibilidade de variação no contingente populacional (morador e usuário) da vizinhança decorrente do empreendimento ao longo do tempo.

CONTEÚDO MÍNIMO

XII - impactos sonoros, viário e de segurança, em razão da atividade que se pretende desenvolver

Ruidos e Vibrações

- ✓ Não há como desenvolver qualquer atividade com nível de ruído "zero", a natureza de algumas atividades afeta significativamente as condições de conforto acústico das comunidades vizinhas aos empreendimentos urbanos.
- ✓ A mitigação deve agir tanto na adequação nas condições de trabalho, quanto nas condições do ambiente externo, visando ao conforto da população.

CONTEÚDO MÍNIMO

XIII - interferências ou impacto na paisagem

- ✓ Os principais impactos a serem verificados nesse item referem-se aos riscos de descaracterização da paisagem natural e do patrimônio cultural de uma cidade frente a interesses econômicos e imobiliários. Em relação à arquitetura dos empreendimentos, deve ser evitados conflitos com a identidade e a legibilidade da paisagem urbana do entorno.



<p>CONTEÚDO MÍNIMO</p> <p>XIV - riscos ambientais</p> <p>XV - geração de resíduos sólidos</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Interface com os estudos que são exigidos pela Secretaria do Meio Ambiente durante a fase de licenciamento do empreendimento; ✓ Em casos que o empreendimento passa por RARAM, o EIV deverá ser tratado como capítulo a parte do estudo ambiental e ser analisado simultaneamente. 	<p>MATRIZ DE IMPACTOS</p> <p style="text-align: right; color: red;">AVALIAÇÃO DE IMPACTOS</p>
--	---

OBRIGADA!

AUDIÊNCIA TÉCNICA
LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA

CONTRIBUIÇÕES PODERÃO SER ENVIADAS PARA O E-MAIL:

lpuos@planejamento.pmrp.com.br

- Material apresentado na Audiência Técnica realizada em 19/12/2018

AUDIÊNCIA TÉCNICA - LPUOS
19.12.2018

PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS (PEUC) E IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

PEUC e IPTU Progressivo no Tempo

A sua implementação é complexa e a aplicação ocorre em várias etapas, exigindo acompanhamento sistemático pelos gestores públicos.

Trata-se de uma ferramenta essencial para o cumprimento da função social da propriedade, definida como um dos direitos e garantias fundamentais da Constituição Federal.

Audiência técnica LPUOS – 19.12.2018

PEUC e IPTU Progressivo no Tempo

O PEUC e o IPTU Progressivo no Tempo integram um grupo de instrumentos urbanísticos que possibilitam aos municípios a estruturação efetiva do planejamento urbano e dão sustentação para aplicação de programas e de projetos de desenvolvimento sustentável, reabilitação urbana, produção habitacional, patrimônio cultural, entre outros.

Audiência técnica LPUOS – 19.12.2018

PEUC e IPTU Progressivo no Tempo

CARACTERIZAÇÃO GERAL

O Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC), o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) progressivo no tempo e a Desapropriação estão instrumentos previstos no Art. 182, e foram regulamentados pelo Estatuto da Cidade, Lei

Audiência técnica LPUOS – 19.12.2018



PEUC e IPTU Progressivo no Tempo

CARACTERIZAÇÃO GERAL

- Instrumento se apoia no cumprimento da função social dos imóveis urbanos

"Um imóvel urbano cumpre sua função social quando atende aos parâmetros legais de ocupação do solo e é efetivamente utilizado, abrangendo usos e atividades definidos na legislação municipal. Ou ainda, quando a não utilização tiver como objetivo a preservação de áreas ambientalmente sensíveis." (MCIdades, 2015)

- O fundamento é a submissão do direito de propriedade ao interesse coletivo

Direito-dever

O exercício desse direito implica no dever de dar destinação adequada ao imóvel cumprindo sua função social

Audiência Técnica LPUOS – 19.12.2018

PEUC e IPTU Progressivo no Tempo

CARACTERIZAÇÃO GERAL

§ 4º - É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos de dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais; e

IV - desapropriação com pagamento mediante títulos de dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

Audiência Técnica LPUOS – 19.12.2018

PEUC e IPTU Progressivo no Tempo

CARACTERIZAÇÃO GERAL

Brasil - Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001)

Art. 42 em a obrigatoriedade de os planos diretores delimitarem as áreas urbanas para a aplicação do parcelamento, edificação ou utilização compulsórias, considerando a existência de infraestrutura e desenvolvimento urbano.

Art. 5º Lei municipal específica para área incluída no plano diretor poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórias do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação.

(...)

§ 4º Os prazos a que se refere o caput não poderão ser inferiores a:

I - um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;

II - dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

§ 5º Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, a lei municipal específica a que se refere o caput poderá prever a conclusão em

Audiência Técnica LPUOS – 19.12.2018

PEUC e IPTU Progressivo no Tempo

CARACTERIZAÇÃO GERAL

PEUC vincula-se ao imóvel e não ao proprietário; o imóvel carrega a obrigação e prazos não se interrompem pela transferência da propriedade.

Art. 2º Em caso de decréscimo das condições e dos prazos previstos no plano diretor, o Município procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a emissão de alvarás pelo prazo de cinco anos consecutivos.

§ 1º O valor da obrigação a ser aplicada a cada ano será fixado na lei específica e que se refere o caput de Art. 2º desta Lei e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitado o limite máximo de quinze por cento.

§ 2º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pelo IPTU máximo, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a progressiva prevalência (Art. 1º, I).

§ 3º Reduzida a concessão de licenças ou de anulações relativas à construção progressiva de que trata este artigo.

Audiência Técnica LPUOS – 19.12.2018

PEUC e IPTU Progressivo no Tempo

CARACTERIZAÇÃO GERAL

Em caso de aplicação do PEUC e do IPTU progressivo no tempo não resultar no aproveitamento do imóvel, poderá ocorrer a desapropriação, por meio de indenização ao expropriado com pagamento em títulos da dívida pública no valor venal do imóvel.

Esses títulos são resgatáveis em dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas. O proprietário não poderá usar esses títulos para o pagamento de tributos ou débitos com o município (Art. 8º, parágrafo 3º, EC).

Audiência Técnica LPUOS – 19.12.2018

PEUC e IPTU Progressivo no Tempo

CARACTERIZAÇÃO GERAL

Caso ocorra desapropriação, o município deverá dar o devido aproveitamento ao imóvel, em até cinco anos, assegurando o cumprimento de sua função social por meio dos próprios esforços da gestão municipal ou por alienação ou concessão do imóvel a terceiros, permanecendo as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização compulsórias para os sucessores.

Audiência Técnica LPUOS – 19.12.2018

PEUC e IPTU Progressivo no Tempo

CARACTERIZAÇÃO GERAL

"Uma questão final, mas de grande relevância, diz respeito à emissão dos títulos da dívida pública que serão utilizados para pagamento das indenizações. De acordo com a própria Constituição, sua emissão por parte dos municípios deverá ser previamente aprovada pelo Senado Federal. Contudo, há mais de 20 anos essa autorização não tem sido possível.

Surge, em razão disso, um dilema para os municípios que chegam ao quinto ano de aplicação do IPTU progressivo no tempo. Mesmo com o

Audiência Técnica LPUOS – 19.12.2018

PEUC e IPTU Progressivo no Tempo

REGULAMENTAÇÃO DO PEUC

O Plano Diretor deve conter as disposições sobre o PEUC e é necessária a aprovação de lei municipal específica regulamentando a sua aplicação, como dispõem a Constituição Federal (CF) e o Estatuto da Cidade (EC).

Portanto, o Município deverá aprovar duas leis para poder aplicar o PEUC:

PLANO DIRETOR

LEI ESPECÍFICA DO PEUC

Audiência Técnica LPUOS – 19.12.2018

PEUC e IPTU Progressivo no Tempo

REGULAMENTAÇÃO DO PEUC

DEFINIÇÕES CONSTANTES DO ESTATUTO DA CIDADE

- A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências do planodiretor (Art. 39).
- O plano diretor deverá delimitar as áreas urbanas onde incidirá o PEUC (Art. 42, inciso I).
- Imóveis subutilizados: aqueles cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no plano diretor ou em legislação dele decorrente (Art. 5º, parágrafo 1º, inciso I).
- Prazo mínimo, a partir da notificação, para apresentação de projeto: um ano (Art. 5º, parágrafo 4º).
- Prazo mínimo, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras

Audiência Técnica LPUOS – 19.12.2018

PEUC e IPTU Progressivo no Tempo

REGULAMENTAÇÃO DO PEUC

RIBEIRÃO PRETO

Plano Diretor – Lei Complementar nº 2.866 de 27 de abril de 2018

Artigo 3º - Imóveis compulsórios a parcelamento, a edificação ou a utilização são imóveis urbanos não edificados, subutilizados ou não utilizados, incluídos nas áreas urbanas do Plano Diretor Urbano do Município.

§ 1º - Considerar-se-á:

I - imóveis não edificados: aqueles que não possuem área construída;

II - imóveis subutilizados: aqueles que tenham coeficiente de aproveitamento inferior a 0,7;

III - imóveis não utilizados: são aqueles que possuem todos as edificações em áreas ou em estado de abandono.

§ 2º - Imóveis subutilizados de propriedade do poder público federal, estadual e municipal também serão objeto de parcelamento, edificação ou utilização compulsória, com o propósito de inserir parcelas no desenvolvimento urbano da cidade observadas as diretrizes desta Lei, que se aplica:

Artigo 10 - Lei municipal específica, a ser encaminhada à Câmara Municipal em até um (1) ano a partir da promulgação desta lei, determinará as condições, os prazos e demais procedimentos para o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsória de todo imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado, em atendimento ao Plano Diretor e ao Estatuto da Cidade.

Audiência Técnica LPUOS – 19.12.2018



PEUC e IPTU Progressivo no Tempo

Audiência técnica LPUOS – 19.12.2018

PEUC e IPTU Progressivo no Tempo

REGULAMENTAÇÃO DO PEUC

Na regulamentação de procedimentos relacionados à aplicação do instrumento pode-se usar o decreto municipal, no sentido da operacionalização do instrumento em seus aspectos procedimentais, subordinados às definições da lei específica. O decreto pode estabelecer o arranjo institucional, os procedimentos de notificação, critérios para impugnação da notificação, o monitoramento da aplicação, etc.

Audiência técnica LPUOS – 19.12.2018

PEUC e IPTU Progressivo no Tempo

Conteúdos da legislação municipal (em conjunto estabelecida Estatuto da Cidade)

PLANO DIRETOR	LEGISLAÇÃO	DECRETOS
Definição da área de incidência do PEUC;	Estado de não incidência de subutilização;	Arranjo institucional, definição e operacionalização das ações municipais para a aplicação;
Caracterização dos imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados (N);	Caracterização dos imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados;	Procedimentos de aplicação;
Prazo para cumprimento das obrigações (P);	Procedimentos complementares obrigatórios;	Critérios para notificação de pedidos de impugnação da notificação;
	Submissão de proposta e avaliação social relevante;	Procedimentos para a notificação;
		Coeficiente de aproveitamento;
		Submissão de documentação da aplicação;

[?] Controla obrigação – Estatuto da Cidade | [?] Controla execução – Resolução nº 24 de 08/2011 em: Maio/2011

Audiência técnica LPUOS – 19.12.2018

PEUC e IPTU Progressivo no Tempo

REGULAMENTAÇÃO DO PEUC

ÁREA DE INCIDÊNCIA

- padrão de ocupação do solo (e em especial da área central), densidades, disponibilidade de infraestrutura, déficit habitacional/demanda por terra para habitação de interesse social, demanda do mercado imobiliário por usos diversos
- analisar que regiões da cidade devem ser adensadas, reestruturadas ou passar por processos de expansão
- exemplos interessantes de delimitação:
 - Áreas centrais, onde haja imóveis sem utilização, o que é comum atualmente nas grandes cidades;

- Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) e ZEIS-SPLOS

Audiência técnica LPUOS – 19.12.2018

PEUC e IPTU Progressivo no Tempo

REGULAMENTAÇÃO DO PEUC

OS IMÓVEIS SUJEITOS AO PEUC (PLANO DIRETOR):

I - imóveis não edificados: aqueles que não possuem área construída;

II - imóveis subutilizados: imóveis que tenham coeficiente de aproveitamento inferior a 0,1;

III - imóveis não ruínas ou em processo de construção

critérios para a caracterização de imóveis sujeitos ao PEUC:	Imóveis em processo de construção (C)	Imóveis em processo de construção (C)	Imóveis em processo de construção (C)	Imóveis em processo de construção (C)
Ocupação do parcelamento	F	F	F	F
Área construída	F	F	F	F
Aproveitamento	F	F	F	F
Ocupação do lote (coeficiente de aproveitamento)	F	F	F	F
Área construída	F	F	F	F
Aproveitamento do lote (coeficiente de aproveitamento)	F	F	F	F
Imóveis em processo de construção para a construção	F	F	F	F

em: Maio/2011

Audiência técnica LPUOS – 19.12.2018

PEUC e IPTU Progressivo no Tempo

REGULAMENTAÇÃO DO PEUC

IMÓVEIS PASSÍVEIS DE ISENTAÇÃO

Imóveis que são classificados como não edificado ou subutilizado, mas cumprem sua função social:

- as Áreas de Proteção Permanente (APP) ou que cumpram função ambiental relevante, os que apresentem restrições ambientais em função de aspectos como a natureza do solo, a declividade ou outros;
- subutilizados, mas de interesse do patrimônio cultural, ainda que não tenham sido objeto de tombamento;
- cuja configuração geométrica inviabilize a construção;
- faixas não edificáveis, dutos, linhas de transmissão, faixas de domínio etc., desde que essas limitações inviabilizem o aproveitamento do imóvel;

Em que atividade econômica precise de autorização para ser exercida

Audiência técnica LPUOS – 19.12.2018

PEUC e IPTU Progressivo no Tempo

REGULAMENTAÇÃO DO PEUC

PRAZOS PARA CUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO

O Estatuto da Cidade estabelece os prazos mínimos para o cumprimento da obrigação de parcelar ou edificar:

Art. 5º (...)

§ 2º Os prazos a que se refere o caput não poderão ser inferiores a:

I - um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;

II - dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

A lei municipal específica poderá estabelecer prazos respeitando os mínimos da Lei Federal.

Audiência técnica LPUOS – 19.12.2018

PEUC e IPTU Progressivo no Tempo

REGULAMENTAÇÃO DO PEUC

NOTIFICAÇÃO

O ato de notificação está definido pela lei federal: deve ser feita por funcionário Público Municipal ao proprietário do imóvel, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração, ou notificação por edital para o caso de três tentativas frustradas de notificação pessoal (Art. 5º, parágrafo 3º - Estatuto da Cidade).

O município pode estabelecer, através de decreto, os procedimentos relativos ao ato de notificação: modelo do auto de notificação, a forma de seu preenchimento e os documentos a serem entregues juntamente com a notificação. Mais do que isso, é importante que o decreto registre um prazo para que o proprietário notificado possa recorrer do ato.

AVERBAÇÃO NA MATRÍCULA

A notificação deve ser objeto de averbação no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Audiência técnica LPUOS – 19.12.2018

PEUC e IPTU Progressivo no Tempo

REGULAMENTAÇÃO DO PEUC

ARRANJO INSTITUCIONAL

São fundamentais no processo de aplicação do PEUC:

- o setor de planejamento e controle urbano;
- o setor jurídico ou procuradoria;
- e o setor de finanças municipais (aplicação do IPTU progressivo no tempo).

Audiência técnica LPUOS – 19.12.2018

PEUC e IPTU Progressivo no Tempo

IMPLEMENTAÇÃO DO PEUC

Etapas	Atividades condutoras
Arranjo institucional	- Definição de áreas notificáveis; - Definição de etapas de notificação (ordenamento); - Definição dos procedimentos para notificação, impugnação e matrícula; - Definição dos modelos de documentos a serem entregues; - Definição de campo institucional / responsável; - Definição da base de regularização administrativa (previsão).
Notificação	- Notificação do processo de notificação com a unidade de documentação pertinente; - Atualização (geral ou por lote); - Complemento de plano municipal para impugnação e análise de recursos apresentados ao município.
Averbação	- Atualização do cartório de registro de imóveis para que proceda à averbação; - Atendimento aos pedidos de impugnação regular.
Monitoramento	- Acompanhamento da execução dos imóveis notificados e notificados por ocasião de alterações de documentação.

em: Maio/2011

Audiência técnica LPUOS – 19.12.2018



PEUC e IPTU Progressivo no Tempo

IMPLEMENTAÇÃO DO PEUC

Módulo 2018

Audiência Técnica LPUOS – 19.12.2018

PEUC e IPTU Progressivo no Tempo

IMPLEMENTAÇÃO DO PEUC

RECOMENDAÇÕES GERAIS SOBRE O PEUC:

Considerar, para a definição da área de incidência do instrumento (o que deve constar do plano diretor), as características do território, a oferta de infraestrutura e as estratégias relacionadas com o adensamento, reestruturação ou expansão do tecido urbano e observar que o PEUC se aplica, apenas, às áreas com boas condições de infraestrutura e sem restrições ambientais.

Aprovar lei específica para atender ao disposto na Constituição e no Estatuto da Cidade. Esta lei deve conter os critérios para a caracterização dos imóveis (como não edificados, subutilizados e não utilizados) e os prazos para cumprimento da obrigação e pode regulamentar aspectos específicos como a subutilização de área.

Audiência Técnica LPUOS – 19.12.2018

PEUC e IPTU Progressivo no Tempo

REGULAMENTAÇÃO E IMPLEMENTAÇÃO DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

O Estatuto da Cidade veda a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva (Art. 7º, parágrafo 3º).

Trata-se da majoração da alíquota de IPTU incidente sobre o imóvel ao longo de cinco anos para os imóveis notificados para o PEUC e que continuam sem cumprir função social.

A alíquota pode ser duplicada em relação à do exercício anterior e atingir o limite de 15%.

Audiência Técnica LPUOS – 19.12.2018

PEUC e IPTU Progressivo no Tempo

REGULAMENTAÇÃO E IMPLEMENTAÇÃO DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

Artigo 11 - Na área interna ao Perímetro Urbano do Município, os imóveis que se enquadrarem na Seção anterior, após os regulamentos complementares previstos, estarão sujeitos ao pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos, mantendo o Município a cobrança pela alíquota máxima até que se cumpra a referida obrigação, nos termos e limites fixados em lei específica.

Parágrafo Único - Os valores das alíquotas, prazos e demais procedimentos para a aplicação do IPTU Progressivo no Tempo serão definidos na lei que trata o Artigo 10, observado o art. 150, inciso III, alínea "a", "b" e "c" da Constituição Federal.

Audiência Técnica LPUOS – 19.12.2018

PEUC e IPTU Progressivo no Tempo

REGULAMENTAÇÃO E IMPLEMENTAÇÃO DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

Módulo 2018

Audiência Técnica LPUOS – 19.12.2018

PEUC e IPTU Progressivo no Tempo

INTERAÇÃO

CONSORCIO IMOBILIÁRIO

O consórcio imobiliário é um instrumento facultativo para as duas partes: o proprietário notificado poderá ou não requerer a formalização do consórcio, cabendo ao Município analisar a conveniência e a possibilidade de estabelecer o consórcio requerido. Trata-se de um mecanismo que visa a facilitar o aproveitamento dos imóveis não edificados ou subutilizados, alternativa à desapropriação.

Art. 13 - PLANO DIRETOR (LC 286/91)

§ 1º - Entende-se por Consórcio Imobiliário a forma de utilização de planos de urbanização, de regularização fundiária ou de reforma, conservação ou construção de edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público Municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas, ficando as áreas cedidas incorporadas ao patrimônio público.

Audiência Técnica LPUOS – 19.12.2018

PEUC e IPTU Progressivo no Tempo

INTERAÇÃO

ZEIS

Em função do PEUC o proprietário fica obrigado a dar utilização a seu imóvel que, sendo uma ZEIS, somente pode ser utilizado como habitação de interesse social.

Audiência Técnica LPUOS – 19.12.2018

PEUC e IPTU Progressivo no Tempo

REFERÊNCIAS

- Denaldi, Rosana; Souza, Claudia Virginia Cabral de; Brajato, Dânia; Frota, Henrique Botelho e Correa, Lidia Forghieri Mendes - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios e IPTU progressivo no tempo: Caderno Técnico de Regulamentação e Implementação. Brasília: Ministério das Cidades, 2015.

Audiência Técnica LPUOS – 19.12.2018

- Material apresentado na Audiência Técnica realizada em 08/05/2019

AUDIÊNCIA TÉCNICA - LPUOS
08-05-2019

PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS (PEUC) E IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

PEUC e IPTU Progressivo no Tempo

O PEUC e o IPTU Progressivo no Tempo integram um grupo de instrumentos urbanísticos que possibilitam aos municípios a estruturação efetiva do planejamento urbano e dão sustentação para aplicação de programas e de projetos de desenvolvimento sustentável, reabilitação urbana, produção habitacional, patrimônio cultural, entre outros.

Audiência Técnica LPUOS – 08.05.2019



PEUC e IPTU Progressivo no Tempo

A sua implementação é complexa e a aplicação ocorre em várias etapas, exigindo acompanhamento sistemático pelos gestores públicos.

Trata-se de uma ferramenta essencial para o cumprimento da função social da propriedade, definida como um dos direitos e garantias fundamentais da Constituição Federal.

Audiência técnica LPUOS – 08.05.2019

PEUC e IPTU Progressivo no Tempo

CARACTERIZAÇÃO GERAL

O Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC), o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) progressivo no tempo e a Desapropriação estão instrumentos previstos no Art. 182, e foram regulamentados pelo Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

Audiência técnica LPUOS – 08.05.2019

PEUC e IPTU Progressivo no Tempo

CARACTERIZAÇÃO GERAL

- Instrumento se apoia no cumprimento da função social dos imóveis urbanos

"Um imóvel urbano cumpre sua função social quando atende aos parâmetros legais de ocupação do solo e é efetivamente utilizado, abrangendo usos e atividades definidos na legislação municipal. Ou ainda, quando a não utilização tiver como objetivo a preservação de áreas ambientalmente sensíveis." (MCI/ABES, 2019)

- O fundamento é a submissão do direito de propriedade ao interesse coletivo

Direito-dever

O exercício desse direito implica no dever de dar destinação adequada ao imóvel cumprindo sua função social

Audiência técnica LPUOS – 08.05.2019

PEUC e IPTU Progressivo no Tempo

CARACTERIZAÇÃO GERAL

§ 4º - É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos de lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova sua adequada aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos de dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais, até a integralização em tempo;

IV - desapropriação com pagamento mediante títulos de dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

Audiência técnica LPUOS – 08.05.2019

PEUC e IPTU Progressivo no Tempo

CARACTERIZAÇÃO GERAL

Brasil - Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001)

Art. 42 - Na obrigatoriedade de se planejar dentro de áreas urbanas para a aplicação do parcelamento, edificação ou utilização compulsórias, considerando o contexto de infraestrutura e de desenvolvimento urbano.

Art. 5º - Lei municipal específica para área incluída no plano diretor poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórias de solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação.

(...)

§ 4º - Os prazos a que se refere o caput não poderão ser inferiores a:

I - um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto ao órgão municipal competente;

II - dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

§ 5º - Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, a lei municipal específica a que se refere o caput poderá prever a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado corresponda o empreendimento como um todo.

Audiência técnica LPUOS – 08.05.2019

PEUC e IPTU Progressivo no Tempo

CARACTERIZAÇÃO GERAL

PEUC vincula-se ao imóvel e não ao proprietário; o imóvel carrega a obrigação e prazos não se interrompem pela transferência da propriedade.

Art. 2º - Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos no § 2º desta Lei, o Município procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração do alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

§ 1º - O valor da obrigação a ser aplicada a cada ano será fixado na lei específica e que se refere o caput de Art. 2º desta Lei e não incidirá a desonra e valor referente ao ano anterior, respeitados o disposto no inciso de quanto por cento.

§ 2º - Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pelo alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a progressividade prevista no Art. 1º, I.

§ 3º - Reduzida a cobrança de imposto no de acordo com a obrigatoriedade progressiva de que trata este artigo.

Audiência técnica LPUOS – 08.05.2019

PEUC e IPTU Progressivo no Tempo

CARACTERIZAÇÃO GERAL

Em caso de aplicação do PEUC e do IPTU progressivo no tempo não resultar no aproveitamento do imóvel, poderá ocorrer a desapropriação, por meio de indenização ao expropriado com pagamento em títulos da dívida pública no valor venal do imóvel.

Esses títulos são resgatáveis em dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas. O proprietário não poderá usar esses títulos para o pagamento de tributos ou débitos com o município (Art. 8º, parágrafo 3º, EC).

Audiência técnica LPUOS – 08.05.2019

PEUC e IPTU Progressivo no Tempo

CARACTERIZAÇÃO GERAL

Caso ocorra desapropriação, o município deverá dar o devido aproveitamento ao imóvel, em até cinco anos, assegurando o cumprimento de sua função social por meio dos próprios esforços da gestão municipal ou por alienação ou concessão do imóvel a terceiros, permanecendo as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização compulsórias para os sucessores.

Audiência técnica LPUOS – 08.05.2019

PEUC e IPTU Progressivo no Tempo

CARACTERIZAÇÃO GERAL

"Uma questão final, mas de grande relevância, diz respeito à emissão dos títulos da dívida pública que serão utilizados para pagamento das indenizações. De acordo com a própria Constituição, sua emissão por parte dos municípios deverá ser previamente aprovada pelo Senado Federal. Contudo, há mais de 20 anos essa autorização não tem sido possível.

Surge, em razão disso, um dilema para os municípios que chegam ao quinto ano de aplicação do IPTU progressivo no tempo. Mesmo com o aumento das alíquotas, é possível que haja proprietários que não tenham dado cumprimento à função social de seus imóveis. Como a etapa seguinte, que seria a desapropriação-sanção, encontra-se inviabilizada, em virtude da impossibilidade de emissão de títulos da dívida pública, o município poderá valer-se da previsão do Art. 7º, parágrafo 2º, do Estatuto da Cidade, que o autoriza a manter a cobrança pela alíquota máxima do IPTU progressivo no tempo até que se cumpra a referida obrigação." (MCI/ABES, 2019)

Audiência técnica LPUOS – 08.05.2019

PEUC e IPTU Progressivo no Tempo

REGULAMENTAÇÃO DO PEUC

O Plano Diretor deve conter as disposições sobre o PEUC e é necessária a aprovação de lei municipal específica regulamentando a sua aplicação, como dispõem a Constituição Federal (CF) e o Estatuto da Cidade (EC).

Portanto, o Município deverá aprovar duas leis para poder aplicar o PEUC:

PLANO DIRETOR

LEI ESPECÍFICA DO PEUC

Audiência técnica LPUOS – 08.05.2019



PEUC e IPTU Progressivo no Tempo

REGULAMENTAÇÃO DO PEUC

DEFINIÇÕES CONSTANTES DO ESTATUTO DA CIDADE

- A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências do plano diretor (Art. 39).
- O plano diretor deverá delimitar as áreas urbanas onde incidirá o PEUC (Art. 42, inciso I).
- Imóveis subutilizados: aqueles cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no plano diretor ou em legislação dele decorrente (Art. 5º, parágrafo 1º, inciso I).
- Prazo mínimo, a partir da notificação, para apresentação de projeto: um ano (Art. 5º, parágrafo 4º).
- Prazo mínimo, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras: dois anos (Art. 5º, parágrafo 4º).
- No caso de descumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, o município deverá aumentar a alíquota do IPTU por cinco anos consecutivos até o limite de 15% (Art. 7º).

Audiência técnica LPUOS – 08.05.2019

PEUC e IPTU Progressivo no Tempo

REGULAMENTAÇÃO DO PEUC

RIBEIRÃO PRETO

Plano Diretor – Lei Complementar nº 2.866 de 27 de abril de 2018

Artigo 5º - São considerados imóveis subutilizados, a edificação ou a utilização das áreas urbanas não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas, incluídas nas áreas urbanas do Plano Diretor (Plano de Urbanismo).

§ 1º - Considerar-se-á:

- Imóveis não edificados: aqueles que não possuem área construída;
- Imóveis subutilizados: imóveis que tenham coeficiente de aproveitamento inferior a 0,1;
- Imóveis não utilizados: são aqueles que possuem todas as edificações em ruínas ou em estado de abandono;

§ 2º - Imóveis subutilizados de propriedade do poder público federal, estadual e municipal também são objeto de notificação de acordo com a legislação, com o propósito de incentivar o desenvolvimento urbano da cidade através de projetos de Lei ou que se aplicam.

Artigo 5º - Lei municipal específica, a ser aprovada pela Câmara Municipal em um (1) ano a partir da promulgação desta lei, determinará as condições, os prazos e demais procedimentos para o parcelamento, a edificação ou a utilização dos terrenos de solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, em atendimento ao Plano Diretor e ao Estatuto da Cidade.

Audiência técnica LPUOS – 08.05.2019

PEUC e IPTU Progressivo no Tempo

Audiência técnica LPUOS – 08.05.2019

PEUC e IPTU Progressivo no Tempo

REGULAMENTAÇÃO DO PEUC

Na regulamentação de procedimentos relacionados à aplicação do instrumento pode-se usar o decreto municipal, no sentido da operacionalização do instrumento em seus aspectos procedimentais, subordinados às definições da lei específica. O decreto pode estabelecer o arranjo institucional, os procedimentos de notificação, critérios para impugnação da notificação, o monitoramento da aplicação, etc.

Audiência técnica LPUOS – 08.05.2019

PEUC e IPTU Progressivo no Tempo

Conteúdo da legislação municipal (sem projetos subutilizados Estatuto da Cidade)

PLANO DIRETOR	LEGISLAÇÃO	DECRETOS
Definição da área de incidência do PEUC (7)	Exatidão da incidência do instrumento	Arranjo institucional, definição e competência das ações municipais previstas no PEUC
Caracterização dos imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados (7)	Caracterização dos imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados	Procedimentos de notificação
Prazo para cumprimento das obrigações (7)	Prazo para cumprimento das obrigações	Critérios para notificação de pedido de impugnação de notificação
	Sistema de participação e consulta social regulada	Procedimento para notificação
		Equipamento das notificações
		Sistema de monitoramento da aplicação

(7) Conteúdo obrigatório - Estatuto da Cidade | (7) Conteúdo facultativo - Resolução nº 16 do Conselho de Municípios (2011)

Audiência técnica LPUOS – 08.05.2019

PEUC e IPTU Progressivo no Tempo

REGULAMENTAÇÃO DO PEUC

ÁREA DE INCIDÊNCIA

- podrão de ocupação do solo (e em especial da área central), densidades, disponibilidade de infraestrutura, déficit habitacional/demanda por terra para habitação de interesse social, demanda do mercado imobiliário por usos diversos
- analisar que regiões da cidade devem ser adensadas, reestruturadas ou passar por processos de expansão
- exemplos interessantes de delimitação:
 - áreas centrais, onde haja imóveis sem utilização, o que é comum atualmente nas grandes cidades;
 - Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) de vazios;
 - áreas onde se queira estimular processos de renovação urbana, como antigas áreas industriais abandonadas;
 - áreas próximas a eixos de transporte coletivo, que favorecem a mobilidade urbana, e que podem ser adensadas.

Audiência técnica LPUOS – 08.05.2019

PEUC e IPTU Progressivo no Tempo

REGULAMENTAÇÃO DO PEUC

OS IMÓVEIS SUJEITOS AO PEUC (PLANO DIRETOR):

- Imóveis não edificados: aqueles que não possuem área construída;
- Imóveis subutilizados: imóveis que tenham coeficiente de aproveitamento inferior a 0,1;
- Imóveis em ruínas ou em estado de abandono

Créditos para a caracterização de imóveis sujeitos ao PEUC: Fundamentais (F) e Complementares (C)

	Fundamental (F)	Complementar (C)	Obrigações em
Caracterização do imóvel	F	C	C
Caracterização do terreno	F	C	C
Caracterização do proprietário	F	C	C
Caracterização do imóvel	F	C	C
Caracterização do terreno	F	C	C
Caracterização do proprietário	F	C	C
Caracterização do imóvel	F	C	C
Caracterização do terreno	F	C	C
Caracterização do proprietário	F	C	C

(F) Conteúdo obrigatório - Estatuto da Cidade | (C) Conteúdo facultativo - Resolução nº 16 do Conselho de Municípios (2011)

Audiência técnica LPUOS – 08.05.2019

PEUC e IPTU Progressivo no Tempo

REGULAMENTAÇÃO DO PEUC

IMÓVEIS PASSÍVEIS DE ISENÇÃO

Imóveis que são classificados como não edificado ou subutilizado, mas cumprem sua função social:

- as Áreas de Proteção Permanentes (APP) ou que cumpram função ambiental relevante, os que apresentem restrições ambientais em função de aspectos como a natureza do solo, a declividade ou outros;
- subutilizados, mas de interesse do patrimônio cultural, ainda que não tenham sido objeto de tombamento;
- cujas configurações geométricas inviabilizam a construção;
- faixas não edificáveis, distos, linhas de transmissão, faixas de domínio etc., desde que essas limitações inviabilizem o aproveitamento do imóvel;
- Em que atividade econômica precisão de edificação, ex: estacionamento, depósitos a céu aberto, pátios industriais etc.

Audiência técnica LPUOS – 08.05.2019

PEUC e IPTU Progressivo no Tempo

REGULAMENTAÇÃO DO PEUC

PRAZOS PARA CUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO

O Estatuto da Cidade estabelece os prazos mínimos para o cumprimento da obrigação de parcelar ou edificar:

Art. 5º (L...)

§ 4º Os prazos a que se refere o caput não poderão ser inferiores a:

- um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;
- dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

A lei municipal específica poderá estabelecer prazos respeitando os mínimos da Lei Federal.

Audiência técnica LPUOS – 08.05.2019

PEUC e IPTU Progressivo no Tempo

REGULAMENTAÇÃO DO PEUC

NOTIFICAÇÃO

O ato de notificação está definido pela lei federal: deve ser feita por funcionário Público Municipal ao proprietário do imóvel, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração, ou notificação por edital para o caso de três tentativas frustradas de notificação pessoal (Art. 5º, parágrafo 3º - Estatuto da Cidade).

O município pode estabelecer, através de decreto, os procedimentos relativos ao ato de notificação: modelo do auto de notificação, a forma de seu preenchimento e os documentos a serem entregues juntamente com a notificação. Mais do que isso, é importante que o decreto registre um prazo para que o proprietário notificado possa recorrer do ato.

VERBAÇÃO NA MATRÍCULA

A notificação deve ser objeto de averbação no Cartório de Registro de Imóveis competente.

A imposição do PEUC grava o imóvel e a obrigação é transferida a um eventual novo proprietário, não ocorrendo o processo estabelecido na notificação.

Audiência técnica LPUOS – 08.05.2019



PEUC e IPTU Progressivo no Tempo

REGULAMENTAÇÃO DO PEUC

ARRANJO INSTITUCIONAL

São fundamentais no processo de aplicação do PEUC:

- o setor de planejamento e controle urbano;
- o setor jurídico ou procuradoria;
- e o setor de finanças municipais (aplicação do IPTU progressivo no tempo).

Módulo 128 (9)

Audiência técnica LPUOS – 08.05.2019

PEUC e IPTU Progressivo no Tempo

IMPLEMENTAÇÃO DO PEUC

Etapas	Atividades condizantes
Planejamento de aplicação	- Identificação de áreas notificáveis; - Definição de regras de notificação e monitoramento; - Definição dos procedimentos para notificação, inspeção e averbação; - Definição dos limites do terreno a fiscalizar; - Definição de áreas notificadoras (e respectivas); - Elaboração das bases de regulamentação administrativa (gerais).
Notificação	- Notificar o processo de notificação com o envio de documentação pertinente; - Atividade de fiscalização (geral ou por imóvel); - Captação de plano mensural para inspeção e análise de pontos importantes de inspeção.
Averbação	- Inscrição em cartório de registro de imóveis para que possa ser averbada; - Averbação em cartório eletrônico registral.
Monitoramento	- Acompanhamento das situações de áreas notificáveis e notificação por estado em situação de subutilização.

Módulo 128 (9)

Audiência técnica LPUOS – 08.05.2019

PEUC e IPTU Progressivo no Tempo

IMPLEMENTAÇÃO DO PEUC

Módulo 128 (9)

Audiência técnica LPUOS – 08.05.2019

PEUC e IPTU Progressivo no Tempo

IMPLEMENTAÇÃO DO PEUC

RECOMENDAÇÕES GERAIS SOBRE O PEUC:

Considerar, para a definição da área de incidência do instrumento (o que deve constar do plano diretor), as características do território, a oferta de infraestrutura e as estratégias relacionadas com o adensamento, reestruturação ou expansão do tecido urbano e observar que o PEUC se aplica, apenas, às áreas com boas condições de infraestrutura e sem restrições ambientais.

Aprovar lei específica para atender ao disposto na Constituição e no Estatuto da Cidade. Esta lei deve conter os critérios para a caracterização dos imóveis (como não edificados, subutilizados e não utilizados) e os prazos para cumprimento da obrigação e pode regulamentar aspectos específicos, como os procedimentos para aplicação do PEUC. Aprovar decreto municipal que dê suporte à operacionalização do instrumento, tratando de questões como: competências dos diversos órgãos municipais; priorização e escalonamento de áreas, procedimentos de notificação e critérios para avaliação de pedidos de inspeção.

Módulo 128 (9)

Audiência técnica LPUOS – 08.05.2019

PEUC e IPTU Progressivo no Tempo

IMPLEMENTAÇÃO DO PEUC

RECOMENDAÇÕES GERAIS SOBRE O PEUC:

Adotar critérios simples e de fácil aferição para definir o conceito de imóvel não edificado, imóvel não utilizado e imóvel subutilizado.

Fixar prazos que não sejam inferiores aos estabelecidos pelo EC para obrigação de apresentação de projeto e início das obras.

Estabelecer os mecanismos de gestão do instrumento.

Planejar a aplicação do PEUC, que envolve: identificação do universo de imóveis notificáveis; priorização das notificações e escalonamento das edificações no tempo e espaço; organização institucional; elaboração do auto de notificação, contato com os cartórios para acionar os procedimentos de averbação; capacitação da equipe envolvida; organização de um sistema de monitoramento e controle.

Módulo 128 (9)

Audiência técnica LPUOS – 08.05.2019

PEUC e IPTU Progressivo no Tempo

REGULAMENTAÇÃO E IMPLEMENTAÇÃO DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

O Estatuto da Cidade veda a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva (Art. 7º, parágrafo 3º).

Trata-se da majoração da alíquota de IPTU incidente sobre o imóvel ao longo de cinco anos para os imóveis notificados para o PEUC e que continuam sem cumprir função social.

A alíquota pode ser duplicada em relação à do exercício anterior e atingir o limite de 15%.

Módulo 128 (9)

Audiência técnica LPUOS – 08.05.2019

PEUC e IPTU Progressivo no Tempo

REGULAMENTAÇÃO E IMPLEMENTAÇÃO DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

Artigo 11 - Nas áreas internas ao Perímetro Urbano do Município, os imóveis que se enquadram no Selo anterior, após os regulamentos complementares previstos, estarão sujeitos ao pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos, mantendo o Município a cobrança pela alíquota máxima até que se cumpra a referida obrigação, nos limites e limites fixados em lei específicos.

Parágrafo Único - Os valores das alíquotas, prazos e demais procedimentos para a aplicação do IPTU Progressivo no Tempo serão definidos na lei que trata o Artigo 10, observado o art. 150, inciso III, alíneas "b" e "c" da Constituição Federal.

Módulo 128 (9)

Audiência técnica LPUOS – 08.05.2019

PEUC e IPTU Progressivo no Tempo

INTERAÇÃO

CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

O consórcio imobiliário é um instrumento facultativo para as duas partes: o proprietário notificado poderá ou não requerer a formalização do consórcio, cabendo ao Município analisar a conveniência e a possibilidade de estabelecer o consorciamento requerido.

Trata-se de um mecanismo que visa a facilitar o aproveitamento dos imóveis não edificados ou subutilizados, alternativa à desapropriação.

Art. 13 - PLANO DIRETOR (L.C. 2066/16)

§ 1º - Entende-se por Consórcio Imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização, de regularização fundiária ou de reforma, conservação ou construção de edificação por meio de qual o proprietário insere ao Poder Público Municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe como pagamento unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas, ficando as demais unidades incorporadas ao patrimônio público.

Módulo 128 (9)

Audiência técnica LPUOS – 08.05.2019

PEUC e IPTU Progressivo no Tempo

INTERAÇÃO

ZEIS

Em função do PEUC o proprietário fica obrigado a dar utilização a seu imóvel que, sendo uma ZEIS, somente pode ser utilizado como habitáculo de interesse social.

Módulo 128 (9)

Audiência técnica LPUOS – 08.05.2019

PEUC e IPTU Progressivo no Tempo

REFERÊNCIAS

- Denaldi, Rosana; Souza, Claudia Virginia Cabral de; Brajato, Dânia; Frota, Henrique Botelho e Correa, Lídia Forghieri Mendes - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios e IPTU progressivo no tempo: Caderno Técnico de Regulamentação e Implementação. Brasília: Ministério das Cidades, 2015.

Módulo 128 (9)

Audiência técnica LPUOS – 08.05.2019



- Material apresentado na Audiência Técnica realizada em 01/08/2019

Audiência Técnica
Unidades de Ocupação Planejada

Propostas para discussão
01/08/2019

Projeções e simulações

incremento de domicílios até 2050: 70.000 unidades (+ usos não residenciais)

hipótese 1 – o incremento se dará de forma predominantemente horizontal
65% (casas) x 35% (unidades em edifícios de apartamentos)

	área de 10 SM		de 6 a 10 SM		de 3 a 6 SM		de 0 a 3 SM	
100%	2%	8%	2%	21%	21%	17%	17%	
nº domicílios incremento	16.200	33.000	14.000	11.900	11.900	11.900	11.900	
tipologia	vertical	horizontal	vertical	horizontal	vertical	horizontal	vertical	
% domicílios incremento	35%	65%	35%	65%	35%	65%	35%	
nº domicílios incremento	5.670	10.465	4.900	7.000	4.185	7.735	5.295	

ÁREA TERRENO RESIDENCIAL	11.621.304
ÁREA TERRENO NÃO RESIDENCIAL	5.934.049
TOTAL - m²	16.555.353
TOTAL - ha	1.498

Projeções e simulações

hipótese 3 – o incremento se dará de forma predominantemente vertical
35% (casas) x 65% (unidades em edifícios de apartamentos)

	área de 10 SM		de 6 a 10 SM		de 3 a 6 SM		de 0 a 3 SM	
100%	2%	8%	2%	21%	21%	17%	17%	
nº domicílios incremento	16.200	33.000	14.000	11.900	11.900	11.900	11.900	
tipologia	vertical	horizontal	vertical	horizontal	vertical	horizontal	vertical	
% domicílios incremento	65%	35%	65%	35%	65%	35%	65%	
nº domicílios incremento	10.465	5.670	7.000	4.900	7.735	5.295	5.295	

ÁREA TERRENO RESIDENCIAL	6.570.419
ÁREA TERRENO NÃO RESIDENCIAL	3.753.411
TOTAL - m²	10.323.830
TOTAL - ha	1.012

Proposta para discussão

definir objetivos específicos para cada UOP

cada UOP poderá conter uma ou diversas zonas de uso: mudam os parâmetros para cada localidade, mas os objetivos específicos de cada UOP permanecem

fora do setor central delimitado não seria possível adquirir área de construção adicional (ACA)

haveria incremento residual de domicílios horizontais nas UOP fora do setor central – sem verticalização (CAMáximo = CABásico)

Unidades de Ocupação Planejada – perímetro urbano

Unidades de Ocupação Planejada

conceituação (conforme PD)

- áreas de uso misto com densidades variáveis
- autossustentáveis do ponto de vista de necessidades básicas
- concentrar atividades comerciais e de serviços
- constituir subcentros
- privilegiar deslocamentos não motorizados

Projeções e simulações

hipótese 2 – o incremento se dará de forma equilibrada
50% (casas) x 50% (unidades em edifícios de apartamentos)

	área de 10 SM		de 6 a 10 SM		de 3 a 6 SM		de 0 a 3 SM	
100%	2%	8%	2%	21%	21%	17%	17%	
nº domicílios incremento	16.180	33.000	14.000	11.900	11.900	11.900	11.900	
tipologia	vertical	horizontal	vertical	horizontal	vertical	horizontal	vertical	
% domicílios incremento	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	
nº domicílios incremento	8.090	8.090	7.000	4.900	7.000	5.295	5.295	

ÁREA TERRENO RESIDENCIAL	8.108.722
ÁREA TERRENO NÃO RESIDENCIAL	5.903.233
TOTAL - m²	14.011.955
TOTAL - ha	1.481

Propostas para discussão

concentrar parte significativa das novas construções no setor mais central da cidade (interna ao anel viário / perímetro urbano) servida de infraestrutura, mas com densidades baixas

adensar setor central delimitado e distribuir melhor o comércio e os serviços pelo território urbano

apenas nessas áreas seria possível adquirir Área de Construção Adicional (ACA) CAMáximo > CABásico

Áreas de Ocupação Planejada: junção de 02 ou mais Subsetores em função do que se projeta para essas áreas (não segundo suas características atuais)

Unidades de Ocupação Planejada - anel viário

UOPs – anel viário

Norte
Aeroporto
Leste 02
Centro Expandido
Boulevard
Leste 1 (Castelo Branco)
Sul 1
Oeste 1 (USP)
Oeste 2
Oeste 3

Áreas indicadas representam 12% da área total do município e concentram 56% da população (censo 2010 – IBGE)



hipótese 1 – predomina horizontal 35% x 65%	→	área de terreno necessária = 1.696 ha ou 32% da área líquida do setor delimitado
hipótese 2 – equilíbrio 50% x 50%	→	área de terreno necessária = 1.401 ha ou 27% da área líquida do setor delimitado
hipótese 2 – predomina vertical 65% x 35%	→	área de terreno necessária = 1.072 ha ou 21% da área líquida do setor delimitado



Castelo Branco (Leste)

estimular corredor de atividades econômicas (Castelo/Costabile/Pres. Kennedy/Leão XIII/Alcira Couto Machado)

adensamento populacional

estímulo a unidades de padrão médio (cerca de 70 m²)

áreas de circulação (corredores, escadas, elevadores) não computáveis

área comercial no térreo – não computável

parcelamento de gibets para fins urbanos

Unidades de Ocupação Planejada - Castelo Branco

"aproximar" a USP da região central através da consolidação da ocupação ao longo da Av. do Café (uso de uso misto)

estímulo para unidades de até 50/60m² (renda média)

inserir o campus e incubadoras na dinâmica urbana (cotidiano da cidade)

fachada ativa gratuita (estimular interface prédio-rua)

áreas de circulação não computáveis

implantação de parque junto ao córrego

Unidades de Ocupação Planejada - anal viário Oeste 01 - USP

Aeroporto

estimulo a atividades relacionadas à presença do aeroporto, ferrovia e via Anhanguera

estímulo a condomínios industriais e logísticos

diretrizes para complementação do sistema viário

controle do uso residencial

Unidades de Ocupação Planejada - anal viário Aeroporto

Centro Expandido

manter/aumentar a vitalidade do quadrilátero central

adensamento populacional (trará adensamento de empregos)

dispensa de obrigatoriedade de vagas de estacionamento

estímulo ao remembramento de lotes

áreas de circulação (corredores, escadas, elevadores) não computáveis

área comercial no térreo – não computável

Centro Expandido

Boulevard

adernar para manter vitalidade do Quadrilátero e áreas vizinhas

adensamento populacional controlado

arborização interna aos lotes

estímulo ao remembramento de lotes

áreas de circulação (corredores, escadas, elevadores) não computáveis

ocupação extensiva (equilibrada)

vagas não obrigatórias

Unidades de Ocupação Planejada - Boulevard

UOP - Sul

consolidar vetor de expansão residencial

fachada ativa (estimular interface prédio-rua)

consolidar corredores de comércio e serviços

não aplicar quota de terreno/unidade

incentivos para áreas de fruição (geral)

outorga onerosa

Unidades de Ocupação Planejada - anal viário Sul 01

Norte

adensamento populacional para renda média-baixa e baixa (trará adensamento de empregos)

estímulo a unidades entre 50 e 60 m²

fachada ativa gratuita (estimular interface prédio-rua)

áreas de circulação não computáveis

quota de terreno/unidade (meta de adensamento)

Unidades de Ocupação Planejada - anal viário Norte 01

Norte 02
Leste 04
Leste 05
Sul 02
Oeste 05
Oeste 06

- Consolidar centros de bairro
- Incentivar comércio e serviços de âmbito local
- Incentivar adensamento com verticalização apenas junto aos eixos estruturantes
- Incentivar indústrias/galpões/logística ao longo e nas proximidades das rotativas
- Requalificação urbana: melhoria de assentamentos precários / complementação de equipamentos públicos

Câmbrio = Câmbrio + LD

Unidades de Ocupação Planejada - perímetro urbano



Capítulo II – Das Unidades de Ocupação Planejada

Art. 77. As Unidades de Ocupação Planejada são porções de áreas do território urbano, instituídas pela agregação de setores familiares, em unidades, tipos de uso do solo, com características específicas, físicas, econômicas e ambientais, desenvolvidas numa área planejada para o desenvolvimento futuro da cidade, para as quais são estabelecidas diretrizes e incentivos, visando à transformação da parte território em função de sua localização, uso e ocupação do solo, e acessibilidade aos meios de transporte público, para que exerçam seu papel no estágio do desenvolvimento urbano da cidade e atendam ao estabelecido pela Plano Diretor, compreendendo:

I. O perímetro urbano contido no Art. 14º que se subdividirá, nos moldes:

- 1) Unidade de Ocupação Planejada Centro Espanhola;
- 2) Unidade de Ocupação Planejada Boulevard;
- 3) Unidade de Ocupação Planejada Castelo Branco;
- 4) Unidade de Ocupação Planejada Leste III;
- 5) Unidade de Ocupação Planejada Sul II;
- 6) Unidade de Ocupação Planejada Oeste II (UP);
- 7) Unidade de Ocupação Planejada Oeste II;
- 8) Unidade de Ocupação Planejada Oeste III;
- 9) Unidade de Ocupação Planejada Oeste IV;
- 10) Unidade de Ocupação Planejada Torre II;
- 11) Unidade de Ocupação Planejada Torre III;

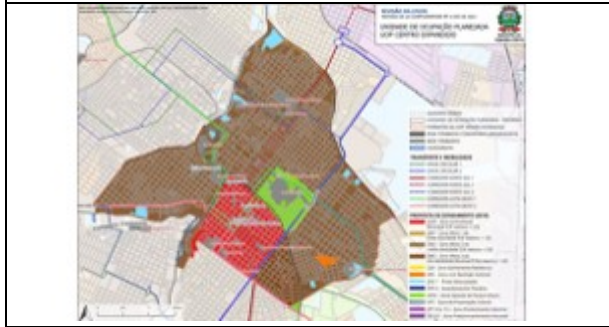
II. O perímetro urbano contido no Art. 14º que se subdividirá em sub-unidades:

- 1) Unidade de Ocupação Planejada Torre II;
- 2) Unidade de Ocupação Planejada Leste III;
- 3) Unidade de Ocupação Planejada Leste III;
- 4) Unidade de Ocupação Planejada Leste III;
- 5) Unidade de Ocupação Planejada Sul II;
- 6) Unidade de Ocupação Planejada Oeste II;
- 7) Unidade de Ocupação Planejada Oeste III;
- 8) Unidade de Ocupação Planejada Oeste IV;
- 9) Unidade de Ocupação Planejada Torre II;
- 10) Unidade de Ocupação Planejada Torre III;

Art. 80. As Unidades de Ocupação Planejada conterão parâmetros de zonas de uso com os respectivos parâmetros de uso e ocupação do solo, conforme art. 47 desta lei, adequados aos objetivos e diretrizes estabelecidos, visando à alcançar as transformações urbanísticas desejadas para cada unidade de ocupação planejada.

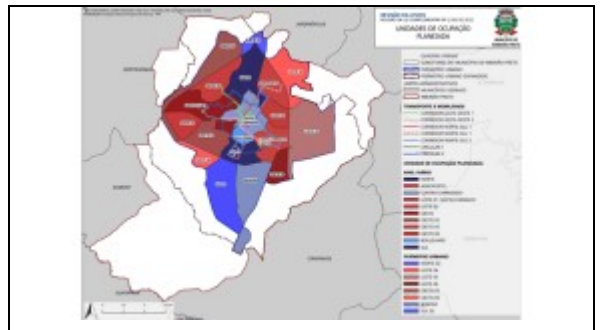
Art. 96. — Para as Unidades de Ocupação Planejada serão definidos parâmetros qualificadoros, visando ao ordenamento dos espaços públicos e privados, compreendendo:

- I. fração pública**, entendida como a área livre que estabelece a ligação do lote com duto ou outro logradouro público, que poderá ser externa ou interna às edificações, localizada no pavimento de acesso aos logradouros públicos, destinada à circulação de pessoas;
- II. fachada ativa**, entendida como a ocupação da fachada, por atividade não residencial, com abertura para o logradouro, por meio de portas e vitrines, que permitam a interação com as atividades não residenciais instaladas no pavimento térreo de acesso, dimensionando os espaços públicos, oferecendo maior segurança para o percurso do pedestre;
- III. alargamento dos passeios públicos**, que deverão ter largura de 4m (quatro metros).



Art. 14. A Unidade de Ocupação Planejada Boulevard tem como diretrizes:

- I. incentivar o remembramento dos lotes**, de forma a alcançar, no mínimo, a área de terreno igual a 1.000,00 m² (mil metros quadrados), para o qual será concedido, além do coeficiente de aproveitamento básico 1,0, mais o coeficiente de aproveitamento adicional igual a 1,0;
- II. incentivar a implantação de edificação com uso residencial**, para a qual será concedida, além do coeficiente básico 1,0, mais um coeficiente de aproveitamento adicional igual a 1,0, sendo cumulativo ao texto deste artigo;
- III. incentivar a implantação de edificação com uso misto**, e fachada ativa, sendo a área comercial da fachada ativa considerada não computável, até o limite de 50% de área do lote;
- IV. promover o adensamento populacional controlado** por meio de ocupação extensiva e equilibrada, com gabarito máximo de 40m (quarenta e oito metros) de altura;
- V. buscar que os novos projetos criem áreas permeáveis** por meio de arborização interna aos lotes estabelecendo-se a obrigatoriedade do plantio de uma árvore de médio porte (diâmetro da copa quando adulta igual a 5 metros) por cada 30 m² de área permeável;
- VI. dispor a reserva de vaga para estacionamento**, considerando não computável a reserva de vaga para estacionamento para o uso residencial de uma vaga por habitação e para o uso não residencial, de uma vaga para cada 100 m² (cento metros quadrados) de área construída não residencial, ou fração;
- VII. estimular o uso mais eficiente** para tanto do recurso de considerar não computáveis as áreas de circulação de todos os pavimentos até a limite de 20% da área de cada pavimento. Para garantir o uso mais eficiente, a área computável residencial não poderá ser inferior a 30% da área computável total.



Art. 10. A Unidade de Ocupação Planejada Centro Espanhola compreende a quadra entre as ruas Carlos R. de, L. de, C. de, e C. de, e conta com os imóveis de importância arquitetônica e histórico-cultural, também pelo Conselho, apresentando maior concentração de atividades e oferecendo maior acessibilidade pelos meios de transporte, permitindo aos moradores usufruir o deslocamento e, para acessar os eixos de transporte e as atividades lá instaladas.

Art. 11. A Unidade de Ocupação Planejada Centro Espanhola tem como objetivos a requalificação e a transformação do seu território para abrigar parte do crescimento populacional futuro e a ocupação por novas atividades, oferecendo maior aproveitamento para os imóveis privados, introduzindo novos parâmetros qualificadoros para os espaços públicos e privados, tais como: estimular a fração pública, inclusive interna às edificações, especialmente no pavimento térreo de acesso para logradouro público; estimular a fachada ativa, por meio da instalação de atividades não residenciais no pavimento térreo de acesso, de forma a criar uma fachada dinâmica, por meio de aberturas, tornando o percurso do pedestre mais agradável.

Art. 12. A Unidade de Ocupação Planejada Centro Espanhola tem como diretrizes:

- I. incentivar o remembramento dos lotes**, de forma a alcançar, no mínimo, a área de terreno igual a 1.000,00 m² (mil metros quadrados), para o qual será concedido, além do coeficiente básico 1,0, mais um adicional de 50% (cinquenta por cento) no coeficiente de aproveitamento básico de forma gratuita;
- II. incentivar a implantação de edificação com uso residencial**, para a qual será concedida, além do coeficiente de aproveitamento básico 1,0, mais um coeficiente de aproveitamento adicional igual a 1,0, sendo cumulativo ao texto deste artigo;
- III. incentivar a implantação de novas atividades em edificação com uso misto**, e fachada ativa, sendo a área não residencial do pavimento térreo de acesso, inclusive interna às edificações, considerada não computável;
- IV. dispor a reserva de vaga para estacionamento**, considerando não computável a reserva de vaga para estacionamento dentro a área residencial de uma vaga por habitação e para o uso não residencial, de uma vaga por cada 100 m² (cento metros quadrados) de área construída não residencial, ou fração;
- V. estimular o uso mais eficiente** para tanto do recurso de considerar não computáveis as áreas de circulação de todos os pavimentos até a limite de 20% da área de cada pavimento. Para garantir o uso mais eficiente, a área computável residencial não poderá ser inferior a 30% da área computável total.

Art. 13. A Unidade de Ocupação Planejada Boulevard tem como objetivo a transformação do seu território para abrigar parte do crescimento populacional futuro e a ocupação por novas edificações de grande porte, oferecendo maior aproveitamento para os imóveis privados, introduzindo novos parâmetros qualificadoros para os espaços públicos e privados, tais como:

- I. estimular a fração pública**, interna às edificações, especialmente no pavimento térreo de acesso aos logradouros públicos;
- II. estimular a fachada ativa**, por meio da instalação de novas atividades não residenciais, no pavimento térreo de acesso, de forma a criar uma fachada dinâmica e atrativa ao percurso do pedestre;
- III. alargamento dos passeios públicos**, que deverão ter largura mínima de 4m (quatro metros).

Art. 14. As novas edificações na Unidade de Ocupação Planejada Boulevard, bem como as reformas que envolverem a ampliação de mais de 50% de área construída total, deverão observar o novo alinhamento para garantir o passeio público de 4m (quatro metros).

Art. 15. Quando ocorrer a criação de faixa de terreno necessária para o alargamento de passeio público, a recua de frente será dispensada.

Art. 16. Os coeficientes de aproveitamento básico e máximo para o lote remanescente serão calculados pela área do lote original.

Art. 15. A Unidade de Ocupação Planejada Castelo Branco (Leste) tem como objetivos o desenvolvimento do setor leste, por meio de estímulo às atividades econômicas junto a Avenida Presidente Castelo Branco, Avenida Condição Barão, Avenida Presidente Kennedy e Avenida Lobo XXI, que são áreas estratégicas de ligação intermunicipais, preservando o bairro residencial com restrição cartorial, e valorizando os equipamentos de importância já instalados como o Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, o Distrito Santo Cruz – Botafogo, e importantes áreas verdes como Jardim Botânico, Parque Curuçá, Bosque das Tarde, dentre outras.

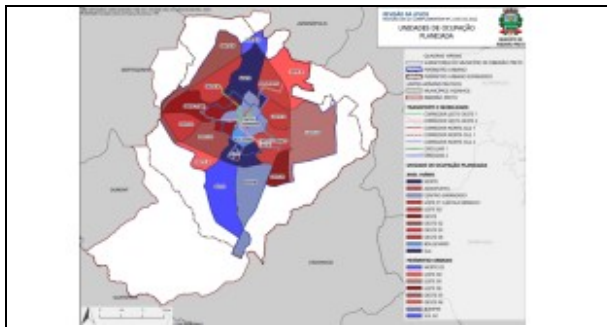
Art. 16. A Unidade de Ocupação Planejada Castelo Branco (Leste) tem como diretrizes:

- I. estimular o adensamento populacional** e a implantação de novas atividades não residenciais complementares às atividades já instaladas ao longo das principais avenidas: Presidente Castelo Branco, Condição Barão, Presidente Kennedy e Lobo XXI, de forma a consolidar esses eixos de ligação com as atividades industriais localizadas ao longo de SP 330 – Rodovia Anhanguera;
- II. promover o adensamento populacional** de forma controlada por meio da Zona Mista I de baixa densidade;
- III. preservar as Zonas com Restrição Cartorial** contidas no perímetro desta Unidade de Ocupação Planejada;

Art. 17. A Unidade de Ocupação Planejada Oeste II – Campus da USP tem como objetivos o desenvolvimento do setor oeste, criando oportunidades de ocupação do solo urbano para instalar um grande bloco de longa duração, e abrigar parte do crescimento populacional junto a Avenida do Café, por meio de novas unidades habitacionais, destinadas aos professores e alunos, buscando inserir o Campus da USP e suas incubadoras à dinâmica urbana, estabelecendo a ligação com o Centro Espanhol.

Art. 18. A Unidade de Ocupação Planejada Oeste II – Campus da USP tem como diretrizes:

- I. implantar espaços livres ao longo do Eixo Leste** não construído, que segue entre a Avenida do Café e Avenida dos Bandeirantes;
- II. promover o adensamento populacional** junto à Avenida do Café, por meio do estímulo à produção de unidades habitacionais, com área construída de 90 m² a 120 m² por habitação;
- III. conceder além de 1,0 (um) coeficiente de aproveitamento** igual a 1,0 (um) adicional 30% (trinta por cento) para os empreendimentos que atenderem todos os itens deste artigo;
- IV. incentivar edificações de uso misto**, voltadas para a Avenida do Café, permitindo atividades comerciais e de prestação de serviços de uso contínuo e diversificado, no pavimento térreo de acesso aos logradouros públicos, para desenvolvimento da população moradora nas imediações;
- V. implantar passeio com duplas metras de largura**, para estimular e promover a PC;
- VI. estimular a fachada ativa** por meio da instalação de usos não residenciais no térreo como área construída não computável;
- VII. estimular atividades não residenciais** relacionadas ao longo da Avenida dos Bandeirantes que liga Ribeirão Preto a Santa Rita, computável com o uso residencial permitido no artigo de Restrição Cartorial;
- VIII. oferecer opções de lazer em equipamentos** contidos no Campus da USP como o Museu do Café e de outras atividades culturais como a Sala de Concerto de Jullio de Faccenda de Música do USP, como forma de integrar esse espaço às atividades do processo turístico de Ribeirão Preto;
- IX. estabelecer a área mais eficiente** para tanto do recurso de considerar não computáveis as áreas de circulação de todos os pavimentos até a limite de 20% da área de cada pavimento. Para garantir o uso mais eficiente, a área computável residencial não poderá ser inferior a 30% da área computável total;
- X. estimular o adensamento populacional** no atual sub-setor 06 através do estímulo da instalação de comércio de bairro ao longo da Av. Bom Povo 1 e, no sub-setor 02, nos quadras 100m, de ambos os lados, das avenidas Marinho Leal, Pia XXI e Alameda de Lima (dentro do perímetro de infraestrutura de comércio e serviços ao presente. Para tanto, serão permitidos coeficientes de aproveitamento mais altos nas áreas localizadas.

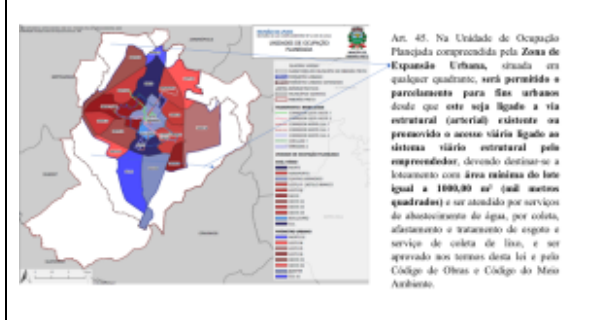


Art. 57. As Unidades de Ocupação Planejada são porções de áreas do tecido urbano, constituídas pela agregação de setores territoriais, com variados tipos de uso do solo, com características específicas: sociais, econômicas e ambientais, discerníveis cada uma, papel singular para o desenvolvimento futuro da cidade, para as quais são estabelecidas diretrizes e incentivos, visando à transformação de cada território em função da sua localização, usos e ocupação do solo, e acessibilidade aos meios de transporte público, para que exerçam seu papel na estratégia de desenvolvimento urbano da cidade e atendam ao estabelecido pelo Plano Diretor.

Art. 67. As Unidades de Ocupação Planejada conterão parâmetros de zonas de uso com os respectivos parâmetros de uso e ocupação de solo, conforme art. 46 desta lei, adequados aos objetivos e diretrizes estabelecidas, visando à alteração das transformações urbanísticas previstas para cada unidade de ocupação planejada.

Art. 74. Para as Unidades de Ocupação Planejada serão definidos parâmetros qualificadores, visando ao ordenamento das espaços públicos e privados, compreendendo:

- fração pública, entendida como a área livre que estabelece a ligação do lote com data, os seus logradouros, que poderá ser externa ou interna à edificação, localizada no pavimento de acesso aos logradouros públicos, destinada à circulação de pessoas;
- fachada ativa, entendida como a ocupação da fachada, por atividade não residencial, com abertura para o logradouro, por meio de portas e vitrais, que permitam a interação com as atividades não residenciais instaladas no pavimento térreo de acesso, dinamizando os espaços públicos, oferecendo maior segurança para o pedestre;
- alargamento dos passeios públicos, que deverão ter largura de 4m (quatro metros).



Art. 45. Na Unidade de Ocupação Planejada compreendida pela Zona de Expansão Urbana, situada em qualquer quadrante, será permitida o parcelamento para fins urbanos desde que esta seja ligada à via estrutural (arterial) existente ou promovida o acesso viário ligado ao sistema viário estrutural pelo empreendedor, devendo destinar-se a loteamento com área mínima do lote igual a 1000,00 m² (mil metros quadrados) e ser atendido por serviços de abastecimento de água, por coleta, tratamento e tratamento de esgoto e serviço de coleta de lixo, e ser aprovado nos termos desta lei e pelo Código de Obras e Código do Meio Ambiente.

Art. 12. A Unidade de Ocupação Planejada Residencial tem como diretrizes:

- insistir no reordenamento dos lotes, de forma a abrigar, no mínimo, a área mínima igual a 1.000,00 m² (mil metros quadrados), para o qual será concebido, além do coeficiente de aproveitamento básico 1,0, mais um aumento de 50% (cinquenta por cento);
- insistir na implantação de edificação com uso residencial, para a qual será concebido, além do coeficiente básico 1,0, mais um aumento de 50% (cinquenta por cento) do coeficiente de aproveitamento, no caso de lotes com área superior a 1,0 (um mil e cem metros quadrados) de área permitida;
- insistir na implantação de edificação com uso misto, e fachada ativa, sendo a área construída da fachada ativa compreendida não superior, em relação ao 50% (cinquenta por cento) da área do lote;
- promover o adensamento populacional controlado por meio de ocupação interna e equitativa, com gabarito máximo de 20m (dois metros) de altura, por metro de ZM;
- exigir nos novos projetos o traçado de áreas permeáveis por meio de arborização interna aos lotes estabelecendo-se o dimensionamento do plantio de uma árvore de médio porte (diâmetro da copa quando adulta igual a 5m (cinco metros) para 30m² (trinta metros quadrados) de área permitida);
- dispor o terreno de vaga para estacionamento, considerando não computada a área de vaga para estacionamento para o uso residencial de uma vaga por habitação e para o uso não residencial, de uma vaga para cada 100 m² (cem metros quadrados) de área construída não residencial (fachada);
- estabelecer a que mínimo utilizando, para todos, do recurso do comparar não computando as áreas de circulação de todos os pavimentos até o limite de 20% (vinte por cento) de aproveitamento.

Parágrafo único. Para garantir a sua maior eficiência, a área ocupada residencial não poderá ser inferior a 30% da área computável ZM.

INCENTIVO À PRODUÇÃO HABITACIONAL				
UNIDADE DE OCUPAÇÃO PLANEJADA	ZONA DE USO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	CORA DE TERRENO MÍNIMA POR HABITAÇÃO	ÁREA CONSTRUIVA MÍNIMA MÁXIMA DA UNIDADE
CENTRO EXPANSIVO	ZDM	5,0	20m ²	300m ²
CENTRO DE USO	ZM3	4,0	20m ²	80m ²
CENTRO DE USO	ZM2	2,0	40m ²	80m ²
NOVATE	ZM4	2,0	30m ²	60m ²

Das Zonas de Uso

Art. 45. As Zonas de Uso têm características específicas referentes ao território onde estão inseridas, para as quais são estabelecidas parâmetros de parcelamento, parcelamento, aproveitamento.

- ZDM – Zona de Expansão Residencial de baixa densidade
- ZM3 – Zona com Residência Conjunta
- ZM2 – Zona Urbana de Residência
- ZM4 – Zona Urbana de alta densidade
- ZDM – Zona Centro Urbana Municipal
- ZM3 – Zona Centro Urbana Municipal
- ZM2 – Zona Centro Urbana Municipal
- ZM4 – Zona Centro Urbana Municipal
- ZDM – Zona Centro Urbana Municipal
- ZM3 – Zona Centro Urbana Municipal
- ZM2 – Zona Centro Urbana Municipal
- ZM4 – Zona Centro Urbana Municipal
- ZDM – Zona Centro Urbana Municipal
- ZM3 – Zona Centro Urbana Municipal
- ZM2 – Zona Centro Urbana Municipal
- ZM4 – Zona Centro Urbana Municipal

Parágrafo único. As características de ocupação das zonas de uso encontram-se no Quadro 04 e a delimitação das zonas de uso no Mapa 04 integrantes desta lei.

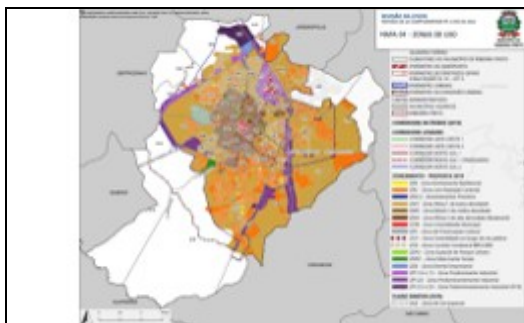
Art. 48. As Zonas com Restrição Cartorial (ZRC) são porções de território estritamente residenciais, cujo parcelamento compreenda quadras destinadas a áreas habitacionais por lote, ou quadras ocupadas por edifícios residenciais, podendo as quadras receber, sob determinadas condições, concessões e de prestação de serviços destinados ao atendimento do uso residencial, com restrições de ocupação dos lotes registradas em cartório.

Parágrafo único. A área física de 120m (dois metros) no eixo das parâmetros das Zonas com Restrição Cartorial (ZRC), com ocupação residencial unifamiliar e áreas edificadas com até dois pavimentos, independente da zona de uso que a circunda, deverá ser observada o gabarito máximo de 10m (dez metros), como forma de transição entre zona de uso de baixa densidade construída e zona de densidade construtiva média e alta.

Art. 51. As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são porções de território destinadas, predominantemente, à habitação para famílias de baixa renda, para promoção de novas Habitações de Interesse Social (HIS) e Habitações de Mercado Popular (HMP), destinadas a infraestrutura, equipamentos sociais, áreas verdes e comércio e serviços locais, bem como, realocação de população beneficiária de assentamentos precários em áreas segregadas, sendo divididas em:

- ZEIS-1 – áreas rurais demarcadas pela Lei Complementar nº 286, de 2018 (Plano Diretor) e regulamentada pela Lei Complementar nº 257, de 13 de dezembro de 2018, que estabelece a propensão da área a ser destinada para os diferentes tipos de HIS;
- ZEIS-2 – áreas ocupadas por comunidades, em assentamentos precários, delimitadas no Mapa 04, integrante desta lei, que deverão ser objeto de urbanização e regularização, por meio do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social, de acordo com a legislação da Lei Complementar nº 257, de 2018.

Quadro 04 ANEXO I (21%) Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto										
Parâmetros de Ocupação do Solo Por Zona de Uso										
Zona	Subzona	Identificação	Coeficiente de Aproveitamento máximo	Área mínima	Área máxima	Área mínima por unidade	Área máxima por unidade	Densidade máxima	Índice de ocupação máxima	Resumo Mínimo (m ²) Área mínima por unidade m ² ou m ³
ZDM	ZDM-1	Zona de Expansão Residencial	0,50	1,00	1,00	10,0	10,0	10,0	10,0	100 m ²
ZDM	ZDM-2	Zona de Expansão Residencial	0,50	1,00	1,00	10,0	10,0	10,0	10,0	100 m ²
ZM3	ZM3-1	Zona Centro Urbana Municipal	0,50	1,00	1,00	10,0	10,0	10,0	10,0	100 m ²
ZM3	ZM3-2	Zona Centro Urbana Municipal	0,50	1,00	1,00	10,0	10,0	10,0	10,0	100 m ²
ZM2	ZM2-1	Zona Centro Urbana Municipal	0,50	1,00	1,00	10,0	10,0	10,0	10,0	100 m ²
ZM2	ZM2-2	Zona Centro Urbana Municipal	0,50	1,00	1,00	10,0	10,0	10,0	10,0	100 m ²
ZM4	ZM4-1	Zona Centro Urbana Municipal	0,50	1,00	1,00	10,0	10,0	10,0	10,0	100 m ²
ZM4	ZM4-2	Zona Centro Urbana Municipal	0,50	1,00	1,00	10,0	10,0	10,0	10,0	100 m ²
ZDM	ZDM-3	Zona Centro Urbana Municipal	0,50	1,00	1,00	10,0	10,0	10,0	10,0	100 m ²
ZDM	ZDM-4	Zona Centro Urbana Municipal	0,50	1,00	1,00	10,0	10,0	10,0	10,0	100 m ²
ZDM	ZDM-5	Zona Centro Urbana Municipal	0,50	1,00	1,00	10,0	10,0	10,0	10,0	100 m ²
ZDM	ZDM-6	Zona Centro Urbana Municipal	0,50	1,00	1,00	10,0	10,0	10,0	10,0	100 m ²
ZDM	ZDM-7	Zona Centro Urbana Municipal	0,50	1,00	1,00	10,0	10,0	10,0	10,0	100 m ²
ZDM	ZDM-8	Zona Centro Urbana Municipal	0,50	1,00	1,00	10,0	10,0	10,0	10,0	100 m ²
ZDM	ZDM-9	Zona Centro Urbana Municipal	0,50	1,00	1,00	10,0	10,0	10,0	10,0	100 m ²
ZDM	ZDM-10	Zona Centro Urbana Municipal	0,50	1,00	1,00	10,0	10,0	10,0	10,0	100 m ²
ZDM	ZDM-11	Zona Centro Urbana Municipal	0,50	1,00	1,00	10,0	10,0	10,0	10,0	100 m ²
ZDM	ZDM-12	Zona Centro Urbana Municipal	0,50	1,00	1,00	10,0	10,0	10,0	10,0	100 m ²
ZDM	ZDM-13	Zona Centro Urbana Municipal	0,50	1,00	1,00	10,0	10,0	10,0	10,0	100 m ²
ZDM	ZDM-14	Zona Centro Urbana Municipal	0,50	1,00	1,00	10,0	10,0	10,0	10,0	100 m ²
ZDM	ZDM-15	Zona Centro Urbana Municipal	0,50	1,00	1,00	10,0	10,0	10,0	10,0	100 m ²
ZDM	ZDM-16	Zona Centro Urbana Municipal	0,50	1,00	1,00	10,0	10,0	10,0	10,0	100 m ²
ZDM	ZDM-17	Zona Centro Urbana Municipal	0,50	1,00	1,00	10,0	10,0	10,0	10,0	100 m ²
ZDM	ZDM-18	Zona Centro Urbana Municipal	0,50	1,00	1,00	10,0	10,0	10,0	10,0	100 m ²
ZDM	ZDM-19	Zona Centro Urbana Municipal	0,50	1,00	1,00	10,0	10,0	10,0	10,0	100 m ²
ZDM	ZDM-20	Zona Centro Urbana Municipal	0,50	1,00	1,00	10,0	10,0	10,0	10,0	100 m ²
ZDM	ZDM-21	Zona Centro Urbana Municipal	0,50	1,00	1,00	10,0	10,0	10,0	10,0	100 m ²
ZDM	ZDM-22	Zona Centro Urbana Municipal	0,50	1,00	1,00	10,0	10,0	10,0	10,0	100 m ²
ZDM	ZDM-23	Zona Centro Urbana Municipal	0,50	1,00	1,00	10,0	10,0	10,0	10,0	100 m ²
ZDM	ZDM-24	Zona Centro Urbana Municipal	0,50	1,00	1,00	10,0	10,0	10,0	10,0	100 m ²
ZDM	ZDM-25	Zona Centro Urbana Municipal	0,50	1,00	1,00	10,0	10,0	10,0	10,0	100 m ²
ZDM	ZDM-26	Zona Centro Urbana Municipal	0,50	1,00	1,00	10,0	10,0	10,0	10,0	100 m ²
ZDM	ZDM-27	Zona Centro Urbana Municipal	0,50	1,00	1,00	10,0	10,0	10,0	10,0	100 m ²
ZDM	ZDM-28	Zona Centro Urbana Municipal	0,50	1,00	1,00	10,0	10,0	10,0	10,0	100 m ²
ZDM	ZDM-29	Zona Centro Urbana Municipal	0,50	1,00	1,00	10,0	10,0	10,0	10,0	100 m ²
ZDM	ZDM-30	Zona Centro Urbana Municipal	0,50	1,00	1,00	10,0	10,0	10,0	10,0	100 m ²
ZDM	ZDM-31	Zona Centro Urbana Municipal	0,50	1,00	1,00	10,0	10,0	10,0	10,0	100 m ²
ZDM	ZDM-32	Zona Centro Urbana Municipal	0,50	1,00	1,00	10,0	10,0	10,0	10,0	100 m ²
ZDM	ZDM-33	Zona Centro Urbana Municipal	0,50	1,00	1,00	10,0	10,0	10,0	10,0	100 m ²
ZDM	ZDM-34	Zona Centro Urbana Municipal	0,50	1,00	1,00	10,0	10,0	10,0	10,0	100 m ²
ZDM	ZDM-35	Zona Centro Urbana Municipal	0,50	1,00	1,00	10,0	10,0	10,0	10,0	100 m ²
ZDM	ZDM-36	Zona Centro Urbana Municipal	0,50	1,00	1,00	10,0	10,0	10,0	10,0	100 m ²
ZDM	ZDM-37	Zona Centro Urbana Municipal	0,50	1,00	1,00	10,0	10,0	10,0	10,0	100 m ²
ZDM	ZDM-38	Zona Centro Urbana Municipal	0,50	1,00	1,00	10,0	10,0	10,0	10,0	100 m ²
ZDM	ZDM-39	Zona Centro Urbana Municipal	0,50	1,00	1,00	10,0	10,0	10,0	10,0	100 m ²
ZDM	ZDM-40	Zona Centro Urbana Municipal	0,50	1,00	1,00	10,0	10,0	10,0	10,0	100 m ²
ZDM	ZDM-41	Zona Centro Urbana Municipal	0,50	1,00	1,00	10,0	10,0	10,0	10,0	100 m ²
ZDM	ZDM-42	Zona Centro Urbana Municipal	0,50	1,00	1,00	10,0	10,0	10,0	10,0	100 m ²
ZDM	ZDM-43	Zona Centro Urbana Municipal	0,50	1,00	1,00	10,0	10,0	10,0	10,0	100 m ²
ZDM	ZDM-44	Zona Centro Urbana Municipal	0,50	1,00	1,00	10,0	10,0	10,0	10,0	100 m ²
ZDM	ZDM-45	Zona Centro Urbana Municipal	0,50	1,00	1,00	10,0	10,0	10,0	10,0	100 m ²
ZDM	ZDM-46	Zona Centro Urbana Municipal	0,50	1,00	1,00	10,0	10,0	10,0	10,0	100 m ²
ZDM	ZDM-47	Zona Centro Urbana Municipal	0,50	1,00	1,00	10,0	10,0	10,0	10,0	100 m ²
ZDM	ZDM-48	Zona Centro Urbana Municipal	0,50	1,00	1,00	10,0	10,0	10,0	10,0	100 m ²
ZDM	ZDM-49	Zona Centro Urbana Municipal	0,50	1,00	1,00	10,0	10,0	10,0	10,0	100 m ²
ZDM	ZDM-50	Zona Centro Urbana Municipal	0,50	1,00	1,00	10,0	10,0	10,0	10,0	100 m ²



CATEGORIA DE USO	SUBCATEGORIA DE USO	ZONAS DE USO															
		ZUC	ZUC	ZUC	ZUC	ZUC	ZUC	ZUC	ZUC	ZUC	ZUC	ZUC	ZUC	ZUC	ZUC	ZUC	ZUC
RESIDENCIAL	Res-1	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
	Res-2	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
	Res-3	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
	Res-4	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
	Res-5	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
	Res-6	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
COMERCIAL	Com-1	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
	Com-2	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
	Com-3	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
	Com-4	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
	Com-5	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	
	Com-6	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	

Capítulo I – Dos Parâmetros e Das Modalidades de Parcelamento Do Solo

Art. 109. O parcelamento do solo no Município de Ribeirão Preto ocorre por meio das modalidades e definições a seguir:

I. loteamento
II. loteamento integrado à edificação ou conjuntos habitacionais
III. desdobra
IV. aglomeração ou recontraimento
V. desmembramento
VI. desmembramento integrado à edificação
VII. conteúdo arquitetônico

§1º. Será admitida a utilização concomitante de mais de uma modalidade de parcelamento acima descritas, no mesmo imóvel ou em parte dele, desde que sejam atendidos todos os requisitos desta lei.

§2º. O parcelamento do solo para fins urbanos, nas modalidades referidas neste artigo, só será permitido nas zonas urbanas e de expansão urbana do Município.

Capítulo I – Dos Parâmetros e Das Modalidades de Parcelamento Do Solo

Art. 109. O parcelamento do solo no Município de Ribeirão Preto ocorre por meio das modalidades e definições a seguir:

I. loteamento
II. loteamento integrado à edificação ou conjuntos habitacionais
III. desdobra
IV. aglomeração ou recontraimento
V. desmembramento
VI. desmembramento integrado à edificação
VII. conteúdo arquitetônico

§1º. Será admitida a utilização concomitante de mais de uma modalidade de parcelamento acima descritas, no mesmo imóvel ou em parte dele, desde que sejam atendidos todos os requisitos desta lei.

§2º. O parcelamento do solo para fins urbanos, nas modalidades referidas neste artigo, só será permitido nas zonas urbanas e de expansão urbana do Município.

QUADRO 02 – Parâmetros das Modalidades de Parcelamento		
Tipos de Parcelamento do Solo	Loteamento	Desmembramento
Condições de aplicação: área do lote no gleba	Área de 30.000m ²	área de 30.000m ² até 38.000m ²
Área mínima do lote	100m ²	100m ²
Fronteira mínima do lote	10m	10m
Área máxima do lote	38.000m ²	N.A.
Fronteira máxima do lote	300m	300m
Área máxima da quadra	38.000m ²	N.A.
Compartimento máximo de face da quadra	300m	N.A.
Permeabilidade	áreas verdes e lazer (ZUC, ZUC e ZUC)	20%
Área de uso institucional	5%	5%
Sistema viário	N. definida pelo órgão competente	N.A.

Matrícula	Zona	Subzona	Identificação	Lote	
				Área (m ²)	Área Mínima (m ²)
388	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
389	ZUC	ZUC	ZUC - Zona com Função Comercial	15.000	30.000
390	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
391	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
392	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
393	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
394	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
395	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
396	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
397	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
398	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
399	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
400	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
401	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
402	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
403	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
404	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
405	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
406	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
407	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
408	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
409	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
410	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
411	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
412	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
413	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
414	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
415	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
416	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
417	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
418	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
419	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
420	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
421	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
422	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
423	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
424	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
425	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
426	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
427	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
428	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
429	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
430	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
431	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
432	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
433	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
434	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
435	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
436	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
437	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
438	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
439	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
440	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
441	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
442	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
443	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
444	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
445	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
446	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
447	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
448	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
449	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
450	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
451	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
452	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
453	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
454	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
455	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
456	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
457	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
458	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
459	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
460	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
461	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
462	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
463	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
464	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
465	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
466	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
467	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
468	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
469	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
470	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
471	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
472	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
473	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
474	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
475	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
476	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
477	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
478	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
479	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
480	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
481	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
482	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
483	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
484	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
485	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
486	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
487	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
488	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
489	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
490	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
491	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
492	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
493	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
494	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
495	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
496	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
497	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
498	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
499	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000
500	ZUC	ZUC	ZUC - Zona de Loteamento Residencial	15.000	30.000

Seção II – Da Destinação de Áreas Verdes e Institucionais para Uso Público

Art. 114. As áreas verdes e de lazer e as áreas institucionais deverão ter frente para a via pública e terão a sua localização indicada na Prefeitura Municipal no seguinte parágrafo:

I. a localização de 50% das áreas verdes deverá ser definida pelo órgão competente municipal e deverá conter um círculo com raio mínimo de 10m (dez metros);

II. a localização do restante da área verde deverá ter largura mínima de 5m (cinco metros) em área com declividade de até 15%.

Parágrafo único. Será admitida a localização do sistema de área verde e de lazer em terrenos, que apresentem declividade superior a 15% (quinze por cento), se houver interesse geotécnico ou ambiental, reconhecido pelo órgão competente municipal, responsável pela proteção ambiental.

Art. 115. As áreas institucionais deverão ter acesso por via oficial de circulação, estar situada em um único parcelamento, e estar situada em área com declividade de até 15% (quinze por cento), e ser localizada pela Prefeitura.

Seção III – Do Sistema Viário

Art. 116. As vias que compõem o sistema viário de loteamento, serão obrigatoriamente dotadas de uso público e serão transferidas para o patrimônio de Município, após conclusão da obra, devendo ser dotadas com as vias adjacentes efetivas, conforme os projetos, bem como adaptar-se às condições topográficas do terreno.

Parágrafo único. Essas vias serão classificadas conforme o respectivo hierarquia funcional e atenderão às especificações técnicas e operacionais constantes do Quadro 03 – Sistema Viário: Padrões de Projeto e Quadro 04 – Sistema Viário: Seção Transversal.

Art. 117. Para aprovação de qualquer das modalidades de parcelamento de solo urbano, será obrigatório o requerimento preliminar de corte de diâmetros viários, conforme previsto no artigo 108 desta lei, cuja aplicação, na elaboração do projeto urbanístico, será também obrigatória, sob pena de ineficácia do pedido.

Art. 118. Não é permitido o prolongamento de qualquer via, existente ou projetada, com redução de sua largura.

Art. 119. A concordância de alinhamento (perfil) das lotes, nos cruzamentos das vias públicas, deverá ter uma altura mínima igual a 9 (nove) metros, e a construção da guia acompanhará esse traço, acrescido da medida da largura correspondente ao tipo de via considerando:

Parágrafo único. Os alinhamentos nos cruzamentos deverão ser implantados de acordo com os parâmetros fixados pelo órgão competente municipal, caso a caso.

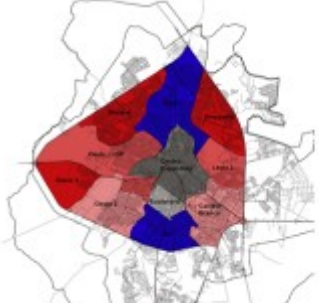


Características	QUADRO 03 - ANEXO II - 01 - II - Sistema Viário: Padrões de Projeto									
	Sistema Expressivo		Sistema Principal			Sistema Secundário				
	Expresso 1ª e 2ª	Expresso 3ª e 4ª	Principal	Secundário	Principal	Secundário	Principal	Secundário	Principal	Secundário
Velocidade (km/h)	80 a 100	50 a 60	40	30	40	30	20	15	10	5
Super Elevação máxima	4 a 5	4 a 5	5	5	4	4	4	4	4	4
Raio Mínimo (m)	200 a 400	80 a 100	100	100	100	100	100	100	100	100
Declividade longitudinal	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Declividade transversal	4 a 5	4 a 5	4	4	30	18	18	18	18	0,5
5 Contorno mín. desviado	85/45	38/39	55/55	55/55	20/30	—	—	—	—	—
5 Contorno máxima	20/100	30/100	50/50	50/50	30/30	—	—	—	—	—
Raio (m) de curva	140/115	100/100	100/100							




<p>TÍTULO VII – DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO URBANÍSTICA</p> <p>Capítulo I – Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórias</p> <p>Art. 180. Em atendimento à função social da cidade e da propriedade, o Executivo Municipal poderá exigir do proprietário do imóvel localizado na Zona de Urbanização Preferencial, considerando sua edificação, subdivisão ou não subdividida, nos termos da Lei Complementar nº 206, de 2010 (Plan Diretor), um subproduto apropriado à sua forma de parcelamento, edificação ou utilização compulsórias, sob pena sucessivamente de:</p> <ol style="list-style-type: none"> aplicação de IPTU progressivo no tempo; desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública; <p>§1º Considera-se não edificado, o terreno ou lote não construído.</p> <p>§2º Considera-se não subdividido, o terreno não dividido para o exercício de qualquer atividade que independa de edificação para atender sua finalidade social.</p> <p>§3º Considera-se subdividido:</p> <ol style="list-style-type: none"> o terreno edificado em que a área construída seja inferior ao coeficiente de aproveitamento máximo estabelecido para a zona de uso em que se localiza; o terreno que contenha obras inacabadas ou paralizadas por mais de 05 (cinco) anos; a edificação em estado de ruína; a edificação em conjunto de edificações em que 80% (oitenta por cento) das unidades habitacionais estejam desocupadas a mais de 05 (cinco) anos. <p>§4º Fica excluído das obrigações estabelecidas no caput deste artigo, os imóveis:</p> <ol style="list-style-type: none"> de interesse ambiental ou cultural; utilizados para atividades recreativas ou sociais que não necessitem de edificações para exercer suas finalidades; em que a subdivisão ou não emprego dos recursos de impossibilidade jurídica ou resultado de pendência judicial; que não dispõem de infraestrutura e de demanda para utilização, na forma de art. 5º da Lei 10.257/2001. 	<p>Seção I - Do Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo</p> <p>Art. 181. Na Zona de Urbanização Preferencial, os imóveis que se enquadrarem no artigo anterior, após os pagamentos sucessivos previstos, estarão sujeitos ao pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos, iniciando a Município a cobrança pela alíquota mínima até que se cumpra a referida obrigação, nos termos e limites fixados na lei específica.</p> <p>§1º O valor da alíquota a ser aplicada não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota mínima de 15% (quinze por cento).</p> <p>§2º É vedada a concessão de bonificações ou de isenções relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.</p> <p>Seção II - Da Desapropriação Com Pagamento Em Títulos</p> <p>Art. 182. Decorridos os 5 (cinco) anos de aplicação do IPTU Progressivo no Tempo, nos termos do artigo anterior, caso que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, o Executivo procederá à desapropriação do imóvel, cuja indenização será paga com títulos da dívida pública, nos termos previstos pela Art. 9º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade).</p>
<p>Capítulo III – Da Transferência de Direito de Construir</p> <p>Art. 185. A Transferência do Direito de Construir é o instrumento pelo qual o Executivo Municipal poderá permitir ao proprietário de imóvel urbano, privado ou público, exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública o direito de construir, previsto nesta lei, quando o imóvel de sua propriedade for considerado necessário para fim de:</p> <ol style="list-style-type: none"> implantação de equipamentos urbanos e comunitários; criação de espaços abertos de uso público; preservação de áreas de valor ambiental indicadas nesta Lei ou em lei específica; preservação de imóvel considerado de interesse histórico, cultural, paisagístico ou social; execução de melhoramento viário; localização em Zona de Proteção Mínima. <p>Parágrafo único. As indenizações devidas pelo Município em razão da desapropriação de imóveis para as finalidades relacionadas no caput poderão ser satisfeitas mediante a concessão ao proprietário da Transferência do Direito de Construir prevista neste artigo.</p>	<p>Art. 186. O imóvel sobre o qual se manifesta o interesse público para os fins definidos no artigo 184 desta Lei será transferido ao domínio do Município, que em troca emitirá Certidão de Potencial Construtivo a propriedade, da qual constará:</p> <ol style="list-style-type: none"> identificação do imóvel cedente, compreendendo: <ol style="list-style-type: none"> nome do proprietário; a denominação do logradouro de acesso; o número do imóvel; a área de lote no terreno, especificada em metros quadrados; o potencial construtivo do imóvel, correspondente ao direito de construir a ser exercido em outro local, especificado em metros quadrados e equivalente ao produto da área do terreno ou lote pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico da zona de uso em que esteja situado. <p>§1º Os imóveis edificados considerados Patrimônios Históricos, Arquitetônicos e Culturais poderão transferir todo o Potencial Construtivo Utilizado, desde que não configurem mácula, situação em que poderão transferir apenas o potencial equivalente ao Coeficiente de Aproveitamento Básico.</p> <p>§2º O Executivo Municipal emitirá a Certidão da Transferência do Direito de Construir em prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias de sua formal de despacho do imóvel objeto da transferência, lido e qual fim o uso de destino do respectivo imóvel sem efeito.</p>
<p>Art. 187. A permissão de Transferência do Direito de Construir e a emissão da Certidão de Potencial Construtivo serão realizadas por ato do Executivo.</p> <p>§1º A Certidão de Potencial Construtivo, bem como a escritura de Transferência do Direito de Construir de um imóvel para o outro, serão averbadas nos respectivos matrículas.</p> <p>§2º Sempre que ocorrer a Transferência do Direito de Construir, a Administração Municipal terá conhecimento público, mediante publicação no Diário Oficial do Município, dos elementos constantes da Certidão.</p> <p>§3º A Transferência do Direito de Construir de forma fracionada será autorizada pelo Município por meio de decisão específica para cada fração a ser utilizada.</p> <p>Art. 188. A utilização de área de construir atenderá ao critério de proporcionalidade entre os valores imobiliários do terreno doador e do terreno receptor do potencial construtivo, calculados com base no Valor Venal do terreno, definido pelo Município para fins de cálculo do IPTU das respectivas áreas.</p> <p>Parágrafo único. O potencial construtivo a ser transferido do imóvel doador para o imóvel receptor será definido matematicamente pela equação:</p> $PCT = [ACE - (ATE + CABR) + (VV\text{doador} + VV\text{receptor})]$ <p>em que:</p> <ul style="list-style-type: none"> PCT é o potencial construtivo a ser transferido; ACE é a área construída para efeito de cálculo do coeficiente de aproveitamento que se pretende atingir no empreendimento; ATE é a área do terreno receptor; CABR é o coeficiente de aproveitamento básico do terreno receptor; VV é o Valor Venal do terreno doador; VV é o Valor Venal do terreno receptor. 	<p>Art. 189. A Transferência do Direito de Construir será concedida mediante análise dos potenciais impostos ao patrimônio imobiliário, à paisagem e ao meio ambiente, respeitados os parâmetros de altura das edificações, os índices de ocupação, de permeabilidade, as áreas e afastamentos fixados por esta lei para as zonas de uso em que seja admitida a recepção de potencial construtivo adicional.</p> <p>Parágrafo único. Na subutilização do direito de construir adicional, a área construída para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento não excederá ao limite máximo estabelecido para a terreno ou lote receptor, conforme Quadro 04 integrante desta Lei.</p> <p>Art. 190. O monitoramento das operações de Transferência do Direito de Construir será efetuado pelo órgão de licenciamento de empreendimentos, a qual se obrigará a:</p> <ol style="list-style-type: none"> manter registro de todas as operações em arquivo específico; publicar no Diário Oficial do Município, no fim de cada exercício, o resumo das operações de transferências autorizadas no período, contendo: <ol style="list-style-type: none"> a identificação do terreno ou lote receptor, incluindo sua localização; a identificação do imóvel doador do direito de construir; o direito de construir correspondente ao potencial construtivo do imóvel cedente transferido para o receptor; o saldo do potencial construtivo remanescente, no caso da utilização fracionada do direito de construir constante da Certidão. <p>Parágrafo único. A Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão realizará balanço anual das operações de Transferência do Direito de Construir, avaliando os impactos sobre as áreas doadoras e receptoras, dando publicidade aos resultados ao Conselho do Controle Urbanístico de Ribeirão Preto.</p>
<p>Capítulo IV – Da Outorga Onerosa de Direito de Construir</p> <p>Art. 191. O Executivo Municipal poderá outorgar onerosamente o direito de construir correspondente ao potencial construtivo adicional, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelos beneficiários, nos termos dos artigos 21 e 31 e seguintes da Lei Federal nº 10.257, de 30 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade) e procedimentos estabelecidos nesta lei.</p> <p>Parágrafo único. Os recursos auferidos com as contrapartidas financeiras oriundas da outorga onerosa de potencial construtivo adicional serão destinados ao Fundo Urbanístico Municipal.</p> <p>Art. 192. O potencial construtivo adicional é bem jurídico diferenciado, de singularidade da Prefeitura, com funções urbanísticas e socioeconômicas.</p> <p>§1º Considera-se potencial construtivo adicional o correspondente à diferença entre o potencial construtivo básico e o potencial construtivo básico.</p> <p>§2º Para o cálculo do potencial construtivo adicional deverão ser utilizados:</p> <ol style="list-style-type: none"> o coeficiente de aproveitamento básico constante do Quadro 04 integrante desta lei, para a zona de uso onde se localiza o imóvel; o coeficiente de aproveitamento máximo constante do Quadro 04 integrante desta lei para a zona de uso onde se localiza o imóvel. 	<p>Art. 193. A contrapartida financeira, que corresponde à outorga onerosa do potencial construtivo adicional é calculada pela equação:</p> $CF = [ATE + CABR - COE] \times VV \times IP$ <p>em que:</p> <ul style="list-style-type: none"> CF é o contrapartida financeira a ser paga ao Município em moeda corrente; ATE é a área do terreno; COE é o coeficiente de aproveitamento utilizado no empreendimento; CABR é o coeficiente de aproveitamento básico da zona de uso em que se localiza o lote oneroso; VV é o Valor Venal do terreno oneroso (definido pelo sistema de IPTU); IP é o fator social que pode variar de 0,9 (nove) a 1,2 (doze), conforme Quadro 06 – Fator Social; IP é o fator de planejamento que pode variar de 0,9 (nove) a 1,2 (doze), conforme Quadro 07 – Fator de Planejamento; <p>§1º Os recursos oriundos da Outorga Onerosa de Direito de Construir serão arrecadados no Fundo Urbanístico Municipal, podendo ser aplicados nos termos do art. 31 do Estatuto da Cidade para:</p> <ol style="list-style-type: none"> reparação de bens; execução de programas e projetos habitacionais de interesse social; construção de reserva fundiária; realização de operações urbanísticas; realização e desenvolvimento de projetos sociais; implantação de equipamentos urbanos e comunitários; criação de espaços urbanos e comunitários; atuação do Conselho de Conservação e proteção de áreas livres de interesse público; proteção de áreas de interesse histórico, cultural e paisagístico. <p>§2º O Fundo Urbanístico, mantido a interesse público, poderá estabelecer que o pagamento de valores oriundos de áreas onerosas que não seja do Fundo Urbanístico de Direito de Construir seja realizado em parcelas anuais, por prazo não superior a cinco anos, acrescido de juros de 15% (quinze por cento) ao mês, e mediante outorga onerosa, em base na legislação federal para créditos de área onerosa.</p> <p>§3º No hipótese de pagamento parcelado, o pagamento de parcela de fundo de desenvolvimento será condicionado à comprovação do pagamento total dos parcelamentos previstos.</p>
<p>Capítulo V – Da Operação Urbana Consorciada</p> <p>Art. 194. O Executivo Municipal poderá realizar Operações Urbanas Consorciadas, de acordo com a Lei Federal nº 10.257, de 2001, com o objetivo de promover, em um determinado período, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental.</p> <p>Art. 195. As Operações Urbanas Consorciadas têm por finalidade:</p> <ol style="list-style-type: none"> implantar equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano; ampliar e melhorar o sistema de transporte coletivo, os meios de infraestrutura e o sistema viário costurado; promover a recuperação ambiental e paisagem de transição; regularizar equipamentos públicos sociais, espaços públicos e áreas verdes; promover, recuperar e valorizar o patrimônio ambiental, histórico e cultural; promover o desenvolvimento econômico e a dinamização de áreas visando à geração de empregos. <p>Art. 196. A lei específica que regulamentar cada Operação Urbana Consorciada poderá prever, mediante contrapartida:</p> <ol style="list-style-type: none"> a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas urbanísticas; formas de regularização de edificações existentes em desacordo com a legislação vigente; 	<p>Art. 197. A lei específica que regulamentar cada Operação Urbana Consorciada deve atender aos objetivos e diretrizes estabelecidas nesta lei e conter no mínimo:</p> <ol style="list-style-type: none"> identificação do período de abrangência da Operação Urbana Consorciada; finalidade da Operação Urbana Consorciada; plano urbanístico; programa básico de intervenções urbanísticas articuladas com as finalidades da Operação Urbana Consorciada e com o seu plano urbanístico; estudo prévio de impacto ambiental, de vizinhança, quando cabível, associado aos estudos necessários à área de intervenção; programa de atendimento econômico, social e habitacional para a população diretamente afetada pela operação; plano de gestão de áreas e terrenos para a produção habitacional de interesse social dentro de seu perímetro de abrangência; mecanismos de garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de caráter valor histórico, cultural, arquitetônico, paisagístico e ambiental, protegidos por tombamento ou lei; contrapartidas financeiras a serem exigidas dos proprietários, arrendatários permanentes e investidores privados em função dos benefícios recebidos; estipulação de potencial construtivo adicional; forma de controle e gestão da operação urbana consorciada, com a previsão de um conselho gestor paritário, por representantes do Poder Público e da sociedade civil; forma específica que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras e correntes dos benefícios urbanísticos concedidos; regime de transição de regime jurídico da operação urbana consorciada para o regime jurídico ordinário da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, aplicável ao final de cada Operação Urbana Consorciada.



- Material apresentado na Audiência Pública realizada em 09/10/2019

<p>Art. 198. Os recursos obtidos pelo Poder Público na forma do inciso IX do artigo anterior serão aplicados exclusivamente na implantação do Programa De Intervenções Urbanas previsto na lei de criação da Operação Urbana Consorciada.</p> <p>§1º. No mínimo 80% (oitenta por cento) dos recursos arrecadados deverão ser aplicados na Habitação de Interesse Social no âmbito de abrangência da Operação Urbana Consorciada, preferencialmente na aquisição de glebas e lotes.</p> <p>§2º. Os recursos a que se refere o §1º deverão ser em sua origem depositados em conta específica, vinculada à Operação Urbana Consorciada.</p>	<p>Premissas e regramentos do Plano Diretor</p> <p>Premissas</p> <ul style="list-style-type: none"> estímulo os empreendimentos imobiliários nas áreas onde a infraestrutura básica esteja subutilizada; buscar o adensamento populacional e de atividades econômicas gerando dinâmica urbana; estimular a ocupação dos vazios urbanos internos ao perímetro urbano e desestimular a expansão urbana distante e/ou sem conectividade direta com a área urbanizada; <p>Regramentos</p> <ul style="list-style-type: none"> estabeleceu coeficiente básico = 1,0 para toda a cidade; estabeleceu cobrança de outorga onerosa;
<p>O que o Plano Diretor delegou à revisão da LPUOS</p> <ul style="list-style-type: none"> Estabelecer estratégias de desenvolvimento para a zona urbana, a zona de expansão urbana e a zona rural; Estabelecer as formas de cobrança, parâmetros e as condições de eventual gratuidade da outorga onerosa do direito de construir; Definir coeficientes de aproveitamento mínimos e máximos em cada localidade; Formular parâmetros para as Unidades de Ocupação Planejada; 	<p>Incentivos e contrapartidas urbanísticas</p> <ul style="list-style-type: none"> Incentivos urbanísticos via descontos na outorga <ul style="list-style-type: none"> induzir a atividade imobiliária em regiões de interesse da cidade – conforme o Plano Diretor; aumentar a atratividade oferecendo condições especiais para o empreendedor em determinadas regiões da cidade; forma de mitigar os impactos da introdução da outorga onerosa (origem do Plano Diretor);
<p>Incentivos e contrapartidas urbanísticas</p> <ul style="list-style-type: none"> incentivos urbanísticos <ul style="list-style-type: none"> área computável gratuita correspondente ao CA básico para empreendimentos residenciais; área computável gratuita para usos comerciais e de serviços de âmbito local no pavimento térreo dos edifícios; área computável gratuita correspondente à área remembrada de lotes (mínimo 1000m²); área doada para alargamento de calçadas pode ser computada no CA básico <ul style="list-style-type: none"> dependendo da região; incentivos zeram a contrapartida financeira CA básico pode chegar a 2,7 	<p>Contrapartidas urbanísticas</p> <ul style="list-style-type: none"> incentivos urbanísticos gratuitos são condicionados <ul style="list-style-type: none"> quota máxima de terreno por unidade: estabelece um número mínimo de unidades residenciais por empreendimento <ul style="list-style-type: none"> forma de promover o adensamento populacional forma de promover a oferta de unidades de diversas dimensões ampliando o público alvo
<p>Contrapartidas urbanísticas</p> <ul style="list-style-type: none"> Destinação dos recursos <ul style="list-style-type: none"> Os recursos auferidos com as contrapartidas financeiras oriundas da outorga onerosa de potencial construtivo adicional serão destinados ao Fundo de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB) 	 <p>UOPs do Anel Viário</p>
	



<p>Fator de Planejamento</p>  <table border="1" data-bbox="528 309 807 510"> <thead> <tr> <th>Unidade de Ocupação Planejada</th> <th>Residencial</th> <th>Não Residencial</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Centro Expandido</td> <td>0,5</td> <td>0,7</td> </tr> <tr> <td>Industrial</td> <td>0,5</td> <td>0,7</td> </tr> <tr> <td>Oeste - LDP</td> <td>0,3</td> <td>0,3</td> </tr> <tr> <td>Norte</td> <td>0,3</td> <td>0,3</td> </tr> <tr> <td>Leste - Comércio Básico</td> <td>0,5</td> <td>0,2</td> </tr> <tr> <td>Zona Residencial planejada em Casarão</td> <td>1,0</td> <td>1,0</td> </tr> <tr> <td>Metropolitano</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Unidade de Ocupação Planejada	Residencial	Não Residencial	Centro Expandido	0,5	0,7	Industrial	0,5	0,7	Oeste - LDP	0,3	0,3	Norte	0,3	0,3	Leste - Comércio Básico	0,5	0,2	Zona Residencial planejada em Casarão	1,0	1,0	Metropolitano			<p>Fator Social</p> <table border="1" data-bbox="911 320 1238 528"> <thead> <tr> <th>USO</th> <th>Fator Social</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Habitacional</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Habitacional de Interesse Social (HIS)</td> <td>0,0</td> </tr> <tr> <td>Habitacional de Mercado Popular (HMP)</td> <td>0,2</td> </tr> <tr> <td>Instalações Públicas</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Hospitais Públicos</td> <td>0,0</td> </tr> <tr> <td>Postos de Saúde Públicos</td> <td>0,0</td> </tr> <tr> <td>Escolas e Creches Públicas</td> <td>0,0</td> </tr> <tr> <td>Instalações Culturais, Esportivas, Lazer e Adulto, Pública</td> <td>0,0</td> </tr> <tr> <td>Estabelecimentos comerciais e serviços</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Hospital e clínica sem fins lucrativos</td> <td>0,0</td> </tr> <tr> <td>Universidade e Faculdade</td> <td>0,0</td> </tr> <tr> <td>Sedes, Escolas, Esportivos, Cultura e Lazer</td> <td>0,0</td> </tr> <tr> <td>Outras Estabelecimentos</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Hospitais</td> <td>0,5</td> </tr> <tr> <td>Escolas e Creches</td> <td>0,3</td> </tr> <tr> <td>Equipamentos Culturais</td> <td>0,3</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Obs.: Para uso não previstos neste quadro o Fator Social é 1,0</i></p>	USO	Fator Social	Habitacional		Habitacional de Interesse Social (HIS)	0,0	Habitacional de Mercado Popular (HMP)	0,2	Instalações Públicas		Hospitais Públicos	0,0	Postos de Saúde Públicos	0,0	Escolas e Creches Públicas	0,0	Instalações Culturais, Esportivas, Lazer e Adulto, Pública	0,0	Estabelecimentos comerciais e serviços		Hospital e clínica sem fins lucrativos	0,0	Universidade e Faculdade	0,0	Sedes, Escolas, Esportivos, Cultura e Lazer	0,0	Outras Estabelecimentos		Hospitais	0,5	Escolas e Creches	0,3	Equipamentos Culturais	0,3
Unidade de Ocupação Planejada	Residencial	Não Residencial																																																									
Centro Expandido	0,5	0,7																																																									
Industrial	0,5	0,7																																																									
Oeste - LDP	0,3	0,3																																																									
Norte	0,3	0,3																																																									
Leste - Comércio Básico	0,5	0,2																																																									
Zona Residencial planejada em Casarão	1,0	1,0																																																									
Metropolitano																																																											
USO	Fator Social																																																										
Habitacional																																																											
Habitacional de Interesse Social (HIS)	0,0																																																										
Habitacional de Mercado Popular (HMP)	0,2																																																										
Instalações Públicas																																																											
Hospitais Públicos	0,0																																																										
Postos de Saúde Públicos	0,0																																																										
Escolas e Creches Públicas	0,0																																																										
Instalações Culturais, Esportivas, Lazer e Adulto, Pública	0,0																																																										
Estabelecimentos comerciais e serviços																																																											
Hospital e clínica sem fins lucrativos	0,0																																																										
Universidade e Faculdade	0,0																																																										
Sedes, Escolas, Esportivos, Cultura e Lazer	0,0																																																										
Outras Estabelecimentos																																																											
Hospitais	0,5																																																										
Escolas e Creches	0,3																																																										
Equipamentos Culturais	0,3																																																										
<p>O valor da contrapartida financeira</p> <p>Art. 193. A contrapartida financeira, que corresponde à outorga onerosa de potencial construtivo adicional é calculada pela equação:</p> $CF = [AT \times (CAE - CAB)] \times VVT \times FP \times FS$ <p>CF: Valor da contrapartida em R\$ AT: Área do terreno CAE: Coeficiente de Aproveitamento utilizado CAB: Coeficiente de Aproveitamento Básico VVT: Valor Venal do Terreno por unidade de terreno FP: Fator de Planejamento da unidade de ocupação planejada FS: Fator Social do uso</p>	<p>O valor da contrapartida financeira</p> <ul style="list-style-type: none"> • Área de terreno: 1.000 m² • CA máximo: 4 • CA básico: 1 • Área computável total: 4.000 m² • Área computável adicional: 3.000 m² • Valor Venal do Terreno: R\$ 500 por m² • Fator de planejamento: 0,3 • Fator Social: 1 • $CF = 1.000 \times (4 - 1) \times 500 \times 0,3 \times 1$ • CF = R\$ 450.000,00 																																																										
<p>O valor da contrapartida financeira</p> <ul style="list-style-type: none"> • Área de terreno: 1.000 m² • CA máximo: 4 • CA básico: 2,7 • Área computável total: 4.000 m² • Área computável adicional: 3.000 m² • Valor Venal do Terreno: R\$ 500 por m² • Fator de planejamento: 0,3 • Fator Social: 1 • $CF = 1.000 \times (4 - 2,7) \times 500 \times 0,3 \times 1$ • CF = R\$ 195.000,00 	<p>O valor da contrapartida financeira</p> <ul style="list-style-type: none"> • Área de terreno: 1.000 m² • CA máximo: 4 • CA básico: 2,7 • Área computável total: 4.000 m² • Área computável adicional: 3.000 m² • Valor Venal do Terreno: R\$ 500 por m² • Fator de planejamento: 0,3 • Fator Social: 1 • $CF = 1.000 \times (4 - 2,7) \times 500 \times 0,3 \times 1$ • CF = R\$ 0,00 																																																										
<p>O valor da contrapartida financeira</p> <ul style="list-style-type: none"> • Área de terreno: 1.000 m² • CA máximo: 4 • CA básico: 2,7 • Área computável total: 4.000 m² • Área computável adicional: 3.000 m² • Valor Venal do Terreno: R\$ 500 por m² • Fator de planejamento: 0,3 • Fator Social: 1 • $CF = 1.000 \times (4 - 2,7) \times 500 \times 0,3 \times 0$ • CF = R\$ 0,00 	<p>Considerações finais</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Aplicação da OODC como instrumento indutor dos objetivos estabelecidos no Plano Diretor 2. Leve em consideração dinâmica imobiliária e produção habitacional atual 3. Regra de transição em estudo 4. Condições de pagamento 																																																										



- Material apresentado na Audiência Pública realizada em 16/10/2019

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Pólo de São Paulo
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

5ª AUDIÊNCIA PÚBLICA

LPUOS – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo
Município de Ribeirão Preto - SP

ACESSE AQUI
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Pólo de São Paulo
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

LPUOS HISTÓRICO E DEMANDAS

- LC nº 2157/2007
- LC nº 2505/2012
- Plano Diretor – LC nº 2866/2018
- Art. 177 – Revisão das Leis Complementares ao PD

LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ACESSE AQUI
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Pólo de São Paulo
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

LPUOS HISTÓRICO E DEMANDAS

- 11 Audiências Técnicas (23/08/2018)
- 5 Audiências Públicas (16/10/2019)

Participação de entidades, organizações, conselhos, associações, pessoas da sociedade interessadas no tema

ACESSE AQUI
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Pólo de São Paulo
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

LPUOS HISTÓRICO E DEMANDAS

- Revisão de Conceitos:
 - TPE – Território de Expansão Planejada
 - TDU – Território de Desenvolvimento Urbano
 - UOP – Unidade de Ocupação Planejada
- Revisão de Todos os Mapas e Tabelas Anexas, em virtude das novas divisões
- Otimização dos Procedimentos Operacionais Padrão para:
 - Diretrizes
 - Diminuição de Pratos
 - Unificação de Documentos das Diversas Secretarias, Órgãos e Autarquias
 - Classificação de Impactos de Empreendimentos
 - CCU
 - GAPE
 - Do Recebimentos das Obras

ACESSE AQUI
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Pólo de São Paulo
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

LPUOS HISTÓRICO E DEMANDAS

- **Regramento Específico para:**
 - **Área de Expansão Urbana**
 - Aplicação de Flexibilização de Parâmetros segundo Distanciamento do Limite de Urbanização Atual
 - Conceituação de Parâmetros Específicos visando flexibilização de cenários
 - Lote mínimo (diferenciação para EH5)
 - Qualidade da Urbanização
 - Diferenciação de Tipologias em um mesmo parcelamento
 - Uso misto, porcentagem garantida no empreendimento
 - Densidade Bruta (Mínima e Máxima)
 - Cota de Terreno
 - Condomínio de Lotes
 - Desdobros
 - Instrumentos de Flexibilização - Cenários SMMA – Zona Leste
 - Outorga
 - Estudo de Casos Fora da Curva
 - Faixa de Transição no Tempo
 - Contrapartidas

ACESSE AQUI
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Pólo de São Paulo
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

DIVISÃO TERRITORIAL

ACESSE AQUI
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Pólo de São Paulo
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

LPUOS DESENVOLVIMENTO URBANO

Define os parâmetros de uso e ocupação do solo:

- Coeficiente de Aproveitamento (CA)
- Taxa de Ocupação (TO)
- Taxa de Permeabilidade (TP)
- Densidade Populacional
- Gabarito
- Recuos

Zona	Subzona	Descrição	Parcelamento de Ocupação do Solo Por Zona de Uso				Densidade Populacional	Gabarito máximo (metros)	Recuos		
			Coefficiente de Aproveitamento	Taxa de Ocupação	Taxa de Permeabilidade	Quilômetros			Frontal	Lateral	Traseiro
ETC	ZPI-1	Zona Predominantemente Industrial - 1	0,20	1,00	1,00	0,10	100	10	5	5	
ZM	ZM-1	Zona Mista - 1	0,20	1,00	1,00	0,10	100	10	5	5	
ZM	ZM-2	Zona Mista - 2	0,20	1,00	1,00	0,10	100	10	5	5	
ZM	ZM-3	Zona Mista - 3	0,20	1,00	1,00	0,10	100	10	5	5	

ACESSE AQUI
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Pólo de São Paulo
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

LPUOS DESENVOLVIMENTO URBANO

- ZPI** – Zona Predominantemente Industrial
- ZM** – Zona Mista
- ZRC** – Zona de Restrição Cartorial

ACESSE AQUI
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>



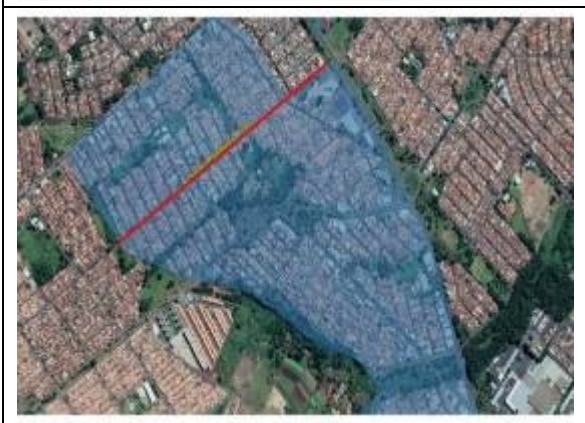
Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Poder do São Paulo
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

LPUOS CORREDORES COMERCIAIS

Corredores Comerciais

Estão sendo identificados e implantados para reconhecer o interesse público pelo uso misto e diversificado que determinadas vias assumem com perfil de atividades econômicas terciárias.

ACESSE AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Poder do São Paulo
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

LPUOS

Incomodidade

Porém, com o objetivo de proteger o direito de morar instituídos nos bairros limítrofes a estes corredores estão sendo definidos e propostos parâmetros de incomodidade da vizinhança. Estes parâmetros são critérios urbanísticos e ambientais que deverão ser atendidos nas diversas regiões da cidade visando disciplinar a convivência saudável dos usos mistos com os residenciais. Dentre eles podem ser citados:

- Geração de tráfego
- Emissão de ruído
- Emissão de odores

ACESSE AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Poder do São Paulo
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

LPUOS

Condições de lotação por habilitação de T-uo

Subcategoria de Uso	Atividade	Nº Máximo de Vagas de Veículo de Passageiro por m ² C.	Nº de Vagas para Utilitários	Nº de Vagas para Carrovanas	Área para Estacionamento e Desembarque de Passageiros
UB1-08	supermercado, varejo 250 m ²	1 vaga/100 m ²			
UB1-07	farm. farmácia-olhos-hospital	1 vaga/100 m ²	1 vaga		
UB1-06	loja de alimentos preparados prontos	1 vaga/100 m ²			
UB1-09	construção e depósito de gás	1 vaga/100 m ²			
UB1-05	banco, quitandas, combustíveis, passos	1 vaga/100 m ²	1 vaga		Sim
UB1-04	substituição óleo e pneus	1 vaga/100 m ²			
UB1-03	substituição pneus, dentaria	1 vaga/100 m ²			
UB1-02	com. de produtos químicos	1 vaga/100 m ²			
UB1-01	edifício de escrit. e lojas	1 vaga/100 m ²			
UB2-0	shopping center até 10.000 m ²	1 vaga/20 m ²	2 vagas	2 vagas + 1 vaga/1000 m ²	Sim, área de E/D
UB2-1	área de estacionamento acima de 1.000 m ²	1 vaga/10 m ²	1 vaga	1 vaga + 1 vaga/1000 m ²	Sim, área de E/D
UB2-2	centros comerciais até 2.000 m ²	1 vaga/10 m ²	1 vaga	2 vagas + 1 vaga/1000 m ²	Sim, melhor de Q. Trabalho
UB2-3	supermercado até 3000 m ²	1 vaga/20 m ²	1 vaga	1 vaga + 1 vaga/1000 m ²	Sim, melhor de Q. Trabalho
UB2-4	supermercado, varejo 300m ²	1 vaga/20 m ²	1 vaga	1 vaga	Acidante
UB2-5	farmácia, farmácia até 1.000 m ²	1 vaga/10 m ²	1 vaga	2 vagas	Acidante
UB2-6	farmácia, farmácia ponto oculto	1 vaga/20 m ²	1 vaga	2 vagas	Sim
UB2-7	farmácia, farmácia ponto oculto	1 vaga/20 m ²	1 vaga	2 vagas	Sim
UB2-8	farm. hospital, call, farmácia sorvete	1 vaga/10 m ²	2 vagas		
UB2-9	restaurante, pizzaria, churrasco, lanchonete	1 vaga/10 m ²	1 vaga	1 vaga	Sim
UB2-10	restaurante, pizzaria, churrasco, lanchonete	1 vaga/10 m ²	1 vaga	2 vagas	Sim
UB2-11	farmácia	1 vaga/10 m ²	1 vaga		

ACESSE AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Poder do São Paulo
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

LPUOS Condomínios

Condomínio de Lotes

GRAPROHAB: "são empreendimentos constituídos de partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos, nos termos da Lei 13.465, de 11 de julho de 2017, Art. 58."

Para análise de todas as formas de condomínios, as áreas apresentadas devem ser oriundas de parcelamento do solo urbano. (Parecer da Consultoria Jurídica da Secretaria da Habitação CJ/SH nº 52/2015, reiterado pelo Parecer CJ/SH nº 66/2018)

"A implantação do condomínio cumpre reiterar, só poderá ser anuída pelo Colegiado se vier a ocorrer em área oriunda de gleba anteriormente submetida ao parcelamento previsto na citada Lei nº 6.766".

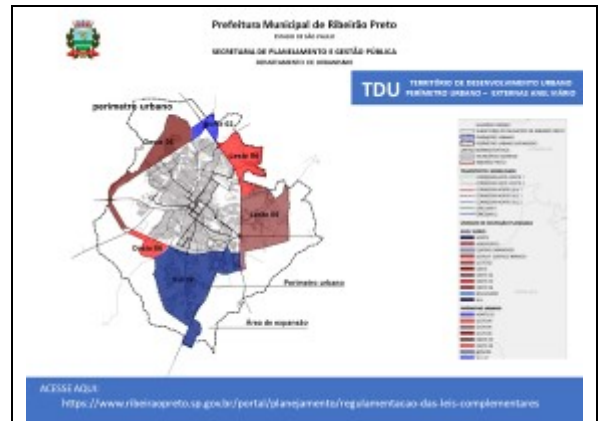
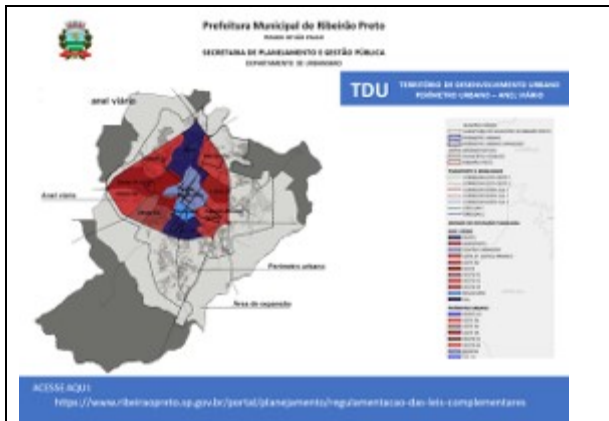
ACESSE AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Poder do São Paulo
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

LPUOS

- Território de Desenvolvimento Urbano – TDU
- Território de Expansão Planejada – TEP
- Unidades de Ocupação Planejada – UOP

ACESSE AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

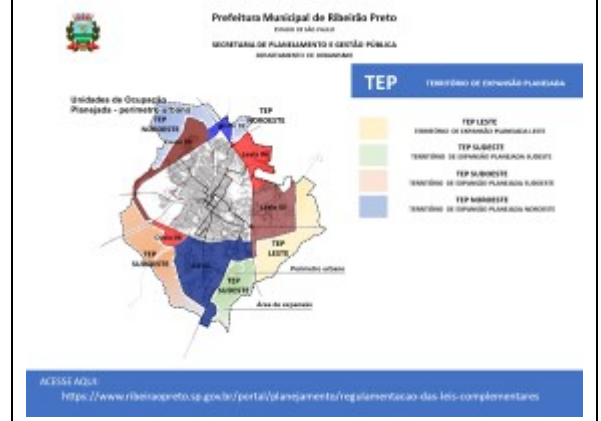
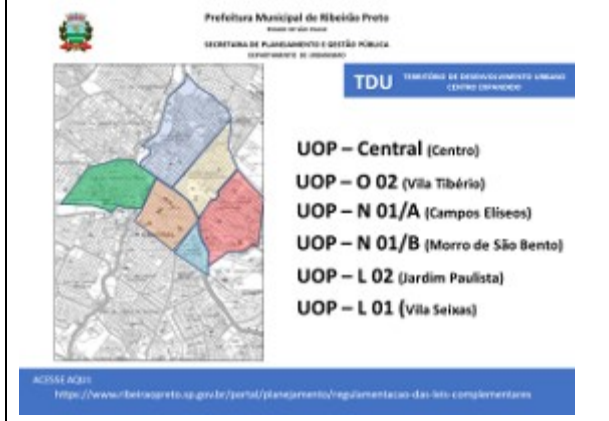
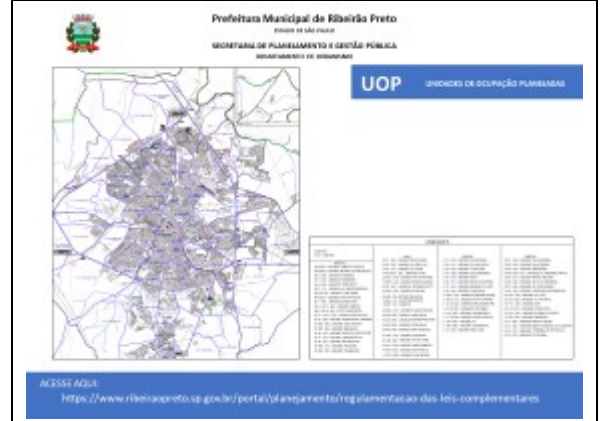
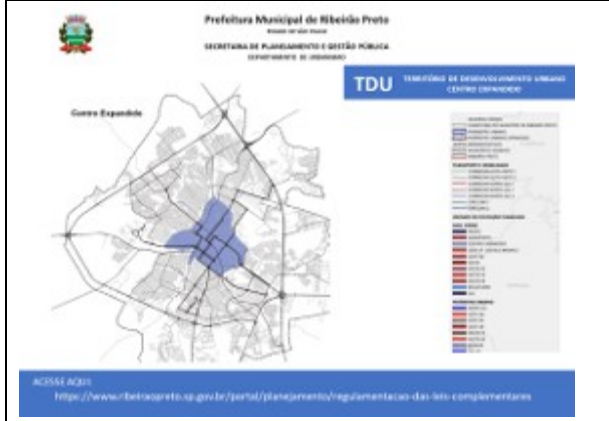
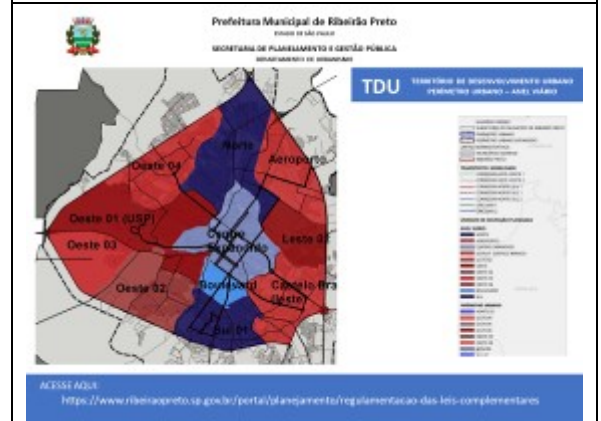


Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Poder Executivo
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

TDU TERRITÓRIO DE DESENVOLVIMENTO URBANO
PERÍMETRO URBANO

- **Integração territorial** entendida como a contextualização local que visa valorizar e proteger a paisagem e o patrimônio existente, integrando a memória e reforçando o senso de pertencimento da população local e dos bairros limítrofes, sempre respeitando a relação de espaço construído versus espaços abertos e valorizando a caminhabilidade e uso de meios de transporte de baixo impacto ambiental.
- **pluralidade social e econômica** entendida como a diversidade de tipologias, de atividades econômicas e de destinação de espaços públicos, sempre respeitando condições de segurança pública, conforto térmico e acústico, visibilidade externa, ventilação e insolação
- **fruição pública**, entendida como a área livre que estabelece a ligação do lote com dois ou mais logradouros, que poderá ser externa ou interna às edificações, localizada no pavimento de acesso aos logradouros públicos, destinada à circulação de pessoas;
- **fachada ativa**, entendida como a ocupação da fachada, por atividade não residencial, com abertura para o logradouro, por meio de portas e vitrines, que permitam a interação com as atividades não residenciais instaladas no pavimento térreo de acesso, dinamizando as calçadas públicas, oferecendo maior segurança para o percurso do pedestre;
- **alargamento das calçadas públicas**, que deverão ter largura de 4m (quatro metros).

ACISSE AC311
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>





Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
BRUNO DE MOURA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

TEP REGULAMENTO ESPECÍFICO PARA ÁREA DE EXPANSÃO URBANA

Aplicação de índice multiplicador na Taxa de aprovação de Projetos de acordo com o Distanciamento das áreas urbanizadas dentro do Perímetro Urbano, com as seguintes faixas de distância:

- Até 750 m
- De 751 m a 1500 m
- Acima de 1.500 m

Esta taxa diferenciada será aplicada sobre os valores da aprovação de empreendimento, sendo o valor excedente direcionado ao Fundo de Desenvolvimento Urbano

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
BRUNO DE MOURA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

TEP REGULAMENTO ESPECÍFICO PARA ÁREA DE EXPANSÃO URBANA

Serão estabelecidos parâmetros urbanísticos e ambientais de acordo com o perfil do entorno consolidado, considerando as faixas de distanciamento das áreas urbanizadas e de acordo com a densidade populacional da região e dimensionamento mínimo dos lotes e garantias das infraestruturas a serem instaladas e dos serviços públicos necessários.

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
BRUNO DE MOURA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

OUTORGA TRANSIÇÃO NO TEMPO

- Todos os processos que se iniciarem após a promulgação da nova lei seguem as regras de outorga da nova lei
- Os empreendimentos de processos de parcelamento válidos em andamento na Secretaria de Planejamento somente se enquadrarão nas regras de outorga após 10 anos da aprovação da lei
- São processos de parcelamento válidos em andamento aqueles que possuem:
 - as Diretrizes válidas
 - estiverem em tramitação para a emissão de Viabilidade
 - com processo de aprovação em andamento
- Os processos que não possuem Diretrizes emitidas deverão se enquadrar na nova lei
- Os lotes já implantados terão 10 anos, após a promulgação da lei, para serem edificados, após este prazo incidirá a outorga, nos termos da nova lei

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
BRUNO DE MOURA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

CTLU CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA

CTLU
Será criada a Câmara Técnica de Legislação Urbanística que analisará casos não previstos e dirimirá dúvidas na aplicação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

- Material apresentado na Audiência Pública realizada em 07/11/2019

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
BRUNO DE MOURA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

6ª AUDIÊNCIA PÚBLICA
LPUOS – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo
Município de Ribeirão Preto – SP

leiscomplementares@planejamento.pmrp.com.br

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
BRUNO DE MOURA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

Objetivos Gerais LPUOS

OBJETIVOS

1. Cidade Universal: ações inclusivas voltadas à erradicação da extrema pobreza, fomento da equidade, diversidade cultural e econômica, integração social, valorização da habitabilidade, saúde, educação, segurança alimentar.
2. Economia Urbana Inclusiva e Sustentável: incluir alta produtividade, competitividade e inovação, promoção de empregos saudáveis, prevenção contra a especulação imobiliária focando no adensamento populacional adequado em consonância com uma urbanização bem planejada.
3. Sustentabilidade Ambiental: promoção ordenada de uso do solo e de recursos sustentáveis visando a proteção de ecossistemas e da biodiversidade, reduzindo riscos de desastres naturais.

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
BRUNO DE MOURA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

Objetivos do Plano Diretor de Ribeirão Preto, garantir:

- Melhorar a qualidade de vida de seus habitantes;
- Garantia da dignidade urbana e do bem-estar da sociedade;
- Preservação, conservação e recuperação do meio ambiente;
- Ordenamento do desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana;
- Universalização do direito à cidade;
- Universalização da mobilidade e acessibilidade;
- Sustentabilidade financeira e socioambiental da política urbana;
- Gestão democrática e controle social;
- Busca pela eficiência e eficácia no uso dos recursos públicos, tendo como meta maximizar os serviços prestados aos cidadãos;
- Busca por soluções e parcerias que viabilizem investimentos privados que contribuam para o desenvolvimento econômico e social da cidade, observando os princípios da oportunidade e conveniência.

PD OBJETIVOS

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
BRUNO DE MOURA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

Desafios a serem vencidos LPUOS

DESAFIOS

1. Conectividade: garantir a conectividade dos espaços públicos de forma a servir à mobilidade multimodal com fachadas vivas e equipamentos de conectividade virtual;
2. Interações sociais: projetar os espaços públicos e privados de forma a estimular as interações sociais;
3. Benefícios Econômicos: estimular a instalação de comércios e serviços locais, valorizando a criação de empregos e vivências locais;
4. Espaços Públicos Acessíveis: garantir o acesso aos espaços públicos à todas as gerações e culturas, combatendo a gentrificação e a segregação social;
5. Enfoque nos Moradores Locais: garantir a sensação de pertencimento com mecanismos de participação social nos processos de criação de planejamento e desenho urbano;
6. Cultura e Contexto: definir os espaços públicos com base na identidade local, clima, geografia e patrimônio histórico e cultural;
7. Espaços Sustentáveis: garantir centralidades densas e seguras para o pedestre, ciclistas e motoristas firmadas em sistemas de energia renovável, reciclagem de resíduos, proteção aos recursos naturais e equilíbrio do uso da infraestrutura urbana;
8. Socializar os ganhos da produção de cidade: evitando a terra ociosa, que não cumpre a função social (Previsão Constituição Federal e Estatuto da Cidade)

- Arrecadando impostos abandonados e dando destinação social a estes
- Aplicando a Outorga Onerosa

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

DIVISÃO TERRITORIAL

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

LPUOS ZONEAMENTO URBANO

USO DO SOLO
BASE
□ parâmetro urbano
□ equipamento urbana

PROPOSTA USO DO SOLO
ZCM
ZM-1A
ZM-1B
ZM-2
ZM-3
ZM-4
ZM-5
ZM-6
ZM-7
ZM-8
ZM-9
ZM-10
ZM-11
ZM-12
ZM-13
ZM-14
ZM-15
ZM-16
ZM-17
ZM-18
ZM-19
ZM-20
ZM-21
ZM-22
ZM-23
ZM-24
ZM-25
ZM-26
ZM-27
ZM-28
ZM-29
ZM-30
ZM-31
ZM-32
ZM-33
ZM-34
ZM-35
ZM-36
ZM-37
ZM-38
ZM-39
ZM-40
ZM-41
ZM-42
ZM-43
ZM-44
ZM-45
ZM-46
ZM-47
ZM-48
ZM-49
ZM-50
ZM-51
ZM-52
ZM-53
ZM-54
ZM-55
ZM-56
ZM-57
ZM-58
ZM-59
ZM-60
ZM-61
ZM-62
ZM-63
ZM-64
ZM-65
ZM-66
ZM-67
ZM-68
ZM-69
ZM-70
ZM-71
ZM-72
ZM-73
ZM-74
ZM-75
ZM-76
ZM-77
ZM-78
ZM-79
ZM-80
ZM-81
ZM-82
ZM-83
ZM-84
ZM-85
ZM-86
ZM-87
ZM-88
ZM-89
ZM-90
ZM-91
ZM-92
ZM-93
ZM-94
ZM-95
ZM-96
ZM-97
ZM-98
ZM-99
ZM-100
ZM-101
ZM-102
ZM-103
ZM-104
ZM-105
ZM-106
ZM-107
ZM-108
ZM-109
ZM-110
ZM-111
ZM-112
ZM-113
ZM-114
ZM-115
ZM-116
ZM-117
ZM-118
ZM-119
ZM-120
ZM-121
ZM-122
ZM-123
ZM-124
ZM-125
ZM-126
ZM-127
ZM-128
ZM-129
ZM-130
ZM-131
ZM-132
ZM-133
ZM-134
ZM-135
ZM-136
ZM-137
ZM-138
ZM-139
ZM-140
ZM-141
ZM-142
ZM-143
ZM-144
ZM-145
ZM-146
ZM-147
ZM-148
ZM-149
ZM-150
ZM-151
ZM-152
ZM-153
ZM-154
ZM-155
ZM-156
ZM-157
ZM-158
ZM-159
ZM-160
ZM-161
ZM-162
ZM-163
ZM-164
ZM-165
ZM-166
ZM-167
ZM-168
ZM-169
ZM-170
ZM-171
ZM-172
ZM-173
ZM-174
ZM-175
ZM-176
ZM-177
ZM-178
ZM-179
ZM-180
ZM-181
ZM-182
ZM-183
ZM-184
ZM-185
ZM-186
ZM-187
ZM-188
ZM-189
ZM-190
ZM-191
ZM-192
ZM-193
ZM-194
ZM-195
ZM-196
ZM-197
ZM-198
ZM-199
ZM-200
ZM-201
ZM-202
ZM-203
ZM-204
ZM-205
ZM-206
ZM-207
ZM-208
ZM-209
ZM-210
ZM-211
ZM-212
ZM-213
ZM-214
ZM-215
ZM-216
ZM-217
ZM-218
ZM-219
ZM-220
ZM-221
ZM-222
ZM-223
ZM-224
ZM-225
ZM-226
ZM-227
ZM-228
ZM-229
ZM-230
ZM-231
ZM-232
ZM-233
ZM-234
ZM-235
ZM-236
ZM-237
ZM-238
ZM-239
ZM-240
ZM-241
ZM-242
ZM-243
ZM-244
ZM-245
ZM-246
ZM-247
ZM-248
ZM-249
ZM-250
ZM-251
ZM-252
ZM-253
ZM-254
ZM-255
ZM-256
ZM-257
ZM-258
ZM-259
ZM-260
ZM-261
ZM-262
ZM-263
ZM-264
ZM-265
ZM-266
ZM-267
ZM-268
ZM-269
ZM-270
ZM-271
ZM-272
ZM-273
ZM-274
ZM-275
ZM-276
ZM-277
ZM-278
ZM-279
ZM-280
ZM-281
ZM-282
ZM-283
ZM-284
ZM-285
ZM-286
ZM-287
ZM-288
ZM-289
ZM-290
ZM-291
ZM-292
ZM-293
ZM-294
ZM-295
ZM-296
ZM-297
ZM-298
ZM-299
ZM-300
ZM-301
ZM-302
ZM-303
ZM-304
ZM-305
ZM-306
ZM-307
ZM-308
ZM-309
ZM-310
ZM-311
ZM-312
ZM-313
ZM-314
ZM-315
ZM-316
ZM-317
ZM-318
ZM-319
ZM-320
ZM-321
ZM-322
ZM-323
ZM-324
ZM-325
ZM-326
ZM-327
ZM-328
ZM-329
ZM-330
ZM-331
ZM-332
ZM-333
ZM-334
ZM-335
ZM-336
ZM-337
ZM-338
ZM-339
ZM-340
ZM-341
ZM-342
ZM-343
ZM-344
ZM-345
ZM-346
ZM-347
ZM-348
ZM-349
ZM-350
ZM-351
ZM-352
ZM-353
ZM-354
ZM-355
ZM-356
ZM-357
ZM-358
ZM-359
ZM-360
ZM-361
ZM-362
ZM-363
ZM-364
ZM-365
ZM-366
ZM-367
ZM-368
ZM-369
ZM-370
ZM-371
ZM-372
ZM-373
ZM-374
ZM-375
ZM-376
ZM-377
ZM-378
ZM-379
ZM-380
ZM-381
ZM-382
ZM-383
ZM-384
ZM-385
ZM-386
ZM-387
ZM-388
ZM-389
ZM-390
ZM-391
ZM-392
ZM-393
ZM-394
ZM-395
ZM-396
ZM-397
ZM-398
ZM-399
ZM-400
ZM-401
ZM-402
ZM-403
ZM-404
ZM-405
ZM-406
ZM-407
ZM-408
ZM-409
ZM-410
ZM-411
ZM-412
ZM-413
ZM-414
ZM-415
ZM-416
ZM-417
ZM-418
ZM-419
ZM-420
ZM-421
ZM-422
ZM-423
ZM-424
ZM-425
ZM-426
ZM-427
ZM-428
ZM-429
ZM-430
ZM-431
ZM-432
ZM-433
ZM-434
ZM-435
ZM-436
ZM-437
ZM-438
ZM-439
ZM-440
ZM-441
ZM-442
ZM-443
ZM-444
ZM-445
ZM-446
ZM-447
ZM-448
ZM-449
ZM-450
ZM-451
ZM-452
ZM-453
ZM-454
ZM-455
ZM-456
ZM-457
ZM-458
ZM-459
ZM-460
ZM-461
ZM-462
ZM-463
ZM-464
ZM-465
ZM-466
ZM-467
ZM-468
ZM-469
ZM-470
ZM-471
ZM-472
ZM-473
ZM-474
ZM-475
ZM-476
ZM-477
ZM-478
ZM-479
ZM-480
ZM-481
ZM-482
ZM-483
ZM-484
ZM-485
ZM-486
ZM-487
ZM-488
ZM-489
ZM-490
ZM-491
ZM-492
ZM-493
ZM-494
ZM-495
ZM-496
ZM-497
ZM-498
ZM-499
ZM-500
ZM-501
ZM-502
ZM-503
ZM-504
ZM-505
ZM-506
ZM-507
ZM-508
ZM-509
ZM-510
ZM-511
ZM-512
ZM-513
ZM-514
ZM-515
ZM-516
ZM-517
ZM-518
ZM-519
ZM-520
ZM-521
ZM-522
ZM-523
ZM-524
ZM-525
ZM-526
ZM-527
ZM-528
ZM-529
ZM-530
ZM-531
ZM-532
ZM-533
ZM-534
ZM-535
ZM-536
ZM-537
ZM-538
ZM-539
ZM-540
ZM-541
ZM-542
ZM-543
ZM-544
ZM-545
ZM-546
ZM-547
ZM-548
ZM-549
ZM-550
ZM-551
ZM-552
ZM-553
ZM-554
ZM-555
ZM-556
ZM-557
ZM-558
ZM-559
ZM-560
ZM-561
ZM-562
ZM-563
ZM-564
ZM-565
ZM-566
ZM-567
ZM-568
ZM-569
ZM-570
ZM-571
ZM-572
ZM-573
ZM-574
ZM-575
ZM-576
ZM-577
ZM-578
ZM-579
ZM-580
ZM-581
ZM-582
ZM-583
ZM-584
ZM-585
ZM-586
ZM-587
ZM-588
ZM-589
ZM-590
ZM-591
ZM-592
ZM-593
ZM-594
ZM-595
ZM-596
ZM-597
ZM-598
ZM-599
ZM-600
ZM-601
ZM-602
ZM-603
ZM-604
ZM-605
ZM-606
ZM-607
ZM-608
ZM-609
ZM-610
ZM-611
ZM-612
ZM-613
ZM-614
ZM-615
ZM-616
ZM-617
ZM-618
ZM-619
ZM-620
ZM-621
ZM-622
ZM-623
ZM-624
ZM-625
ZM-626
ZM-627
ZM-628
ZM-629
ZM-630
ZM-631
ZM-632
ZM-633
ZM-634
ZM-635
ZM-636
ZM-637
ZM-638
ZM-639
ZM-640
ZM-641
ZM-642
ZM-643
ZM-644
ZM-645
ZM-646
ZM-647
ZM-648
ZM-649
ZM-650
ZM-651
ZM-652
ZM-653
ZM-654
ZM-655
ZM-656
ZM-657
ZM-658
ZM-659
ZM-660
ZM-661
ZM-662
ZM-663
ZM-664
ZM-665
ZM-666
ZM-667
ZM-668
ZM-669
ZM-670
ZM-671
ZM-672
ZM-673
ZM-674
ZM-675
ZM-676
ZM-677
ZM-678
ZM-679
ZM-680
ZM-681
ZM-682
ZM-683
ZM-684
ZM-685
ZM-686
ZM-687
ZM-688
ZM-689
ZM-690
ZM-691
ZM-692
ZM-693
ZM-694
ZM-695
ZM-696
ZM-697
ZM-698
ZM-699
ZM-700
ZM-701
ZM-702
ZM-703
ZM-704
ZM-705
ZM-706
ZM-707
ZM-708
ZM-709
ZM-710
ZM-711
ZM-712
ZM-713
ZM-714
ZM-715
ZM-716
ZM-717
ZM-718
ZM-719
ZM-720
ZM-721
ZM-722
ZM-723
ZM-724
ZM-725
ZM-726
ZM-727
ZM-728
ZM-729
ZM-730
ZM-731
ZM-732
ZM-733
ZM-734
ZM-735
ZM-736
ZM-737
ZM-738
ZM-739
ZM-740
ZM-741
ZM-742
ZM-743
ZM-744
ZM-745
ZM-746
ZM-747
ZM-748
ZM-749
ZM-750
ZM-751
ZM-752
ZM-753
ZM-754
ZM-755
ZM-756
ZM-757
ZM-758
ZM-759
ZM-760
ZM-761
ZM-762
ZM-763
ZM-764
ZM-765
ZM-766
ZM-767
ZM-768
ZM-769
ZM-770
ZM-771
ZM-772
ZM-773
ZM-774
ZM-775
ZM-776
ZM-777
ZM-778
ZM-779
ZM-780
ZM-781
ZM-782
ZM-783
ZM-784
ZM-785
ZM-786
ZM-787
ZM-788
ZM-789
ZM-790
ZM-791
ZM-792
ZM-793
ZM-794
ZM-795
ZM-796
ZM-797
ZM-798
ZM-799
ZM-800
ZM-801
ZM-802
ZM-803
ZM-804
ZM-805
ZM-806
ZM-807
ZM-808
ZM-809
ZM-810
ZM-811
ZM-812
ZM-813
ZM-814
ZM-815
ZM-816
ZM-817
ZM-818
ZM-819
ZM-820
ZM-821
ZM-822
ZM-823
ZM-824
ZM-825
ZM-826
ZM-827
ZM-828
ZM-829
ZM-830
ZM-831
ZM-832
ZM-833
ZM-834
ZM-835
ZM-836
ZM-837
ZM-838
ZM-839
ZM-840
ZM-841
ZM-842
ZM-843
ZM-844
ZM-845
ZM-846
ZM-847
ZM-848
ZM-849
ZM-850
ZM-851
ZM-852
ZM-853
ZM-854
ZM-855
ZM-856
ZM-857
ZM-858
ZM-859
ZM-860
ZM-861
ZM-862
ZM-863
ZM-864
ZM-865
ZM-866
ZM-867
ZM-868
ZM-869
ZM-870
ZM-871
ZM-872
ZM-873
ZM-874
ZM-875
ZM-876
ZM-877
ZM-878
ZM-879
ZM-880
ZM-881
ZM-882
ZM-883
ZM-884
ZM-885
ZM-886
ZM-887
ZM-888
ZM-889
ZM-890
ZM-891
ZM-892
ZM-893
ZM-894
ZM-895
ZM-896
ZM-897
ZM-898
ZM-899
ZM-900
ZM-901
ZM-902
ZM-903
ZM-904
ZM-905
ZM-906
ZM-907
ZM-908
ZM-909
ZM-910
ZM-911
ZM-912
ZM-913
ZM-914
ZM-915
ZM-916
ZM-917
ZM-918
ZM-919
ZM-920
ZM-921
ZM-922
ZM-923
ZM-924
ZM-925
ZM-926
ZM-927
ZM-928
ZM-929
ZM-930
ZM-931
ZM-932
ZM-933
ZM-934
ZM-935
ZM-936
ZM-937
ZM-938
ZM-939
ZM-940
ZM-941
ZM-942
ZM-943
ZM-944
ZM-945
ZM-946
ZM-947
ZM-948
ZM-949
ZM-950
ZM-951
ZM-952
ZM-953
ZM-954
ZM-955
ZM-956
ZM-957
ZM-958
ZM-959
ZM-960
ZM-961
ZM-962
ZM-963
ZM-964
ZM-965
ZM-966
ZM-967
ZM-968
ZM-969
ZM-970
ZM-971
ZM-972
ZM-973
ZM-974
ZM-975
ZM-976
ZM-977
ZM-978
ZM-979
ZM-980
ZM-981
ZM-982
ZM-983
ZM-984
ZM-985
ZM-986
ZM-987
ZM-988
ZM-989
ZM-990
ZM-991
ZM-992
ZM-993
ZM-994
ZM-995
ZM-996
ZM-997
ZM-998
ZM-999
ZM-1000

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

LPUOS ZONA DE USO

- ZCM – Zona Centralidade Municipal
- ZM-1A – Zona Mista de baixa densidade A
 - ZM-1A – Zona Mista 1A
 - ZM-1B – Zona Mista 1B
- ZM-2 – Zona Mista de média densidade;
- ZM-3 – Zona Mista de alta densidade
- ZMT – Zona Mata Santa Teresa, abrangendo:
 - ZMT-1 – Zona Mata Santa Teresa – áreas localizadas no entorno da Estação Ecológica de Ribeirão Preto
 - ZMT-2 – Zona Mata Santa Teresa
 - ZMT-3 – Zona Mata Santa Teresa
- ZPA – Zona de Proteção à Paisagem Ambiental
- ZPI-1 – Zona Predominantemente Industrial 1
- ZPI-2 – Zona Predominantemente Industrial 2
- ZPI-3 – Zona Predominantemente Industrial 3
- ZPI-4 – Zona Predominantemente Industrial 4
- ZPI-M – Zona Predominantemente Industrial Mineração
- ZE – 1 – Zona Especial 1 – AEROPORTUÁRIA
- ZE – 2 – Zona Especial 3 – PÓLO TECNOLÓGICO
- ZPC – Zona de Preservação Cultural
 - ZPC – Zona de Preservação Cultural – imóvel isolado
 - ZPC – Zona de Preservação Cultural – núcleo histórico Bonfim Paulista
 - ZPP – Zona de Proteção à Paisagem

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

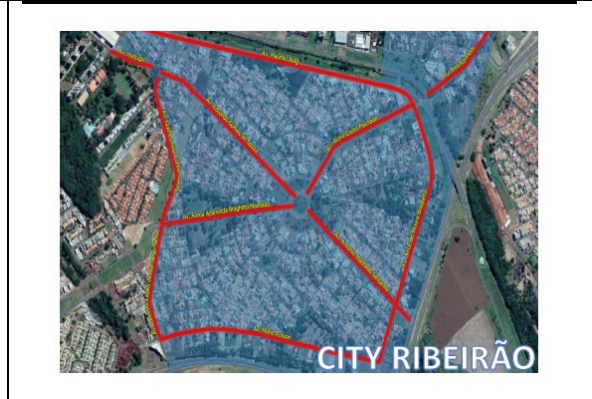
EM DISCUSSÃO

LPUOS ZONA CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇOS - ZCC

As Zonas Corredor de Comércio e Serviços (ZCC) são trechos de vias destinados a atividades não residenciais compatíveis com o uso residencial e com a fluidez do tráfego, com densidade demográfica e construtiva baixa, sendo permitida a instalação de atividades:

- comércio local com área de até 400m², desde que não sejam atividades polo gerador de tráfego.
- A Implantação de usos não residenciais, situados em lote com restrição cartorial, deve observar os parâmetros de ocupação estabelecidos no memorial descritivo do loteamento ou gravadas no Registro Geral de Imóveis.
- Lotes com frente para Vias Estruturais deverão ser de uso misto sendo que, para estes lotes, deverá ser garantido, no mínimo, o gabarito básico de 10m (dez metros).

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO









EM DISCUSSÃO

LPUOS ZONA CENTRALIDADE MUNICIPAL

Zona Centralidade Municipal (ZCM) é a porção do território que compreende o quadrilátero central, onde se concentram as atividades institucionais, culturais, religiosas, financeiras, comerciais e de prestação de serviços e usos residenciais, com acessibilidade pelo transporte de média capacidade (modo ônibus).

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>



<p> Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p> <p>EM DISCUSSÃO</p> <p>LPUOS ZONA ESPECIAL</p> <p>Zona Especial Aeroportuária (ZEA) é a porção do território onde está instalado o Aeroporto Luís Leite Lopes, para transporte de passageiros e cargas, estando sujeito às restrições específicas do órgão da aeronáutica, onde está prevista a sua transformação em terminal aeroportuário internacional de carga, e está sujeita aos objetivos e diretrizes da Unidade de Ocupação Planejada Aeroporto.</p> <p>Zona Especial Polo Tecnológico (ZEP) é a porção do território onde se concentram empresas de diferentes setores produtivos, tais como: química, metalurgia, biotecnologia, transportes, equipamentos odontológicos, gráfica, indústria de móveis, dentre outras que promovem o desenvolvimento econômico do município gerando emprego e renda.</p> <p>ACESSO AQUÍ: https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares</p>	<p> Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p> <p>EM DISCUSSÃO</p> <p>LPUOS ZONA MATA SANTA TEREZA</p> <p>Zona Mata Santa Tereza (ZMT) é a porção do território composta pela área localizada no entorno da Estação Ecológica de Ribeirão Preto (ERP), delimitada pelas microbacias dos córregos Serraria e do Horto somadas, onde a urbanização está sujeita a normas que visam preservar a paisagem e o ecossistema existentes.</p> <ul style="list-style-type: none"> ZMT-1 – Zona Mata Santa Tereza – áreas localizadas no entorno da Estação Ecológica de Ribeirão Preto, onde a urbanização está sujeita a normas que visam preservar a paisagem e aos ecossistemas existentes; ZMT-2 – Zona Mata Santa Tereza – Estação Ecológica ZPP A – Zona de Proteção à Paisagem Ambiental composta pelos eixos visuais significativos da cidade e pelas áreas do entorno dos parques e remanescentes de vegetação natural <ul style="list-style-type: none"> Na Zona de Proteção à Paisagem (ZPP A), os usos, gabaritos e respectivos limites serão fixados através de leis específicas em função da topografia do entorno, da necessidade de proteção ambiental e demais aspectos relevantes, conforme cada caso sobre responsabilidade da Secretaria Municipal do Meio Ambiente. <p>ACESSO AQUÍ: https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares</p>
<p> Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p> <p>EM DISCUSSÃO</p> <p>LPUOS ZONA MISTA</p> <p>Zonas Mistas (ZM) são porções do território destinadas a prover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial e densidades demográfica e construtiva diversificada, subdividida em:</p> <ul style="list-style-type: none"> ZM 1 – Zona Mista de baixa densidade demográfica e construtiva, ocupada por usos predominantemente residenciais com padrão de ocupação horizontal, e por atividades não residenciais: comerciais, de prestação de serviços e institucionais compatíveis e complementares ao uso residencial dividida em: <ul style="list-style-type: none"> ZM 1A – Zona Mista 1A ZM 1B – Zona Mista 1B ZM 2 – Zona Mista de densidade demográfica e construtiva média, ocupada por usos predominantemente residenciais com padrão de ocupação horizontal e vertical, e por atividades não residenciais de uso diversificado geradores de renda, servidos por transporte de média capacidade; ZM 3 – Zona Mista de densidade demográfica e construtiva alta, ocupada por usos predominantemente residenciais com padrão de ocupação vertical, ou com potencial de transformação para edifícios situada em área dotada de infraestrutura de transporte e serviços públicos. <p>ACESSO AQUÍ: https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares</p>	<p> Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p> <p>EM DISCUSSÃO</p> <p>LPUOS ZONA DE PRESERVAÇÃO CULTURAL (ZPC)</p> <p>Zonas de Preservação Cultural (ZPC) são porções do território destinadas à preservação, valorização e salvaguarda dos bens de valor histórico, artístico, arquitetônico, arqueológico e paisagístico, integrantes do patrimônio cultural do Município, compreendendo:</p> <ul style="list-style-type: none"> ZPC – Imóveis com valor histórico, arquitetônico, paisagístico, artístico, arqueológico e/ou cultural, inclusive os que tenham valor referencial para a comunidade, tombados pelo Conselho e pelo Órgão Municipal; ZPC – Núcleo Urbano com características singulares representativo para a comunidade, como por exemplo o conjunto urbano de Bonfim Paulista; ZPP – Zona de Proteção à Paisagem composta pelos eixos históricos significativos da cidade e pelas áreas do entorno de imóveis de interesse histórico e cultural <ul style="list-style-type: none"> Na Zona de Proteção à Paisagem (ZPP), os usos, gabaritos e respectivos limites serão fixados através de leis específicas em função da necessidade de proteção cultural, histórica e demais aspectos relevantes, conforme cada caso. <p>ACESSO AQUÍ: https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares</p>
<p> Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p> <p>EM DISCUSSÃO</p> <p>LPUOS ZONA DE PRESERVAÇÃO CULTURAL (ZPC)</p> <p>A Revisão da LPUOS contemplará instrumentos que garantam:</p> <ul style="list-style-type: none"> Proteção física, por meio de: <ul style="list-style-type: none"> Incentivo às ações de restauração, readequação, requalificação, conservação e/ou manutenção em parceria com a iniciativa privada Instrumentos que induzam à utilização adequada do bem Instituição de perímetro e diretrizes para intervenções em áreas evolutivas de bens tombados que discorram sobre: <ul style="list-style-type: none"> forma de preservação de paisagens naturais ou edificadas, ambientes e espaços ecológicos; Promoção de estratégias de fiscalização ou controle do uso apropriado de bens tombados, arbitrando e aplicando sanções previstas em lei; forma de fiscalização os bens tombados e suas áreas evolutivas, de modo a manter sua integridade física Valorização por meio de: <ul style="list-style-type: none"> Inserção das ações de preservação em planos e programas amplos, quer do poder público, quer da iniciativa privada programas de educação patrimonial programas de divulgação do patrimônio cultural Busca benefícios aos proprietários de bens tombados Requalificação de Imóveis mediante processo de Arrecadação de Imóveis Urbanos de Interesse Cultural e Ambiental Óciosos ou em situação de Abandono <p>ACESSO AQUÍ: https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares</p>	<p> Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p> <p>EM DISCUSSÃO</p> <p>LPUOS ZONA PREDOMINANTEMENTE INDUSTRIAL (ZPI)</p> <p>Zonas Predominantemente Industrial (ZPI) são porções do território destinadas a atividades industriais, comerciais e de prestação de serviços, subdivididas em:</p> <ul style="list-style-type: none"> ZPI – 1 – Zona Predominantemente Industrial 1 (ZPI-1) <ul style="list-style-type: none"> atividades com risco ambiental baixo; nocividade de grau baixo, em razão dos efluentes hídricos e atmosféricos; incomodidade de grau médio abaixo <ul style="list-style-type: none"> movimentação tolerável de pessoal e tráfego; níveis toleráveis de efluentes e/ou ruídos. ZPI – 2 – Zona Predominantemente Industrial 2 (ZPI-2) <ul style="list-style-type: none"> atividades com risco ambiental moderado periculosidade de grau baixo, produzindo efeitos minimizáveis pela aplicação de métodos adequados de controle e tratamento de efluentes; nocividade de grau médio, em razão de evasão de odores e/ou material particulado; incomodidade de grau elevado decorrente do intenso tráfego e ruídos em níveis de incômodos fora dos limites da indústria. <p>ACESSO AQUÍ: https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares</p>
<p> Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p> <p>EM DISCUSSÃO</p> <p>LPUOS ZONA PREDOMINANTEMENTE INDUSTRIAL (ZPI)</p> <ul style="list-style-type: none"> ZPI – 1 – Zona Predominantemente Industrial 1 (ZPI-1) <ul style="list-style-type: none"> atividades com risco ambiental baixo; nocividade de grau baixo, em razão dos efluentes hídricos e atmosféricos; incomodidade de grau médio abaixo <ul style="list-style-type: none"> movimentação tolerável de pessoal e tráfego; níveis toleráveis de efluentes e/ou ruídos. ZPI – 3 – Zona Predominantemente Industrial 3 (ZPI-3) <ul style="list-style-type: none"> atividades com risco ambiental classificadas com índice; periculosidade de grau médio, provocando grandes efeitos não minimizáveis, mesmo depois da aplicação dos métodos adequados de controle e tratamento de efluentes; nocividade de grau elevado pela vibração e/ou ruídos fora dos limites da indústria; incomodidade em grau elevado. <p>ACESSO AQUÍ: https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares</p>	<p> Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p> <p>EM DISCUSSÃO</p> <p>LPUOS ZONA PREDOMINANTEMENTE INDUSTRIAL (ZPI)</p> <ul style="list-style-type: none"> ZPI – 4 – Zona Predominantemente Industrial 4 (ZPI-4) <ul style="list-style-type: none"> atividades com risco ambiental alto periculosidade de grau alto, provocando grandes efeitos não minimizáveis, mesmo depois da aplicação dos métodos adequados de controle e tratamento de efluentes; nocividade de grau elevado pela vibração e/ou ruídos fora dos limites da indústria; incomodidade em grau elevado. ZPI – M – Zona Predominantemente Industrial Mineração (ZPI-M) <ul style="list-style-type: none"> atividades de mineração com risco ambiental moderado periculosidade de grau médio, produzindo efeitos minimizáveis pela aplicação de métodos adequados de controle e tratamento de efluentes; nocividade de grau médio, em razão da evasão de odores e/ou material particulado; incomodidade de grau elevado decorrente do intenso tráfego e ruídos em níveis de incômodos fora dos limites da indústria. Será aplicado vedação ao uso residencial somente nas áreas dedicadas à atividade de mineração, o restante desta zona, poderá receber parcelamento de solo e/ou edificação com uso residencial, utilizando os parâmetros da TEP, desde que obtidas as devidas autorizações, especialmente as da ANM – Agência Nacional de Mineração. <p>ACESSO AQUÍ: https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares</p>



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

LPUOS CONDOMÍNIO DE LOTES

Do Condomínio de Lotes

- O condomínio de lotes instituído pelo artigo 1.358-A do Código Civil de 2002, de que trata o artigo 58 da Lei Federal nº.13.465, de 11 de julho de 2017, compreende como unidade autônoma o lote, cuja dimensão deve atender aos índices urbanísticos estabelecidos para a zona de uso em que se localiza, devendo ser servido de infraestrutura básica, conforme dispõe o §4º do artigo 2º da lei federal nº. 6766, de 1979.
- Se entende por condomínio de lotes a divisão de lote urbano, fruto de parcelamento prévio, em frações ideais, correspondentes a unidades autônomas destinadas à edificação para fins residenciais, unifamiliares, com áreas de uso comum dos condôminos com, se necessário for, abertura de vias internas de domínio privado, que não implique na abertura de logradouros públicos, nem na modificação ou ampliação dos já existentes.

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

LPUOS PARCELAMENTO COM RESTRIÇÕES CARTORIAIS

RESTRIÇÃO CARTORIAL

- Os Parcelamentos com Restrição Cartorial são porções do território com restrições específicas de parâmetros urbanísticos, determinadas em consonância com a legislação vigente, quando da aprovação do parcelamento e gravadas no Registro Geral de Imóveis, com uso e ocupação pré-definida em memorial descritivo
- No entorno dos perímetros dos parcelamentos com Restrição Cartorial ocupados, predominantemente, por uso residencial unifamiliar e com edificações com até dois pavimentos, como forma de transição entre zona de uso de baixa densidade construtiva e zona de densidade construtiva média e alta, se deve respeitar uma faixa de amortecimento de 25 m (vinte e cinco metros), independente da zona de uso que o circunda, onde deverá ser observado o gabarito máximo de 10m (dez metros);
- O uso do solo será analisado com observância das referidas restrições e também das previstas no zoneamento municipal;
- Os casos omissos quanto ao uso e ocupação do solo para lotes com restrição cartorial, devem observar os parâmetros estabelecidos para a zona de uso incidente;

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

LPUOS

- Território de Expansão Planejada – TEP**
- Território de Desenvolvimento Urbano – TDU**
- Unidades de Ocupação Planejada – UOP**

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

TEP TERRITÓRIO DE EXPANSÃO PLANEJADA

- TEP SUDOESTE - TERRITÓRIO DE EXPANSÃO PLANEJADA SUDOESTE
- TEP LESTE - TERRITÓRIO DE EXPANSÃO PLANEJADA LESTE
- TEP NOROESTE - TERRITÓRIO DE EXPANSÃO PLANEJADA NOROESTE
- TEP SUDOESTE - TERRITÓRIO DE EXPANSÃO PLANEJADA SUDOESTE

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

TEP REGULAMENTO ESPECÍFICO PARA ÁREA DE EXPANSÃO URBANA

No Território de Expansão Planejada será permitido o parcelamento para fins urbanos desde que:

- este seja ligado a via estrutural (arterial) existente ou promovido o acesso viário ligado ao sistema viário estrutural pelo empreendedor
- seja garantido o atendimento por serviços de abastecimento de água, coleta, afastamento e tratamento de esgoto e coleta de lixo
- seja aprovado nos termos desta lei e pelo Código de Obras e Código do Meio Ambiente.
- sejam seguidos os parâmetros urbanísticos estabelecidos de acordo com o perfil do entorno consolidado, considerando as faixas de distanciamento das áreas urbanizadas, a densidade populacional da região e garantias das infraestruturas a serem instaladas e do serviços públicos necessários

No Território de Expansão Planejada – Zona de Expansão Urbana além de usos urbanos, são permitidos os usos nRA

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

TEP REGULAMENTO ESPECÍFICO PARA ÁREA DE EXPANSÃO URBANA

Parâmetros para o Território de Expansão Planejada:

- Densidade adequada
 - Garantir densidade adequada visando assegurar a utilização apropriada da infraestrutura e equipamentos públicos.
- Usos diversificados
 - Prever diversificação de usos disciplinadamente de forma equilibrada pelo território.
- Tipologias diversificadas
 - Garantir diversidade de tipologias, de atividades econômicas e de destinação de espaços públicos, sempre respeitando condições de segurança pública, conforto térmico e acústico, visibilidade externa, ventilação e insolação.
- Coefficiente de aproveitamento Básico diferenciado de acordo com o distanciamento do empreendimento objeto da aprovação das áreas urbanizadas dentro do perímetro urbano.

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

TEP REGULAMENTO ESPECÍFICO PARA ÁREA DE EXPANSÃO URBANA

Aos novos empreendimentos situados na Zona de Expansão, será aplicada a outorga onerosa de alteração de uso diferenciado de acordo com o distanciamento do empreendimento objeto da aprovação das áreas urbanizadas dentro do Perímetro Urbano com as seguintes faixas de distância:

- Até 750 m, 0,2 UFESP por m² de área parcelada;
- De 751 m a 1500 m, 0,4 UFESP por m² de área parcelada;
- Acima de 1.500 m, 0,6 UFESP por m² de área parcelada;

Sendo o valor arrecadado direcionado ao Fundo de Desenvolvimento Urbano.

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

TDU TERRITÓRIO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

ID	NOME	CODIGO ANEL_V
1	CENTRO EXPANDIDO	08
2	BOLLEVAR	80
3	CASTELO BRANCO / LESTE 01	11
4	LESTE 02	12
5	SUL 1	81
6	LESTE 01 / UOP	01
7	LESTE 02	02
8	LESTE 03	03
9	LESTE 04	04
10	NORTE 01	01
11	AEROPORTO	AER
12	NORTE 02	N2
13	LESTE 04	L4
14	LESTE 05	L5
15	LESTE 06	O6
16	LESTE 06	O6
17	SOPHAM	80P
18	SUL 01 / SHOPPING GUATEM	S3
19	SUL 02	S2
20	SUL 04	S4

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

TDU TERRITÓRIO DE DESENVOLVIMENTO URBANO PERMITEU URBANO

- **fruição pública**, entendida como a área livre que estabelece a ligação do lote com dois ou mais logradouros, que poderá ser externa ou interna às edificações, localizada no pavimento de acesso aos logradouros públicos, destinada à circulação de pessoas;
- **fachada ativa**, entendida como a ocupação da fachada, por atividade não residencial, com abertura para o logradouro, por meio de portas e vitrines, que permitam a interação com as atividades não residenciais instaladas no pavimento térreo de acesso, dinamizando as calçadas públicas, oferecendo maior segurança para o percurso do pedestre;
- **alargamento das calçadas públicas**, que deverão ter largura de 4m (quatro metros).

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

UOP UNIDADES DE OCUPAÇÃO PLANEJADAS

UOP	ÁREA (m²)	USO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO
UOP - 01	1.000,00	Residencial	0,25
UOP - 02	1.000,00	Residencial	0,25
UOP - 03	1.000,00	Residencial	0,25
UOP - 04	1.000,00	Residencial	0,25
UOP - 05	1.000,00	Residencial	0,25
UOP - 06	1.000,00	Residencial	0,25
UOP - 07	1.000,00	Residencial	0,25
UOP - 08	1.000,00	Residencial	0,25
UOP - 09	1.000,00	Residencial	0,25
UOP - 10	1.000,00	Residencial	0,25
UOP - 11	1.000,00	Residencial	0,25
UOP - 12	1.000,00	Residencial	0,25
UOP - 13	1.000,00	Residencial	0,25
UOP - 14	1.000,00	Residencial	0,25
UOP - 15	1.000,00	Residencial	0,25
UOP - 16	1.000,00	Residencial	0,25
UOP - 17	1.000,00	Residencial	0,25
UOP - 18	1.000,00	Residencial	0,25
UOP - 19	1.000,00	Residencial	0,25
UOP - 20	1.000,00	Residencial	0,25
UOP - 21	1.000,00	Residencial	0,25
UOP - 22	1.000,00	Residencial	0,25
UOP - 23	1.000,00	Residencial	0,25
UOP - 24	1.000,00	Residencial	0,25
UOP - 25	1.000,00	Residencial	0,25
UOP - 26	1.000,00	Residencial	0,25
UOP - 27	1.000,00	Residencial	0,25
UOP - 28	1.000,00	Residencial	0,25
UOP - 29	1.000,00	Residencial	0,25
UOP - 30	1.000,00	Residencial	0,25
UOP - 31	1.000,00	Residencial	0,25
UOP - 32	1.000,00	Residencial	0,25
UOP - 33	1.000,00	Residencial	0,25
UOP - 34	1.000,00	Residencial	0,25
UOP - 35	1.000,00	Residencial	0,25
UOP - 36	1.000,00	Residencial	0,25
UOP - 37	1.000,00	Residencial	0,25
UOP - 38	1.000,00	Residencial	0,25
UOP - 39	1.000,00	Residencial	0,25
UOP - 40	1.000,00	Residencial	0,25
UOP - 41	1.000,00	Residencial	0,25
UOP - 42	1.000,00	Residencial	0,25
UOP - 43	1.000,00	Residencial	0,25
UOP - 44	1.000,00	Residencial	0,25
UOP - 45	1.000,00	Residencial	0,25
UOP - 46	1.000,00	Residencial	0,25
UOP - 47	1.000,00	Residencial	0,25
UOP - 48	1.000,00	Residencial	0,25
UOP - 49	1.000,00	Residencial	0,25
UOP - 50	1.000,00	Residencial	0,25

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

SITUAÇÃO ATUAL CONCENTRAÇÃO DE COMÉRCIO E SERVIÇOS

Centro Expandido concentração de comércio

Centro Expandido concentração de serviços

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

SITUAÇÃO PRETENDIDA NOVAS CENTRALIDADES DE COMÉRCIO E SERVIÇOS

Centro Expandido concentração de comércio

Centro Expandido concentração de serviços

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

UOP UNIDADE DE OCUPAÇÃO PLANEJADA

- **integração territorial** entendida como a contextualização local que visa valorizar e proteger a paisagem e o patrimônio existente, integrando a memória e reforçando o senso de pertencimento da população local e dos bairros lindeiros, sempre respeitando a relação de espaço construído versus espaços abertos e valorizando a caminhabilidade e uso de meios de transporte de baixo impacto ambiental.
- **pluralidade social e econômica** entendida como a diversidade de tipologias, de atividades econômicas e de destinação de espaços públicos, sempre respeitando condições de segurança pública, conforto térmico e acústico, visibilidade externa, ventilação e insolação

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

TDU TERRITÓRIO DE DESENVOLVIMENTO URBANO CENTRO EXPANDIDO

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

TDU TERRITÓRIO DE DESENVOLVIMENTO URBANO CENTRO EXPANDIDO

- UOP - Central (Centro)
- UOP - O 02 (Vila Tibério)
- UOP - N 01/A (Campos Elíseos)
- UOP - N 01/B (Morro de São Bento)
- UOP - L 02 (Jardim Paulista)
- UOP - L 01 (Vila Seixas)

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

TDU CENTRO EXPANDIDO

O TDU Centro Expandido tem como diretrizes:

- incentivar o remembramento dos lotes, de forma a alcançar:
 - a área resultante de ao menos 500 m² (quinhentos metros quadrados) por meio de concessão gratuita de acréscimo de 25%, além do coeficiente de aproveitamento básico 1,0;
 - a área resultante igual ou superior a 1.000,00 m² (mil metros quadrados) por meio de concessão gratuita de acréscimo de 50% (cinquenta por cento), além do coeficiente de aproveitamento básico 1,0
- promover o adensamento populacional por meio do estímulo à produção de unidades habitacionais, com cotas máximas de terreno de 20 m²/habitação (vinte metros quadrados por habitação) por meio de concessão gratuita de acréscimo de 100% (cem por cento), além do coeficiente de aproveitamento básico 1,0

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

TDU CENTRO EXPANDIDO

O TDU Centro Expandido tem como diretrizes:

- incentivar o remembramento dos lotes, de forma a alcançar:
 - a área resultante de ao menos 500 m² (quinhentos metros quadrados) por meio de concessão gratuita de acréscimo de 25%, além do coeficiente de aproveitamento básico 1,0;
 - a área resultante igual ou superior a 1.000,00 m² (mil metros quadrados) por meio de concessão gratuita de acréscimo de 50% (cinquenta por cento), além do coeficiente de aproveitamento básico 1,0
- promover o adensamento populacional por meio do estímulo à produção de unidades habitacionais, com cota máxima de terreno de 20 m²/habitação (vinte metros quadrados por habitação) por meio de concessão gratuita de acréscimo de 100% (cem por cento), além do coeficiente de aproveitamento básico 1,0

ACESSE AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

TDU CENTRO EXPANDIDO

O TDU Centro Expandido tem como diretrizes:

- estimular o uso misto e promover a implantação de novas atividades neste território, incentivando a inserção de edificações com uso misto e fachada ativa, sendo que:
 - a área não residencial do pavimento térreo de acesso, se caracterizada como uso comercial e/ou de serviços, com fachada ativa, será considerada não computável até o limite de 50% da área do lote objeto do empreendimento;
 - caso caracterizado o uso misto, serão consideradas como não computáveis as áreas de circulação de todos os pavimentos até o limite de 20% da área de cada pavimento.
- desestimular a reserva obrigatória e privativa de vaga para estacionamento, desde de que sejam ofertadas vagas de estacionamento rotativo e de acesso público na proporção mínima de uma vaga por unidade habitacional e uma vaga para cada 100 m² (cem metros quadrados) de área construída ou fração não residencial, sendo consideradas não computáveis a área total dessas vagas ofertadas.

ACESSE AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

TDU CENTRO EXPANDIDO

O TDU CENTRO EXPANDIDO intenciona:

- qualificar a centralidade existente, mantendo e/ou aumentar a vitalidade do quadrilátero central
- concentrar parte significativa das novas construções para melhor aproveitamento da infraestrutura existente
- Promover o adensamento populacional planejado de forma a gerar um incremento de público e ofertas de emprego, garantindo a não sobrecarga dos serviços públicos
- qualificar a vida urbana com ampliação de calçadas e estímulo ao comércio, serviços e equipamentos urbanos voltados para a rua oferecendo a inserção de área comercial no pavimento térreo como não computáveis, assim como as áreas internas e externas de circulação (praças, corredores, escadas, elevadores).
- estimular o remembramento de lotes de forma a promover o adensamento habitacional e de atividades urbanas ao longo do sistema de transporte público
- Desestimular vagas privativas, dispensando da obrigatoriedade de vagas de estacionamento para novas edificações.

ACESSE AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

TDU AUMENTO GRATUITO DE COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

ESTUDO DE CASO

ACESSE AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

TDU AUMENTO GRATUITO DE COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

SITUAÇÃO ATUAL – CA 1,00 **REMEMBRAMENTO – CA 1,5**

REMEMBRAMENTO COM ÁREA FINAL ACIMA DE 1000,00M². ACRÉSCIMO DE 1,0 AO CA DO EMPREENDIMENTO

ACESSE AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

TDU AUMENTO GRATUITO DE COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

REMEMBRAMENTO – CA 1,5 **EMPREENDIMENTO FINAL CA 2,5**

USO RESIDENCIAL COTA MÁX 20M²/UH USO COMERCIAL EDIFÍCIO GARAGEM

USO MISTO ACRÉSCIMO DE 1,0 AO CA DO EMPREENDIMENTO

ACESSE AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

TDU AUMENTO GRATUITO DE COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

EMPREENDIMENTO FINAL CA 2,5

ALARGAMENTO DE PASSEIO E ARBORIZAÇÃO

USO RESIDENCIAL* COTA MÁX 20M²/UH PASSAGEM/PRAÇA USO COMERCIAL* EDIFÍCIO GARAGEM*

LOJAS NO TÉRREO**

**ÁREA DO PAVIMENTO TERREO NÃO SERÁ CONSIDERADA COMPUTÁVEL ATÉ O LIMITE DE 30% DA ÁREA DO LOTE

*DISPENSA DE RESERVA DE VAGAS PRIVATIVAS, EXCETO AS VAGAS ESPECIAIS E, EM CASO DA OPÇÃO POR OFERECIMENTO DE VAGAS PÚBLICAS E ROTATIVAS, INTERIAS À EDIFICAÇÃO, CONSIDERADAS NÃO COMPUTÁVEIS

ACESSE AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

OUTORGA TRANSIÇÃO NO TEMPO

A outorga onerosa somente incidirá sobre os lotes após 5 (cinco) anos da data de publicação desta lei, considerando as seguintes possibilidades:

- aos lotes implantados até a data da publicação desta lei;
- aos lotes a implantar decorrentes de qualquer processo protocolizado na Secretaria de Planejamento e Gestão Pública até a data de publicação desta lei;
- aos lotes a implantar decorrentes de qualquer processo a ser protocolizado na Secretaria de Planejamento e Gestão Pública a partir da data de publicação desta lei até se completar 5 (cinco) anos da publicação desta lei.








Após se completar 5(cinco) anos da publicação desta lei, os lotes produzidos por qualquer processo protocolado a qualquer momento estarão submetido à outorga onerosa do direito de construir nos termos desta lei.

ACESSE AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>



<p>Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p> <p>OUTORGA RECURSOS</p> <p>OS RECURSOS SÃO DESTINADOS AO FUNDURB E SERÃO INVESTIDOS EM MELHORIAS URBANAS COM CARATER DISTRIBUTIVO, A FIM DE MINIMIZAR OS DÉFICITS DA CIDADE EM RELAÇÃO AOS EQUIPAMENTOS, ZELADORIA, MOBILIDADE, INFRAESTRUTURA E MORADIA</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL </div> <div style="text-align: center;"> EQUIPAMENTOS SOCIAIS </div> <div style="text-align: center;"> ESPAÇOS PÚBLICOS </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div style="text-align: center;"> QUALIFICAÇÃO DE ÁREAS VERDES </div> <div style="text-align: center;"> COMPRA E REGULARIZAÇÃO DE PATRIMÔNIOS CULTURAIS </div> <div style="text-align: center;"> TRANSPORTE PÚBLICO COLETIVO, CICLOVIÁRIO E QUALIFICAÇÃO DE CALÇADAS </div> </div> <p>ACESSE AQUI: https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares</p>	<p>Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p> <p>EM DISCUSSÃO</p> <p>PEUC Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórias</p> <p>Imóveis localizados na Zona de Urbanização Preferencial, que não atenderem à função social da cidade e da propriedade serão considerados:</p> <ul style="list-style-type: none"> não edificados <ul style="list-style-type: none"> o terreno ou lote não construído; não utilizados <ul style="list-style-type: none"> o terreno não construído; o terreno que contenha obras inacabadas ou paralisadas por mais de 05 (cinco) anos; a edificação ou conjunto de edificações em que 80% (oitenta por cento) das unidades imobiliárias estejam desocupadas a mais de 05 (cinco) anos. subutilizado <ul style="list-style-type: none"> imóveis que tenham coeficiente de aproveitamento inferior a 0,1; o terreno que contenha obras inacabadas ou paralisadas por mais de 05 (cinco) anos; a edificação ou conjunto de edificações em que 80% (oitenta por cento) das unidades imobiliárias estejam desocupadas a mais de 05 (cinco) anos. <p>ACESSE AQUI: https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares</p>
<p>Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p> <p>EM DISCUSSÃO</p> <p>PEUC Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórias</p> <p>São passíveis de isenção:</p> <ul style="list-style-type: none"> que a subutilização ou não ocupação decorra da impossibilidade jurídica ou que resulte de pendências judiciais as Áreas de Proteção Permanentes (APP) ou que cumpram função ambiental relevante, os que apresentem restrições ambientais em função de aspectos como a natureza do solo, a declividade ou outros; cuja configuração geométrica inviabilize a construção; faixas não edificáveis, dutos, linhas de transmissão, faixas de domínio etc., desde que essas limitações inviabilizem o aproveitamento do imóvel; Em que atividade econômica não prescinda de edificação, ex: estacionamento, depósitos a céu aberto, pátios industriais etc. <p>ACESSE AQUI: https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares</p>	<p>Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p> <p>EM DISCUSSÃO</p> <p>PEUC APLICAÇÃO</p> <p>Imóveis localizados na Zona de Urbanização Preferencial, que não atenderem à função social da cidade e da propriedade, poderão ser objeto de parcelamento, edificação ou utilização compulsórias e serão notificados no exercício seguinte à promulgação desta lei.</p> <p>Após notificação, os proprietários destes imóveis terão os seguintes prazos estabelecidos para o protocolo e execução de obras:</p> <ul style="list-style-type: none"> 2 (dois) anos a partir da notificação para que seja protocolado o projeto de parcelamento do solo ou edificação; 2 (dois) anos, a partir da aprovação do projeto, para início das obras, para todos os imóveis, podendo em caso de empreendimento de grande porte a conclusão das obras pode ser em etapas, conforme cronograma apresentado e aprovado pela Secretaria de Planejamento e Gestão Pública. <p>Caso as exigências do caput não sejam cumpridas, o proprietário estará sujeito a:</p> <ul style="list-style-type: none"> aplicação do IPTU progressivo no tempo; desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública. <p>ACESSE AQUI: https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares</p>
<p>Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p> <p>EM DISCUSSÃO</p> <p>IPTU PROGRESSIVO APLICAÇÃO</p> <ul style="list-style-type: none"> a cobrança do IPTU progressivo se aplicará em Imóveis que não cumprirem sua função social independentemente de possuírem, ou não, isenção de taxas. a cobrança do IPTU progressivo se dará pela majoração da alíquota que não poderá exceder o duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 15% (quinze por cento), sendo distribuída da seguinte forma: <ul style="list-style-type: none"> alíquota 3%, para o primeiro ano de aplicação do IPTU Progressivo no Tempo; alíquota 6%, para o segundo ano de aplicação do IPTU Progressivo no Tempo; alíquota 9%, para o terceiro ano de aplicação do IPTU Progressivo no Tempo; alíquota 12%, para o quarto ano de aplicação do IPTU Progressivo no Tempo; alíquota 15%, para o quinto ano de aplicação do IPTU Progressivo no Tempo e subsequentes. <p>ACESSE AQUI: https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares</p>	<p>Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p> <p>EM DISCUSSÃO</p> <p>IPTU PROGRESSIVO APLICAÇÃO</p> <ul style="list-style-type: none"> Será mantida a cobrança do IPTU Progressivo no Tempo, pela alíquota majorada, até que se cumpra a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel ou que ocorra a sua desapropriação. Comprovado o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, ocorrerá o lançamento do IPTU no exercício seguinte sem a aplicação das alíquotas previstas nesta lei. Decorrido o prazo de 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo sem que o proprietário do imóvel tenha cumprido a obrigação de parcelar-lo, edificar-lo ou utilizá-lo, conforme o caso, a Secretaria Municipal da Fazenda adotará a Secretaria Municipal dos Negócios Jurídicos para proceder à desapropriação desse bem com pagamento em títulos da dívida pública. <p>ACESSE AQUI: https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares</p>
<p>Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p> <p>EM DISCUSSÃO</p> <p>LICENCIAMENTO VIABILIDADE</p> <p>Empreendimentos sujeitos ao Processo de Viabilidade:</p> <ol style="list-style-type: none"> parcelamentos do solo; conjuntos habitacionais; empreendimentos localizados em área especialmente protegidas pela legislação ambiental com área de terreno igual ou superior a 10.000,00m². empreendimentos residenciais horizontais, verticais ou mistos (horizontais e verticais), com: <ul style="list-style-type: none"> área de terreno superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados) ou; com número de unidades superior a 200 (duzentas) ou; com área construída total superior a 30.000m² (trinta mil metros quadrados). <p>ACESSE AQUI: https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares</p>	<p>Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p> <p>EM DISCUSSÃO</p> <p>LICENCIAMENTO VIABILIDADE</p> <p>Empreendimentos sujeitos ao Processo de Viabilidade:</p> <ol style="list-style-type: none"> empreendimentos inseridos em lote urbanos com área superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados) em: <ul style="list-style-type: none"> a construção de edificação nova; a reforma com ampliação de mais de 50% (cinquenta por cento) da área construída total, com ou sem mudança de uso; empreendimentos inseridos em imóvel tombado ou em seu entorno imediato, 200 m (duzentos metros); empreendimentos comerciais e prestação de serviços, com uso incômodo a vizinhança e geradores de incômodo de tráfego (GIT); empreendimentos de uso comercial e de prestação de serviços com área construída total igual ou superior a 15.000m² (quinze mil metros quadrados). <p>ACESSE AQUI: https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares</p>



<p> Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto ESTADO DE SÃO PAULO SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p> <p>EM DISCUSSÃO</p> <p>Empreendimentos sujeitos ao Processo de Viabilidade: LICENCIAMENTO VIABILIDADE</p> <p>i. empreendimentos, independentemente do número de unidades, ou área, que apresentem:</p> <ul style="list-style-type: none"> • cabineira de equipamentos públicos sociais na região onde o lote ou gleba está localizado, dimensionados para atender a demanda potencial decorrente do parcelamento do solo, do potencial construtivo e dos usos pretendidos; • intervenção em área de preservação permanente (APP) • supressão de vegetação • limite inserido ou lindeiros à Área de Proteção Ambiental (APA) ou Estação Ecológica. • existência de APP e de vegetação significativa a ser preservada • via de acesso oriunda de doação prévia à municipalidade sem que exista a previsão na Diretriz Viária ou Plano Diretor, estabelecidas por lei municipal, comprovando o interesse público na ampliação do sistema viário. • dimensionamento insuficiente do sistema viário existente que possa ser mitigado por adequação de projeto viário visando melhorar as condições de mobilidade urbana no entorno do empreendimento • Mais de uma vaga de automóvel por unidade, com total de vagas acima de 100 unidades • empreendimentos contíguos, isto é, empreendimentos com a mesma titularidade do terreno e/ou de mesmo grupo empreendedor onde, para dois ou mais empreendimentos a regra será aplicada considerando o somatório das unidades habitacionais, do número de vagas e das áreas construídas e dos terrenos. . • Doteio de Áreas Públicas <p>ACESSO AQUI: https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares</p>	<p> Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto ESTADO DE SÃO PAULO SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p> <p>EM DISCUSSÃO</p> <p>Empreendimentos sujeitos ao Processo de Viabilidade: LICENCIAMENTO VIABILIDADE</p> <p>j. empreendimentos com uso industrial com área construída total igual ou superior a 15.000m² (quinze mil metros quadrados);</p> <p>l. empreendimentos com uso institucional incluindo serviços de saúde e estabelecimentos de ensino público ou privado com área construída total igual ou superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados);</p> <p>Todos os empreendimentos sujeitos a Viabilidade deverão ser objeto de Estudo de Impacto de Vizinhança.</p> <p>ACESSO AQUI: https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares</p>
<p> Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto ESTADO DE SÃO PAULO SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p> <p>EM DISCUSSÃO</p> <p>Empreendimentos Geradores de Trânsito e Tráfego LICENCIAMENTO RITT</p> <ul style="list-style-type: none"> • empreendimentos com dimensionamento insuficiente do sistema viário existente que possa ser mitigado por adequação de projeto viário visando melhorar as condições de mobilidade urbana no entorno • empreendimentos com mais de uma vaga por unidade, com total de vagas acima de 100 unidades • empreendimentos residenciais com 200 (duzentas) vagas de estacionamento ou mais; • edificações não residenciais com 120 (cento e vinte) vagas de estacionamento ou mais, localizadas nas TDU Centro Expandido • edificações não residenciais com 280 (duzentas e oitenta) vagas de estacionamento ou mais, localizadas nas demais áreas do Município; • serviços socioculturais e de lazer com mais de 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável; • locais destinados à prática de exercício físico ou esporte com mais de 1.000m² (mil metros quadrados) de área construída computável; <p>ACESSO AQUI: https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares</p>	<p> Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto ESTADO DE SÃO PAULO SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p> <p>EM DISCUSSÃO</p> <p>Empreendimentos Geradores de Trânsito e Tráfego LICENCIAMENTO RITT</p> <ul style="list-style-type: none"> • serviços de saúde com área construída computável igual ou superior a 3.500m² (três mil e quinhentos metros quadrados); • locais de reunião ou eventos com capacidade para 500 (quinhentas) pessoas ou mais; • atividades e serviços públicos de caráter especial com capacidade para 500 (quinhentas) pessoas ou mais; • serviços de educação com mais de 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável destinada a salas de aula; • locais de culto com capacidade para 500 (quinhentas) pessoas ou mais na área interna à edificação destinada ao culto. • drive thru • Indústrias, depósitos e comércio atacadista com mais de 10 vagas destinadas à carga e descarga. • estacionamento de veículos para transporte de carga e coletivos. • empreendimentos contíguos, isto é, empreendimentos com a mesma titularidade do terreno e/ou de mesmo grupo empreendedor onde, para dois ou mais empreendimentos a regra será aplicada considerando o somatório dos número de vagas e das áreas construídas e dos terrenos. <p>ACESSO AQUI: https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares</p>
<p> Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto ESTADO DE SÃO PAULO SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p> <p>EM DISCUSSÃO</p> <p>Empreendimentos sujeitos a aplicação de Contrapartidas: LICENCIAMENTO CONTRAPARTIDAS</p> <ol style="list-style-type: none"> Parcelamentos do Solo de qualquer natureza; Autorização de cercamento e controle de acesso de loteamentos; Empreendimentos residenciais, com área de terreno superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados), ou com número de unidades superior a 200 (duzentas), ou com área construída superior a 30.000m² (trinta mil metros quadrados); Empreendimentos de caráter industrial, com área construída superior a 2.500 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados); Empreendimentos comerciais e prestação de serviços, com uso incomodo a vizinhança e geradores de incomodo de tráfego (GIT), concomitantemente, conforme disposto na Lei de parcelamento uso e ocupação do solo vigente; <p>ACESSO AQUI: https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares</p>	<p> Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto ESTADO DE SÃO PAULO SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p> <p>EM DISCUSSÃO</p> <p>A Câmara Técnica de Legislação Urbanística terá as seguintes atribuições: CTLU CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA</p> <ul style="list-style-type: none"> • analisar casos não previstos e dirimir dúvidas na aplicação da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo; • debater e apresentar sugestões às propostas de alteração da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, quando solicitado por seu Presidente; • debater e apresentar sugestões aos projetos de lei de interesse urbanístico e ambiental; • apoiar tecnicamente a Comissão de Controle Urbanístico, no que se refere às questões urbanísticas e ambientais; • encaminhar suas propostas para manifestação da Comissão de Controle Urbanístico - CCU; • elaborar proposta de seu regimento interno. <p>ACESSO AQUI: https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares</p>
<p> Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto ESTADO DE SÃO PAULO SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p> <p>6ª AUDIÊNCIA PÚBLICA LPUOS – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Município de Ribeirão Preto – SP</p> <p>Obrigada!</p> <p>ACESSO AQUI: https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares</p>	



- Material apresentado na Audiência Pública realizada em 27/11/2019

<p>Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto Poder do São Paulo SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p> <h2>7ª AUDIÊNCIA PÚBLICA</h2> <p>LPUOS – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Município de Ribeirão Preto – SP</p> <p>leiscomplementares@planejamento.pmrp.com.br</p> <p>ACESSE AQUI: https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares</p>	<p>Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto Poder do São Paulo SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p> <h2>LPUOS – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo</h2> <p>11 Audiências Técnicas 7 Audiências Públicas Total = 18 Audiências</p> <p>ACESSE AQUI: https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares</p>										
<p>Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto Poder do São Paulo SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p> <h3>Objetivos Gerais do Estatuto da Cidade</h3> <h4>OBJETIVOS</h4> <ol style="list-style-type: none"> Cidade Universal: ações inclusivas voltadas à erradicação da extrema pobreza, fomento da equidade, diversidade cultural e econômica, integração social, valorização da habitabilidade, saúde, educação, segurança alimentar. Economia Urbana Inclusiva e Sustentável: incluir alta produtividade, competitividade e inovação, promoção de empregos saudáveis, prevenção contra a especulação imobiliária focando no adensamento populacional adequado em consonância com uma urbanização bem planejada. Sustentabilidade Ambiental: promoção ordenada de uso do solo e de recursos sustentáveis visando a proteção de ecossistemas e da biodiversidade, reduzindo riscos de desastres naturais. <p>ACESSE AQUI: https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares</p>	<p>Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto Poder do São Paulo SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p> <h3>Objetivos do Plano Diretor de Ribeirão Preto, garantir:</h3> <ul style="list-style-type: none"> • Melhoria da qualidade de vida de seus habitantes; • Garantia da igualdade urbana e do bem-estar da sociedade; • Preservação, conservação e recuperação do meio ambiente; • Ordenamento do desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana; • Universalização do direito à cidade; • Universalização da mobilidade e acessibilidade; • Sustentabilidade financeira e socioambiental da política urbana; • Gestão democrática e controle social; • Buça pela eficiência e eficácia no uso dos recursos públicos, tendo como meta maximizar os serviços prestados aos cidadãos; • Buça por soluções e parcerias que viabilizem investimentos privados que contribuam para o desenvolvimento econômico e social da cidade, observando os princípios da oportunidade e conveniência. <p>ACESSE AQUI: https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares</p>										
<p>Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto Poder do São Paulo SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p> <h3>ORIENTAR O CRESCIMENTO DA CIDADE</h3> <h4>LPUOS OBJETIVOS</h4> <ul style="list-style-type: none"> • Promover o adensamento habitacional ao longo dos eixos de transporte coletivo. • Promover a ocupação das áreas internas ao perímetro urbano visando o melhor aproveitamento da infraestrutura existente • Desestimular o espraiamento e a criação de novos vazios urbanos, assim como a subutilização de infraestrutura pública • Qualificar as centralidades existentes e potencializar as centralidades em desenvolvimento valorizando os empreendimentos mistos, aproximando emprego e moradia • Compatibilizar o adensamento populacional e de atividades comerciais previstos, qualificando a vida urbana com ampliação das calçadas e estímulos à implantação de comércio, serviços e equipamentos urbanos e sociais com acesso voltado para rua. • Desestimular vagas de garagem privadas • Proteger as áreas industriais existentes e criar novos núcleos aptos a atrair investimentos em atividades produtivas. <p>ACESSE AQUI: https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares</p>	<p>Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto Poder do São Paulo SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p> <h3>SITUAÇÃO PRETENDIDA</h3> <h4>DENSIDADES PRETENDIDAS</h4> <p>As cidades devem priorizar projetos habitacionais com densidades brutas entre 200 e 300 hab/ha, pois:</p> <ul style="list-style-type: none"> • quanto maior a densidade, menor é o custo de implantação de infraestrutura por domicílio; • densidades brutas acima de 350 hab/ha, se perde o sentido de intimidade nos espaços verdes; • acima de 680 hab/ha, passa-se a oferecer problemas quanto à disponibilidade vagas per capita de estacionamento para veículos, além de dificultar o acesso a equipamentos urbanos, serviços e áreas públicas. <p>ACESSE AQUI: https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares</p>										
<p>Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto Poder do São Paulo SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p> <h3>SITUAÇÃO PRETENDIDA</h3> <h4>DENSIDADES MÉDIAS</h4> <p>Média de 75 unidades habitacionais e densidade média de 260 hab/ha:</p> <p>A - unifamiliar gerado B e C - multifamiliares</p> <p>Média de 150 unidades habitacionais e densidade média de 510 hab/ha:</p> <p>D - alternativa mais adensada, gabarito médio 5 a 6 pavimentos, com uso misto, mais espaços públicos, quadra aberta, ausência de vias no interior do quadro e escola edificada próxima ao nível de rua.</p> <p>ACESSE AQUI: https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares</p>	<p>Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto Poder do São Paulo SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p> <h3>SITUAÇÃO PRETENDIDA</h3> <h4>DENSIDADES MÉDIAS</h4> <p>Para o mercado de construção, o custo do hectare urbanizado pouco depende da capacidade dos meios de infraestrutura, conforme abaixo demonstrado:</p> <ul style="list-style-type: none"> • para uma ocupação de 75 habitantes/ha o custo é de US\$ 250 mil aproximadamente, • para uma ocupação de 600 pessoas/ha é de US\$ 320 mil em média <p>Ou seja, quando o número de habitantes por hectare aumenta em 800%, o custo de urbanização cresce apenas 26%.</p> <p>Para o Município em áreas de baixa densidade há um custo de hectare urbanizado de US\$ 3.334 dólares por indivíduo, e em áreas de média densidade o custo reduz para US\$ 533 por morador, apresentando uma redução considerável de 84% por pessoa aproximadamente, que representa:</p> <ul style="list-style-type: none"> • economia para cofres públicos • ganho ambiental por meio de modelo mais compacto de urbanização • otimização dos custos de abastecimento e manutenção de infraestruturas ao longo do tempo • manutenção menos onerosa da infraestrutura pública em comparação à ocupação dispersa. <table border="1"> <thead> <tr> <th>DENSIDADE LÍQUIDA</th> <th>ALGUMAS CONSIDERAÇÕES</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>75 hab/ha</td> <td>Apartamentos pequenos com custo e perda de privacidade</td> </tr> <tr> <td>150 hab/ha</td> <td>Público e média de intimidade, nos espaços verdes</td> </tr> <tr> <td>300 hab/ha</td> <td>Apartamentos adequados para atingir espaço de urbanização e recreio</td> </tr> <tr> <td>600 hab/ha</td> <td>3 níveis públicos compatibilizados</td> </tr> </tbody> </table> <p>Tabela - Relação entre a densidade e problemas urbanos decorrentes. Fonte: Densidade, Alargando e Fortalecendo o Modelo de Sustentabilidade Habitacional. Consultor: Ineaf Ribeirão de São, Sônia Elias Silva e Carlos Magalhães</p> <p>ACESSE AQUI: https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares</p>	DENSIDADE LÍQUIDA	ALGUMAS CONSIDERAÇÕES	75 hab/ha	Apartamentos pequenos com custo e perda de privacidade	150 hab/ha	Público e média de intimidade, nos espaços verdes	300 hab/ha	Apartamentos adequados para atingir espaço de urbanização e recreio	600 hab/ha	3 níveis públicos compatibilizados
DENSIDADE LÍQUIDA	ALGUMAS CONSIDERAÇÕES										
75 hab/ha	Apartamentos pequenos com custo e perda de privacidade										
150 hab/ha	Público e média de intimidade, nos espaços verdes										
300 hab/ha	Apartamentos adequados para atingir espaço de urbanização e recreio										
600 hab/ha	3 níveis públicos compatibilizados										



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

LPUOS **CORREDORES COMERCIAIS**

Submetido aos objetivos específicos e as diretrizes gerais da produção e da organização do espaço físico municipal.

PLANO DIRETOR MUNICIPAL
CAPÍTULO IV
Art. 52

IV - promover a descentralização das atividades econômicas e sociais, através da criação de novos polos de desenvolvimento e respectivo fortalecimento dos subcentros urbanos;
V - preservar e estimular a característica de uso misto da estrutura urbana existente, na busca de uma ocupação equilibrada que reduza as distâncias de deslocamentos na cidade;
VI - estimular a preservação das comunidades tradicionais, características da história dos bairros, com vistas a garantir e ampliar as unidades ambientais de moradia.

ACESSE AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

LPUOS **CORREDORES COMERCIAIS**

- Deve considerar alteração do espaço urbano pelas alterações das dinâmicas sociais e econômicas:
 - a concentração de atividades similares em determinadas regiões.
 - a perda ou incremento populacional.
 - os fluxos de circulação de pessoas, mercadorias e serviços
 - a disponibilidade de infraestrutura
- O desafio é o estabelecimento de um ADEQUADO ordenamento territorial, que induza a impactos positivos no cotidiano dos cidadãos.
- Alterações do zoneamento devem ser justas e sempre que possível moderadas.

ACESSE AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

LPUOS **CORREDORES COMERCIAIS**

- Vias que tiveram seu uso alterado pela L.C. 2505/12, mas que voltaram a sua situação anterior em função da declaração de inconstitucionalidade desta lei e o retorno da vigência da L.C. 2157/07.
- Exemplos: Avenida Califórnia (Jd. Califórnia), Avenida Alice de Moura Braghetto (City Ribeirão), Rua Abraão Issa Halack (Ribeirânia), etc.
- Outras vias, que nunca tiveram seus usos alterados, mas que, em função da dinâmica da cidade, apresentam demanda de alteração de uso e de sua classificação na hierarquia funcional das vias do município.
- Exemplos: Rua Hudson (Jd. Canadá), Avenida Orestes Lopes de Camargo Neto (City Ribeirão), Rua Ovídio José de Faria (Ribeirânia).

ACESSE AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

RESTRIÇÃO CARTORIAL **LPUOS** **PARCELAMENTOS COM RESTRIÇÕES CARTORIAS**

- De Parcelamentos com Restrição Cartorial são porções do território com restrições específicas de parâmetros urbanísticos, determinadas em consonância com a legislação vigente, quando da aprovação do parcelamento e gravadas no Registro Geral de Imóveis, com uso e ocupação pré-definida registrada em memoriais ou contornos dos parcelamentos.
- No entorno dos perímetros dos parcelamentos com Restrição Cartorial ocupados, predominantemente, por uso residencial unifamiliar e com edificações com até dois pavimentos, como forma de transição entre zona de uso de baixa densidade construtiva e zona de densidade construtiva média e alta, se deve respeitar uma **faixa de amortecimento de 25 m** (vinte e cinco metros), independente da zona de uso que o circunda, onde deverá ser observado o gabarito máximo de 10m (dez metros);
- O uso do solo será analisado com observância das referidas restrições e também das previstas no zoneamento municipal;
- De casos omissos quanto ao uso e ocupação do solo para lotes com restrição cartorial, devem observar os parâmetros estabelecidos para a zona de uso incidente;

ACESSE AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

TDU **TERRITÓRIO DE DESENVOLVIMENTO URBANO PERÍMETRO URBANO**

- **fruição pública**, entendida como a área livre que estabelece a ligação do lote com dois ou mais logradouros, que poderá ser externa ou interna às edificações, localizada no pavimento de acesso aos logradouros públicos, destinada à circulação de pessoas;
- **fachada ativa**, entendida como a ocupação da fachada, por atividade não residencial, com abertura para o logradouro, por meio de portas e vitrines, que permitam a interação com as atividades não residenciais instaladas no pavimento térreo de acesso, dinamizando as calçadas públicas, oferecendo maior segurança para o percurso do pedestre;
- **alargamento das calçadas públicas**, que deverão ter largura de 4m (quatro metros).

ACESSE AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

UOP **UNIDADES DE OCUPAÇÃO PLANEJADAS**

- **integração territorial** entendida como a contextualização local que visa valorizar e proteger a paisagem e o patrimônio existente, integrando a memória e reforçando o senso de pertencimento da população local e dos bairros limítrofes, sempre respeitando a relação de espaço construído versus espaços abertos e valorizando a caminhabilidade e uso de meios de transporte de baixo impacto ambiental.
- **pluralidade social e econômica** entendida como a diversidade de tipologias, de atividades econômicas e de destinação de espaços públicos, sempre respeitando condições de segurança pública, conforto térmico e acústico, visibilidade externa, ventilação e insolação

ACESSE AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

LPUOS **PLANO DE AÇÃO REGIONAL**

O PAR – PLANO DE AÇÃO REGIONAL OBJETIVA QUALIFICAR A VIDA URBANA DOS BAIRROS

são objetos do PAR:

- áreas subutilizadas: imóveis que necessitam de mudanças nos padrões de uso e ocupação do solo visando maior aproveitamento da terra urbana, considerados isoladamente ou em conjunto;
- áreas com potencial de transformação: áreas urbanizadas que demandam recuperação, reabilitação ou qualificação para aplicação de programas de desenvolvimento urbano, econômico, ambiental ou social, de modo a fomentar novas atividades econômicas e atendimento às necessidades de habitação e equipamentos sociais para a população.

ACESSE AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

UOP **UNIDADES DE OCUPAÇÃO PLANEJADAS**

UOP	ÁREA (ha)	UOP	ÁREA (ha)
1	0,00	21	0,00
2	0,00	22	0,00
3	0,00	23	0,00
4	0,00	24	0,00
5	0,00	25	0,00
6	0,00	26	0,00
7	0,00	27	0,00
8	0,00	28	0,00
9	0,00	29	0,00
10	0,00	30	0,00
11	0,00	31	0,00
12	0,00	32	0,00
13	0,00	33	0,00
14	0,00	34	0,00
15	0,00	35	0,00
16	0,00	36	0,00
17	0,00	37	0,00
18	0,00	38	0,00
19	0,00	39	0,00
20	0,00	40	0,00

ACESSE AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DO PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

LPUOS PLANO DE AÇÃO REGIONAL

O PAR – PLANO DE AÇÃO REGIONAL OBJETIVA QUALIFICAR A VIDA URBANA DOS BAIRROS

São objetivos do PAR:

- O DIREITO À MORADIA DIGNA
- O INCENTIVO À FACHADA ATIVA
- A FRUIÇÃO PÚBLICA
- O INCENTIVO À IMPLANTAÇÃO DE VAGAS PÚBLICAS NO LUGAR DE VAGAS PRIVATIVAS
- A AMPLIAÇÃO DA REDES DE EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS E SOCIAIS
- A AMPLIAÇÃO DA QUANTIDADE DE PARQUES E DE ARBORIZAÇÃO URBANA
- A MELHORIA CONTÍNUA DA GESTÃO E QUALIFICAÇÃO DOS ESPAÇOS PÚBLICOS
- A PROMOÇÃO DA RECUPERAÇÃO URBANA, INCENTIVANDO A OCUPAÇÃO E USO DE IMÓVEIS OCIOSOS

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DO PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

LPUOS PLANO DE AÇÃO REGIONAL

O PAR – PLANO DE AÇÃO REGIONAL OBJETIVA QUALIFICAR A VIDA URBANA DOS BAIRROS

O conteúdo final do PAR deverá apresentar:

- proposta de ordenamento ou reestruturação urbanística para o perímetro delimitado, com a definição de programa de ação, fases de implantação, parâmetros urbanísticos e instrumentos de gestão ambiental necessários;
- modelagem econômica da intervenção proposta, considerando especialmente os mecanismos de financiamento e fonte de recursos necessários;
- definição do modelo de gestão democrática de sua implantação, privilegiando o controle social e os instrumentos para monitoramento e avaliação dos impactos da transformação urbanística pretendida sobre o desenvolvimento econômico e social da área objeto de estudo;
- elementos complementares necessários.

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DO PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

SOCIALIZAR OS GANHOS DA PRODUÇÃO DA CIDADE GARANTINDO MORADIA DIGNA

- Estando a terra ociosa, que não cumpre a função social (Previsão Constituição Federal e Estatuto da Cidade)
- Antecipando imóveis abandonados e dando destinação social a estes
- Aplicando a Outorga Onerosa

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (CA)
Relação entre a área edificada computável e a área do lote

POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO
IX A ÁREA DO TERRENO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO + 1

CASO O EMPREENDEDOR QUEIRA CONSTRUIR ALÉM DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO, ATÉ O LIMITE BÁSICO ESTABELECIDO, ESTE DEVERÁ ARCAR COM UMA CONTRAPARTIDA FINANCEIRA A SER DEPOSITADA NO FUNDURB

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DO PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

LPUOS **TESTE DE APLICAÇÃO DA OUTORGA ONEROSA DE CONSTRUIR**

ID	NOME	CODIGO	ANEX. V
1	CENTRO HISTÓRICO	01	CONFIRMADO
2	BOLSEADO	02	CONFIRMADO
3	CENTRO BRANCO / LESTE 01	03	CONFIRMADO
4	LESTE 02	04	CONFIRMADO
5	SUL 01	05	CONFIRMADO
6	OCIDENTE 01 - USP	06	CONFIRMADO
7	OCIDENTE 02	07	CONFIRMADO
8	OCIDENTE 03	08	CONFIRMADO
9	OCIDENTE 04	09	CONFIRMADO
10	NORTE 01	10	CONFIRMADO
11	AEROPORTO	11	CONFIRMADO
12	NORTE 02	12	EXTERNO
13	LESTE 04	13	EXTERNO
14	LESTE 05	14	EXTERNO
15	OCIDENTE 05	15	EXTERNO
16	OCIDENTE 06	16	EXTERNO
17	BOQUEIRÃO	17	EXTERNO
18	SUL 02 - SHOPPING GUSTAVO	18	EXTERNO
19	SUL 03	19	EXTERNO
20	SUL 04	20	EXTERNO

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DO PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

LPUOS **FATORES - OUTORGA**

Fator de Planejamento

Estabelecimento Planejado	Atualizado	Novo
Casa Esportiva	0,5	0,7
Estádio	0,5	0,7
Usina - USP	0,3	0,3
Teatro	0,3	0,3
Lote - Centro Histórico	0,5	0,5
Outra Edificação registrada no Cadastro Multibairros	1,0	1,0

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DO PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

LPUOS **FATORES - OUTORGA**

Fator Social

USO	Fator Social
Habitação	
Habitação de Interesse Social (HIS)	0,0
Habitação de Mercado Popular (HMP)	0,2
Instalações Públicas	
Hospitais Públicos	0,0
Parques de Saúde Públicos	0,0
Escolas e Creches Públicas	0,0
Instituições Culturais, Esportivas, Lazer e Artes, Pública	0,0
Estabelecimentos recreativos sem fins lucrativos	0,0
Hospital e clínica sem fins lucrativos	0,0
Universidade e Faculdade	0,0
Saúde, Educação, Esportes, Cultura e Lazer	0,0
Outras Instalações Manutentivas	
Hospitais	0,3
Escolas e Creches	0,3
Equipamentos Culturais	0,3

Obs.: Para quem não direcionar dentro quadro o Fator Social é 1,0

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DO PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

LPUOS **FÓRMULA - OUTORGA**

A contrapartida financeira, que corresponde à outorga onerosa de potencial construtivo adicional é calculada pela equação:

$$CF = [AT \times (CAE - CAB)] \times VVt \times FP \times FS$$

CF: Valor da contrapartida em R\$
AT: Área de terreno em metro quadrado
CAE: Coeficiente de Aproveitamento utilizado
CAB: Coeficiente de Aproveitamento Básico
VVt: Valor Venal Terreno do metro quadrado
FP: Fator de Planejamento da unidade de ocupação planejada
FS: Fator Social do uso

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DO PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

LPUOS **APLICAÇÃO - OUTORGA**

- Área de terreno: 1.000 m²
- CA máximo: 4
- CA básico: 1
- Área computável total: 4.000 m²
- Área computável adicional: 3.000 m²
- Valor Venal do Terreno: R\$ 500 por m²
- Fator de planejamento: 0,3
- Fator Social: 1
- CF = 1.000 x (4-1) x 500 x 0,3 x 1
- CF = R\$ 450.000,00

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

LPUOS TRANSIÇÃO NO TEMPO OUTORGA

A outorga onerosa somente incidirá sobre os lotes após 5 (cinco) anos da data de publicação desta lei, considerando as seguintes possibilidades:

- aos lotes implantados até a data da publicação desta lei;
- aos lotes a implantar decorrentes de qualquer processo protocolizado na Secretaria de Planejamento e Gestão Pública até a data de publicação desta lei;
- aos lotes a implantar decorrentes de qualquer processo a ser protocolizado na Secretaria de Planejamento e Gestão Pública a partir da data de publicação desta lei até se completar 5 (cinco) anos da publicação desta lei.

Após se completar 5(cinco) anos da publicação desta lei, os lotes produzidos por qualquer processo protocolado a qualquer momento estarão submetido à outorga onerosa do direito de construir nos termos desta lei.

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

LPUOS INSTRUMENTOS DE DESONERAÇÃO

PRESERVAR E VALORIZAR O PATRIMÔNIO CULTURAL

- INTEGRAR E ARTICULAR OS BENS CULTURAIS INCENTIVAR A PRESERVAÇÃO CULTURAL POR MEIO DE BENEFÍCIOS URBANÍSTICOS— TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO

TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

LPUOS AUMENTO GRATUITO DE COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

SITUAÇÃO ATUAL – CA 1,00

REMEMBRAMENTO COM ÁREA TOTAL ALMA DE 300,00M², ACESSO AGRADO E 0,50 COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

REMEMBRAMENTO – CA 1,5

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

LPUOS AUMENTO GRATUITO DE COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

REMEMBRAMENTO – CA 1,5

EMPREENHIMENTO FINAL CA 2,5

USO RESIDENCIAL COM 200M²US

USO COMERCIAL

EDIFÍCIO GARAGEM

USO MISTO ACESSO AGRADO DE LEI AO CASO DO EMPREENHAMENTO

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

LPUOS AUMENTO GRATUITO DE COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

EMPREENHIMENTO FINAL CA 2,5

ALARGAMENTO DE RUA E ARBORIZAÇÃO

USO RESIDENCIAL* COM 200M²US

USO COMERCIAL*

EDIFÍCIO GARAGEM*

LOCOMO TÍPICO**

**ÁREA DO INÍMIO DO TERRENO NÃO SERÁ CONSIDERADA COMPULSÓRIA ATÉ O LIMITE DE SIN DA ÁREA DO LOTE

*OPÇÃO DE RESERVADE VAGAS PRIVATIVAS, EXCETO AS VAGAS PÚBLICAS, EM CASO DA OPÇÃO POR ORIENTAMENTO DE VAGAS PÚBLICAS E RESERVAS, INTERIORES À EDIFICAÇÃO, COMBIM NUNCA NÃO COMPULSÓRIA

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

LPUOS REGIÃO DE APLICAÇÃO DA OUTORGA DE ALTERAÇÃO DE USO

1. TEP SUDESTE
2. TEP LESTE
3. TEP NOROESTE
4. TEP SUDESTE

QUADROS VÁRIOS
SUBDISTRITOS DO MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO PRETO
PERÍMETRO URBANO
PERÍMETRO URBANO EXPANSIVO
LIMITES ADMINISTRATIVOS
MUNICÍPIOS VIZINHOS
MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO PRETO
TEP - TERREÇOS DE EXPANSÃO PLANEJADA

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

LPUOS OUTORGA DE ALTERAÇÃO DE USO

Aos novos empreendimentos situados na Zona de Expansão, será aplicado a outorga onerosa de alteração de uso diferenciado de acordo com o distanciamento do empreendimento objeto da aprovação das áreas urbanizadas dentro do Perímetro Urbano com as seguintes faixas de distância:

- I. Até 750 m, 0,02 UFESP por m² de área parcelada;
- II. De 751 m a 1500 m, 0,04 UFESP por m² de área parcelada;
- III. Acima de 1.500 m, 0,06 UFESP por m² de área parcelada;

Sendo o valor arrecadado direcionado ao Fundo de Desenvolvimento Urbano.

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

TEP REPERTECIMENTO ESPECÍFICO PARA ÁREA DE EXPANSÃO URBANA

No Território de Expansão Planejada será permitido o parcelamento para fins urbanos desde que:

- este seja ligado a via estrutural (arterial) existente ou promovido o acesso viário ligado ao sistema viário estrutural pelo empreendedor
- seja garantido o atendimento por serviços de abastecimento de água, coleta, afastamento e tratamento de esgoto e coleta de lixo
- seja aprovado nos termos desta lei e pelo Código de Obras e Código do Meio Ambiente, sejam seguidos os parâmetros urbanísticos estabelecidos de acordo com o perfil do entorno consolidado, considerando as faixas de distanciamento das áreas urbanizadas, a densidade populacional da região e garantias das infraestruturas a serem instaladas e do serviços públicos necessários

No Território de Expansão Planejada – Zona de Expansão Urbana além de usos urbanos, são permitidos os usos nRa

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

TEP REGULAMENTO ESPECÍFICO PARA ÁREA DE EXPANSÃO URBANA

Parâmetros para o Território de Expansão Planejada:

I. Densidade adequada

- Garantir densidade adequada visando assegurar a utilização apropriada da infraestrutura e equipamentos públicos.

II. Usos diversificados

- Prever diversificação de usos disciplinadamente de forma equilibrada pelo território.

III. Tipologias diversificadas

- Garantir diversidade de tipologias, de atividades econômicas e de destinação de espaços públicos, sempre respeitando condições de segurança pública, conforto térmico e acústico, visibilidade externa, ventilação e insolação.

IV. Coeficiente de aproveitamento Básico diferenciado de acordo com o distanciamento do empreendimento objeto da aprovação das áreas urbanizadas dentro do perímetro urbano.

ACESSE AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

TEP REGULAMENTO ESPECÍFICO PARA ÁREA DE EXPANSÃO URBANA

Parâmetros para o Território de Expansão Planejada:

I. Densidade adequada

- Garantir densidade adequada visando assegurar a utilização apropriada da infraestrutura e equipamentos públicos.

II. Usos diversificados

- Prever diversificação de usos disciplinadamente de forma equilibrada pelo território.

III. Tipologias diversificadas

- Garantir diversidade de tipologias, de atividades econômicas e de destinação de espaços públicos, sempre respeitando condições de segurança pública, conforto térmico e acústico, visibilidade externa, ventilação e insolação.

IV. Coeficiente de aproveitamento Básico diferenciado de acordo com o distanciamento do empreendimento objeto da aprovação das áreas urbanizadas dentro do perímetro urbano.

ACESSE AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

TEP REGULAMENTO ESPECÍFICO PARA ÁREA DE EXPANSÃO URBANA

Quadro RESOLUÇÃO 2018
Política Municipal de Uso do Solo
Índice de Ocupação Urbana Por Zona de Uso

Zona	Den.	Índice	Destinação	Índice de Ocupação		Índice de Utilização		Índice de Aproveitamento		Índice de Cobertura		Cob. Máx. (%)
				Uso	Util.	Uso	Util.	Uso	Util.	Uso	Util.	
UP-1			Uso Residencial	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
UP-2			Uso Residencial	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
UP-3			Uso Residencial	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
UP-4			Uso Residencial	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5

ACESSE AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

LPUOS PAGAMENTO OUTORGA

O Pagamento de Outorga de Alteração de Uso e/ou de Aumento de Potencial Construtivo se dará na aprovação do empreendimento, concomitante ao pagamento da taxa de aprovação.

ACESSE AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

LPUOS DESTINO OUTORGA

OS RECURSOS SÃO DESTINADOS AD FUNDARE E SERÃO INVESTIDOS EM MELHORIAS URBANAS COM CARÁTER DISTRIBUTIVO, A FIM DE MINIMIZAR OS DÉFICITS DA CIDADE EM RELAÇÃO AOS EQUIPAMENTOS, ZELADORIA, MOBILIDADE, INFRAESTRUTURA E MORADIA

HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

EQUIPAMENTOS SOCIAIS

ESPAÇOS PÚBLICOS

QUALIFICAÇÃO DE ÁREAS VERDES

COMPRAS E REQUALIFICAÇÃO DE PATRIMÔNIOS CULTURAIS

TRANSPORTE PÚBLICO GOVERNADO, ESCOLARIDADE E QUALIFICAÇÃO DE CRIANÇAS

ACESSE AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

7ª AUDIÊNCIA PÚBLICA

LPUOS – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo
Município de Ribeirão Preto – SP

Dúvidas e Sugestões:

leiscomplementares@planejamento.pmrp.com.br

Obrigada!

ACESSE AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

- Material apresentado na Audiência Pública realizada em 05/02/2020



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Poder Executivo
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

8ª AUDIÊNCIA PÚBLICA

LPUOS – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo
Município de Ribeirão Preto – SP

leiscomplementares@planejamento.pmrp.com.br

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Poder Executivo
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

LPUOS – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

11 Audiências Técnicas
7 Audiências Públicas
Total = 18 Audiências

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Poder Executivo
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

Objetivos do Plano Diretor de Ribeirão Preto, garantir:

- Melhoria da qualidade de vida de seus habitantes;
- Preservação, conservação e recuperação do meio ambiente;
- Ordenamento do desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana;
- Universalização do direito à cidade;
- Universalização da mobilidade e acessibilidade;
- Sustentabilidade financeira e socioambiental da política urbana.

PD OBJETIVOS

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Poder Executivo
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

LPUOS OBJETIVOS

- Cidade compacta
- Otimização dos serviços públicos
- Qualificação dos equipamentos públicos
- Planejamento urbano permanente e contínuo
- Crescimento ordenado e sustentável
- Ordenamento urbano relacionado com mobilidade
- Preservação cultural e ambiental

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Poder Executivo
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

LPUOS

- Território de Desenvolvimento Urbano – TDU
- Unidades de Ocupação Planejada – UOP
- Território de Expansão Planejada – TEP

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Poder Executivo
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

TDU TERRITÓRIO DE DESENVOLVIMENTO URBANO PERÍMETRO URBANO

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Poder Executivo
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

TDU TERRITÓRIO DE DESENVOLVIMENTO URBANO PERÍMETRO URBANO

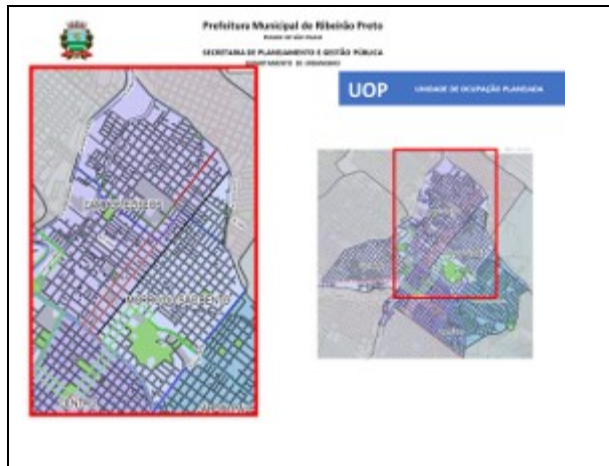
Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Poder Executivo
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

TDU TERRITÓRIO DE DESENVOLVIMENTO URBANO PERÍMETRO URBANO

Os Territórios de Desenvolvimento Urbano (TDU) têm por objetivo conciliar todos os parâmetros e incentivos expressos em suas diretrizes de forma a promover a transformação destas áreas em função de suas características e potencialidades, levando em consideração as suas interações.

- Fruição pública**, entendida como a área privada livre e aberta ao uso público.
- Fachada ativa**, entendida como condição de implantação de atividade não residencial, obrigatoriamente sem recuo aos acessos abertos ao nível do logradouro ou à área de fruição pública.
- Qualificação das calçadas públicas**, entendido como a garantia de no mínimo 4m (quatro metros) de largura das calçadas;

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>



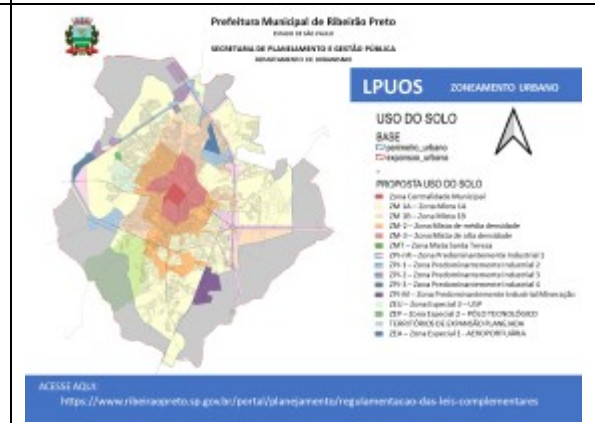
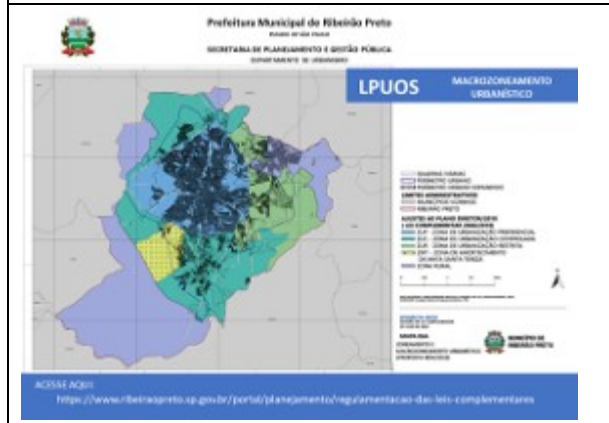
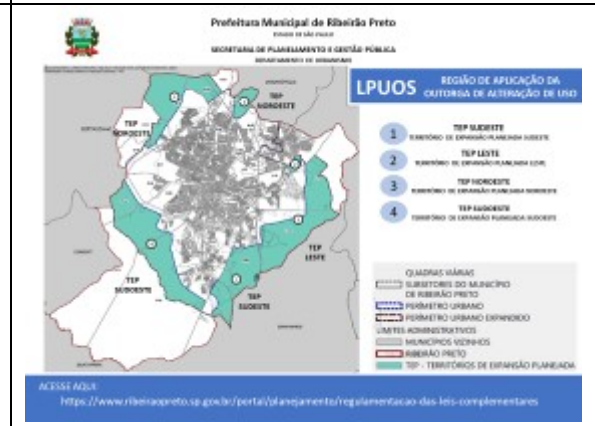
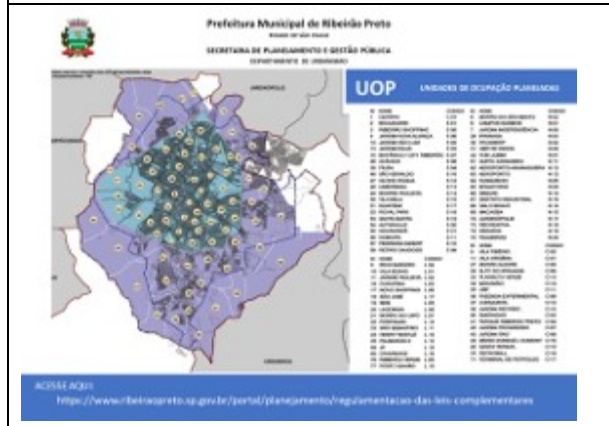
Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DO PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

UOP UNIDADES DE OCUPAÇÃO PLANEJADA

As Unidades de Ocupação Planejada são porções de áreas do tecido urbano com variados tipos de uso do solo, características sociais, econômicas e ambientais específicas, para as quais são estabelecidas diretrizes e incentivos, visando exercer papel estratégico no desenvolvimento urbano da cidade atendendo ao estabelecido pelo Plano Diretor.

- **Integração Territorial** visa valorizar e proteger a paisagem e o patrimônio existente, respeitando a relação de espaço construído com espaços abertos e valorizando a caminhabilidade e uso de meios de transporte de baixo impacto ambiental.
- **Pluralidade Social e Econômica** valoriza a diversidade de tipologias, de atividades econômicas e de destinação de espaços públicos.

ACESSO AQUI: <https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DO PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

LPUOS ZONAMENTO URBANO

Nome	Área (ha)	Uso	Índice	Coeficiente de aproveitamento	Taxa de Ocupação máxima	Taxa de Permeabilidade mínima	Distância Mínima entre lotes	Distância Mínima entre ruas	Distância Mínima entre edifícios
DU-1	1.000	Urbano	0,25	0,25	100%	10%	10m	10m	10m
DU-2	1.000	Urbano	0,30	0,30	100%	10%	10m	10m	10m
DU-3	1.000	Urbano	0,35	0,35	100%	10%	10m	10m	10m
DU-4	1.000	Urbano	0,40	0,40	100%	10%	10m	10m	10m
DU-5	1.000	Urbano	0,45	0,45	100%	10%	10m	10m	10m
DU-6	1.000	Urbano	0,50	0,50	100%	10%	10m	10m	10m
DU-7	1.000	Industrial	0,50	0,50	100%	10%	10m	10m	10m
DU-8	1.000	Industrial	0,50	0,50	100%	10%	10m	10m	10m
DU-9	1.000	Industrial	0,50	0,50	100%	10%	10m	10m	10m
DU-10	1.000	Industrial	0,50	0,50	100%	10%	10m	10m	10m
DU-11	1.000	Industrial	0,50	0,50	100%	10%	10m	10m	10m
DU-12	1.000	Especial	0,50	0,50	100%	10%	10m	10m	10m

ACESSO AQUI: <https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DO PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

LPUOS ZONAMENTO URBANO

Nome	Área (ha)	Uso	Índice	Coeficiente de aproveitamento	Taxa de Ocupação máxima	Taxa de Permeabilidade mínima	Distância Mínima entre lotes	Distância Mínima entre ruas	Distância Mínima entre edifícios
DU-1	1.000	Urbano	0,25	0,25	100%	10%	10m	10m	10m
DU-2	1.000	Urbano	0,30	0,30	100%	10%	10m	10m	10m
DU-3	1.000	Urbano	0,35	0,35	100%	10%	10m	10m	10m
DU-4	1.000	Urbano	0,40	0,40	100%	10%	10m	10m	10m
DU-5	1.000	Urbano	0,45	0,45	100%	10%	10m	10m	10m
DU-6	1.000	Urbano	0,50	0,50	100%	10%	10m	10m	10m
DU-7	1.000	Industrial	0,50	0,50	100%	10%	10m	10m	10m
DU-8	1.000	Industrial	0,50	0,50	100%	10%	10m	10m	10m
DU-9	1.000	Industrial	0,50	0,50	100%	10%	10m	10m	10m
DU-10	1.000	Industrial	0,50	0,50	100%	10%	10m	10m	10m
DU-11	1.000	Industrial	0,50	0,50	100%	10%	10m	10m	10m
DU-12	1.000	Especial	0,50	0,50	100%	10%	10m	10m	10m

ACESSO AQUI: <https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Poder Executivo
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

LPUOS INSTALAÇÃO DE USO POR ZONA

Zona	Descrição	Residência		Comércio		Indústria		Serviço		Outros	
		Uso	Índice	Uso	Índice	Uso	Índice	Uso	Índice	Uso	Índice
AB-1	Residência urbana comum e comércio de baixo padrão										
AB-2	Residência urbana comum e comércio de médio padrão										
AB-3	Residência urbana comum e comércio de alto padrão										
AB-4	Residência urbana comum e comércio de luxo										
AB-5	Residência urbana comum e comércio de elite										
AB-6	Residência urbana comum e comércio de luxo e elite										
AB-7	Residência urbana comum e comércio de elite e luxo										
AB-8	Residência urbana comum e comércio de elite e luxo e alto padrão										
AB-9	Residência urbana comum e comércio de elite e luxo e alto padrão e médio padrão										
AB-10	Residência urbana comum e comércio de elite e luxo e alto padrão e médio padrão e baixo padrão										
AB-11	Residência urbana comum e comércio de elite e luxo e alto padrão e médio padrão e baixo padrão e médio padrão										
AB-12	Residência urbana comum e comércio de elite e luxo e alto padrão e médio padrão e baixo padrão e médio padrão e alto padrão										
AB-13	Residência urbana comum e comércio de elite e luxo e alto padrão e médio padrão e baixo padrão e médio padrão e alto padrão e médio padrão										
AB-14	Residência urbana comum e comércio de elite e luxo e alto padrão e médio padrão e baixo padrão e médio padrão e alto padrão e médio padrão e alto padrão										
AB-15	Residência urbana comum e comércio de elite e luxo e alto padrão e médio padrão e baixo padrão e médio padrão e alto padrão e médio padrão e alto padrão e médio padrão										
AB-16	Residência urbana comum e comércio de elite e luxo e alto padrão e médio padrão e baixo padrão e médio padrão e alto padrão e médio padrão e alto padrão e médio padrão e alto padrão										
AB-17	Residência urbana comum e comércio de elite e luxo e alto padrão e médio padrão e baixo padrão e médio padrão e alto padrão e médio padrão e alto padrão e médio padrão e alto padrão e médio padrão										
AB-18	Residência urbana comum e comércio de elite e luxo e alto padrão e médio padrão e baixo padrão e médio padrão e alto padrão e médio padrão e alto padrão e médio padrão e alto padrão e médio padrão e alto padrão										
AB-19	Residência urbana comum e comércio de elite e luxo e alto padrão e médio padrão e baixo padrão e médio padrão e alto padrão e médio padrão e alto padrão e médio padrão e alto padrão e médio padrão e alto padrão e médio padrão										
AB-20	Residência urbana comum e comércio de elite e luxo e alto padrão e médio padrão e baixo padrão e médio padrão e alto padrão e médio padrão e alto padrão e médio padrão e alto padrão e médio padrão e alto padrão e médio padrão e alto padrão										

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Poder Executivo
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

LPUOS INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO

Plano Diretor

- Parcelamento, edificação ou utilização compulsória;
- Transferência do direito de construir;
- Outorga onerosa do direito de construir e de alteração do solo;
- Direito de preempção;
- Operação urbana consorciada;
- Estudo Prévio de Impacto Ambiental;
- Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Vizinhança – (EIV/RIV);
- Instrumentos de regularização fundiária de interesse social e específico;
- Autorização de fechamento precário parcial ou total de loteamentos;
- Exigência de compensações urbanísticas e ambientais;
- Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto sobre o Meio Ambiente (EIA/RIMA);
- Instituição de zonas especiais de interesse social;

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Poder Executivo
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

LPUOS OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

SOCIALIZAR OS GANHOS DA PRODUÇÃO DA CIDADE GARANTINDO MORADIA DIGNA

- Estando a terra ociosa, que não cumpre a função social (Previsão Constituição Federal e Estatuto da Cidade);
- Atracando imóveis abandonados e dando destinação social a estes;
- Aplicando a Outorga Onerosa

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (CA)
Relação entre a área edificada computável e a área do lote

CASO O EMPREENDEDOR QUEIRA CONSTRUIR ALÉM DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO, ATÉ O LIMITE BÁSICO ESTABELECIDO, ESTE DEVERÁ ARCAR COM UMA CONTRAPARTIDA FINANCEIRA A SER DEPOSITADA NO FUNDIUS

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Poder Executivo
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

LPUOS REGIÃO DE APLICAÇÃO DA OUTORGA DO DIREITO DE CONSTRUIR

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Poder Executivo
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

LPUOS DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

OBJETIVOS DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Poder Executivo
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

LPUOS DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Poder Executivo
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

LPUOS FATOR DE INCENTIVO

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>


Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Poder Executivo
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO


LPUOS FATOR DE INCENTIVO


PARÂMETROS	
MOBILIDADE URBANA	1. FRUIÇÃO PÚBLICA
	2. DESISTÍMULO AO MODAL AUTOMÓVEL
DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	3. ESTÍMULO AO MEIO DE TRANSPORTE ATIVO - Qualificação das calçadas públicas e Incentivo ao uso da bicicleta
	4. FACHADA ATIVA
QUALIDADE URBANA	5. DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO
	6. ADENSAMENTO POPULACIONAL
	7. AGENDA AMBIENTAL
	8. PRESERVAÇÃO CULTURAL


ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>





 Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto PMSO DE SÃO PAULO SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA DEPARTAMENTO DE URBANISMO		LPUOS		FATOR DE INCENTIVO			
PARÂMETROS	AÇÕES	CONDIÇÕES	TODU				
			1	2	3	4	
1. FRAÇÃO	1.1. garantir uma reserva 20% da área de terreno destinada à fruição pública, acessível e sem acesso controlado;	concessão gratuita e onerosa de coeficiente de aproveitamento máximo acrescido de "F" sobre o Coeficiente Básico, sendo "F" igual a:	0,15				
	1.2. garantir de 25% a 50% da área do terreno destinada à fruição pública, acessível e sem acesso controlado;		0,25				
	1.3. garantir mais de 51% da área do terreno destinada à fruição pública, acessível e sem acesso controlado;		0,35				
	1.4. Obrigatoriamente acumulativo aos itens 1.1 ou 1.2 ou 1.3, dar continuidade na fruição apresentada pelo lote vizinho;		0,45				
	1.5. Obrigatoriamente acumulativo aos itens 1.1 ou 1.2 ou 1.3, garantir a passagem entre 2 logradouros públicos distintos, disponibilizando passagem para pedestres, qualificados, por dentro do área privada, sem controle de acesso.		0,55				
ACESSO AQUÍ: https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares							


 Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto PMSO DE SÃO PAULO SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA DEPARTAMENTO DE URBANISMO		FATOR DE INCENTIVO (F1)		FRUIÇÃO PÚBLICA	
1.1. garantir pelo menos 25% da área do terreno destinada à fruição pública, acessível e sem acesso controlado;				Ampliação de Potencial Construtivo Não Oneroso, vinculado ao empreendimento, calculado pelo acréscimo de "F1" ao Coeficiente de Aproveitamento Básico, de acordo com o TDU.	
1.2. garantir de 25% a 50% da área do terreno destinada à fruição pública, acessível e sem acesso controlado;					
1.3. garantir mais de 51% da área do terreno destinada à fruição pública, acessível e sem acesso controlado;					
1.4. Obrigatoriamente acumulativo aos itens 1.1 ou 1.2 ou 1.3, dar continuidade na fruição apresentada pelo lote vizinho;					
1.5. Obrigatoriamente acumulativo aos itens 1.1 ou 1.2 ou 1.3, garantir a passagem entre 2 logradouros públicos distintos, disponibilizando passagem para pedestres, qualificados, por dentro do área privada, sem controle de acesso.					
ACESSO AQUÍ: https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares					


 Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto PMSO DE SÃO PAULO SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA DEPARTAMENTO DE URBANISMO		FATOR DE INCENTIVO (F1)		DESISTÍMULO AO MODAL AUTOMÓVEL	
2.1. Dispensar a reserva obrigatória e privativa de vaga para estacionamento, nos termos desta lei, no manuseio de vagas especiais exigidas.		Emissão de Certificado de Potencial Construtivo Não Oneroso calculado pelo acréscimo de "F1" ao Coeficiente de Aproveitamento Básico, de acordo com o TDU.			
2.2. Ofertar vagas especiais para veículos que combinem ou não condutores por idosos, gestantes e PCD (eventualmente identificadas e exclusivas para este público) em quantidade superior de 10% (dez por cento) do mínimo exigido.					
2.3. Ofertar vagas de estacionamento rotativo e de acesso público em áreas de vagas privadas, respeitando-se as proposições exigidas na QUADRO DEC.					
ACESSO AQUÍ: https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares					

 Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto PMSO DE SÃO PAULO SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA DEPARTAMENTO DE URBANISMO		FATOR DE INCENTIVO (F1)		ESTÍMULO AO MEIO DE TRANSPORTE ATIVO	
3.1. Promover o alargamento das calçadas públicas para que estas atinjam no mínimo 4,0m (quatro metros) defronte aos lotes com edificações novas ou reformas, em locais onde a calçada tenha largura variável (ou inferior a 4m (quatro metros), tornando obrigatório observar o novo alinhamento predial para o cálculo dos parâmetros urbanísticos.		Em edificações com gabarito até 21,0m (vinte e um) será dispensada a obrigatoriedade de recuo frontal.		A área doada poderá ser utilizada para o cálculo do coeficiente de aproveitamento básico e demais parâmetros estabelecidos nesta lei e no Código de Obras e Edificações, multiplicado pelo valor de "F1" de acordo com o TDU.	
3.2. Promover a doação de faixa de terreno necessária para o alargamento de calçada pública de acordo com o disposto no item acima.					
3.3. Implantar quadras com face máxima de 150,0m (cento e cinquenta metros) ou área máxima 15.000m ² (quinze mil metros quadrados), sendo vedado o cercamento das vias públicas para a manutenção do incentivo.		Ampliação de Potencial Construtivo Não Oneroso nos lotes do empreendimento calculado pelo acréscimo de "F1" ao Coeficiente de Aproveitamento Básico, de acordo com o TDU.			
3.4. Ampliar o sistema cicloviário do município por meio de implantação de cicloviás, ciclofaixas e bicicletários em sistema viário já existente exterior ao empreendimento.		Emissão de Certificado de Potencial Construtivo Não Oneroso calculado pelo acréscimo de "F1" ao Coeficiente de Aproveitamento Básico, de acordo com o TDU.			
3.5. Implantar bicicletários, devidamente equipados, na proporção de uma vaga para bicicleta para cada 5 (cinco) unidades habitacionais ou a cada 100,00m ² de área construída computável para usos industriais ou de logística ou não residenciais.		Emissão de Certificado de Potencial Construtivo Não Oneroso calculado pelo acréscimo de "F1" ao Coeficiente de Aproveitamento Básico, de acordo com o TDU.			
ACESSO AQUÍ: https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares					

 Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto PMSO DE SÃO PAULO SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA DEPARTAMENTO DE URBANISMO		FATOR DE INCENTIVO (F1)		FACHADA ATIVA	
4.1. Percentual de sagreio de fachada visualmente ativa igual ou superior a 40% da testada total do empreendimento		Ampliação de Potencial Construtivo Não Oneroso nos lotes do empreendimento calculado pelo acréscimo de "F1" ao Coeficiente de Aproveitamento Básico, de acordo com o TDU.			
4.2. Percentual de sagreio de fachada visualmente ativa de 43% a 60% da testada total do empreendimento					
4.3. Percentual de sagreio de fachada visualmente ativa de 63% a 100% da testada total do empreendimento					
4.4. Obrigatoriamente acumulativo aos itens 4.1 ou 4.2 ou 4.3, oferta de no mínimo: uma entrada comercial a cada 20m (vinte metros)					
4.5. Obrigatoriamente acumulativo aos itens 4.1 ou 4.2 ou 4.3, oferta de no mínimo: uma entrada comercial a cada 10m (dez metros)					
4.6. Obrigatoriamente acumulativo aos itens 4.1 ou 4.2 ou 4.3, oferta de no mínimo: uma entrada comercial a cada 5m (cinco metros)					
ACESSO AQUÍ: https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares					

 Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto PMSO DE SÃO PAULO SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA DEPARTAMENTO DE URBANISMO		FATOR DE INCENTIVO (F1)		DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	
5.1. Implantar o uso misto em novas edificações ou reformas de edificações existentes, garantindo que, no mínimo, seja destinada 50% da área construída computável ao uso residencial ou habitacional transbordo e 10% (dez por cento) da área total computável aos usos (R1 e R2).		Ampliação de Potencial Construtivo Não Oneroso nos lotes do empreendimento calculado pelo acréscimo de "F1" ao Coeficiente de Aproveitamento Básico, de acordo com o TDU.			
5.2. Nas novas urbanizações, além do mínimo exigido nesta lei, oferecer 5% da área destinada à lotes e/ou edificações para uso não residencial.					
5.3. Promover a implantação de novas atividades comerciais e de prestação de serviços diversificados e complementares às atividades locais consolidadas.		Em discussão			
5.4. Promover a implantação de atividades industriais e não residenciais complementares, na ZFI-1 e ZFI-2.		em discussão			
ACESSO AQUÍ: https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares					

 Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto PMSO DE SÃO PAULO SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA DEPARTAMENTO DE URBANISMO		FATOR DE INCENTIVO (F1)		ADENSAMENTO POPULACIONAL	
6.1. Promover a aglomeração de lotes com área resultante de no mínimo 300 m ²		Ampliação de Potencial Construtivo Não Oneroso nos lotes do empreendimento calculado pelo acréscimo de "F1" ao Coeficiente de Aproveitamento Básico, de acordo com o TDU.			
6.2. Promover a aglomeração de lotes com área resultante igual ou superior a 1.000,00 m ²					
6.3. Promover o adensamento populacional por meio do aumento da produção de unidades habitacionais, com cotas mínimas de terreno por habitação de 40m ² /habitação.					
6.4. Promover o adensamento populacional por meio do aumento da produção de unidades habitacionais, com cotas mínimas de terreno por habitação de 60m ² /habitação.					
6.5. Promover o adensamento populacional por meio do aumento da produção de unidades habitacionais, com cotas mínimas de terreno de 20 m ² /habitação (vinte metros quadrados por habitação)					
6.6. Promover o adensamento populacional de atividades urbanas próximas aos eixos de transporte e Corredores de Ônibus (Rota de Transporte Público)					
6.7. Promover a implantação de empreendimentos vicinais de educação, cultura, esporte para atender a população local.		Emissão de Certificado de Potencial Construtivo Não Oneroso calculado pelo acréscimo de "F1" ao Coeficiente de Aproveitamento Básico, de acordo com o TDU.			
ACESSO AQUÍ: https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares					

 Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto PMSO DE SÃO PAULO SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA DEPARTAMENTO DE URBANISMO		FATOR DE INCENTIVO (F1)		AGENDA AMBIENTAL	
7.1. Implantar, ampliar e dar manutenção de parques, com compromissos de manutenção de 30 anos		Ampliação de Potencial Construtivo Não Oneroso nos lotes do empreendimento calculado pelo acréscimo de "F1" ao Coeficiente de Aproveitamento Básico, de acordo com o TDU.			
7.2. Promover a implantação, revitalização e manutenção de jardins de 3 metros, com compromissos de manutenção de 20 anos					
7.3. Qualificar e implantar Sistema de Lixo com equipamentos para coleta de resíduo para diferentes materiais, recicláveis, entre outros, em local próximo ao empreendimento, mediante análise da Secretaria Municipal do Meio Ambiente, com compromissos de manutenção de 5 anos.					
7.4. Implantar espaços, com compromissos de manutenção de 5 anos					
7.5. Qualificar áreas permeáveis por meio de arborização interna aos lotes, com obrigatoriedade de plantio de uma árvore de médio porte (diferente de samambaia, alho queiroz e loureiro) para cada 10 m ² (dez metros quadrados) de área permeável					
7.6. Promover programas de Educação Ambiental em parceria com a Secretaria Municipal do Meio Ambiente					
7.7. Utilizar sistemas de reúso de água, fontes alternativas de geração de energia, dentre outras soluções sustentáveis					
7.8. Implantar gerenciamento certificado pelo ISO 14001 em todos os condomínios					
7.9. Construir edificações e/ou condomínios sustentáveis certificados pelo ISO 14001, Green Building ou outro certificado.					
7.10. Qualificar a implantação de Laje Verde com requisitos de solo que possibilite absorção adequada de água pluvial e solo regularizado, com compromissos de manutenção de 20 anos					
7.11. Implantar de Fachada Verde com compromissos de manutenção de 10 anos					
7.12. Implantar Colúmbia Verde com compromissos de manutenção de 20 anos					
ACESSO AQUÍ: https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares					



<p>Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto Poder do São Paulo SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p> <p>FATOR DE INCENTIVO (FI) PRESERVAÇÃO CULTURAL</p> <p>Ampliação de Potencial Construtivo Não Oneroso nos lotes do empreendimento calculado pelo acréscimo de "FI" ao Coeficiente de Aproveitamento Básico, de acordo com o TDU;</p> <p>Isenção total do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU);</p> <p>Isenção total do ISS incidente sobre os serviços específicos de elaboração de projetos e serviços específicos de elaboração de projetos e serviços destinados ao restauro e conservação do bem tombado;</p> <p>Isenção de todas as taxas municipais incidentes nos serviços públicos de análise e aprovação de projetos e execução da conservação e restauro dos bens tombados;</p> <p>autorização para realização de parcerias público-privadas e convênios entre os proprietários do imóvel de taxas e emolumentos municipais para aprovação de projetos, tramitação de documentos diversos e alvarás autorizados se associados ao interesse da preservação e incentivos de uso ao imóvel tombado;</p> <p>permissão para exploração empresarial nos limites fixados pelo Poder Público;</p> <p>programa de transferência de valores de taxas e emolumentos fiscais e tributários devidos por terceiros desde que direcionados exclusivamente e comprovadamente para a valorização e recuperação física de imóveis tombados;</p> <p>transferência de investimentos aplicados diretamente ao bem tombado e seu entorno imediato a descontos específicos no imposto predial territorial urbano (IPTU) do imóvel em questão</p> <p>possibilidade de mudança do uso do imóvel de residencial para não residencial para fins de exploração econômica, independentemente de restrição convencional do parcelamento.</p> <p>ACESSE AQUI: https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares</p>	<p>Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto Poder do São Paulo SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p> <p>OS RECURSOS SÃO DESTINADOS AO FUNDARE E SERÃO INVESTIDOS EM MELHORIAS URBANAS COM CARÁTER DISTRIBUTIVO, A FIM DE MINIMIZAR OS DÉFICITS DA CIDADE EM RELAÇÃO AOS EQUIPAMENTOS, ZELADORIA, MOBILIDADE, INFRAESTRUTURA E MORADIA</p> <p>LPUOS DESTINO OUTORGA</p> <p>INIBIÇÃO DE INTERESSE SOCIAL</p> <p>EQUIPAMENTOS SOCIAIS</p> <p>ESPAÇOS PÚBLICOS</p> <p>QUALIFICAÇÃO DE ÁREAS VERDES</p> <p>COMPRA E REQUIZIÇÃO DE PATRIMÔNIO CULTURAL</p> <p>TRANSPORTE PÚBLICO COLETIVO, CICLOVIÁRIO E QUALIFICAÇÃO DE CAUÇAS</p> <p>ACESSE AQUI: https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares</p>
<p>Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto Poder do São Paulo SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p> <p>PRESERVAR E VALORIZAR O PATRIMÔNIO CULTURAL LPUOS INSTRUMENTOS DE DISENHAÇÃO</p> <p>INTEGRAR E ARTICULAR OS BENS CULTURAIS E INCENTIVAR A PRESERVAÇÃO CULTURAL POR MEIO DE BENEFÍCIOS URBANÍSTICOS – TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO</p> <p>TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO</p> <p>ACESSE AQUI: https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares</p>	<p>Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto Poder do São Paulo SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p> <p>LPUOS COLEGIADOS</p> <p>COMUR CTLU COMITÊ GESTOR CCU GAPE</p> <p>ACESSE AQUI: https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares</p>
<p>Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto Poder do São Paulo SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p> <p>Obrigado</p> <p>Aberto para Contribuições!!</p> <p>ACESSE AQUI: https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares</p>	<p>Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto Poder do São Paulo SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p> <p>8ª AUDIÊNCIA PÚBLICA LPUOS – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Município de Ribeirão Preto – SP</p> <p>leiscomplementares@planejamento.pmrp.com.br</p> <p>ACESSE AQUI: https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares</p>

- Material apresentado na Audiência Pública realizada em 24/04/2020

<p>Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto Poder do São Paulo SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p> <p>9ª AUDIÊNCIA PÚBLICA LPUOS – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Município de Ribeirão Preto – SP</p> <p>leiscomplementares@planejamento.pmrp.com.br</p> <p>ACESSE AQUI: https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares</p>	<p>Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto Poder do São Paulo SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p> <p>LPUOS – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo</p> <p>11 Audiências Técnicas 9 Audiências Públicas Total = 20 Audiências</p> <p>ACESSE AQUI: https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares</p>
---	---



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Poder do São Paulo
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

PD OBJETIVOS

Objetivos do Plano Diretor de Ribeirão Preto a serem regravados na Lei Parcelamento Uso e Ocupação do Solo, visam garantir:

- Melhoria da **qualidade de vida** de seus habitantes;
- Preservação, conservação e recuperação do **meio ambiente**;
- Ordenamento do desenvolvimento das funções sociais** da cidade e da propriedade urbana;
- Universalização do **direito à cidade**;
- Universalização da **mobilidade e acessibilidade**;
- Sustentabilidade financeira e socioambiental** da política urbana.

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Poder do São Paulo
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

Principais inovações da LPUOS

2- Alteração de parâmetros de uso e ocupação do solo possibilitando maior potencial construtivo e densificação em áreas internas ao Anel Viário

Flexibilização de uso e ocupação do solo possibilitando maior potencial construtivo e usos diversificados em áreas internas ao Anel Viário, adequando às demandas atuais, como por exemplo a permissividade de usos mistos no Alto da Boa Vista e verticalização no Boulevard.

Identificação e regramento de Zonas de Corredores Comerciais possibilitando a criação de novas centralidades para melhor atendimento da população local.

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Poder do São Paulo
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

Principais inovações da LPUOS

4- Regramento para instituição de restrição cartorial

Regulamentação para instituição de restrição cartorial a fim de solucionar casos omissos, pensando nas questões urbanísticas de e paisagem urbana das regiões.

5- Previsão Licenciamento Eletrônico e simplificado

- possibilidade de emissão de diretrizes de forma eletrônica, como diretrizes de uso do solo por exemplo;
- unificação das diretrizes necessárias para processo de licenciamento, a partir da classificação dos usos e atividades compatíveis em cada zona urbanística;
- agilidade na análise de GAPE e CCU de forma concomitante, entre os membros desses colegiados.

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Poder do São Paulo
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

Principais Inovações da LPUOS

7- Incentivos para empreendimentos que contribuam para melhor qualidade do espaço urbano.

Redução da oferta de vagas particulares estimulando a mobilidade sustentável e à fruição pública para pedestres e pessoas com deficiência.

Promoção da Fruição Pública.

Implementação de Fachadas Ativas.

8- Regulamentação das figuras Condomínio de Lotes e Controle de Acesso para loteamentos.

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Poder do São Paulo
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

Principais inovações da LPUOS

1- Indução de ocupação das áreas vazias internas ao perímetro urbano com adensamento populacional para otimização de infraestrutura e mobilidade urbana;

A ocupação de vazios urbanos ociosos internos ao perímetro urbano com intuito de cumprir a função social cidade e aproveitamento da infraestrutura existente gerando uma economicidade sustentável para o município e cidadãos.

Regulamentação dos instrumentos já estabelecidos no Estatuto da Cidade há 19 anos, como Outorga Onerosa do Direito de Construir, Transferência do Direito de Construir, IPTU Progressivo e Parcelamento, Edificação ou Uso Compulsórios.

Estabelecimento do prazo de 5 anos após a promulgação desta lei, para aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Poder do São Paulo
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

Principais inovações da LPUOS

3- Adequação de parâmetros de ocupação da zona leste e indicação de elaboração de Plano Estratégico para esta zona

Inserção de uma seção sobre a Zona de Uso Especial indicando parâmetros de uso e ocupação sustentável compatíveis ao estabelecido no Plano Diretor e no Código do Meio Ambiente para controle dessa Zona.

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Poder do São Paulo
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

Principais inovações da LPUOS

6- Regramento para instalação de Usos e Atividades na Zona Urbana e na Zona de Expansão Urbana

Classificação de Uso do Solo residenciais, não residenciais, industriais e de Equipamentos Urbanos e Comunitários compatibilizado com as CNAE.

Regramento de Condições de Instalação por uso/atividade.

Destaca-se a definição de Índices "I", baseado no padrão estadual, pelo Código do Meio Ambiente para as atividades com licenciamento ambiental e os usos não residenciais estabelecidas na LPUOS "Nr" com classificação, distribuição das atividades e condições de instalação nas zonas urbanísticas, apresentados nos quadros 5, 5a, 5b, 5c e 5d.

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Poder do São Paulo
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

Principais inovações da LPUOS

9- Regulamentação da arrecadação dos imóveis abandonados

Cujo objetivo é promover utilização dos imóveis em comprovada situação de abandono e estabelecer a função social da propriedade.

10- A criação de quadro de parâmetros (quadro 04)

Onde se apresenta todos índices urbanísticos permitidos em cada zona, facilitando a visualização do que é possível implantar na zona urbana e de expansão urbana do município.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
PREFEITO: DR. JOSÉ PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

11- Câmara Técnica de Legislação Urbanística Principais inovações da LPUOS

Cuja atribuição é:

- analisar casos não previstos e dirimir dúvidas na aplicação do Plano Diretor, suas leis de regulamentação complementar;
- debater e apresentar sugestões às propostas de alteração de legislação urbanística;
- apoiar tecnicamente a Comissão de Controle Urbanístico,
- formular e propor minutas de projetos de regulamentação das leis urbanísticas em decreto ou portaria e;
- opinar e formular propostas que contribuam no aprimoramento dos procedimentos de análise e aprovação de projetos de parcelamento e edificação, inclusive de sistemas eletrônicos.

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
PREFEITO: DR. JOSÉ PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

LPUOS ORGANIZAÇÃO TERRITORIAL

LEGENDA

- LIMITES ADMINISTRATIVOS
- MUNICÍPIOS VIZINHOS
- RIBEIRÃO PRETO
- QUADRAS VARIAS
- SUBSETORES
- ZONA URBANA
- ZONA DE EXPANSÃO URBANA
- ZONA RURAL

0 0,5 1 1,5 2 Km

Fonte: Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, modificação de dados de planejamento urbano. Elaborado pelo Departamento de Urbanismo (2018).

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
PREFEITO: DR. JOSÉ PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

LPUOS MACROZONAMENTO URBANÍSTICO

LEGENDA

- QUADRAS VARIAS
- PERÍMETRO URBANO
- PERÍMETRO URBANO EXPANDIDO
- LIMITES ADMINISTRATIVOS
- MUNICÍPIOS VIZINHOS
- RIBEIRÃO PRETO

AJUSTES AO PLANO DIRETOR/2018 (LEI COMPLEMENTAR ZONADÍSTICA)

- ZUP - ZONA DE URBANIZAÇÃO PREFERENCIAL
- ZUC - ZONA DE URBANIZAÇÃO CONTROLADA
- ZUR - ZONA DE URBANIZAÇÃO RESTRITA
- ZMT - ZONA DE AMORTECIMENTO DA MATA SANTA TEREZA
- ZONA RURAL

0 0,5 1 1,5 2 Km

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
PREFEITO: DR. JOSÉ PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

LPUOS

- Unidades de Ocupação Planejada – UOP
- Unidades de Planejamento local - UPL
- Território de Expansão Planejada – TEP

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
PREFEITO: DR. JOSÉ PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

UOP UNIDADE DE OCUPAÇÃO PLANEJADA

As Unidades de ocupação Planejada UOP têm por objetivo conciliar todos os parâmetros e incentivos expressos em suas diretrizes de forma a promover a transformação destas áreas em função de suas características e potencialidades, levando em consideração as suas interações.

- **Fruição pública**, entendida como a área privada livre e aberta ao uso público.
- **Fachada ativa**, entendida como condição de implantação de atividade não residencial, obrigatoriamente sem recuo aos acessos abertos ao nível do logradouro ou à área de fruição pública.
- **Qualificação das calçadas públicas**, entendido como a garantia de no mínimo 4m (quatro metros) de largura das calçadas;

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
PREFEITO: DR. JOSÉ PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

UOP UNIDADE DE OCUPAÇÃO PLANEJADA

LEGENDA

- PERÍMETRO DE EXPANSÃO URBANA
- PERÍMETRO URBANO
- HIDROGRAFIA
- BLOCOS VARIAS

Unidades de Ocupação Planejada – UOP

- UOP 01 - Centro Expandido
- UOP 02
- UOP 03 - Aeroporto
- UOP 04 - Leste
- UOP 05 - Oeste
- UOP 06 - Boulevard
- UOP 07 - Sul
- UOP 08 - Oeste
- UOP 09 - Oeste
- UOP 10 - Oeste
- UOP 11 - Oeste
- UOP 12 - Norte
- UOP 13 - Leste
- UOP 14 - Leste
- UOP 15 - Leste
- UOP 16 - Sul
- UOP 17 - Sul
- UOP 18 - Norte Paulista
- UOP 19 - Sul
- UOP 20 - Oeste
- UOP 21 - Oeste
- UOP 22 - Oeste

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
PREFEITO: DR. JOSÉ PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

UOP UNIDADE DE OCUPAÇÃO PLANEJADA

UOP 01 – Centro Expandido

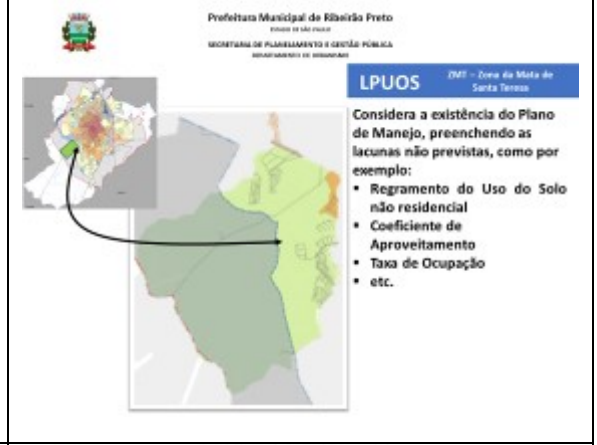
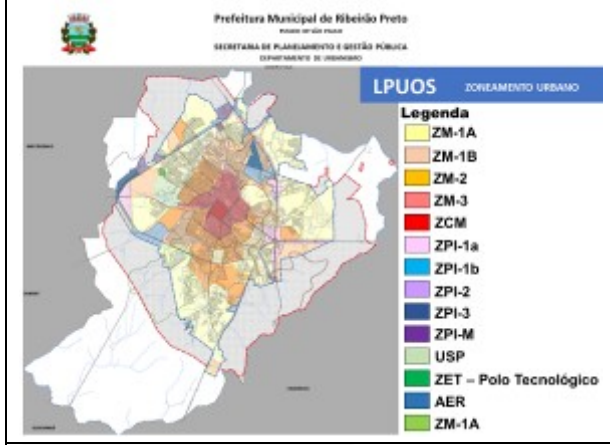
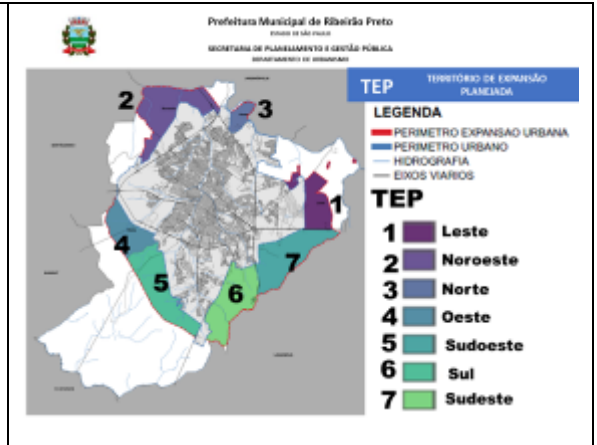
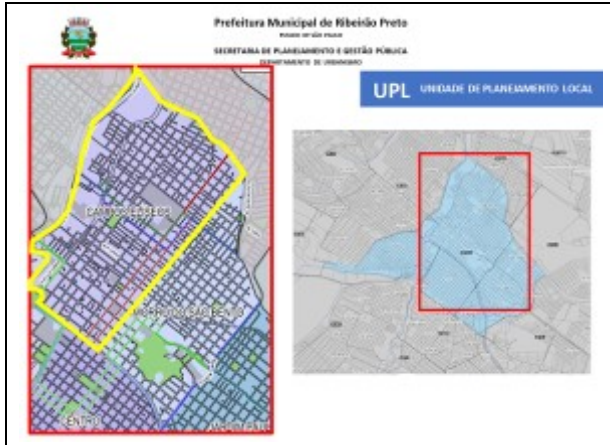
Vila Tiberio, Campos Eliseos, Centro, Jardim Paulista, Vila Selvas

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
PREFEITO: DR. JOSÉ PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

UPL UNIDADE DE PLANEJAMENTO LOCAL

As Unidades de Planejamento Local são porções de áreas do tecido urbano com variados tipos de uso do solo, características sociais, econômicas e ambientais específicas, para as quais são estabelecidas diretrizes e incentivos, visando exercer papel estratégico no desenvolvimento urbano da cidade atendendo ao estabelecido pelo Plano Diretor.

- **Integração Territorial** visa valorizar e proteger a paisagem e o patrimônio existente, respeitando a relação de espaço construído com espaços abertos e valorizando a caminhabilidade e uso de meios de transporte de baixo impacto ambiental.
- **Pluralidade Social e Econômica** valoriza a diversidade de tipologias, de atividades econômicas e de destinação de espaços públicos.



Zona	Sub-zona	Identificação
ZCC	ZCC-R	Zona Corredor de Comércio e Serviços Restritos
ZCC	ZCC	Zona Corredor de Comércio e Serviços
ZC	ZCM	Zona Centralizada Municipal (Quilômetros Centrais)
ZC	ZEA	Zona Especial do Aeroporto
ZP	ZET	Zona Polo Tecnológico
ZP	ZEU	Zona Especial da Universidade de São Paulo
ZM	ZM-1A	Zona Mista de Uso Dedicado-1A
ZM	ZM-2	Zona Mista de Uso Dedicado-2
ZM	ZM-3	Zona Mista de Uso Dedicado-3
ZM	ZM-3B	Zona Mista de Alta Densidade-3
ZMT	ZMT-1	Zona Mito Santa Teresita - Parque Ecológico
ZMT	ZMT-2	Subzona de Anorçamento-21 (ZMTA-1)
ZMT	ZMT-3	Subzona de Anorçamento-22 (ZMTA-2)
ZMT	ZMT-4	Subzona de Anorçamento-23 (ZMTA-3)
ZMT	ZMT-5	Subzona de Anorçamento-24 (ZMTA-4)
ZMT	ZMT-6	Subzona de Anorçamento-25 (ZMTA-5)
ZMT	ZMT-7	Subzona de Anorçamento-26 (ZMTA-6)
ZMT	ZMT-8	Subzona de Anorçamento-27 (ZMTA-7)
ZMT	ZMT-9	Subzona de Anorçamento-28 (ZMTA-8)
ZMT	ZMT-10	Subzona de Anorçamento-29 (ZMTA-9)
ZMT	ZMT-11	Subzona de Anorçamento-30 (ZMTA-10)
ZMT	ZMT-12	Subzona de Anorçamento-31 (ZMTA-11)
ZMT	ZMT-13	Subzona de Anorçamento-32 (ZMTA-12)
ZMT	ZMT-14	Subzona de Anorçamento-33 (ZMTA-13)
ZMT	ZMT-15	Subzona de Anorçamento-34 (ZMTA-14)
ZMT	ZMT-16	Subzona de Anorçamento-35 (ZMTA-15)
ZMT	ZMT-17	Subzona de Anorçamento-36 (ZMTA-16)
ZMT	ZMT-18	Subzona de Anorçamento-37 (ZMTA-17)
ZMT	ZMT-19	Subzona de Anorçamento-38 (ZMTA-18)
ZMT	ZMT-20	Subzona de Anorçamento-39 (ZMTA-19)
ZMT	ZMT-21	Subzona de Anorçamento-40 (ZMTA-20)
ZMT	ZMT-22	Subzona de Anorçamento-41 (ZMTA-21)
ZMT	ZMT-23	Subzona de Anorçamento-42 (ZMTA-22)
ZMT	ZMT-24	Subzona de Anorçamento-43 (ZMTA-23)
ZMT	ZMT-25	Subzona de Anorçamento-44 (ZMTA-24)
ZMT	ZMT-26	Subzona de Anorçamento-45 (ZMTA-25)
ZMT	ZMT-27	Subzona de Anorçamento-46 (ZMTA-26)
ZMT	ZMT-28	Subzona de Anorçamento-47 (ZMTA-27)
ZMT	ZMT-29	Subzona de Anorçamento-48 (ZMTA-28)
ZMT	ZMT-30	Subzona de Anorçamento-49 (ZMTA-29)
ZMT	ZMT-31	Subzona de Anorçamento-50 (ZMTA-30)
ZMT	ZMT-32	Subzona de Anorçamento-51 (ZMTA-31)
ZMT	ZMT-33	Subzona de Anorçamento-52 (ZMTA-32)
ZMT	ZMT-34	Subzona de Anorçamento-53 (ZMTA-33)
ZMT	ZMT-35	Subzona de Anorçamento-54 (ZMTA-34)
ZMT	ZMT-36	Subzona de Anorçamento-55 (ZMTA-35)
ZMT	ZMT-37	Subzona de Anorçamento-56 (ZMTA-36)
ZMT	ZMT-38	Subzona de Anorçamento-57 (ZMTA-37)
ZMT	ZMT-39	Subzona de Anorçamento-58 (ZMTA-38)
ZMT	ZMT-40	Subzona de Anorçamento-59 (ZMTA-39)
ZMT	ZMT-41	Subzona de Anorçamento-60 (ZMTA-40)
ZMT	ZMT-42	Subzona de Anorçamento-61 (ZMTA-41)
ZMT	ZMT-43	Subzona de Anorçamento-62 (ZMTA-42)
ZMT	ZMT-44	Subzona de Anorçamento-63 (ZMTA-43)
ZMT	ZMT-45	Subzona de Anorçamento-64 (ZMTA-44)
ZMT	ZMT-46	Subzona de Anorçamento-65 (ZMTA-45)
ZMT	ZMT-47	Subzona de Anorçamento-66 (ZMTA-46)
ZMT	ZMT-48	Subzona de Anorçamento-67 (ZMTA-47)
ZMT	ZMT-49	Subzona de Anorçamento-68 (ZMTA-48)
ZMT	ZMT-50	Subzona de Anorçamento-69 (ZMTA-49)
ZMT	ZMT-51	Subzona de Anorçamento-70 (ZMTA-50)
ZMT	ZMT-52	Subzona de Anorçamento-71 (ZMTA-51)
ZMT	ZMT-53	Subzona de Anorçamento-72 (ZMTA-52)
ZMT	ZMT-54	Subzona de Anorçamento-73 (ZMTA-53)
ZMT	ZMT-55	Subzona de Anorçamento-74 (ZMTA-54)
ZMT	ZMT-56	Subzona de Anorçamento-75 (ZMTA-55)
ZMT	ZMT-57	Subzona de Anorçamento-76 (ZMTA-56)
ZMT	ZMT-58	Subzona de Anorçamento-77 (ZMTA-57)
ZMT	ZMT-59	Subzona de Anorçamento-78 (ZMTA-58)
ZMT	ZMT-60	Subzona de Anorçamento-79 (ZMTA-59)
ZMT	ZMT-61	Subzona de Anorçamento-80 (ZMTA-60)
ZMT	ZMT-62	Subzona de Anorçamento-81 (ZMTA-61)
ZMT	ZMT-63	Subzona de Anorçamento-82 (ZMTA-62)
ZMT	ZMT-64	Subzona de Anorçamento-83 (ZMTA-63)
ZMT	ZMT-65	Subzona de Anorçamento-84 (ZMTA-64)
ZMT	ZMT-66	Subzona de Anorçamento-85 (ZMTA-65)
ZMT	ZMT-67	Subzona de Anorçamento-86 (ZMTA-66)
ZMT	ZMT-68	Subzona de Anorçamento-87 (ZMTA-67)
ZMT	ZMT-69	Subzona de Anorçamento-88 (ZMTA-68)
ZMT	ZMT-70	Subzona de Anorçamento-89 (ZMTA-69)
ZMT	ZMT-71	Subzona de Anorçamento-90 (ZMTA-70)
ZMT	ZMT-72	Subzona de Anorçamento-91 (ZMTA-71)
ZMT	ZMT-73	Subzona de Anorçamento-92 (ZMTA-72)
ZMT	ZMT-74	Subzona de Anorçamento-93 (ZMTA-73)
ZMT	ZMT-75	Subzona de Anorçamento-94 (ZMTA-74)
ZMT	ZMT-76	Subzona de Anorçamento-95 (ZMTA-75)
ZMT	ZMT-77	Subzona de Anorçamento-96 (ZMTA-76)
ZMT	ZMT-78	Subzona de Anorçamento-97 (ZMTA-77)
ZMT	ZMT-79	Subzona de Anorçamento-98 (ZMTA-78)
ZMT	ZMT-80	Subzona de Anorçamento-99 (ZMTA-79)
ZMT	ZMT-81	Subzona de Anorçamento-100 (ZMTA-80)
ZMT	ZMT-82	Subzona de Anorçamento-101 (ZMTA-81)
ZMT	ZMT-83	Subzona de Anorçamento-102 (ZMTA-82)
ZMT	ZMT-84	Subzona de Anorçamento-103 (ZMTA-83)
ZMT	ZMT-85	Subzona de Anorçamento-104 (ZMTA-84)
ZMT	ZMT-86	Subzona de Anorçamento-105 (ZMTA-85)
ZMT	ZMT-87	Subzona de Anorçamento-106 (ZMTA-86)
ZMT	ZMT-88	Subzona de Anorçamento-107 (ZMTA-87)
ZMT	ZMT-89	Subzona de Anorçamento-108 (ZMTA-88)
ZMT	ZMT-90	Subzona de Anorçamento-109 (ZMTA-89)
ZMT	ZMT-91	Subzona de Anorçamento-110 (ZMTA-90)
ZMT	ZMT-92	Subzona de Anorçamento-111 (ZMTA-91)
ZMT	ZMT-93	Subzona de Anorçamento-112 (ZMTA-92)
ZMT	ZMT-94	Subzona de Anorçamento-113 (ZMTA-93)
ZMT	ZMT-95	Subzona de Anorçamento-114 (ZMTA-94)
ZMT	ZMT-96	Subzona de Anorçamento-115 (ZMTA-95)
ZMT	ZMT-97	Subzona de Anorçamento-116 (ZMTA-96)
ZMT	ZMT-98	Subzona de Anorçamento-117 (ZMTA-97)
ZMT	ZMT-99	Subzona de Anorçamento-118 (ZMTA-98)
ZMT	ZMT-100	Subzona de Anorçamento-119 (ZMTA-99)
ZMT	ZMT-101	Subzona de Anorçamento-120 (ZMTA-100)
ZMT	ZMT-102	Subzona de Anorçamento-121 (ZMTA-101)
ZMT	ZMT-103	Subzona de Anorçamento-122 (ZMTA-102)
ZMT	ZMT-104	Subzona de Anorçamento-123 (ZMTA-103)
ZMT	ZMT-105	Subzona de Anorçamento-124 (ZMTA-104)
ZMT	ZMT-106	Subzona de Anorçamento-125 (ZMTA-105)
ZMT	ZMT-107	Subzona de Anorçamento-126 (ZMTA-106)
ZMT	ZMT-108	Subzona de Anorçamento-127 (ZMTA-107)
ZMT	ZMT-109	Subzona de Anorçamento-128 (ZMTA-108)
ZMT	ZMT-110	Subzona de Anorçamento-129 (ZMTA-109)
ZMT	ZMT-111	Subzona de Anorçamento-130 (ZMTA-110)
ZMT	ZMT-112	Subzona de Anorçamento-131 (ZMTA-111)
ZMT	ZMT-113	Subzona de Anorçamento-132 (ZMTA-112)
ZMT	ZMT-114	Subzona de Anorçamento-133 (ZMTA-113)
ZMT	ZMT-115	Subzona de Anorçamento-134 (ZMTA-114)
ZMT	ZMT-116	Subzona de Anorçamento-135 (ZMTA-115)
ZMT	ZMT-117	Subzona de Anorçamento-136 (ZMTA-116)
ZMT	ZMT-118	Subzona de Anorçamento-137 (ZMTA-117)
ZMT	ZMT-119	Subzona de Anorçamento-138 (ZMTA-118)
ZMT	ZMT-120	Subzona de Anorçamento-139 (ZMTA-119)
ZMT	ZMT-121	Subzona de Anorçamento-140 (ZMTA-120)
ZMT	ZMT-122	Subzona de Anorçamento-141 (ZMTA-121)
ZMT	ZMT-123	Subzona de Anorçamento-142 (ZMTA-122)
ZMT	ZMT-124	Subzona de Anorçamento-143 (ZMTA-123)
ZMT	ZMT-125	Subzona de Anorçamento-144 (ZMTA-124)
ZMT	ZMT-126	Subzona de Anorçamento-145 (ZMTA-125)
ZMT	ZMT-127	Subzona de Anorçamento-146 (ZMTA-126)
ZMT	ZMT-128	Subzona de Anorçamento-147 (ZMTA-127)
ZMT	ZMT-129	Subzona de Anorçamento-148 (ZMTA-128)
ZMT	ZMT-130	Subzona de Anorçamento-149 (ZMTA-129)
ZMT	ZMT-131	Subzona de Anorçamento-150 (ZMTA-130)
ZMT	ZMT-132	Subzona de Anorçamento-151 (ZMTA-131)
ZMT	ZMT-133	Subzona de Anorçamento-152 (ZMTA-132)
ZMT	ZMT-134	Subzona de Anorçamento-153 (ZMTA-133)
ZMT	ZMT-135	Subzona de Anorçamento-154 (ZMTA-134)
ZMT	ZMT-136	Subzona de Anorçamento-155 (ZMTA-135)
ZMT	ZMT-137	Subzona de Anorçamento-156 (ZMTA-136)
ZMT	ZMT-138	Subzona de Anorçamento-157 (ZMTA-137)
ZMT	ZMT-139	Subzona de Anorçamento-158 (ZMTA-138)
ZMT	ZMT-140	Subzona de Anorçamento-159 (ZMTA-139)
ZMT	ZMT-141	Subzona de Anorçamento-160 (ZMTA-140)
ZMT	ZMT-142	Subzona de Anorçamento-161 (ZMTA-141)
ZMT	ZMT-143	Subzona de Anorçamento-162 (ZMTA-142)
ZMT	ZMT-144	Subzona de Anorçamento-163 (ZMTA-143)
ZMT	ZMT-145	Subzona de Anorçamento-164 (ZMTA-144)
ZMT	ZMT-146	Subzona de Anorçamento-165 (ZMTA-145)
ZMT	ZMT-147	Subzona de Anorçamento-166 (ZMTA-146)
ZMT	ZMT-148	Subzona de Anorçamento-167 (ZMTA-147)
ZMT	ZMT-149	Subzona de Anorçamento-168 (ZMTA-148)
ZMT	ZMT-150	Subzona de Anorçamento-169 (ZMTA-149)
ZMT	ZMT-151	Subzona de Anorçamento-170 (ZMTA-150)
ZMT	ZMT-152	Subzona de Anorçamento-171 (ZMTA-151)
ZMT	ZMT-153	Subzona de Anorçamento-172 (ZMTA-152)
ZMT	ZMT-154	Subzona de Anorçamento-173 (ZMTA-153)
ZMT	ZMT-155	Subzona de Anorçamento-174 (ZMTA-154)
ZMT	ZMT-156	Subzona de Anorçamento-175 (ZMTA-155)
ZMT	ZMT-157	Subzona de Anorçamento-176 (ZMTA-156)
ZMT	ZMT-158	Subzona de Anorçamento-177 (ZMTA-157)
ZMT	ZMT-159	Subzona de Anorçamento-178 (ZMTA-158)
ZMT	ZMT-160	Subzona de Anorçamento-179 (ZMTA-159)
ZMT	ZMT-161	Subzona de Anorçamento-180 (ZMTA-160)
ZMT	ZMT-162	Subzona de Anorçamento-181 (ZMTA-161)
ZMT	ZMT-163	Subzona de Anorçamento-182 (ZMTA-162)
ZMT	ZMT-164	Subzona de Anorçamento-183 (ZMTA-163)
ZMT	ZMT-165	Subzona de Anorçamento-184 (ZMTA-164)
ZMT	ZMT-166	Subzona de Anorçamento-185 (ZMTA-165)
ZMT	ZMT-167	Subzona de Anorçamento-186 (ZMTA-166)
ZMT	ZMT-168	Subzona de Anorçamento-187 (ZMTA-167)
ZMT	ZMT-169	Subzona de Anorçamento-188 (ZMTA-168)
ZMT	ZMT-170	Subzona de Anorçamento-189 (ZMTA-169)
ZMT	ZMT-171	Subzona de Anorçamento-190 (ZMTA-170)
ZMT	ZMT-172	Subzona de Anorçamento-191 (ZMTA-171)
ZMT	ZMT-173	Subzona de Anorçamento-192 (ZMTA-172)
ZMT	ZMT-174	Subzona de Anorçamento-193 (ZMTA-173)
ZMT	ZMT-175	Subzona de Anorçamento-194 (ZMTA-174)
ZMT	ZMT-176	Subzona de Anorçamento-195 (ZMTA-175)
ZMT	ZMT-177	Subzona de Anorçamento-196 (ZMTA-176)
ZMT	ZMT-178	Subzona de Anorçamento-197 (ZMTA-177)
ZMT	ZMT-179	Subzona de Anorçamento-198 (ZMTA-178)
ZMT	ZMT-180	Subzona de Anorçamento-199 (ZMTA-179)
ZMT	ZMT-181	Subzona de Anorçamento-200 (ZMTA-180)
ZMT	ZMT-182	Subzona de Anorçamento-201 (ZMTA-181)
ZMT	ZMT-183	Subzona de Anorçamento-202 (ZMTA-182)
ZMT	ZMT-184	Subzona de Anorçamento-203 (ZMTA-183)
ZMT	ZMT-185	Subzona de Anorçamento-204 (ZMTA-184)
ZMT	ZMT-186	Subzona de Anorçamento-205 (ZMTA-185)
ZMT	ZMT-187	Subzona de Anorçamento-206 (ZMTA-186)
ZMT	ZMT-188	Subzona de Anorçamento-207 (ZMTA-187)
ZMT	ZMT-189	Subzona de Anorçamento-208 (ZMTA-188)
ZMT	ZMT-190	Subzona de Anorçamento-209 (ZMTA-189)
ZMT	ZMT-191	Subzona de Anorçamento-210 (ZMTA-190)
ZMT	ZMT-192	Subzona de Anorçamento-211 (ZMTA-191)
ZMT	ZMT-193	Subzona de Anorçamento-212 (ZMTA-192)
ZMT	ZMT-194	Subzona de Anorçamento-213 (ZMTA-193)
ZMT	ZMT-195	Subzona de Anorçamento-214 (ZMTA-194)
ZMT	ZMT-196	Subzona de Anorçamento-215 (ZMTA-195)
ZMT	ZMT-197	Subzona de Anorçamento-216 (ZMTA-196)
ZMT	ZMT-198	Subzona de Anorçamento-217 (ZMTA-197)
ZMT	ZMT-199	Subzona de Anorçamento-218 (ZMTA-198)
ZMT	ZMT-200	Subzona de Anorçamento-219 (ZMTA-199)
ZMT	ZMT-201	Subzona de Anorçamento-220 (ZMTA-200)
ZMT	ZMT-202	Subzona de Anorçamento-221 (ZMTA-201)
ZMT	ZMT-203	Subzona de Anorçamento-222 (ZMTA-202)
ZMT	ZMT-204	Subzona de Anorçamento-223 (ZMTA-203)
ZMT	ZMT-205	Subzona de Anorçamento-224 (ZMTA-204)
ZMT	ZMT-206	Subzona de Anorçamento-225 (ZMTA-205)
ZMT	ZMT-207	Subzona de Anorçamento-226 (ZMTA-206)
ZMT	ZMT-208	Subzona de Anorçamento-227 (ZMTA-207)
ZMT	ZMT-209	Subzona de Anorçamento-228 (ZMTA-208)
ZMT	ZMT-210	Subzona de Anorçamento-229 (ZMTA-209)
ZMT	ZMT-211	Subzona de Anorçamento-230 (ZMTA-210)
ZMT	ZMT-212	Subzona de Anorçamento-231 (ZMTA-211)
ZMT	ZMT-213	Subzona de Anorçamento-232 (ZMTA-212)
ZMT	ZMT-214	Subzona de Anorçamento-233 (ZMTA-213)
ZMT	ZMT-215	Subzona de Anorçamento-234 (ZMTA-214)
ZMT	ZMT-216	Subzona de Anorçamento-235 (ZMTA-215)
ZMT	ZMT-217	Subzona de Anorçamento-236 (ZMTA-216)
ZMT	ZMT-218	Subzona de Anorçamento-237 (ZMTA-217)
ZMT	ZMT-219	Subzona de Anorçamento-238 (ZMTA-218)
ZMT	ZMT-220	Subzona de Anorçamento-239 (ZMTA-219)
ZMT	ZMT-221	Subzona de Anorçamento-240 (ZMTA-220)
ZMT	ZMT-222	Subzona de Anorçamento-241 (ZMTA-221)
ZMT	ZMT-223	Subzona de Anorçamento-242 (ZMTA-222)
ZMT	ZMT-224	Subzona de Anorçamento-243 (ZMTA-223)
ZMT	ZMT-225	Subzona de Anorçamento-244 (ZMTA-224)
ZMT	ZMT-226	Subzona de Anorçamento-245 (ZMTA-225)
ZMT	ZMT-227	Subzona de Anorçamento-246 (ZMTA-226)



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
PREFEITO: JOSÉ PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

LPUOS ZUE – ZONA DE USO ESPECIAL

ZUE – Zona de Uso Especial é a região do município onde as características geológicas favorecem a recarga do Sistema Aquífero Guaraní (SAG), cujas ações e atividades antrópicas são disciplinadas com vistas à proteção e conservação do manancial de interesse regional.

- Taxa de Permeabilidade (TP) mínima de 25%.
- Mínimo de 35% para sistema de Áreas Verdes e de Lazer, podendo ser:
 - mínimo de 35% no local objeto, quando o empreendimento estiver em Zona de Recarga Plena;
 - mínimo de 20% no local objeto, nos demais, podendo os 15% restantes serem alocados fora da gleba, desde que, em Zona de Recarga Plena ou outra área de interesse ambiental, na ZUE.
- Do total de áreas livres públicas verdes 15% poderá ser para a implantação de equipamentos de lazer;
- Os parâmetros urbanísticos de uso e ocupação da ZUE respeitará ao estabelecido nas Zonas de Uso e Ocupação Incidentes.
- A Densidade Populacional Líquida máxima na ZUE é de 650 hab/ha, podendo chegar a 850 hab/ha para empreendimentos com base na Lei de Habitação de Interesse Social se localizados no Perímetro Urbano.

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
PREFEITO: JOSÉ PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

LPUOS CLASSIFICAÇÃO DE USOS E ATIVIDADES

O uso do solo no município de Ribeirão Preto classifica-se em duas categorias:

Uso residencial – “R” que compreende habitações unifamiliares e plurifamiliares; e,

Uso não residencial – “nR” que compreende atividades comerciais, serviços, institucionais e industriais.

As categorias de Uso não Residencial – nR compreendem atividades de comércio e prestação de serviços, industriais, institucionais e serviços de infraestrutura, sendo classificados quanto ao uso e a capacidade de geração de trânsito e tráfego, dividindo-se em subcategorias.

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
PREFEITO: JOSÉ PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

LPUOS CLASSIFICAÇÃO DE USOS E ATIVIDADES

nRa – uso não residencial ambientalmente compatível com o equilíbrio ecológico

nR1 – uso não residencial compatível com a vizinhança residencial

nR2 – uso não residencial tolerável à vizinhança residencial

nR3 – uso não residencial incômodo à vizinhança residencial

IND-1 – atividade industrial não incômoda e/ou compatível com a vizinhança residencial

IND-2 – uso industrial geradora de impactos urbanísticos e ambientais com risco ambiental moderado

IND-3 – uso industrial geradora de impactos urbanísticos e ambientais, com risco ambiental alto

Equipamentos Públicos Urbanos (EPU)

Equipamentos Públicos Comunitários (EPC)

A classificação dos usos não residenciais está disposta no Quadro 05

As condições de instalação por subcategoria de uso encontram-se nos Quadros 05-A, 05-B, 05-C, 05-D e 05-E.

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
PREFEITO: JOSÉ PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

LPUOS INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO

Plano Diretor

- Parcelamento, edificação ou utilização compulsória;
- Transferência do direito de construir;**
- Outorga onerosa do direito de construir e de alteração do solo;**
- Direito de preempção;
- Operação urbana consorciada;
- Estudo Prévio de Impacto Ambiental;
- Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Vizinhança – (EIV/RIV);
- Instrumentos de regularização fundiária de interesse social e específico;
- Autorização de fechamento precário parcial ou total de loteamentos;
- Exigência de compensações urbanísticas e ambientais;
- Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto sobre o Meio Ambiente (EIA/RIMA);

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
PREFEITO: JOSÉ PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

LPUOS TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Corresponde ao potencial construtivo de imóveis que não se exerceu a ocupação possível de ser utilizado em outro local.

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (CA)
Relação entre a área edificada computável e a área do lote

Possibilita:

- implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- criação de espaços abertos de uso público;
- preservação de áreas de valor ambiental indicadas nesta Lei ou em lei específica;
- preservação de áreas em Zona de Proteção Ambiental;
- preservação de imóvel considerado de interesse histórico, cultural, paisagístico ambiental ou social;
- regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda;
- constituição de reserva fundiária;
- execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- ordenamento e direcionamento da expansão urbana; e;
- execução de melhoramento viário.

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
PREFEITO: JOSÉ PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

LPUOS TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

CEDENTE → $PCTr = [(Atd \times CABd) \times Fj] - AtrPr$

PCTr é o Potencial Construtivo possível de Transferência do terreno doado ou desapropriado em benefício;

Atd é a área do terreno doado ou desapropriado em benefício;

CABd é o valor do Coeficiente de Aproveitamento Básico do Terreno doado ou desapropriado em benefício;

Fj é o Valor de Incidência da Outorga ou a área de desapropriação;

AtrPr é o Valor de Incidência da Outorga ou a área de desapropriação.

RECEPTOR → $Pcr = (PCTc \times VVtc) / VVtr$

Pcr é Potencial Construtivo receptor;

PCTc (ou PCTe) é o Potencial Construtivo de Transferência do terreno cedente (ou doante);

VVtr é o Valor Venal do terreno cedente; e;

VVtc é o Valor Venal do terreno receptor.

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
PREFEITO: JOSÉ PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

PRESERVAR E VALORIZAR O PATRIMÔNIO CULTURAL

LPUOS TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

INTEGRAR E ARTICULAR OS BENS CULTURAIS E INCENTIVAR A PRESERVAÇÃO CULTURAL POR MEIO DE BENEFÍCIOS URBANÍSTICOS – TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO

Exemplo: Um terreno com área de 400m² de área útil e área edificada de 200m². Para ser tombado pode demolir um edifício, preservando o espaço de 200m² de área útil.

- O imóvel tombado será chamado de CUBMS e o novo empreendimento será denominado PCTROR.
- O potencial construtivo do terreno tombado é o mesmo CA Coeficiente de Aproveitamento Básico (CA).
- O proprietário do imóvel poderá, a qualquer tempo, transferir o potencial construtivo para o terreno receptor.
- O imóvel receptor poderá ser utilizado para a construção de um edifício de até 2.000m² de área útil e 1.000m² de área edificada, desde que o proprietário do terreno receptor não seja o proprietário do terreno receptor.
- O proprietário do terreno receptor poderá, a qualquer tempo, transferir o potencial construtivo para o terreno receptor.
- O imóvel receptor poderá ser utilizado para a construção de um edifício de até 2.000m² de área útil e 1.000m² de área edificada, desde que o proprietário do terreno receptor não seja o proprietário do terreno receptor.

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
PREFEITO: JOSÉ PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

LPUOS OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Os empreendimentos que forem projetados acima do coeficiente de aproveitamento básico, até o limite estabelecido para o zoneamento, deverão arcar com uma outorga onerosa pelo direito de construir a mais naquele local, a ser depositada no FUNDURB

Haverá INCENTIVOS URBANÍSTICOS que poderão reduzir ou até zerar a Outorga Onerosa em determinadas regiões da cidade.

Exemplo
Um terreno com 2.000m² e Coeficiente de Aproveitamento (CA) 1,0 poderá construir uma edificação de 2.000m² de área útil e 1.000m² de área edificada. Para obter o coeficiente de aproveitamento CA Máximo (para conformar zoneamento) para obter o coeficiente de aproveitamento CA Máximo, que permite construir mais, o proprietário deverá pagar a Outorga Onerosa, que permite construir mais.

CA Máximo (para conformar zoneamento)
Para obter o coeficiente de aproveitamento CA Máximo, que permite construir mais, o proprietário deverá pagar a Outorga Onerosa, que permite construir mais.

CA Básico = 1,0 (na cidade inteira)
O coeficiente de aproveitamento CA Básico é o coeficiente de aproveitamento básico estabelecido para o zoneamento.

Incentivos
Haverá incentivos urbanísticos para qualificar os espaços e permitir a utilização de áreas públicas ou privadas em benefício da comunidade.

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (CA)
Relação entre a área edificada computável e a área do lote



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

LPUOS DESTINO OUTORGA

Os recursos são destinados ao FUNDURB e serão investidos em melhorias urbanas com caráter distributivo, a fim de minimizar os déficits da cidade em relação aos equipamentos, zeladoria, mobilidade, infraestrutura e moradia, tal como previsto no Estatuto da Cidade

HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL
EQUIPAMENTOS SOCIAIS
ESPAÇOS PÚBLICOS
QUALIFICAÇÃO DE ÁREAS VERDES
COMPRAS E REQUALIFICAÇÃO DE PATRIMÔNIOS CULTURAIS
TRANSPORTE PÚBLICO COLETIVO, CICLOVIÁRIO E QUALIFICAÇÃO DE CALÇADAS

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

LPUOS PREVISÃO DE APLICAÇÃO NA OUTORGA DO DIREITO DE CONSTRUIR

A Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ocorrer em toda a **Zona Urbana e Zona de Expansão Urbana**, conforme definido no Plano Diretor, Art. 15.

LIMITES ADMINISTRATIVOS
MUNICÍPIOS VIZINHOS
RIBEIRÃO PRETO
QUADRAS VIÁRIAS
SUBSETORES
ZONA URBANA
ZONA DE EXPANSÃO URBANA
ZONA RURAL

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

Regra de transição

LPUOS OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Por 5 anos da publicação desta Lei estarão isentos OODC:

- os lotes implantados até a data da publicação desta lei;
- os lotes a implantar decorrentes de qualquer processo protocolado na SPGP até a data de publicação desta lei; e,
- os lotes a implantar decorrentes de qualquer processo a ser protocolado na SPGP a partir da data de publicação desta lei até se completar 5 (cinco) anos da publicação desta lei.

Após 5 anos da publicação desta lei, os lotes produzidos por qualquer processo protocolado a qualquer momento estará submetido à outorga onerosa do direito de construir nos termos desta lei.

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

Fórmula da OODC:

LPUOS OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

$$CF = [AT \times (CAE - CAB)] \times VVt \times FP \times FS$$

CF é a contrapartida financeira a ser paga ao Município em moeda corrente
AT é a área do terreno
CAE é o coeficiente de aproveitamento utilizado no empreendimento
CAB é o coeficiente de aproveitamento básico da zona de uso em que se localiza o lote ou terreno
VVt é o Valor Venal do m² do terreno estabelecido para cobrança do IPTU
FS é o fator social **FP** é o fator de planejamento

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

Fórmula da OODC:

LPUOS OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

$$CF = [AT \times (CAE - CAB)] \times VVt \times FP \times FS$$

Adicional construído pela CF (Contrapartida Financeira)
ATc – Área total construída
At – Área do terreno
CAB – Construção com Coeficiente de Aproveitamento Básico (1,0)

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

QUADRO 06 - ANEXO À LEI N.º
Outorga Onerosa do Direito de Construir
FATOR DE PLANEJAMENTO (Fp)

LPUOS FATOR DE PLANEJAMENTO

$$CF = [AT \times (CAE - CAB)] \times VVt \times FP \times FS$$

SUBSETOR	FATOR DE PLANEJAMENTO (Fp)
N-01, O-02, O-05, O-06, N-02, N-15	0.2
Central, L-02, S-01, S-02, S-03, S-04, S-05, S-07	0.3
L-03, L-10, O-03, S-09	0.4
Demais subsectores	0.5

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

QUADRO 09 - ANEXO À LEI N.º
Outorga Onerosa do Direito de Construir
FATOR SOCIAL (Fs)

LPUOS FATOR SOCIAL

$$CF = [AT \times (CAE - CAB)] \times VVt \times FP \times FS$$

USO	FAVORABILIDADE	FATOR SOCIAL
Residência de Interesse Social (RIS-1)	0,0	0,0
Residência de Interesse Social (RIS-2)	0,0	0,2
Residência de Interesse Social (RIS-3)	0,0	0,3
Residência de Mercado Popular (RMP)	0,0	0,3
Instalações Públicas		
Parques públicos	0,0	0,0
Parques de lazer públicos	0,0	0,0
Parques e mercados públicos	0,0	0,0
Instalações culturais, esportivas, lazer e administração pública	0,0	0,0
Estabelecimentos comerciais com fins lucrativos		
Residência e comércio em áreas comerciais	0,0	0,0
Atividade de comércio	0,0	0,0
Residência, comércio, cultura e lazer	0,0	0,0
Outras Instalações Comerciais		
Residência	0,0	0,5
Residência e comércio	0,0	0,5
Equipamentos culturais	0,0	0,5
Comércio	0,0	0,5
Comércio	0,0	1,0

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

Atuação Complementar da Transferência do Direito de Construir - TDC e da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC

LPUOS TDC + OODC

É possível aplicar os instrumentos da TDC e da OODC em terrenos aptos ao adensamento.
Em um terreno os direitos de construir acima do CA básico podem ser adquiridos pelo proprietário mediante o pagamento da OODC ao poder público.
Em outra situação o proprietário adquire os direitos de construir de outro particular por meio da aplicação da TDC.
Em ambos os casos os instrumentos são utilizados de forma acumulada, sempre respeitando os limites urbanísticos máximos.



<p>Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto PREFEITO: DR. JOSÉ PAULO SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p> <p>LPUOS OUTORGA CONDIÇÃO DE ATRAÇÃO DE USO</p> <p>Aplicada na Zona de Expansão Urbana de acordo com a distância do empreendimento até à área urbanificada mais próxima, transferindo o valor arrecadado ao FUNDURB.</p> <p>LEGENDA ●●● Perímetro de Expansão Urbana — Perímetro Urbano TEP – Território de Expansão Planejada ■ Leste ■ Noroeste ■ Oeste ■ Sudeste ■ Sul</p> <p>até 750m de distância serão cobrados 0,02 UFESP/m² de 751m a 1500m de distância serão cobrados 0,04 UFESP/m² acima de 1500m de distância será cobrado 0,06 UFESP/m²</p>	<p>Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto PREFEITO: DR. JOSÉ PAULO SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p> <p>LPUOS FATOR DE INCENTIVO</p> <table border="1"> <tr> <td>1 FRUIÇÃO PÚBLICA</td> <td>2 DESISTÍMULO AO MODAL AUTOMÓVEL</td> <td>3 ESTÍMULO AO MEIO DE TRANSPORTE ATIVO</td> <td>4 FACHADA ATIVA</td> </tr> <tr> <td>5 DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO</td> <td>6 ADENSAMENTO POPULACIONAL</td> <td>7 AGENDA AMBIENTAL</td> <td>8 PRESERVAÇÃO CULTURAL</td> </tr> </table> <p>ACESSO AQUI: https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares</p>	1 FRUIÇÃO PÚBLICA	2 DESISTÍMULO AO MODAL AUTOMÓVEL	3 ESTÍMULO AO MEIO DE TRANSPORTE ATIVO	4 FACHADA ATIVA	5 DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	6 ADENSAMENTO POPULACIONAL	7 AGENDA AMBIENTAL	8 PRESERVAÇÃO CULTURAL
1 FRUIÇÃO PÚBLICA	2 DESISTÍMULO AO MODAL AUTOMÓVEL	3 ESTÍMULO AO MEIO DE TRANSPORTE ATIVO	4 FACHADA ATIVA						
5 DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	6 ADENSAMENTO POPULACIONAL	7 AGENDA AMBIENTAL	8 PRESERVAÇÃO CULTURAL						
<p>Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto PREFEITO: DR. JOSÉ PAULO SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p> <p>LPUOS CONTRAPARTIDAS</p> <p>Poderão ser exigidas medidas mitigadoras, compensatórias e contrapartidas aos impactos e interferências urbanísticas dos empreendimentos a serem implantados.</p> <p>Serão consideradas como contrapartidas, CDM BASE NO DECRETO DE CONTRAPARTIDA:</p> <ul style="list-style-type: none"> as obras de infraestrutura básica e outras indispensáveis e necessárias para viabilização do empreendimento e ao seu pleno funcionamento (melhorias viárias, abastecimento de água, sistema de coleta de esgotos, drenagem urbana, iluminação pública, entre outros); a contribuição pela disponibilidade de infraestrutura urbana existente no local ou em suas imediações; o paisagismo e a restauração ecológica estabelecidos em Diretrizes Ambientais; e, as medidas mitigadoras ou compensatórias decorrentes de processos de Avaliação de Impacto Ambiental municipais ou estaduais. 	<p>Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto PREFEITO: DR. JOSÉ PAULO SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p> <p>A constituição do condomínio não caracteriza LPUOS CONDOMÍNIO DE LOTES parcelamento do solo, sendo considerada propriedade particular a totalidade das áreas comuns internas aos condomínios.</p> <p>Condomínio de Lotes (R2h-3) é considerado uma modalidade de condomínio.</p> <ul style="list-style-type: none"> a área de implantação do Condomínio de Lotes deve ser oriunda de gleba anteriormente parcelada. A área máxima do lote em que se pode implantar um condomínio para aplicação desta lei está expresso no Quadro 04. as edificações complementares destinadas a guarita, portaria, zeladoria, medidores, depósito de material de limpeza, abrigo de gás e depósito de lixo quando previstas, não serão computadas para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento. o acesso ao interior do condomínio deve ser projetado para a via oficial e implantada, com recuo adequado, respeitando o dimensionamento da via, de forma a possibilitar a execução das manobras de acesso dos veículos. os acessos de veículos ao interior dos condomínios devem priorizar o trânsito de pedestres das calçadas públicas de modo a garantir a segurança e o conforto por meio de percurso contínuo e direto, com calçada mínima de 2,50m. 								
<p>Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto PREFEITO: DR. JOSÉ PAULO SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p> <p>LPUOS COLEGIADOS</p> <p>COMUR - Conselho Municipal de Urbanismo</p> <p>CTLU - Câmara Técnica de Legislação Urbanística</p> <p>CGDU - Comitê Gestor de Desenvolvimento Urbano</p> <p>CCU - Comissão de Controle Urbanístico</p> <p>GAPE - Grupo de Análise de Projetos Especiais</p>	<p>Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto PREFEITO: DR. JOSÉ PAULO SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p> <p>Obrigada</p> <p>Aberto para Contribuições!!</p> <p>leiscomplementares@planejamento.pmrp.com.br</p> <p>ACESSO AQUI: https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares</p>								

Abaixo tabela com o resumo das audiências técnicas e públicas.



LEI COMPLEMENTAR	TEMA DA AUDIÊNCIA	AUDIÊNCIA TÉCNICA	AUDIÊNCIA PÚBLICA
LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	Uso do Solo	23/08/2018	
	Ocupação do Solo	05/09/2018	
	Parcelamento do Solo	18/09/2018	
	Parcelamento do Solo	20/09/2018	
	Instrumentos do Estatuto da Cidade	03/10/2018	
	Outorga Onerosa do Direito de Construir	18/10/2018	
	Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)	05/12/2018	
	IPTU Progressivo no Tempo	19/12/2018	
	IPTU Progressivo no Tempo	08/05/2019	
	Unidades de Ocupação Planejada	1º/08/2019	
	1ª Audiência Pública - Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo		21/08/2019
	Mudanças de Uso do Solo	11/09/2019	
	2ª Aud. Pública - Minuta da Lei (Texto Parcial)		18/09/2019
	3ª Aud. Pública - Minuta da Lei (Texto Completo)		25/09/2019
	4ª Aud. Pública - Minuta da Lei (Texto Completo)		09/10/2019
	5ª Aud. Pública - Minuta da Lei (Texto Completo)		16/10/2019
	6ª Aud. Pública - Minuta da Lei (Texto Completo)		07/11/2019
	7ª Aud. Pública - Minuta da Lei (Texto Completo)		27/11/2019
	8ª Aud. Pública - Minuta da Lei (Texto Completo)		05/02/2020
	9ª Aud. Pública - Minuta da Lei (Texto Completo)		24/04/2020

- Apresentação para o Comitê de Desenvolvimento Urbano

No dia 14 de novembro de 2019 foi discutida com o Comitê de Desenvolvimento Urbano a minuta do projeto de Lei Complementar. Estiveram presentes os representantes: Secretaria de Planejamento e Gestão Pública, Secretaria do Meio Ambiente, Secretaria do Turismo, Secretaria da Assistência Social, COHAB, TRANSERP, DAERP, o arquiteto e urbanista Guilherme Pecci, o engenheiro civil Paulo Cesar M Barbosa e a arquiteta e urbanista Catherine D'Andrea, ambos da SPG.





Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

LPUOS – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo
Município de Ribeirão Preto – SP

leiscomplementares@planejamento.pmrp.com.br

ACESSO AQUÍ:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

Objetivos Gerais LPUOS

OBJETIVOS

1. Cidade Universal: ações inclusivas voltadas à erradicação da extrema pobreza, fomento da equidade, diversidade cultural e econômica, integração social, valorização da habitabilidade, saúde, educação, segurança alimentar.
2. Economia Urbana Inclusiva e Sustentável: incluir alta produtividade, competitividade e inovação, promoção de empregos saudáveis, prevenção contra a especulação imobiliária focando no adensamento populacional adequado em consonância com uma urbanização bem planejada.
3. Sustentabilidade Ambiental: promoção ordenada de uso do solo e de recursos sustentáveis visando a proteção de ecossistemas e da biodiversidade, reduzindo riscos de desastres naturais.

ACESSO AQUÍ:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

Objetivos do Plano Diretor de Ribeirão Preto, garantir:

- Melhoria da qualidade de vida de seus habitantes;
- Garantia da dignidade urbana e do bem-estar da sociedade;
- Preservação, conservação e recuperação do meio ambiente;
- Ordenamento do desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana;
- Universalização do direito à cidade;
- Universalização da mobilidade e acessibilidade;
- Sustentabilidade financeira e socioambiental da política urbana;
- Gestão democrática e controle social;
- Busca pela eficiência e eficácia no uso dos recursos públicos, tendo como meta maximizar os serviços prestados aos cidadãos;
- Busca por soluções e parcerias que viabilizem investimentos privados que contribuam para o desenvolvimento econômico e social da cidade, observando os princípios da oportunidade e conveniência.

PD OBJETIVOS

ACESSO AQUÍ:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

Desafios a serem vencidos LPUOS

DESAFIOS

1. Conectividade: garantir a conectividade dos espaços públicos de forma a servir à mobilidade multimodal com fachadas ativas e equipamentos de conectividade virtual;
2. Interações sociais: projetar os espaços públicos e privados de forma a estimular as interações sociais;
3. Benefícios Econômicos: estimular a instalação de comércio e serviços locais, valorizando a criação de empregos e vitórias locais;
4. Espaços Públicos Acessíveis: garantir o acesso aos espaços públicos à todas as gerações e culturas, combatendo a gentrificação e a segregação social;
5. Enfoque nos Monitores Locais: garantir a sensação de pertencimento com mecanismos de participação social nos processos de criação do planejamento e desenho urbano;
6. Cultura e Contexto: Definir os espaços públicos com base na identidade local, clima, geografia e patrimônio histórico e cultural;
7. Espaços Sustentáveis: garantir centralidades densas e seguras para o pedestre, ciclista e motoristas firmadas em sistemas de energia renovável, reciclagem de resíduos, proteção ao recursos naturais e equilíbrio do uso da infraestrutura urbana;
8. Socializar os ganhos da produção da cidade: evitando a terra ociosa, que não cumpre a função social (Previsão Constituição Federal e Estatuto da Cidade)
 - Arrecadando imóveis abandonados e dando destinação social a estes
 - Aplicando a Outorga Onerosa

ACESSO AQUÍ:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

DESAFIOS

ORIENTAR O CRESCIMENTO DA CIDADE

- Promover o adensamento habitacional ao longo dos eixos de oferta de transporte coletivo;
- Qualificar as centralidades existentes e potencializar as centralidades em desenvolvimento valorizando os empreendimentos mistos, aproximando emprego e moradia
- Compatibilizar o adensamento populacional e de atividades comerciais previstos, qualificando a vida urbana com ampliação das calçadas e estímulos à implantação de comércio, serviços e equipamentos urbanos e sociais com acesso voltado para rua.
- Desestimular vagas de garagem privadas, incentivando a substituição por edifício garagem de uso público.
- Proteger as áreas industriais existentes e criar novos núcleos aptos a atrair novos investimentos em atividades produtivas.

ACESSO AQUÍ:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

SITUAÇÃO ATUAL **CONCENTRAÇÃO DE COMÉRCIO E SERVIÇOS**

ACESSO AQUÍ:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

SITUAÇÃO PRETENDIDA **NOVAS CENTRALIDADES DE COMÉRCIO E SERVIÇOS**

● CONSOLIDADO ● A POTENCIALIZAR
● EM CONSOLIDAÇÃO ● POTENCIAL

ACESSO AQUÍ:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

SITUAÇÃO PRETENDIDA **DENSIDADES MÉDIAS**

As densidades médias:

- densidade média ideal, confortável para os centros urbanos, é de 60 famílias por hectare (cerca de 200 hab./ha);
- densidade média global é de 15 famílias por hectare (cerca de 50 hab./ha);
- densidade bruta média nacional é de 65.11 hab./ha (42).

REDE	PARTICIPAÇÃO DE CADA REDE DE INFRAESTRUTURA NO CUSTO TOTAL (%)	
	Área de Baixa Densidade	Área de Alta Densidade
Pavimento	41,38	44,35
Drenagem Pluvial	14,36	16,68
Abastecimento de Água	3,93	3,50
Esgoto Sanitário	17,10	16,78
Abastecimento de Gás Encanado	0,09	8,79
Abastecimento de Energia Elétrica	15,16	0,81
Iluminação Pública	0,98	1,17

Fonte: Densidade, dispersão e forma urbana. Osmund e Brites da sustentabilidade habitacional - Geovany José Alexandre da Silva, Samira Elias Silva e Carlos Alexandre

Acima se demonstra que:

- o custo de infraestrutura urbana por família em áreas loteadas com 60 habitações/ha é praticamente metade do que em densidades próximas a 15 habitações/ha;
- o custo de infraestrutura para regiões com densidade média é de, aproximadamente US\$ 4.500, sendo US\$ 1.320 aproximadamente por "pessoa urbanizada";
- Para evitar contribuir para o crescente déficit de infraestrutura e a concentração de melhorias em áreas mais "nobres" ou dignas de gentrificação por interesses de especulação imobiliária, se estabelece uma densidade média ideal entre 200 e 300 hab/ha.

ACESSO AQUÍ:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>



SITUAÇÃO PRETENDIDA DENSIDADES PRETENDIDAS

As cidades devem priorizar projetos habitacionais com densidades brutas entre 200 e 300 hab/ha, pois:

- quanto maior a densidade, menor é o custo de implantação de infraestrutura por domicílio;
- densidades brutas acima de 350 hab/ha, se perde o sentido de intimidade nos espaços urbanos;
- acima de 600 hab/ha, passa-se a oferecer problemas quanto à disponibilidade vagas per capita de estacionamento para veículos, além de dificultar o acesso a equipamentos urbanos, serviços e áreas públicas.

<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

SITUAÇÃO PRETENDIDA DENSIDADES MÉDIAS

Comparação de densidades urbanas: 35 unidades/ha (350 hab/ha) vs 150 unidades/ha (1500 hab/ha).

<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

SITUAÇÃO PRETENDIDA DENSIDADES MÉDIAS

Média de 75 unidades habitacionais e densidade média de 260 hab/ha:

- A - unifamiliar geminado
- B e C - multifamiliares

Média de 150 unidades habitacionais e densidade média de 510 hab/ha:

- D - alternativa mais adensada, gabarito médio 5 a 6 pavimentos, com uso misto, mais espaços públicos, quadra aberta, ausência de visor no interior da quadra e escada edificada próxima ao nível da rua.

<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

DESAFIOS

MELHORAR A MOBILIDADE URBANA

- PRIORIZAR TRANSPORTE PÚBLICO COLETIVO, CICLOVIÁRIO E A CIRCULAÇÃO DE PEDESTRES
- QUALIFICAR E INTEGRAR OS MEIOS DE TRANSPORTE DE TRANSPORTE
- REDUZIR O TEMPO DE VIAGEM
- DESISTIMULAR O TRANSPORTE INDIVIDUAL MOTORIZADO
- ESTIMULAR O COMPARTILHAMENTO DE AUTOMÓVEIS

<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

DESAFIOS

PRESERVAR E VALORIZAR O PATRIMÔNIO CULTURAL

- INTEGRAR E ARTICULAR OS BENS CULTURAIS
- PROMOVER A PARTICIPAÇÃO POPULAR NA IDENTIFICAÇÃO, PROTEÇÃO E VALORIZAÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL
- INCENTIVAR A PRESERVAÇÃO CULTURAL POR MEIO DE BENEFÍCIOS URBANÍSTICOS – TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO
- RECONVERSÃO DE USO DE IMÓVEIS TOMBADOS
- INCENTIVO À OCUPAÇÃO DA ZPC – NÚCLEO URBANO BONIFIM PAULISTA
- HIS E ECONOMIA CRIATIVA - VIABILIZAR "RETROFIT" DE IMÓVEIS SUBUTILIZADOS E NÃO UTILIZADOS

TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO

<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

DESAFIOS

QUALIFICAR A VIDA URBANA DOS BAIROS

- ELABORAR PLANOS DE AÇÃO REGIONAIS (UOP) QUE GARANTAM:
 - O DIREITO À MORADIA DIGNA
 - O INCENTIVO À FACHADA ATIVA
 - A FRUIÇÃO PÚBLICA
 - O INCENTIVO À IMPLANTAÇÃO DE VAGAS PÚBLICAS NO LUGAR DE VAGAS PRIVATIVAS
 - A AMPLIAÇÃO DA REDES DE EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS E SOCIAIS
 - A AMPLIAÇÃO DA QUANTIDADE DE PARQUES E DE ARBORIZAÇÃO URBANA
 - A MELHORIA CONTÍNUA DA GESTÃO E QUALIFICAÇÃO DOS ESPAÇOS PÚBLICOS
 - A PROMOÇÃO DA RECUPERAÇÃO URBANA, INCENTIVANDO A OCUPAÇÃO E USO DE IMÓVEIS OCIOSOS

<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

DESAFIOS

DEFINIÇÃO TERRITORIAL

ESPAÇO DE DEFINIÇÃO TERRITORIAL

DEFINIÇÃO DO TERRITÓRIO

DEFINIÇÃO DO ZONEAMENTO

<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

EM DISCUSSÃO

LPUS ZONEAMENTO URBANO

USO DO SOLO

BASE

- perímetro urbano
- perímetro urbano

PERÍMETRO URBANO (R) NO (N) (S) (O)

- ZMA - Zona Especial de Moradia
- ZMA 1A - Zona Especial de Moradia 1A
- ZMA 1B - Zona Especial de Moradia 1B
- ZMA 2 - Zona Especial de Moradia 2
- ZMA 3 - Zona Especial de Moradia 3
- ZMA 4 - Zona Especial de Moradia 4
- ZMA 5 - Zona Especial de Moradia 5
- ZMA 6 - Zona Especial de Moradia 6
- ZMA 7 - Zona Especial de Moradia 7
- ZMA 8 - Zona Especial de Moradia 8
- ZMA 9 - Zona Especial de Moradia 9
- ZMA 10 - Zona Especial de Moradia 10
- ZMA 11 - Zona Especial de Moradia 11
- ZMA 12 - Zona Especial de Moradia 12
- ZMA 13 - Zona Especial de Moradia 13
- ZMA 14 - Zona Especial de Moradia 14
- ZMA 15 - Zona Especial de Moradia 15
- ZMA 16 - Zona Especial de Moradia 16
- ZMA 17 - Zona Especial de Moradia 17
- ZMA 18 - Zona Especial de Moradia 18
- ZMA 19 - Zona Especial de Moradia 19
- ZMA 20 - Zona Especial de Moradia 20
- ZMA 21 - Zona Especial de Moradia 21
- ZMA 22 - Zona Especial de Moradia 22
- ZMA 23 - Zona Especial de Moradia 23
- ZMA 24 - Zona Especial de Moradia 24
- ZMA 25 - Zona Especial de Moradia 25
- ZMA 26 - Zona Especial de Moradia 26
- ZMA 27 - Zona Especial de Moradia 27
- ZMA 28 - Zona Especial de Moradia 28
- ZMA 29 - Zona Especial de Moradia 29
- ZMA 30 - Zona Especial de Moradia 30
- ZMA 31 - Zona Especial de Moradia 31
- ZMA 32 - Zona Especial de Moradia 32
- ZMA 33 - Zona Especial de Moradia 33
- ZMA 34 - Zona Especial de Moradia 34
- ZMA 35 - Zona Especial de Moradia 35
- ZMA 36 - Zona Especial de Moradia 36
- ZMA 37 - Zona Especial de Moradia 37
- ZMA 38 - Zona Especial de Moradia 38
- ZMA 39 - Zona Especial de Moradia 39
- ZMA 40 - Zona Especial de Moradia 40
- ZMA 41 - Zona Especial de Moradia 41
- ZMA 42 - Zona Especial de Moradia 42
- ZMA 43 - Zona Especial de Moradia 43
- ZMA 44 - Zona Especial de Moradia 44
- ZMA 45 - Zona Especial de Moradia 45
- ZMA 46 - Zona Especial de Moradia 46
- ZMA 47 - Zona Especial de Moradia 47
- ZMA 48 - Zona Especial de Moradia 48
- ZMA 49 - Zona Especial de Moradia 49
- ZMA 50 - Zona Especial de Moradia 50
- ZMA 51 - Zona Especial de Moradia 51
- ZMA 52 - Zona Especial de Moradia 52
- ZMA 53 - Zona Especial de Moradia 53
- ZMA 54 - Zona Especial de Moradia 54
- ZMA 55 - Zona Especial de Moradia 55
- ZMA 56 - Zona Especial de Moradia 56
- ZMA 57 - Zona Especial de Moradia 57
- ZMA 58 - Zona Especial de Moradia 58
- ZMA 59 - Zona Especial de Moradia 59
- ZMA 60 - Zona Especial de Moradia 60
- ZMA 61 - Zona Especial de Moradia 61
- ZMA 62 - Zona Especial de Moradia 62
- ZMA 63 - Zona Especial de Moradia 63
- ZMA 64 - Zona Especial de Moradia 64
- ZMA 65 - Zona Especial de Moradia 65
- ZMA 66 - Zona Especial de Moradia 66
- ZMA 67 - Zona Especial de Moradia 67
- ZMA 68 - Zona Especial de Moradia 68
- ZMA 69 - Zona Especial de Moradia 69
- ZMA 70 - Zona Especial de Moradia 70
- ZMA 71 - Zona Especial de Moradia 71
- ZMA 72 - Zona Especial de Moradia 72
- ZMA 73 - Zona Especial de Moradia 73
- ZMA 74 - Zona Especial de Moradia 74
- ZMA 75 - Zona Especial de Moradia 75
- ZMA 76 - Zona Especial de Moradia 76
- ZMA 77 - Zona Especial de Moradia 77
- ZMA 78 - Zona Especial de Moradia 78
- ZMA 79 - Zona Especial de Moradia 79
- ZMA 80 - Zona Especial de Moradia 80
- ZMA 81 - Zona Especial de Moradia 81
- ZMA 82 - Zona Especial de Moradia 82
- ZMA 83 - Zona Especial de Moradia 83
- ZMA 84 - Zona Especial de Moradia 84
- ZMA 85 - Zona Especial de Moradia 85
- ZMA 86 - Zona Especial de Moradia 86
- ZMA 87 - Zona Especial de Moradia 87
- ZMA 88 - Zona Especial de Moradia 88
- ZMA 89 - Zona Especial de Moradia 89
- ZMA 90 - Zona Especial de Moradia 90
- ZMA 91 - Zona Especial de Moradia 91
- ZMA 92 - Zona Especial de Moradia 92
- ZMA 93 - Zona Especial de Moradia 93
- ZMA 94 - Zona Especial de Moradia 94
- ZMA 95 - Zona Especial de Moradia 95
- ZMA 96 - Zona Especial de Moradia 96
- ZMA 97 - Zona Especial de Moradia 97
- ZMA 98 - Zona Especial de Moradia 98
- ZMA 99 - Zona Especial de Moradia 99
- ZMA 100 - Zona Especial de Moradia 100

<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

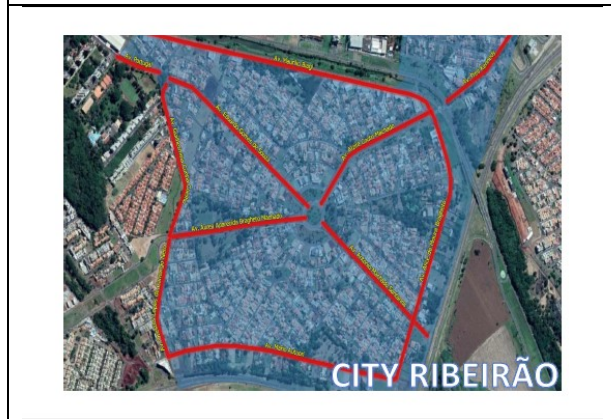
EM DISCUSSÃO

LPUOS ZONA DE USO

Serão previstos em tabela específicas as seguintes zonas:

- ZCC – Zona Corredor de Comércio e Serviços
- ZPC – Zona de Preservação Cultural
 - ZPC – Zona de Preservação Cultural – imóvel isolado
 - ZPC – Zona de Preservação Cultural – núcleo histórico Bonfim Paulista
- ZPP – Zona de Proteção à Paisagem

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

LPUOS CONDOMÍNIO DE LOTES

Do Condomínio de Lotes

- O condomínio de lotes instituído pelo artigo 1.358-A do Código Civil de 2002, de que trata o artigo 58 da Lei Federal nº.13.465, de 11 de julho de 2017, compreende como unidade autônoma o lote, cuja dimensão deve atender aos índices urbanísticos estabelecidos para a zona de uso em que se localiza, devendo ser servido de infraestrutura básica, conforme dispõe o §4º do artigo 2º da lei federal nº. 6766, de 1979.
- Se entende por condomínio de lotes a divisão de lote urbano, fruto de parcelamento prévio, em frações ideais, correspondentes a unidades autônomas destinadas à edificação para fins residenciais, unifamiliares, com áreas de uso comum dos condôminos com, se necessário for, abertura de vias internas de domínio privado, que não implique na abertura de logradouros públicos, nem na modificação ou ampliação dos já existentes.

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

LPUOS

- Território de Expansão Planejada – TEP**
- Território de Desenvolvimento Urbano – TDU**
- Unidades de Ocupação Planejada – UOP**

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

TEP TERRITÓRIO DE EXPANSÃO PLANEJADA

- TEP SUDESTE
- TEP LESTE
- TEP NOROESTE
- TEP SUDOESTE

QUADRAS VARIAS
SUBSETORES DO MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO PRETO
PERÍMETRO URBANO
PERÍMETRO URBANO EXPANSIVO
LIMITES ADMINISTRATIVOS
MUNICÍPIOS VIZINHOS
RIBEIRÃO PRETO
TEP - TERRITÓRIOS DE EXPANSÃO PLANEJADA

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

TEP REGIMENTO ESPECÍFICO PARA ÁREA DE EXPANSÃO URBANA

No Território de Expansão Planejada será permitido o parcelamento para fins urbanos desde que:

- este seja ligado a via estrutural (arterial) existente ou promovido o acesso viário ligado ao sistema viário estrutural pelo empreendedor
- seja garantido o atendimento por serviços de abastecimento de água, coleta, afastamento e tratamento de esgoto e coleta de lixo
- seja aprovado nos termos desta lei e pelo Código de Obras e Código do Meio Ambiente.
- sejam seguidos os parâmetros urbanísticos estabelecidos de acordo com o perfil do entorno consolidado, considerando as faixas de distanciamento das áreas urbanizadas, a densidade populacional da região e garantias de infraestruturas a serem instaladas e do serviços públicos necessários

No Território de Expansão Planejada – Zona de Expansão Urbana além de usos urbanos, são permitidos os usos nRA

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

TEP REGULAMENTO ESPECÍFICO PARA ÁREA DE EXPANSÃO URBANA

Parâmetros para o Território de Expansão Planejada:

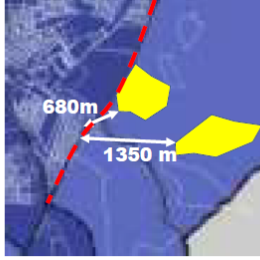
- Densidade adequada
 - Garantir densidade adequada visando assegurar a utilização apropriada da infraestrutura e equipamentos públicos.
- Usos diversificados
 - Prever diversificação de usos disciplinadamente de forma equilibrada pelo território.
- Tipologias diversificadas
 - Garantir diversidade de tipologias, de atividades econômicas e de destinação de espaços públicos, sempre respeitando condições de segurança pública, conforto térmico e acústico, visibilidade externa, ventilação e insolação.
- Coefficiente de aproveitamento Básico diferenciado de acordo com o distanciamento do empreendimento objeto da aprovação das áreas urbanizadas dentro do perímetro urbano.

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

TEP REGULAMENTO ESPECÍFICO PARA ÁREA DE EXPANSÃO URBANA



Aos novos empreendimentos situados na Zona de Expansão, será aplicado a outorga onerosa de alteração de uso diferenciado de acordo com o distanciamento do empreendimento objeto da aprovação das áreas urbanizadas dentro do Perímetro Urbano com as seguintes faixas de distância:

- Até 750 m, 0,02 UFESP por m² de área parcelada;
- De 751 m a 1500 m, 0,04 UFESP por m² de área parcelada;
- Acima de 1.500 m, 0,06 UFESP por m² de área parcelada;

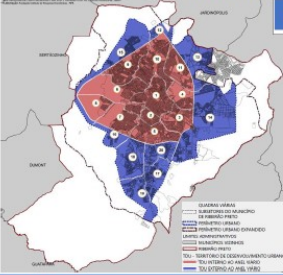
Sendo o valor arrecadado direcionado ao Fundo de Desenvolvimento Urbano.

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

TDU TERRITÓRIO DE DESENVOLVIMENTO URBANO



ID	NOME	CODIGO	ANEL_V
1	CENTRO EXPANDIDO	CE	CONTÍDIO
2	BOULEVARD	BO	CONTÍDIO
3	CASTELO BRANCO	LESTE 01	CONTÍDIO
4	LESTE 02	L2	CONTÍDIO
5	SUL 01	S1	CONTÍDIO
6	OESTE 01 / LESP	O1	CONTÍDIO
7	OESTE 02	O2	CONTÍDIO
8	OESTE 03	O3	CONTÍDIO
9	OESTE 04	O4	CONTÍDIO
10	NORTE 01	N1	CONTÍDIO
11	AEROPORTO	AER	CONTÍDIO
12	NORTE 02	N2	EXTERNO
13	LESTE 04	L4	EXTERNO
14	LESTE 05	L5	EXTERNO
15	OESTE 05	O5	EXTERNO
16	OESTE 06	O6	EXTERNO
17	BOURBON	BO	EXTERNO
18	SUL 03 / SHOPPING SQUARE	S3	EXTERNO
19	SUL 02	S2	EXTERNO
20	SUL 04	S4	EXTERNO

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

TDU TERRITÓRIO DE DESENVOLVIMENTO URBANO PERÍMETRO URBANO

***fruição pública**, entendida como a área livre que estabeleça a ligação do lote com dois ou mais logradouros, que poderá ser externa ou interna às edificações, localizada no pavimento de acesso aos logradouros públicos, destinada à circulação de pessoas;

***fachada ativa**, entendida como a ocupação da fachada, por atividade não residencial, com abertura para o logradouro, por meio de portas e vitrines, que permitam a interação com as atividades não residenciais instaladas no pavimento térreo de acesso, dinamizando as calçadas públicas, oferecendo maior segurança para o percurso do pedestre;

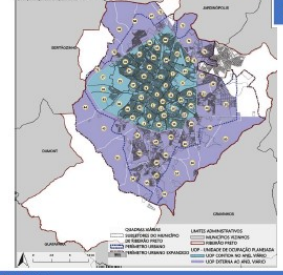
***alargamento das calçadas públicas**, que deverão ter largura de 4m (quatro metros).

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

UOP UNIDADES DE OCUPAÇÃO PLANEJADAS



ID	NOME	CODIGO	ANEL_V
1	UOP 01	U01	CONTÍDIO
2	UOP 02	U02	CONTÍDIO
3	UOP 03	U03	CONTÍDIO
4	UOP 04	U04	CONTÍDIO
5	UOP 05	U05	CONTÍDIO
6	UOP 06	U06	CONTÍDIO
7	UOP 07	U07	CONTÍDIO
8	UOP 08	U08	CONTÍDIO
9	UOP 09	U09	CONTÍDIO
10	UOP 10	U10	CONTÍDIO
11	UOP 11	U11	CONTÍDIO
12	UOP 12	U12	CONTÍDIO
13	UOP 13	U13	CONTÍDIO
14	UOP 14	U14	CONTÍDIO
15	UOP 15	U15	CONTÍDIO
16	UOP 16	U16	CONTÍDIO
17	UOP 17	U17	CONTÍDIO
18	UOP 18	U18	CONTÍDIO
19	UOP 19	U19	CONTÍDIO
20	UOP 20	U20	CONTÍDIO
21	UOP 21	U21	CONTÍDIO
22	UOP 22	U22	CONTÍDIO
23	UOP 23	U23	CONTÍDIO
24	UOP 24	U24	CONTÍDIO
25	UOP 25	U25	CONTÍDIO
26	UOP 26	U26	CONTÍDIO
27	UOP 27	U27	CONTÍDIO
28	UOP 28	U28	CONTÍDIO
29	UOP 29	U29	CONTÍDIO
30	UOP 30	U30	CONTÍDIO
31	UOP 31	U31	CONTÍDIO
32	UOP 32	U32	CONTÍDIO
33	UOP 33	U33	CONTÍDIO
34	UOP 34	U34	CONTÍDIO
35	UOP 35	U35	CONTÍDIO
36	UOP 36	U36	CONTÍDIO
37	UOP 37	U37	CONTÍDIO
38	UOP 38	U38	CONTÍDIO
39	UOP 39	U39	CONTÍDIO
40	UOP 40	U40	CONTÍDIO
41	UOP 41	U41	CONTÍDIO
42	UOP 42	U42	CONTÍDIO
43	UOP 43	U43	CONTÍDIO
44	UOP 44	U44	CONTÍDIO
45	UOP 45	U45	CONTÍDIO
46	UOP 46	U46	CONTÍDIO
47	UOP 47	U47	CONTÍDIO
48	UOP 48	U48	CONTÍDIO
49	UOP 49	U49	CONTÍDIO
50	UOP 50	U50	CONTÍDIO

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

UOP UNIDADE DE OCUPAÇÃO PLANEJADA

***integração territorial** entendida como a contextualização local que visa valorizar e proteger a paisagem e o patrimônio existente, integrando a memória e reforçando o senso de pertencimento da população local e dos bairros lineares, sempre respeitando a relação de espaço construído versus espaços abertos e valorizando a caminhabilidade e uso de meios de transporte de baixo impacto ambiental.

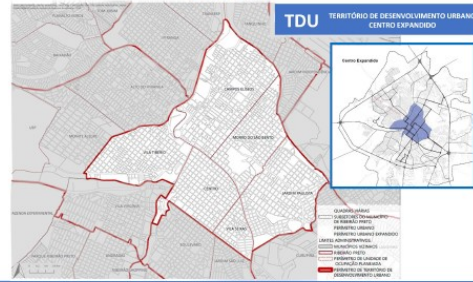
***pluralidade social e econômica** entendida como a diversidade de tipologias, de atividades econômicas e de destinação de espaços públicos, sempre respeitando condições de segurança pública, conforto térmico e acústico, visibilidade externa, ventilação e insolação

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

TDU TERRITÓRIO DE DESENVOLVIMENTO URBANO CENTRO EXPANDIDO



ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

TDU TERRITÓRIO DE DESENVOLVIMENTO URBANO CENTRO EXPANDIDO

- UOP – Central (Centro)
- UOP – O 02 (Vila Tibério)
- UOP – N 01/A (Campos Elíseos)
- UOP – N 01/B (Morro de São Bento)
- UOP – L 02 (Jardim Paulista)
- UOP – L 01 (Vila Seixas)

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

TDU CENTRO EXPANDIDO

O TDU Centro Expandido tem como diretrizes:

- incentivar o remembramento dos lotes, de forma a alcançar:
 - a área resultante de ao menos 500 m² (quinhentos metros quadrados) por meio de concessão gratuita de acréscimo de 25%, além do coeficiente de aproveitamento básico 1,0;
 - a área resultante igual ou superior a 1.000,00 m² (mil metros quadrados) por meio de concessão gratuita de acréscimo de 50% (cinquenta por cento), além do coeficiente de aproveitamento básico 1,0
- promover o adensamento populacional por meio do estímulo à produção de unidades habitacionais, com cota máxima de terreno de 20 m²/habitação (vinte metros quadrados por habitação) por meio de concessão gratuita de acréscimo de 100% (cem por cento), além do coeficiente de aproveitamento básico 1,0

ACESSO AQUÍ:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

TDU CENTRO EXPANDIDO

O TDU Centro Expandido tem como diretrizes:

- estimular o uso misto e promover a implantação de novas atividades neste território, incentivando a inserção de edificações com uso misto e fachada ativa, sendo que:
 - a área não residencial do pavimento térreo de acesso, se caracterizada como uso comercial e/ou de serviços, com fachada ativa, será considerada não computável até o limite de 50% da área do lote objeto do empreendimento;
 - caso caracterizado o uso misto, serão consideradas como não computáveis as áreas de circulação de todos os pavimentos até o limite de 20% da área de cada pavimento.
- desestimular a reserva obrigatória e privativa de vaga para estacionamento, desde que sejam ofertadas vagas de estacionamento rotativo e de acesso público na proporção mínima de uma vaga por unidade habitacional e uma vaga para cada 100 m² (cem metros quadrados) de área construída ou fração não residencial, sendo consideradas não computáveis a área total dessas vagas ofertadas.

ACESSO AQUÍ:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

TDU AUMENTO GRATUITO DE COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

REMEMBRAMENTO – CA 1,5 **EMPREENHIMENTO FINAL CA 2,5**
USO MISTO ACRESCIMO DE 1,0 AO CA DO EMPREENHIMENTO

ACESSO AQUÍ:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

TDU AUMENTO GRATUITO DE COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

EMPREENHIMENTO FINAL CA 2,5

ACESSO AQUÍ:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

OUTORGA TRANSIÇÃO NO TEMPO

A outorga onerosa somente incidirá sobre os lotes após 5 (cinco) anos da data de publicação desta lei, considerando as seguintes possibilidades:

- aos lotes implantados até a data da publicação desta lei;
- aos lotes a implantar decorrentes de qualquer processo protocolizado na Secretaria de Planejamento e Gestão Pública até a data de publicação desta lei;
- aos lotes a implantar decorrentes de qualquer processo a ser protocolizado na Secretaria de Planejamento e Gestão Pública a partir da data de publicação desta lei até se completar 5 (cinco) anos da publicação desta lei.

Após se completar 5(cinco) anos da publicação desta lei, os lotes produzidos por qualquer processo protocolado a qualquer momento estarão submetido à outorga onerosa do direito de construir nos termos desta lei.

ACESSO AQUÍ:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

OUTORGA RECURSOS

OS RECURSOS SÃO DESTINADOS AO FUNDURB E SERÃO INVESTIDOS EM MELHORIAS URBANAS COM CARÁTER DISTRIBUTIVO, A FIM DE MINIMIZAR OS DÉFICITS DA CIDADE EM RELAÇÃO AOS EQUIPAMENTOS, ZELADORIA, MOBILIDADE, INFRAESTRUTURA E MORADIA

ACESSO AQUÍ:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

PEUC Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios

Imóveis localizados na Zona de Urbanização Preferencial, que não atenderem à função social da cidade e da propriedade serão considerados:

- não edificados
 - o terreno ou lote não construído;
- não utilizados
 - o terreno não construído;
 - não aproveitado para o exercício de qualquer atividade que independa de edificações para cumprir sua finalidade social;
 - ou que possuam todas as edificações em ruínas ou em estado de abandono.
- subutilizado
 - imóveis que tenham coeficiente de aproveitamento inferior a 0,1;
 - o terreno que contenha obras inacabadas ou paralisadas por mais de 05(cinco) anos;
 - a edificação ou conjunto de edificações em que 80% (oitenta por cento) das unidades imobiliárias estejam desocupadas a mais de 05 (cinco) anos.

ACESSO AQUÍ:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

PEUC APLICAÇÃO

Imóveis localizados na Zona de Urbanização Preferencial, que não atenderem à função social da cidade e da propriedade, poderão ser objeto de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios e serão notificados no exercício seguinte à promulgação desta lei.

Após notificação, os proprietários destes imóveis terão os seguintes prazos estabelecidos para o protocolo e execução de obras:









- 2 (dois) anos a partir da notificação para que seja protocolado o projeto de parcelamento do solo ou edificação;
- 2 (dois) anos, a partir da aprovação do projeto, para início das obras, para todos os imóveis, podendo em caso de empreendimento de grande porte a conclusão das obras pode ser em etapas, conforme cronograma apresentado e aprovado pela Secretaria de Planejamento e Gestão Pública.

Caso as exigências do caput não sejam cumpridas, o proprietário estará sujeito a:

- aplicação do IPTU progressivo no tempo;
- desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública.

ACESSO AQUÍ:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>



<p> Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto ESTADO DE SÃO PAULO SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p> <p style="text-align: right;">EM DISCUSSÃO</p> <p style="text-align: center;">IPTU PROGRESSIVO <small>ANEXAÇÃO</small></p> <ul style="list-style-type: none"> a cobrança do IPTU progressivo se aplicará em Imóveis que não cumprirem sua função social independentemente de possuírem, ou não, isenção de taxas. a cobrança do IPTU progressivo se dará pela majoração da alíquota que não poderá exceder o duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 15% (quinze por cento), sendo distribuída da seguinte forma: <ul style="list-style-type: none"> alíquota 3%, para o primeiro ano de aplicação do IPTU Progressivo no Tempo; alíquota 6%, para o segundo ano de aplicação do IPTU Progressivo no Tempo; alíquota 9%, para o terceiro ano de aplicação do IPTU Progressivo no Tempo; alíquota 12%, para o quarto ano de aplicação do IPTU Progressivo no Tempo; alíquota 15%, para o quinto ano de aplicação do IPTU Progressivo no Tempo e subsequentes. <p>ACESSO AQUÍ: https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares</p>	<p> Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto ESTADO DE SÃO PAULO SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p> <p style="text-align: right;">EM DISCUSSÃO</p> <p style="text-align: center;">IPTU PROGRESSIVO <small>ANEXAÇÃO</small></p> <ul style="list-style-type: none"> Será mantida a cobrança do IPTU Progressivo no Tempo, pela alíquota majorada, até que se cumpra a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel ou que ocorra a sua desapropriação. Comprovado o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, ocorrerá o lançamento do IPTU no exercício seguinte sem a aplicação das alíquotas previstas nesta lei. Decorrido o prazo de 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo sem que o proprietário do imóvel tenha cumprido a obrigação de parcelá-lo, edificá-lo ou utilizá-lo, conforme o caso, a Secretaria Municipal da Fazenda acionará a Secretaria Municipal dos Negócios Jurídicos para proceder à desapropriação desse bem com pagamento em títulos da dívida pública. <p>ACESSO AQUÍ: https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares</p>
<p> Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto ESTADO DE SÃO PAULO SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p> <p style="text-align: right;">EM DISCUSSÃO</p> <p>Empreendimentos Geradores de Trânsito e Tráfego LICENCIAMENTO <small>MITT</small></p> <p>Empreendimentos Residenciais horizontais, verticais ou mistos (horizontais e verticais), GIT, com:</p> <ul style="list-style-type: none"> área de terreno superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados), ou; com número de unidades superior a 200 (duzentas), ou; com área construída superior a 20.000m² (trinta mil metros quadrados); com 120 (cento e vinte) vagas de estacionamento ou mais, localizadas nas TDU Centro Expandido com 200 (duzentas) vagas de estacionamento ou mais, localizadas nas demais áreas do Município; com mais de uma vaga por unidade habitacional e total acima de 100 vagas; <p>Empreendimentos não residenciais, com uso incômodo à vizinhança e geradores de incômodo de trânsito e tráfego (GIT);</p> <ul style="list-style-type: none"> empreendimentos com dimensionamento insuficiente do sistema viário existente que possa ser mitigado por adequação de projeto viário visando melhorar as condições de mobilidade urbana no entorno; <p>ACESSO AQUÍ: https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares</p>	<p> Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto ESTADO DE SÃO PAULO SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p> <p style="text-align: right;">EM DISCUSSÃO</p> <p>Empreendimentos Geradores de Trânsito e Tráfego LICENCIAMENTO <small>MITT</small></p> <p>Empreendimentos não residenciais, com uso incômodo à vizinhança e geradores de incômodo de trânsito e tráfego (GIT);</p> <ul style="list-style-type: none"> 120 (cento e vinte) vagas de estacionamento ou mais, localizadas nas TDU Centro Expandido; 200 (duzentas) vagas de estacionamento ou mais, localizadas nas demais áreas do Município; mais de uma vaga a cada 100m² de área construída, com total de vagas acima de 120 (cento e vinte) unidades. serviços socioculturais e de lazer com mais de 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável; locais destinados à prática de exercício físico ou esporte com mais de 1.000m² (mil metros quadrados) de área construída computável; serviços de saúde com área construída computável igual ou superior a 3.500m² (três mil e quinhentos metros quadrados); locais de reunião ou eventos com capacidade para 500 (quinhentas) pessoas ou mais; <p>ACESSO AQUÍ: https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares</p>
<p> Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto ESTADO DE SÃO PAULO SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p> <p style="text-align: right;">EM DISCUSSÃO</p> <p>Empreendimentos Geradores de Trânsito e Tráfego LICENCIAMENTO <small>MITT</small></p> <p>Empreendimentos não residenciais, com uso incômodo à vizinhança e geradores de incômodo de trânsito e tráfego (GIT);</p> <ul style="list-style-type: none"> atividades e serviços públicos de caráter especial com capacidade para 500 (quinhentas) pessoas ou mais; serviços de educação com mais de 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável destinada a salas de aula; locais de culto com capacidade para 500 (quinhentas) pessoas ou mais na área interna à edificação destinada ao culto; drive thru; Indústrias, depósitos e comércio atacadista com mais de 10 vagas destinadas à carga e descarga; estacionamento de veículos para transporte de carga e coletivos; <p>ACESSO AQUÍ: https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares</p>	<p> Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto ESTADO DE SÃO PAULO SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p> <p style="text-align: right;">EM DISCUSSÃO</p> <p>Empreendimentos sujeitos a aplicação de Contrapartidas LICENCIAMENTO <small>CONTRAPARTIDAS</small></p> <p>a) Parcelamentos do Solo de qualquer natureza;</p> <p>b) Autorização de cercamento e controle de acesso de loteamentos;</p> <p>c) Empreendimentos residenciais, com área de terreno superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados), ou com número de unidades superior a 200 (duzentas), ou com área construída superior a 30.000m² (trinta mil metros quadrados);</p> <p>d) Empreendimentos de caráter industrial, com área construída superior a 2.500 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados);</p> <p>e) Empreendimentos comerciais e prestação de serviços, com uso incômodo a vizinhança e geradores de incômodo de tráfego (GIT), concomitantemente, conforme disposto na Lei de parcelamento uso e ocupação do solo vigente;</p> <p>ACESSO AQUÍ: https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares</p>
<p> Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto ESTADO DE SÃO PAULO SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p> <p style="text-align: right;">EM DISCUSSÃO</p> <p>A Câmara Técnica de Legislação Urbanística CTLU <small>CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA</small></p> <p>terá as seguintes atribuições:</p> <ul style="list-style-type: none"> analisar casos não previstos e dirimir dúvidas na aplicação da leis de interesse urbanístico e ambiental; debater e apresentar sugestões aos projetos de lei de interesse urbanístico e ambiental; apoiar tecnicamente a Comissão de Controle Urbanístico, no que se refere às questões urbanísticas e ambientais; encaminhar suas propostas para manifestação da Comissão de Controle Urbanístico - CCU; elaborar proposta de seu regimento interno. <p>ACESSO AQUÍ: https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares</p>	<p> Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto ESTADO DE SÃO PAULO SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p> <p style="text-align: right;">EM DISCUSSÃO</p> <p>CTLU <small>CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA</small></p> <p>CTLU será composta por:</p> <ul style="list-style-type: none"> 8 (oito) membros representantes do Poder Público: <ul style="list-style-type: none"> dois representantes da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública; dois representantes da Secretaria Municipal do Meio Ambiente; um representante do Departamento de Água e Esgotos de Ribeirão Preto (DAERP); um representante da Secretaria de Infraestrutura; um representante da Empresa de Trânsito e Transporte Urbano de Ribeirão Preto (TRANSESP); um representante da Secretaria dos Negócios Jurídicos. 8 (oito) membros representantes da sociedade civil, representantes dos setores acadêmico, técnico profissional, produtivo, com experiência nas áreas de: <ul style="list-style-type: none"> planejamento e gestão urbana; meio ambiente; mobilidade urbana. <p>ACESSO AQUÍ: https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares</p>

No dia 12 de dezembro de 2019 foi apresentado pela segunda vez para o Comitê de Desenvolvimento Urbano a minuta do projeto de Lei Complementar já com as alterações



resultantes das últimas audiências públicas. Estiveram presentes os representantes: Secretaria de Planejamento e Gestão Pública, Secretaria do Meio Ambiente, Secretaria de Infraestrutura, COHAB e DAERP e a arquiteta e urbanista Catherine D’Andrea da SPG.




 Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
RIBEIRÃO PRETO - SP
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DESENVOLVIMENTO URBANO

COMITÊ DE DESENVOLVIMENTO URBANO

LPUOS – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo
Município de Ribeirão Preto – SP

leiscomplementares@planejamento.pmrp.com.br

ACESSO AQUÍ:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

 Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
RIBEIRÃO PRETO - SP
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DESENVOLVIMENTO URBANO

LPUOS – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

11 Audiências Técnicas
7 Audiências Públicas
Total = 18 Audiências

ACESSO AQUÍ:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

 Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
RIBEIRÃO PRETO - SP
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DESENVOLVIMENTO URBANO

SUMÁRIO

TÍTULO I – DOS CONCEITOS E DOS OBJETIVOS PARA O ORDENAMENTO TERRITORIAL

TÍTULO II – DA ZONAGEM TERRITORIAL
Capítulo II – Do zoneamento
Capítulo III – Das Zonas de Uso

TÍTULO III – DO USO DO SOLO
Capítulo I – Dos Usos Residenciais
Capítulo II – Dos Usos Não Residenciais - nR
Capítulo III – Da Zonagem para Atividades de Uso
Capítulo IV – Dos Empreendimentos de Impacto Urbanístico Ambiental
Capítulo V – Das Compartidas

TÍTULO IV – DA OCUPAÇÃO DO SOLO
Capítulo I – Da Coeficiente de Aproveitamento
Capítulo II – Da Taxa de Ocupação
Capítulo III – Da Cobertura de Área Máxima
Capítulo IV – Da Densidade Populacional Líquida
Capítulo V – Da Taxa de Permeabilidade
Capítulo VI – Dos Recuos Mínimos da Edificação
Capítulo VII – Das Edificações

ACESSO AQUÍ:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

 Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
RIBEIRÃO PRETO - SP
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DESENVOLVIMENTO URBANO

TÍTULO V – DA URBANIZAÇÃO EM GERAL
Capítulo I – Das Modalidades de Parcelamento do Terreno
Seção I – Das Quadras e Das Lotes
Seção II – Da Destinação de Áreas Verdes e Recreativas para o Público
Seção III – Da Zona Verde
Seção IV – Das Funções Correlatas
Capítulo II – Dos Lotamentos e Desmembramentos
Seção I – Das Cotas de Infraestrutura Básica
Seção II – Do Parcelamento do Solo para Habitação de Interesse Social
Seção III – Do Parcelamento do Solo para Usos Industriais
Capítulo III – Dos Desdobros, do Desmembramento e da Regularização Urbanizadora
Seção I – Dos Desmembramentos
Seção II – Das Testeiras e Áreas Mínimas para o Desdobro e Desmembramento
Seção III – Do Desdobro em Chacaras de Recreio
Seção IV – Das Chacaras ou Sítios de Recreio
Capítulo IV – Dos Condomínios
Seção I – Das Regras Gerais
Seção II – Das Regras Específicas
Seção III – Do Condomínio de Usos
Capítulo V – Do Controle do Acesso em Loteamentos

TÍTULO VI – DA REGULAMENTAÇÃO FUNDIÁRIA

ACESSO AQUÍ:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>



Prefeitura Municipal do Ribeirão Preto
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

TÍTULO VII – DOS INSTRUMENTOS DE REGULAMENTAÇÃO
Capítulo I – Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórias
Seção I – Do Imposto Predial – Terceiro Urbanário Progressivo No Tempo
Seção II – Da Revocação ou Cessão do Pagamento emparcelado
Capítulo II – De Condições de Habitabilidade
Capítulo III – Da Transferência do Direito de Construir
Capítulo IV – Da Outorga onerosa do Direito de Construir
Capítulo V – Da Operação Urbana Consorciada
Capítulo VI – Da Área de Proteção Ambiental Urbana

TÍTULO VIII – DA APROPRIAÇÃO DE URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO
Capítulo I – Das Diretrizes e Viabilidade do Parcelamento do Solo
Capítulo II – Da Aprovação do Parcelamento do Solo
Capítulo III – Da Aprovação das Edificações
Capítulo IV – Da Habitação Popular em Loteamentos
Capítulo V – Da Condição de Controle Urbanístico (CCU)
Capítulo VI – Do Projeto de Análise de Projeto Expediente (SAPE)
Capítulo VII – Do Conselho Municipal de Urbanismo
Capítulo VIII – Do Comitê de Desenvolvimento Urbano
Capítulo IX – Dos Pratos

TÍTULO IX DO FUNDO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

TÍTULO X – DA FISCALIZAÇÃO E DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

TÍTULO XI – DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

ACESSO PÚBLICO
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal do Ribeirão Preto
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

DIVISÃO TERRITORIAL

ACESSO PÚBLICO
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal do Ribeirão Preto
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

MACROZONEAMENTO URBANÍSTICO

ACESSO PÚBLICO
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal do Ribeirão Preto
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

MACROZONEAMENTO AMBIENTAL

ACESSO PÚBLICO
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal do Ribeirão Preto
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

LPUOS ZONAMENTO URBANO

USO DO SOLO

BASE

- planejamento urbano
- expansão urbana

PROPOSTA DE USO DO SOLO

- Zona Centralidade Municipal
- ZOU-1 - Zona Mista US
- ZOU-2 - Zona Mista IS
- ZOU-3 - Zona Mista de média densidade
- ZOU-4 - Zona Mista de alta densidade
- ZOU-5 - Zona Mista Santa Teresita, abrangendo:
- ZOU-5-1 - Zona Predominantemente Industrial 1
- ZOU-5-2 - Zona Predominantemente Industrial 2
- ZOU-5-3 - Zona Predominantemente Industrial 3
- ZOU-5-4 - Zona Predominantemente Industrial 4
- ZOU-5-5 - Zona Predominantemente Industrial com infraestrutura
- ZOU-5-6 - Zona Especial 1 - Universidade de São Paulo
- ZOU-5-7 - Zona Especial 2 - PÓLO TECNOLÓGICO
- ZOU-5-8 - ZONE ESPECIAL DE EMPREGO PLANEJADA
- ZOU-5-9 - Zona Especial 3 - MICROPORTUÁRIA

ACESSO PÚBLICO
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal do Ribeirão Preto
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

LPUOS ZONAMENTO URBANO

USO DO SOLO

BASE

- planejamento urbano
- expansão urbana

Zona Centralidade Municipal

- ZOU-1a - Zona Mista US
- ZOU-1b - Zona Mista IS
- ZOU-2 - Zona Mista de média densidade
- ZOU-3 - Zona Mista de alta densidade
- ZOU-4 - Zona Mista Santa Teresita, abrangendo:
- ZOU-4-1 - Zona Predominantemente Industrial 1
- ZOU-4-2 - Zona Predominantemente Industrial 2
- ZOU-4-3 - Zona Predominantemente Industrial 3
- ZOU-4-4 - Zona Predominantemente Industrial 4
- ZOU-4-5 - Zona Especial 1 - Universidade de São Paulo
- ZOU-4-6 - Zona Especial 2 - PÓLO TECNOLÓGICO
- ZOU-4-7 - ZONE ESPECIAL DE EMPREGO PLANEJADA
- ZOU-4-8 - Zona Especial 3 - MICROPORTUÁRIA

ACESSO PÚBLICO
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal do Ribeirão Preto
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

LPUOS ZONAMENTO URBANO

**Substitui ANEXO I LEI n.º 4.765/2011
Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Sistema de Ocupação do Solo por Zona de Uso**

ZONA	NOME	ÁREA (ha)		TOTAL	% DA ÁREA TOTAL	
		ÁREA DE USO	ÁREA DE RESERVA		ÁREA DE USO	ÁREA DE RESERVA
ZOU-1	ZOU-1a	1.200,00	1.200,00	2.400,00	20,00	20,00
	ZOU-1b	1.200,00	1.200,00	2.400,00	20,00	20,00
	ZOU-1c	1.200,00	1.200,00	2.400,00	20,00	20,00
	ZOU-1d	1.200,00	1.200,00	2.400,00	20,00	20,00
	ZOU-1e	1.200,00	1.200,00	2.400,00	20,00	20,00
	ZOU-1f	1.200,00	1.200,00	2.400,00	20,00	20,00
	ZOU-1g	1.200,00	1.200,00	2.400,00	20,00	20,00
	ZOU-1h	1.200,00	1.200,00	2.400,00	20,00	20,00
ZOU-5	ZOU-5-1	1.000,00	1.000,00	2.000,00	16,67	16,67
	ZOU-5-2	1.000,00	1.000,00	2.000,00	16,67	16,67
	ZOU-5-3	1.000,00	1.000,00	2.000,00	16,67	16,67
	ZOU-5-4	1.000,00	1.000,00	2.000,00	16,67	16,67
	ZOU-5-5	1.000,00	1.000,00	2.000,00	16,67	16,67
	ZOU-5-6	1.000,00	1.000,00	2.000,00	16,67	16,67
	ZOU-5-7	1.000,00	1.000,00	2.000,00	16,67	16,67
	ZOU-5-8	1.000,00	1.000,00	2.000,00	16,67	16,67
	ZOU-5-9	1.000,00	1.000,00	2.000,00	16,67	16,67
	ZOU-5-10	1.000,00	1.000,00	2.000,00	16,67	16,67
	ZOU-5-11	1.000,00	1.000,00	2.000,00	16,67	16,67
	ZOU-5-12	1.000,00	1.000,00	2.000,00	16,67	16,67

ACESSO PÚBLICO
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal do Ribeirão Preto
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

LPUOS ZONAMENTO URBANO

(1) A altura da edificação, em metros lineares, é contada a partir do piso do pavimento térreo até o topo do telhado, incluído o telhado.

(2) Conforme Zonamento, o plano de aprovação específica.

(3) Para os remanejamentos compulsórios em edificação no lote, se deverá considerar a altura do edifício mais o espaço e calçada de recuo.

Quando a edificação custeja altura recalcada deverá ser mantida a condição de recuo de 10% das distâncias contadas a partir do edifício mais alta, sendo que o recuo deverá ser de 1,50 (um metro).

(4) Na ZOU-1, o TCU (coeficiente) terá controle de gabarito de 20 metros de altura.

(5) Segundo Plano de Manejo de Cotação Colegiada de Ribeirão Preto Zona Santa Teresita e Zona Santa Teresita, as áreas ocupadas no âmbito da aplicação de conduta definida pelos artigos 200 da Lei 21.438/2011.

(6) A taxa de permeabilidade poderá ser distribuída em 10% (dez por cento) da área, localizadas em áreas comuns, nas condomínios, as públicas, nas instituições, e 20% (vinte por cento) nas áreas das áreas de estacionamento.

(7) Gabarito máximo de 12m (doze metros) de altura contada em afastamento mínimo entre os edifícios de 1,50 (um metro) e afastamento de 2m (dois metros) das vias.

(8) Contato de recuo de três (três) metros e cinco metros), desde que a distância entre edificações com gabarito maior que 10m (dez metros) seja, no mínimo, 25m (vinte e cinco metros).

(9) Contato que, pelo menos metade desta área esteja na parte frontal do lote, entre os empreendimentos, acrescente quando atendido as condições de fachada ativa.

(10) O recuo pode ser dispensado mediante implantação de fachada de frente abstrata em áreas onde as características da fachada ativa com caráter residencial é exceção.

(11) No âmbito do DTE (Diretor de Urbanização) o plano de loteamento ou loteamento de 15% será mantido, podendo 15% ser absorvido em outra área que não a do lote em questão, desde que pertença à DTE, e analisado e autorizado pela secretaria do Meio Ambiente.

(12) Nos complementos de solo destinados a habitação ou outras de recreio localizadas no DTE, as parcelas pertencentes à aprovação desta lei, serão sujeitas à redução das áreas de áreas verdes e de lazer para os limites de 20% (vinte por cento), desde que se mantenha a mesma destinação do empreendimento registrado em cartório, desde que as áreas não poderão ser destruídas, nem ser seu uso modificado a não ser quando de aprovação dos projetos das futuras edificações, desde que a área permitida mínima de 15% (quinze por cento) em cada lote integrante do registro imobiliário.

ACESSO PÚBLICO
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

LPUOS ZONA-CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇOS – ZCC

As Zonas Corredor de Comércio e Serviços (ZCC) são trechos de vias destinados a atividades não residenciais compatíveis com o uso residencial e com a fluidez do tráfego, com densidade demográfica e construtiva baixa, sendo permitida a instalação de atividades:

- comércio local com área de até 400m², desde que não sejam atividades polo gerador de tráfego.

A implantação de usos não residenciais, situados em lote com restrição cartorial, deve observar os parâmetros de uso e ocupação estabelecidos no memorial descritivo do loteamento ou gravadas no Registro Geral de Imóveis.

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/Planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

LPUOS CORREDORES COMERCIAIS

- Deve considerar alteração do espaço urbano pelas alterações das dinâmicas sociais e econômicas:
 - a concentração de atividades similares em determinadas regiões.
 - a perda ou incremento populacional.
 - os fluxos de circulação de pessoas, mercadorias e serviços
 - a disponibilidade de infraestrutura
- O desafio é o estabelecimento de um ADEQUADO ordenamento territorial, que induza a impactos positivos no cotidiano dos cidadãos.
- Alterações do zoneamento devem ser justas e sempre que possível moderadas.

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/Planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

LPUOS CORREDORES COMERCIAIS

- Vias que tiveram seu uso alterado pela L.C. 2505/12, mas que voltaram a sua situação anterior em função da declaração de inconstitucionalidade desta lei e o retorno da vigência da L.C. 2157/07.
- Exemplos: Avenida Califórnia (Jd. Califórnia), Avenida Alice de Moura Braghetto (City Ribeirão), Rua Abraão Issa Halack (Ribeirânia), etc.
- Outras vias, que nunca tiveram seus usos alterados, mas que, em função da dinâmica da cidade, apresentam demanda de alteração de uso e de sua classificação na hierarquia funcional das vias do município.
- Exemplos: Rua Hudson (Jd. Canadá), Avenida Orestes Lopes de Camargo Neto (City Ribeirão), Rua Ovídio José de Faria (Ribeirânia).

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/Planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

LPUOS PARCELAMENTOS COM RESTRIÇÃO CARTORIAL

RESTRIÇÃO CARTORIAL

- Os Parcelamentos com Restrição Cartorial são porções do território com restrições específicas de parâmetros urbanísticos, determinadas em consonância com a legislação vigente, quando da aprovação do parcelamento e gravadas no Registro Geral de Imóveis, com uso e ocupação pré-definida registrada em memoriais ou contratos dos parcelamentos.
- No entorno dos perímetros dos parcelamentos com Restrição Cartorial ocupados, predominantemente, por uso residencial unifamiliar e com edificações com até dois pavimentos, como forma de transição entre zona de uso de baixa densidade construtiva e zona de densidade construtiva média e alta, se deve respeitar uma faixa de amortecimento de 25 m (vinte e cinco metros), independente da zona de uso que o circunda, onde deverá ser observada o gabarito máximo de 10m (dez metros);
- O uso do solo será analisado com observância das referidas restrições e também das previstas no zoneamento municipal;
- Os casos omissos quanto ao uso e ocupação do solo para lotes com restrição cartorial, devem observar os parâmetros estabelecidos para a zona de uso incidente;

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/Planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

LPUOS PLANO DE AÇÃO REGIONAL

O PAR – PLANO DE AÇÃO REGIONAL OBJETIVA QUALIFICAR A VIDA URBANA DOS BAIRROS

são objetos do PAR:

- áreas subutilizadas: imóveis que necessitam de mudanças nos padrões de uso e ocupação do solo visando maior aproveitamento da terra urbana, considerados isoladamente ou em conjunto;
- áreas com potencial de transformação: áreas urbanizadas que demandam recuperação, reabilitação ou qualificação para aplicação de programas de desenvolvimento urbano, econômico, ambiental ou social, de modo a fomentar novas atividades econômicas e atendimento às necessidades de habitação e equipamentos sociais para a população.

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/Planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

LPUOS UNIDADES DE OCUPAÇÃO PLANEJADAS

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/Planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

LPUOS UNIDADES DE OCUPAÇÃO PLANEJADAS

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/Planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

LPUOS PLANO DE AÇÃO REGIONAL

O PAR – PLANO DE AÇÃO REGIONAL OBJETIVA QUALIFICAR A VIDA URBANA DOS BAIRROS

São objetivos do PAR:

- O DIREITO À MORADIA DIGNA
- O INCENTIVO À FACHADA ATIVA
- A FRUIÇÃO PÚBLICA
- O INCENTIVO À IMPLANTAÇÃO DE VAGAS PÚBLICAS NO LUGAR DE VAGAS PRIVATIVAS
- A AMPLIAÇÃO DA REDES DE EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS E SOCIAIS
- A AMPLIAÇÃO DA QUANTIDADE DE PARQUES E DE ARBORIZAÇÃO URBANA
- A MELHORIA CONTÍNUA DA GESTÃO E QUALIFICAÇÃO DOS ESPAÇOS PÚBLICOS
- A PROMOÇÃO DA RECUPERAÇÃO URBANA, INCENTIVANDO A OCUPAÇÃO E USO DE IMÓVEIS OCIOSOS

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/Planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

O PAR – PLANO DE AÇÃO REGIONAL OBJETIVA QUALIFICAR A VIDA URBANA DOS BAIRROS **LPUOS PLANO DE AÇÃO REGIONAL**

O conteúdo final do PAR deverá apresentar:

- proposta de ordenamento ou reestruturação urbanística para o perímetro delimitado, com a definição de programa de ação, fases de implantação, parâmetros urbanísticos e instrumentos de gestão ambiental necessários;
- modelagem econômica da intervenção proposta, considerando especialmente os mecanismos de financiamento e fonte de recursos necessários;
- definição do modelo de gestão democrática de sua implantação, privilegiando o controle social e os instrumentos para monitoramento e avaliação dos impactos da transformação urbanística pretendida sobre o desenvolvimento econômico e social da área objeto de estudo;
- elementos complementares necessários.

ACESSO AGLA: <https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

O PAR – PLANO DE AÇÃO REGIONAL OBJETIVA QUALIFICAR A VIDA URBANA DOS BAIRROS **LPUOS PLANO DE AÇÃO REGIONAL**

- o PAR poderá ser implantado por meio de quaisquer instrumentos de política urbana e de gestão ambiental previstos no Plano diretor ou nesta lei, além de outros deles decorrentes.
- Uma vez concluídos, os documentos previstos no parágrafo 4 deste artigo, estes serão divulgados para consulta pública pelo período mínimo de 20 (vinte) dias.
- Os Planos de Ação Regional - PAR deverão ser promulgados em até 5 anos da promulgação desta lei.
- Será priorizado o desenvolvimento dos PAR mais complexos.

ACESSO AGLA: <https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

SOCIALIZAR OS GANHOS DA PRODUÇÃO DA CIDADE GARANTINDO MORADIA DIGNA **LPUOS OUTORGA**

- Evitando a terra ociosa, que não cumpre a função social (Previsão Constituição Federal e Estatuto da Cidade)
- Arrecadando imóveis abandonados e dando destinação social a estes
- Aplicando a Outorga Onerosa

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (CA)
Relação entre a área edificável computável e a área do lote

ÁREA DO TERRENO → POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL → COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO
IX A ÁREA DO TERRENO → COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO = 1

CASO O EMPREENDEDOR QUEIRA CONSTRUIR ALÉM DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO, ATÉ O LIMITE BÁSICO ESTABELECIDO, ESTE DEVERÁ ARCAR COM UMA CONTRAPARTIDA FINANCEIRA A SER DEPOSITADA NO FUNDIUB

ACESSO AGLA: <https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

REGRAS DE APLICAÇÃO DA OUTORGA DE DIREITO DE CONSTRUIR **LPUOS**

ACESSO AGLA: <https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

Fator de Planejamento **LPUOS FATORES - OUTORGA**

Unidade de Ocupação Planejada	Ressidência	Não Ressidência
Centro Expandido	4,5	4,7
Bairro	4,5	4,7
Urbano - USP	4,3	4,2
Urbano	4,3	4,2
Lote - Centro Urbano	4,5	4,3
Zona Residencial segregada em Canteiro	1,0	1,0
Multifamiliar		

ACESSO AGLA: <https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

Fator Social **LPUOS FATORES - OUTORGA**

USO	Fator Social
Habitação de Interesse Social (HIS)	0,0
Habitação de Mercado Popular (HMP)	0,2
Instituições Públicas	0,0
Hospitais Públicos	0,0
Parques de Saúde Públicos	0,0
Escolas e Creches Públicas	0,0
Instituições Culturais, Esportivas, Lazer e Adulto, Pública	0,0
Entidades mantenedoras sem fins lucrativos	0,0
Hospitais e clínicas sem fins lucrativos	0,0
Universidade e Faculdade	0,0
Saúde, Educação, Esporte, Cultura e Lazer	0,0
Outras Entidades Mantenedoras	0,1
Hospitais	0,1
Escolas e Creches	0,3
Equipamentos Culturais	0,1

Obs.: Para uso não descritos neste quadro o Fator Social é 1,0

ACESSO AGLA: <https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

A contrapartida financeira, que corresponde à outorga onerosa de potencial construtivo adicional é calculada pela equação:

CF= [AT x (CAE - CAB)] x VVT x FP x FS

CF: Valor da contrapartida em R\$
AT: Área de terreno em metro quadrado
CAE: Coeficiente de Aproveitamento utilizado
CAB: Coeficiente de Aproveitamento Básico
VVT: Valor Venal Terreno do metro quadrado
FP: Fator de Planejamento da unidade de ocupação planejada
FS: Fator Social do uso

ACESSO AGLA: <https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

Área de terreno: 1.000 m²
CA máximo: 4
CA básico: 1
Área computável total: 4.000 m²
Área computável adicional: 3.000 m²
Valor Venal do Terreno: R\$ 500 por m²
Fator de planejamento: 0,3
Fator Social: 1
CF = 1.000 x (4-1) x 500 x 0,3 x 1
CF = R\$ 450.000,00

ACESSO AGLA: <https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

LPUOS TRANSIÇÃO NO TEMPO OUTORGA

A outorga onerosa somente incidirá sobre os lotes após 5 (cinco) anos da data de publicação desta lei, considerando as seguintes possibilidades:

- aos lotes implantados até a data da publicação desta lei;
- aos lotes a implantar decorrentes de qualquer processo protocolizado na Secretaria de Planejamento e Gestão Pública até a data de publicação desta lei;
- aos lotes a implantar decorrentes de qualquer processo a ser protocolizado na Secretaria de Planejamento e Gestão Pública a partir da data de publicação desta lei até se completar 5 (cinco) anos da publicação desta lei.

Após se completar 5(cinco) anos da publicação desta lei, os lotes produzidos por qualquer processo protocolado a qualquer momento estarão submetido à outorga onerosa do direito de construir nos termos desta lei.

ACESSO AGLA
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

LPUOS INSTRUMENTOS DE DESONERAÇÃO

PRESEVAR E VALORIZAR O PATRIMÔNIO CULTURAL

- INTEGRAR E ARTICULAR OS BENS CULTURAIS INCENTIVAR A PRESERVAÇÃO CULTURAL POR MEIO DE BENEFÍCIOS URBANÍSTICOS – TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO

TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO

ACESSO AGLA
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

LPUOS PATRIMÔNIO CULTURAL E AMBIENTAL

ACESSO AGLA
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

LPUOS AUMENTO GRATUITO DE COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

SITUAÇÃO ATUAL – CA 1,00 REMEMBRAMENTO – CA 1,5

REMEMBRAMENTO COM ÁREA FINA ACIMA DE 3000,00M² ACESSO AGLA DE 1,0 NO CASO DE EMPREENDIMENTO

ACESSO AGLA
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

LPUOS AUMENTO GRATUITO DE COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

USO RESIDENCIAL* COEF. MÁX. 2,00/1,01

USO COMERCIAL EDIFÍCIO GARAGEM

REMEMBRAMENTO – CA 1,5 EMPREENDIMENTO FINAL CA 2,5
USO MÁX. AUMENTO DE 1,0 AO CA DO EMPREENDIMENTO

ACESSO AGLA
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

LPUOS AUMENTO GRATUITO DE COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

EMPREENDIMENTO FINAL CA 2,5

ALARGAMENTO DE PASSO E ARBORIZAÇÃO

USO RESIDENCIAL* COEF. MÁX. 2,00/1,01

USO COMERCIAL* EDIFÍCIO GARAGEM*

LOTE NO TERREJO**

**ÁREA DO PAVIMENTO TERREJO NÃO SERÁ CONSIDERADA COMPENSÁVEL ATÉ O LIMITE DE 50% DA ÁREA DO LOTE

*DIREÇÃO DE RESERVA DE VAGAS PRIVATIVAS, DICHO AS VAGAS PÚBLICAS E, EM CASO DA OPÇÃO POR EMPREENDIMENTO DE VAGAS PÚBLICAS O ROTEIRO NÃO, RESERVA À UTILIZAÇÃO, CONSIDERADOS NÃO COMPENSÁVEIS

ACESSO AGLA
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

TDU TERRITÓRIO DE DESENVOLVIMENTO URBANO PERIFÉRIO URBANO

- **fruição pública**, entendida como a área livre que estabelece a ligação do lote com dois ou mais logradouros, que poderá ser externa ou interna às edificações, localizada no pavimento de acesso aos logradouros públicos, destinada à circulação de pessoas;
- **fachada ativa**, entendida como a ocupação da fachada, por atividade não residencial, com abertura para o logradouro, por meio de portas e vitrines, que permitam a interação com as atividades não residenciais instaladas no pavimento térreo de acesso, dinamizando as calçadas públicas, oferecendo maior segurança para o percurso do pedestre;
- **alargamento das calçadas públicas**, que deverão ter largura de 4m (quatro metros).

ACESSO AGLA
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

UOP UNIDADE DE OCUPAÇÃO PLANEJADA

- **integração territorial** entendida como a contextualização local que visa valorizar e proteger a paisagem e o patrimônio existente, integrando a memória e reforçando o senso de pertencimento da população local e dos bairros lindeiros, sempre respeitando a relação de espaço construído versus espaços abertos e valorizando a caminhabilidade e uso de meios de transporte de baixo impacto ambiental.
- **pluralidade social e econômica** entendida como a diversidade de tipologias, de atividades econômicas e de destinação de espaços públicos, sempre respeitando condições de segurança pública, conforto térmico e acústico, visibilidade externa, ventilação e insolação

ACESSO AGLA
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

LPUOS REGRAS DE APLICAÇÃO DA OUTORGA DE ALTERAÇÃO DE USO

ACESSO AGLA: <https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portals/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

LPUOS OUTORGA DE ALTERAÇÃO DE USO

ACESSO AGLA: <https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portals/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

TEP REGRAS ESPECÍFICAS PARA ÁREA DE EXPANSÃO URBANA

No Território de Expansão Planejada será permitido o parcelamento para fins urbanos desde que:

- este seja ligado a via estrutural (arterial) existente ou promovido o acesso viário ligado ao sistema viário estrutural pelo empreendedor
- seja garantido o atendimento por serviços de abastecimento de água, coleta, afastamento e tratamento de esgoto e coleta de lixo
- seja aprovado nos termos desta lei e pelo Código de Obras e Código do Meio Ambiente.
- sejam seguidos os parâmetros urbanísticos estabelecidos de acordo com o perfil do entorno consolidado, considerando as faixas de distanciamento das áreas urbanizadas, a densidade populacional da região e garantias das infraestruturas a serem instaladas e do serviços públicos necessários

No Território de Expansão Planejada – Zona de Expansão Urbana além de usos urbanos, são permitidos os usos nRa

ACESSO AGLA: <https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portals/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

TEP REGRAS ESPECÍFICAS PARA ÁREA DE EXPANSÃO URBANA

Parâmetros para o Território de Expansão Planejada:

- Densidade adequada**
 - Garantir densidade adequada visando assegurar a utilização apropriada da infraestrutura e equipamentos públicos.
- Usos diversificados**
 - Prever diversificação de usos disciplinadamente de forma equilibrada pelo território.
- Tipologias diversificadas**
 - Garantir diversidade de tipologias, de atividades econômicas e de destinação de espaços públicos, sempre respeitando condições de segurança pública, conforto térmico e acústico, visibilidade externa, ventilação e insolação.
- Coefficiente de aproveitamento Básico diferenciado** de acordo com o distanciamento do empreendimento objeto da aprovação das áreas urbanizadas dentro do perímetro urbano.

ACESSO AGLA: <https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portals/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

TEP REGRAS ESPECÍFICAS PARA ÁREA DE EXPANSÃO URBANA

Quadro NÚMERO 02/1
Índice Básico de Preço Para Parcelamento de Lotes em Zonas de

Terreno	Zona	Índice	Verificação	Cálculo de Aproveitamento				Cálculo de Preço				Lote	
				Índice	Preço	Preço	Preço	Preço	Preço	Preço	Preço		
TEP-1	TEP-1	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
TEP-2	TEP-2	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
TEP-3	TEP-3	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
TEP-4	TEP-4	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0

ACESSO AGLA: <https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portals/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

LPUOS PAGAMENTO OUTORGA

O Pagamento de Outorga de Alteração de Uso e/ou de Aumento de Potencial Construtivo se dará na aprovação do empreendimento, concomitante ao pagamento da taxa de aprovação.

ACESSO AGLA: <https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portals/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

PEUC De Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórias

Imóveis localizados na **Zona de Urbanização Preferencial**, que não atenderem à função social da cidade e da propriedade serão considerados:

- não edificados**
 - o terreno ou lote não construído;
- não utilizados**
 - o terreno não construído;
 - não aproveitado para o exercício de qualquer atividade que independa de edificações para cumprir sua finalidade social;
 - ou que possuam todas as edificações em ruínas ou em estado de abandono.
- subutilizado**
 - imóveis que tenham coeficiente de aproveitamento inferior a 0,1;
 - o terreno que contenha obras inacabadas ou paralisadas por mais de 05(cinco) anos;
 - a edificação ou conjunto de edificações em que 80% (oitenta por cento) das unidades imobiliárias estejam desocupadas a mais de 05 (cinco) anos.

ACESSO AGLA: <https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portals/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

PEUC De Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórias

São passíveis de isenção:

- que a subutilização ou não ocupação decorra de impossibilidade jurídica ou que resulte de pendências judiciais
- as Áreas de Proteção Permanentes (APP) ou que cumpram função ambiental relevante, ou que apresentem restrições ambientais em função de aspectos como a natureza do solo, a declividade ou outros;
- cujas configurações geométricas inviabilize a construção;
- faixas não edificáveis, dutos, linhas de transmissão, faixas de domínio etc., desde que essas limitações inviabilizem o aproveitamento do imóvel.
- Em que atividade econômica não prescinda de edificação, ex: estacionamentos, depósitos a céu aberto, pátios industriais etc.

ACESSO AGLA: <https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portals/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Cidade de São Paulo
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

PEUC APLICAÇÃO

Imóveis localizados na Zona de Urbanização Preferencial, que não atenderem à função social da cidade e da propriedade, poderão ser objeto de parcelamento, edificação ou utilização compulsórias e serão notificados no exercício seguinte à promulgação desta lei.

Após notificação, os proprietários destes imóveis terão os seguintes prazos estabelecidos para o protocolo e execução de obras:

- 2 (dois) anos a partir da notificação para que seja protocolado o projeto de parcelamento do solo ou edificação;
- 2 (dois) anos, a partir da aprovação do projeto, para início das obras, para todos os imóveis, podendo em caso de empreendimento de grande porte a conclusão das obras pode ser em etapas, conforme cronograma apresentado e aprovado pela Secretaria de Planejamento e Gestão Pública.

Caso as exigências do caput não sejam cumpridas, o proprietário estará sujeito a:

- aplicação do IPTU progressivo no tempo;
- desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública.

ACESSO AGLA:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portals/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Cidade de São Paulo
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

IPTU PROGRESSIVO APLICAÇÃO

- a cobrança do IPTU progressivo se aplicará em Imóveis que não cumprirem sua função social independentemente de posse ou não, isenção de taxas.
- a cobrança do IPTU progressivo se dará pela majoração da alíquota que não poderá exceder o duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 15% (quinze por cento), sendo distribuída da seguinte forma:
 - alíquota 3%, para o primeiro ano de aplicação do IPTU Progressivo no Tempo;
 - alíquota 6%, para o segundo ano de aplicação do IPTU Progressivo no Tempo;
 - alíquota 9%, para o terceiro ano de aplicação do IPTU Progressivo no Tempo;
 - alíquota 12%, para o quarto ano de aplicação do IPTU Progressivo no Tempo;
 - alíquota 15%, para o quinto ano de aplicação do IPTU Progressivo no Tempo e subsequentes.

ACESSO AGLA:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portals/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Cidade de São Paulo
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

IPTU PROGRESSIVO APLICAÇÃO

- Será mantida a cobrança do IPTU Progressivo no Tempo, pela alíquota majorada, até que se cumpra a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel ou que ocorra a sua desapropriação.
- Comprovado o cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, ocorrerá o lançamento do IPTU no exercício seguinte sem a aplicação das alíquotas previstas nesta lei.
- Decorrido o prazo de 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo sem que o proprietário do imóvel tenha cumprido a obrigação de parcelar, edificar-lo ou utilizá-lo, conforme o caso, a Secretaria Municipal da Fazenda acionará a Secretaria Municipal dos Negócios Jurídicos para proceder à desapropriação desse bem com pagamento em títulos da dívida pública.

ACESSO AGLA:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portals/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Cidade de São Paulo
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

LICENCIAMENTO IV

- parcelamentos do solo de qualquer natureza;
- conjuntos habitacionais;
- empreendimentos localizados em área especialmente protegidas pela legislação ambiental com área de terreno igual ou superior a 10.000,00m²;
- empreendimentos Residenciais horizontais, verticais ou mistos (horizontais e verticais), GIT, com:
 - área de terreno superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados), ou;
 - com número de unidades superior a 200 (duzentas), ou;
 - com área construída superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados);
 - com 120 (cento e vinte) vagas de estacionamento ou mais, localizadas nas TDU Centro Expandido
 - com 200 (duzentas) vagas de estacionamento ou mais, localizadas nas demais áreas do Município;
 - com mais de uma vaga por unidade habitacional e total acima de 100 vagas;

ACESSO AGLA:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portals/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Cidade de São Paulo
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

LICENCIAMENTO VIABILIDADE

- empreendimentos inseridos em lote urbanos com área superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados) em:
 - construção de edificação nova;
 - reforma com ampliação de mais de 50% (cinquenta por cento) da área construída total, com ou sem mudança de uso;
- empreendimentos de uso comercial e de prestação de serviços com área construída total igual ou superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados);
- empreendimentos com uso industrial com área construída total igual ou superior a 10.000m² (dez mil e quinhentos metros quadrados);
- empreendimentos com uso institucional incluindo serviços de saúde e estabelecimentos de ensino público ou privado com área construída total igual ou superior a 7.500m² (sete mil e quinhentos metros quadrados)
- empreendimentos que, de acordo com o cálculo de lotação, demandarem valores iguais ou superiores a 500 (quinhentas) pessoas;
- empreendimentos com Densidade Populacional Líquida igual ou superior a 500 (quinhentos) habitantes por hectare;

ACESSO AGLA:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portals/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Cidade de São Paulo
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

LICENCIAMENTO VIABILIDADE

I empreendimentos, independentemente do número de unidades de área, densidade, lotação que apresentem ou estejam:

- carência de equipamentos públicos sociais na região onde o lote ou gleba está localizado, dimensionados para atender a demanda potencial decorrente do parcelamento do solo, do potencial construtivo e dos usos pretendidos;
- intervenção em área de preservação permanente (APP);
- supressão de vegetação;
- necessidade de licenciamento ambiental;
- perímetro inserido ou limitados à Área de Proteção Ambiental (APA), Reserva Florestal e/ou Estação Ecológica;
- existência de APP e de vegetação significativa a ser preservada;
- inseridos em imóvel tombado ou em seu entorno imediato, 100,00m (duzentas metros);
- via de acesso orçada de doação à municipalidade sem que exista a previsão na Diretriz Viária ou Plano Diretor, estabelecidos por lei municipal, comprometendo o interesse público na aplicação do sistema viário ou que seja oriunda do parcelamento de solo regular;
- dimensionamento insuficiente do sistema viário existente que possa ser mitigado por adequação de projeto viário visando melhorar as condições de mobilidade urbana no entorno do empreendimento;
- Mais de uma vaga de automóvel por unidade habitacional ou a cada 200m² de área construída (caso não residenciais), com total de vagas acima de 100 unidades;
- exigência, para sua viabilização, de doação de Áreas Públicas;
- outros edifícios que, por suas características, sejam uma ameaça especial no tocante à ocupação do solo, densidade populacional, emissão de ruídos, odores ou outros fatores que possam alterar ou influenciar as áreas de entorno;

ACESSO AGLA:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portals/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Cidade de São Paulo
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

LICENCIAMENTO VIABILIDADE

Serão considerados empreendimentos contíguos os empreendimentos com a mesma titularidade do terreno e/ou de mesmo grupo empreendedor onde, para dois ou mais empreendimentos a regra será aplicada considerando o somatório das unidades habitacionais, do número de vagas, das áreas construída e dos terrenos.

Todos os empreendimentos sujeitos a EIV e RITT deverão ser objeto de Processo de Viabilidade de Empreendimento.

ACESSO AGLA:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portals/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Cidade de São Paulo
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

Empreendimentos Geradores de Trânsito e Tráfego LICENCIAMENTO RITT

Empreendimentos Residenciais horizontais, verticais ou mistos (horizontais e verticais), GIT, com:

- área de terreno superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados), ou;
- com número de unidades superior a 200 (duzentas), ou;
- com área construída superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados);
- com 120 (cento e vinte) vagas de estacionamento ou mais, localizadas nas TDU Centro Expandido
- com 200 (duzentas) vagas de estacionamento ou mais, localizadas nas demais áreas do Município;
- com mais de uma vaga por unidade habitacional e total acima de 100 vagas;

Empreendimentos não residenciais, com uso incômodo à vizinhança e geradores de incômodo de trânsito e tráfego (GIT):

- empreendimentos com dimensionamento insuficiente do sistema viário existente que possa ser mitigado por adequação de projeto viário visando melhorar as condições de mobilidade urbana no entorno;

ACESSO AGLA:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portals/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

LICENCIAMENTO

Empreendimentos Geradores de Trânsito e Tráfego

Empreendimentos não residenciais, com uso incômodo à vizinhança e geradores de incômodo de trânsito e tráfego (GIT):

- 120 (cento e vinte) vagas de estacionamento ou mais, localizadas nas TDU Centro Expandido;
- 200 (duzentas) vagas de estacionamento ou mais, localizadas nas demais áreas do Município;
- mais de uma vaga a cada 100m² de área construída, com total de vagas acima de 120 (cento e vinte) unidades.
- serviços socioculturais e de lazer com mais de 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável;
- locais destinados à prática de exercício físico ou esporte com mais de 1.000m² (mil metros quadrados) de área construída computável;
- serviços de saúde com área construída computável igual ou superior a 3.500m² (três mil e quinhentos metros quadrados);
- locais de reunião ou eventos com capacidade para 500 (quinhentas) pessoas ou mais;

ACESSO AGLA: <https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

LICENCIAMENTO

Empreendimentos Geradores de Trânsito e Tráfego

Empreendimentos não residenciais, com uso incômodo à vizinhança e geradores de incômodo de trânsito e tráfego (GIT):

- atividades e serviços públicos de caráter especial com capacidade para 500 (quinhentas) pessoas ou mais;
- serviços de educação com mais de 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável destinada a salas de aula;
- locais de culto com capacidade para 500 (quinhentas) pessoas ou mais na área interna à edificação destinada ao culto;
- drive thru;
- indústrias, depósitos e comércio atacadista com mais de 10 vagas destinadas à carga e descarga;
- estacionamento de veículos para transporte de carga e coletivos;

ACESSO AGLA: <https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

LICENCIAMENTO

Empreendimentos sujeitos a aplicação de Contrapartidas:

- Parcelamentos do Solo de qualquer natureza;
- Autorização de cercamento e controle de acesso de loteamentos;
- Empreendimentos residenciais, com área de terreno superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados), ou com número de unidades superior a 200 (duzentas), ou com área construída superior a 30.000m² (trinta mil metros quadrados);
- Empreendimentos de caráter industrial, com área construída superior a 2.500 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados);
- Empreendimentos comerciais e prestação de serviços, com uso incômodo a vizinhança e geradores de incômodo de tráfego (GIT), concomitantemente, conforme disposto na Lei de parcelamento uso e ocupação do solo vigente;

ACESSO AGLA: <https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

LPUOS DESTINO DOS RECURSOS CAPTADOS

OS RECURSOS SÃO DESTINADOS AO FUNDIUBR E SERÃO INVESTIDOS EM MELHORIAS URBANAS COM CARÁTER DISTRIBUTIVO, A FIM DE MINIMIZAR OS DÉFICITS DA CIDADE EM RELAÇÃO AOS EQUIPAMENTOS, ZELADORIA, MOBILIDADE, INFRAESTRUTURA E MORADIA.

ACESSO AGLA: <https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

CTLU CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA

A Câmara Técnica de Legislação Urbanística terá as seguintes atribuições:

- analisar casos não previstos e dirimir dúvidas na aplicação da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;
- debater e apresentar sugestões às propostas de alteração da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, quando solicitado por seu Presidente;
- debater e apresentar sugestões aos projetos de lei de interesse urbanístico e ambiental;
- apoiar tecnicamente a Comissão de Controle Urbanístico, no que se refere às questões urbanísticas e ambientais;
- encaminhar suas propostas para manifestação da Comissão de Controle Urbanístico - CCU;
- elaborar proposta de seu regimento interno.

ACESSO AGLA: <https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

CTLU CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA

CTLU será composta por:

- 8 (oito) membros representantes do Poder Público:
 - dois representantes da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública;
 - dois representantes da Secretaria Municipal do Meio Ambiente;
 - um representante do Departamento de Água e Esgotos de Ribeirão Preto (DAERP);
 - um representante da Secretaria de Infraestrutura;
 - um representante da Empresa de Trânsito e Transporte Urbano de Ribeirão Preto (TRANSERP);
 - um representante da Secretaria dos Negócios Jurídicos.
- 8 (oito) membros representantes da sociedade civil, representantes dos setores acadêmico, técnico profissional, produtivo, com experiência nas áreas de:
 - planejamento e gestão urbana;
 - meio ambiente;
 - mobilidade urbana.

ACESSO AGLA: <https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

criação do Comitê Gestor de Desenvolvimento Urbano

Adequação da Lei do Comur

Contrapartidas

Regularização Fundiária

Fundo de Desenvolvimento Urbano

ACESSO AGLA: <https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

LPUOS – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Município de Ribeirão Preto – SP

Dúvidas e Sugestões:

leiscomplementares@planejamento.pmrp.com.br

ACESSO AGLA: <https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>



Considerações sobre a LPUOS do Comitê de Desenvolvimento Urbano: inserção no texto sobre os maciços verdes, deixar em lei como se dará a gestão e a destinação dos recursos do FUNDURB, constar em lei as normativas sobre os condomínios fechados e o controle de acesso, constar em lei os CNAES Ambientais, carência de 05 (cinco) anos para início da cobrança da Outorga Onerosa, os custos de implantação e custos de operação pós ocupação dos empreendimentos serão inserido no EIV para análise, as alterações propostas foram aprovadas pelos conselheiros.

- Apresentação no COMUR – Conselho Municipal de Urbanismo

No dia 18 de novembro de 2019 foi discutida com o Conselho Municipal de Urbanismo – COMUR, a minuta do projeto de Lei Complementar. Estiveram presentes os conselheiros do poder público e da sociedade civil organizada que trouxeram várias contribuições para aprimoramento do texto.

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Estado de São Paulo
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DESENVOLVIMENTO URBANO

COMUR Conselho de Urbanismo

LPUOS – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo
Município de Ribeirão Preto – SP

leiscomplementares@planejamento.pmrp.com.br

ACESSO AQUÍ:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portals/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Estado de São Paulo
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DESENVOLVIMENTO URBANO

Objetivos do Plano Diretor de Ribeirão Preto, garantir:

- Melhoria da **qualidade de vida** de seus habitantes;
- Garantia da **dignidade urbana e do bem-estar** da sociedade;
- Preservação, conservação e recuperação do **meio ambiente**;
- Ordenamento do desenvolvimento das **funções sociais** da cidade e da propriedade urbana;
- Universalização do **direito à cidade**;
- Universalização da **mobilidade e acessibilidade**;
- Sustentabilidade financeira e socioambiental** da política urbana;
- Gestão democrática e controle social**;
- Busca pela eficiência e eficácia** no uso dos recursos públicos, tendo como meta maximizar os serviços prestados aos cidadãos;
- Busca por soluções e parcerias** que viabilizem investimentos privados que contribuam para o desenvolvimento econômico e social da cidade, observando os princípios da oportunidade e convergência.

PD OBJETIVOS

ACESSO AQUÍ:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portals/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Estado de São Paulo
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DESENVOLVIMENTO URBANO

Objetivos Gerais LPUOS

OBJETIVOS

- Cidade Planejada:** promover o desenvolvimento ordenado do espaço físico, disciplinando o uso e a ocupação do solo, para que as diversas atividades se distribuam de forma equilibrada pelo território sob a forma de unidades de ocupação planejada (UOP).
- Cidade Compacta e Economia Urbana:** garantir a produção da cidade com sua geração de habitação, emprego e renda, promovendo o adensamento populacional adequado aos diversos territórios do município e a otimização dos serviços e equipamentos públicos instalados e à instalar, priorizando a continuidade da malha urbana e evitando-se a formação de vazios urbanos.
- Sustentabilidade Ambiental:** promoção ordenada de uso do solo e de recursos sustentáveis visando a proteção de ecossistemas e da biodiversidade, reduzindo riscos de desastres naturais.

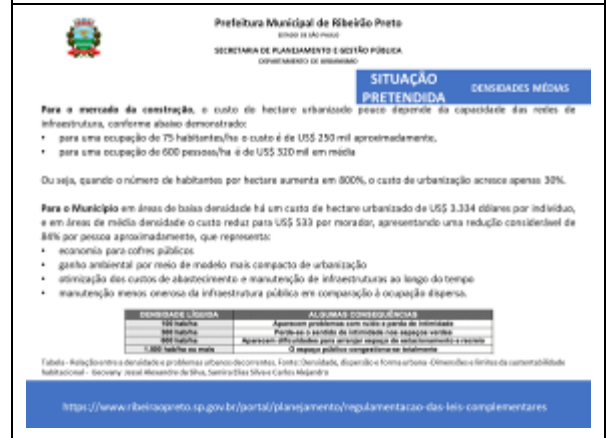
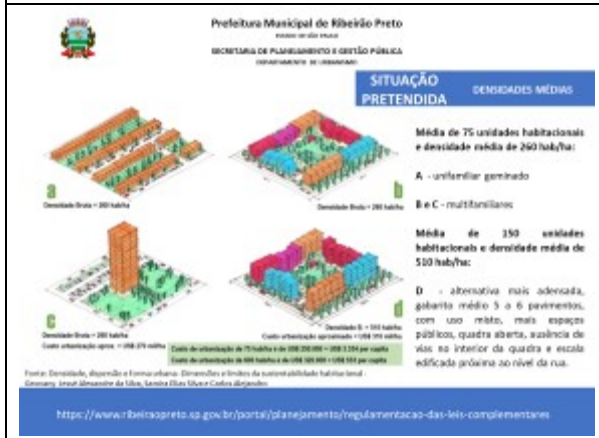
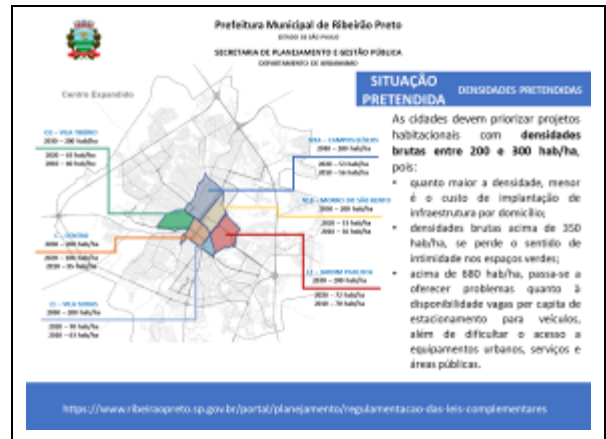
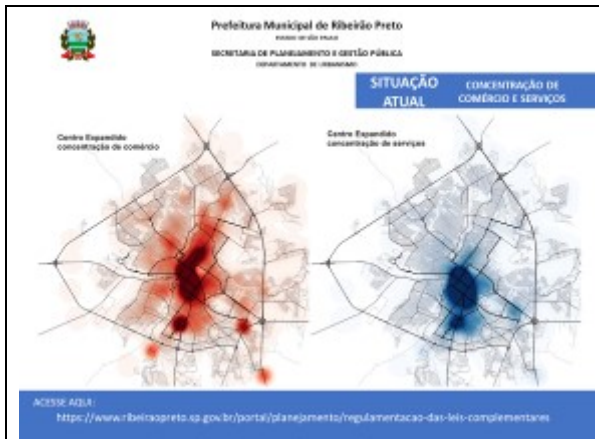
ACESSO AQUÍ:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portals/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Estado de São Paulo
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DESENVOLVIMENTO URBANO

DESAFIOS

- Conectividade:** garantir a **conectividade** dos espaços públicos de forma a servir à mobilidade multimodal com fachadas ativas e equipamentos de conectividade virtual;
- Escala Humana:** projetar os espaços públicos e privados de forma a **estimular** as interações sociais;
- Benefícios Econômicos:** estimular a instalação de comércio e serviços locais, **valorizando a criação de empregos e vivências locais**;
- Espaços Públicos Acessíveis:** garantir o acesso aos espaços públicos à todas as gerações e culturas, **combatendo a gentrificação e a segregação social**.
- Enfoque nos Moradores Locais:** garantir a sensação de **pertencimento** com mecanismos de participação social nos processos de criação do planejamento e desenho urbano.
- Cultura e Contexto:** Definir os espaços públicos com base na **identidade** local, clima, geografia e patrimônio histórico e cultural
- Espaços Sustentáveis:** garantir **condições** densas e seguras para o pedestre, ciclistas e motoristas firmadas em sistemas de energia renovável, reciclagem de resíduos, proteção as recursos naturais e equilíbrio do uso da infraestrutura urbana.

ACESSO AQUÍ:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portals/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>



EM DISCUSSÃO

LPUOS ZONA CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇOS - ZCC

As Zonas Corredor de Comércio e Serviços (ZCC) são trechos de vias destinados a atividades não residenciais compatíveis com o uso residencial e com a fluidez do tráfego, com densidade demográfica e construtiva baixa, sendo permitida a instalação de atividades:

- comércio local com área de até 400m², desde que não sejam atividades polo gerador de tráfego.

A implantação de usos não residenciais, situados em lote com restrição cartorial, deve observar os parâmetros de uso e ocupação estabelecidos no memorial descritivo do loteamento ou gravadas no Registro Geral de Imóveis.

ACESSO AQUI: <https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>





Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
PREFEITO: DR. PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

TDU TERRITÓRIO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

ID	NOME	CODIGO	ANEL_V
1	CENTRO EXPANDIDO	02	CONTÍDUO
2	BOULEVARD	80	CONTÍDUO
3	CARTELÃO BRANCO (LARGA 1)	L1	CONTÍDUO
4	LARGA 10	L2	CONTÍDUO
5	SUL 01	01	CONTÍDUO
6	CESTE 01 (USP)	01	CONTÍDUO
7	CESTE 02	02	CONTÍDUO
8	CESTE 03	03	CONTÍDUO
9	CESTE 04	04	CONTÍDUO
10	NORTE 01	N1	CONTÍDUO
11	AEROPORTO	AMR	CONTÍDUO
12	NORTE 02	N2	EXTERNO
13	LARGA 04	L4	EXTERNO
14	LARGA 05	L5	EXTERNO
15	CESTE 05	05	EXTERNO
16	CESTE 06	06	EXTERNO
17	BOFIM	0P	EXTERNO
18	SUL 01 (SHOPPING GUARANI)	03	EXTERNO
19	SUL 02	02	EXTERNO
20	SUL 04	04	EXTERNO

ACESSO AQUÍ:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/Planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
PREFEITO: DR. PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

TDU TERRITÓRIO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

fruição pública, entendida como a área livre que estabelece a ligação do lote com dois ou mais logradouros, que poderá ser externa ou interna às edificações, localizada no pavimento de acesso aos logradouros públicos, destinada à circulação de pessoas;

fachada ativa, entendida como a ocupação da fachada, por atividade não residencial, com abertura para o logradouro, por meio de portas e vitrines, que permitam a interação com as atividades não residenciais instaladas no pavimento térreo de acesso, dinamizando as calçadas públicas, oferecendo maior segurança para o percurso do pedestre;

alargamento das calçadas públicas, que deverão ter largura de 4m (quatro metros).

ACESSO AQUÍ:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/Planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
PREFEITO: DR. PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

UOP UNIDADES DE OCUPAÇÃO PLANEJADA

ID	NOME	CODIGO	ANEL_V
1	UOP - CENTRO	01	CONTÍDUO
2	UOP - CENTRO EXPANDIDO	02	CONTÍDUO
3	UOP - BOULEVARD	80	CONTÍDUO
4	UOP - CARTELÃO BRANCO (LARGA 1)	L1	CONTÍDUO
5	UOP - LARGA 10	L2	CONTÍDUO
6	UOP - SUL 01	01	CONTÍDUO
7	UOP - CESTE 01 (USP)	01	CONTÍDUO
8	UOP - CESTE 02	02	CONTÍDUO
9	UOP - CESTE 03	03	CONTÍDUO
10	UOP - CESTE 04	04	CONTÍDUO
11	UOP - NORTE 01	N1	CONTÍDUO
12	UOP - AEROPORTO	AMR	CONTÍDUO
13	UOP - NORTE 02	N2	EXTERNO
14	UOP - LARGA 04	L4	EXTERNO
15	UOP - LARGA 05	L5	EXTERNO
16	UOP - CESTE 05	05	EXTERNO
17	UOP - CESTE 06	06	EXTERNO
18	UOP - BOFIM	0P	EXTERNO
19	UOP - SUL 01 (SHOPPING GUARANI)	03	EXTERNO
20	UOP - SUL 02	02	EXTERNO
21	UOP - SUL 04	04	EXTERNO

ACESSO AQUÍ:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/Planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
PREFEITO: DR. PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

UOP UNIDADES DE OCUPAÇÃO PLANEJADA

integração territorial entendida como a contextualização local que visa valorizar e proteger a paisagem e o patrimônio existente, integrando a memória e reforçando o senso de pertencimento da população local e dos bairros lindeiros, sempre respeitando a relação de espaço construído versus espaços abertos e valorizando a caminhabilidade e uso de meios de transporte de baixo impacto ambiental.

pluralidade social e econômica entendida como a diversidade de tipologias, de atividades econômicas e de destinação de espaços públicos, sempre respeitando condições de segurança pública, conforto térmico e acústico, visibilidade externa, ventilação e insolação

ACESSO AQUÍ:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/Planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
PREFEITO: DR. PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

TDU TERRITÓRIO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

CENTRO EXPANDIDO

ID	NOME	CODIGO	ANEL_V
1	CENTRO EXPANDIDO	02	CONTÍDUO

ACESSO AQUÍ:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/Planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
PREFEITO: DR. PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

TDU TERRITÓRIO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

CENTRO EXPANDIDO

ID	NOME	CODIGO	ANEL_V
1	UOP - Central (Centro)	01	CONTÍDUO
2	UOP - O 02 (Vila Tibério)	02	CONTÍDUO
3	UOP - N 01/A (Campus Eliseu)	03	CONTÍDUO
4	UOP - N 01/B (Morro de São Bento)	04	CONTÍDUO
5	UOP - L 02 (Jardim Paulista)	05	CONTÍDUO
6	UOP - L 03 (Vila Selma)	06	CONTÍDUO

ACESSO AQUÍ:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/Planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
PREFEITO: DR. PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

TDU CENTRO EXPANDIDO

O TDU Centro Expandido tem como diretrizes:

- Incentivar o remembramento** dos lotes, de forma a alcançar:
 - a área resultante de ao menos 500 m² (quinhentos metros quadrados) por meio de concessão gratuita de acréscimo de 25%, além do coeficiente de aproveitamento básico 1,0;
 - a área resultante igual ou superior a 1.000,00 m² (mil metros quadrados) por meio de concessão gratuita de acréscimo de 50% (cinquenta por cento), além do coeficiente de aproveitamento básico 1,0.
- promover o adensamento populacional** por meio do estímulo à produção de unidades habitacionais, com cota máxima de terreno de 20 m²/habitação (vinte metros quadrados por habitação) por meio de concessão gratuita de acréscimo de 100% (cem por cento), além do coeficiente de aproveitamento básico 1,0

ACESSO AQUÍ:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/Planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
PREFEITO: DR. PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

TDU CENTRO EXPANDIDO

O TDU Centro Expandido tem como diretrizes:

- estimular o uso misto** e promover a implantação de novas atividades neste território, incentivando a inserção de edificações com uso misto e fachada ativa, sendo que:
 - a área não residencial do pavimento térreo de acesso, se caracterizada como uso comercial e/ou de serviços, com fachada ativa, será considerada não computável até o limite de 50% da área do lote objeto do empreendimento;
 - caso caracterizado o uso misto, serão consideradas como não computáveis as áreas de circulação de todos os pavimentos até o limite de 20% da área de cada pavimento.
- desestimular a reserva obrigatória e privativa de vaga para estacionamento**, desde de que sejam ofertadas vagas de estacionamento rotativo e de acesso público na proporção mínima de uma vaga por unidade habitacional e uma vaga para cada 100 m² (cem metros quadrados) de área construída ou fração não residencial, sendo consideradas não computáveis a área total dessas vagas ofertadas.

ACESSO AQUÍ:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/Planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

TDU AUMENTO GRATUITO DE COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

USO RESIDENCIAL
COTA SÓLA 200M²/L

USO COMERCIAL

EDIFÍCIO GARAGEM

REMEMBRAMENTO – CA 1,5

EMPREENDIMENTO FINAL CA 2,5
USO MÍNIMO AUMENTO DE 1,0 AO CA DO EMPREENDIMENTO

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/Planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

TDU AUMENTO GRATUITO DE COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

EMPREENDIMENTO FINAL CA 2,5

ALARGAMENTO DE PASSO E AMPLIAÇÃO

USO RESIDENCIAL*
COTA SÓLA 200M²/L

USO COMERCIAL*

EDIFÍCIO GARAGEM*

LOJAS NO TERREO**

**ÁREA DO PAVIMENTO TERREO NÃO SERÁ CONSIDERADA COMPUTÁVEL ATÉ O LIMITE DE SON DA ÁREA DO LOTE

*DORMITÓRIO DE RESERVA DE VAGAS PRIMARIAS, EXCETO AS VAGAS ESPECÍFICAS E, EM CASO DA OPÇÃO POR OPERACIONAMENTO DE VAGAS PÚBLICAS E RESERVADAS, REFERINDO À EDIFICAÇÃO, CONSIDERADAS NÃO COMPUTÁVEIS

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/Planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

OUTORGA TRANSIÇÃO NO TEMPO

A outorga onerosa do direito de construir somente incidirá sobre os lotes após 5 (cinco) anos da data de publicação desta lei, considerando as seguintes possibilidades:

- aos lotes implantados até a data da publicação desta lei;
- aos lotes a implantar decorrentes de qualquer processo protocolizado na Secretaria de Planejamento e Gestão Pública até a data de publicação desta lei;
- aos lotes a implantar decorrentes de qualquer processo a ser protocolizado na Secretaria de Planejamento e Gestão Pública a partir da data de publicação desta lei até se completar 5 (cinco) anos da publicação desta lei.

Após se completar 5 (cinco) anos da publicação desta lei, os lotes produzidos por qualquer processo protocolado a qualquer momento estarão submetido à outorga onerosa do direito de construir nos termos desta lei.

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/Planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

OS RECURSOS SÃO DESTINADOS AO FUNDIUS E SERÃO INVESTIDOS EM MELHORIAS URBANAS COM CARÁTER DISTRIBUTIVO, A FIM DE MINIMIZAR OS DÉFICITS DA CIDADE EM RELAÇÃO AOS EQUIPAMENTOS, ZELADORIA, MOBILIDADE, INFRAESTRUTURA E MORADIA

OUTORGA RECURSOS

PARTIÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

EQUIPAMENTOS SOCIAIS

EDIFICAÇÕES PÚBLICAS

QUALIFICAÇÃO DE ÁREAS VERDES

COMPRAS E RECONSTRUÇÃO DE PATRIMÔNIOS CULTURAIS

TRANSPORTE PÚBLICO: COEFICIENTE, DESENVOLVIMENTO E QUALIFICAÇÃO DE CALÇADAS

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/Planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

PEUC APLICAÇÃO

Imóveis localizados na Zona de Urbanização Preferencial, que não atenderem à função social da cidade e da propriedade, poderão ser objeto de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios e serão notificados no exercício seguinte à promulgação desta lei.

Após notificação, os proprietários destes imóveis terão os seguintes prazos estabelecidos para o protocolo e execução de obras:

- 2 (dois) anos a partir da notificação para que seja protocolado o projeto de parcelamento do solo ou edificação;
- 2 (dois) anos, a partir da aprovação do projeto, para início das obras, para todos os imóveis, podendo em caso de empreendimento de grande porte a conclusão das obras pode ser em etapas, conforme cronograma apresentado e aprovado pela Secretaria de Planejamento e Gestão Pública.

Caso as exigências do caput não sejam cumpridas, o proprietário estará sujeito a:

- aplicação do IPTU progressivo no tempo;
- desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública.

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/Planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

IPTU PROGRESSIVO APLICAÇÃO

- a cobrança do IPTU progressivo se aplicará em Imóveis que não cumprirem sua função social independentemente de possuírem, ou não, isenção de taxas.
- a cobrança do IPTU progressivo se dará pela majoração da alíquota que não poderá exceder o duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 15% (quinze por cento), sendo distribuída da seguinte forma:
 - alíquota 3%, para o primeiro ano de aplicação do IPTU Progressivo no Tempo;
 - alíquota 6%, para o segundo ano de aplicação do IPTU Progressivo no Tempo;
 - alíquota 9%, para o terceiro ano de aplicação do IPTU Progressivo no Tempo;
 - alíquota 12%, para o quarto ano de aplicação do IPTU Progressivo no Tempo;
 - alíquota 15%, para o quinto ano de aplicação do IPTU Progressivo no Tempo e subsequentes.

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/Planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

LICENCIAMENTO VIGILÂNCIA

- parcelamentos do solo de qualquer natureza;
- conjuntos habitacionais;
- empreendimentos localizados em área especialmente protegidas pela legislação ambiental com área de terreno igual ou superior a 10.000,00m²;

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/Planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

LICENCIAMENTO IV

- parcelamentos do solo de qualquer natureza;
- conjuntos habitacionais;
- empreendimentos localizados em área especialmente protegidas pela legislação ambiental com área de terreno igual ou superior a 10.000,00m²;
- empreendimentos Residenciais horizontais, verticais ou mistos (horizontais e verticais), GI, com:
 - área de terreno superior a 10.000m², ou;
 - com número de unidades superior a 200, ou;
 - com área construída superior a 20.000m²;
 - com 120 vagas de estacionamento ou mais, localizadas nas TDU Centro Expandido
 - com 200 vagas de estacionamento ou mais, localizadas nas demais áreas do Município;
 - com mais de uma vaga por unidade habitacional e total acima de 100 vagas;

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/Planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

LICENCIAMENTO IV

e. empreendimentos inseridos em lote urbanos com **área superior a 20.000m²** em:

- construção de edificação nova;
- reforma com ampliação de mais de 50% da área construída total, com ou sem mudança de uso;

f. empreendimentos de uso **comercial e de prestação de serviços** com área construída total **igual ou superior a 5.000m²**;

g. empreendimentos com uso **industrial** com área construída total **igual ou superior a 10.000m²**;

h. empreendimentos com uso **institucional** incluindo serviços de saúde e estabelecimentos de ensino público ou privado com área construída total **igual ou superior a 7.500m²**;

i. empreendimentos que, de acordo com o cálculo de **lotação**, demandarem valores **iguais ou superiores a 500 pessoas**;

j. empreendimentos com **Densidade Populacional Líquida igual ou superior a 500 hab./há.**

ACCESSE AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

LICENCIAMENTO IV

i. empreendimentos, independentemente do número de unidades ou área, densidade, lotação que apresentem ou estejam:

- **carência de equipamentos públicos sociais** na região;
- intervenção em **área de preservação permanente (APP)**;
- **supressão de vegetação**;
- **necessidade de licenciamento ambiental**;
- **perímetro inserido** ou linderos à Área de Proteção Ambiental (APA), Reserva Florestal e/ou Estação Ecológica;
- **existência de APP** e de vegetação significativa a ser preservada
- inseridos em **imóvel tombado** ou em seu entorno imediato, 200,00 m;
- via de acesso oriunda de **doação prévia** à municipalidade **sem** que exista a **previsão na Diretriz Viária**;
- **dimensionamento insuficiente do sistema viário**;
- **Mais de uma vaga de automóvel por unidade habitacional** ou a cada 100m² de área construída (usos não residenciais), com total de vagas acima de 100 unidades;
- **exigência, para sua viabilização, de doação de Áreas Públicas**;

ACCESSE AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

LICENCIAMENTO CONTRAPARTIDAS

Empreendimentos sujeitos a aplicação de Contrapartidas:

- Parcelamentos do Solo de **qualquer natureza**;
- Autorização** de **carcamento e controle de acesso** de loteamentos;
- Empreendimentos residenciais**, com área de **terreno superior a 10.000m²**, ou com número de unidades superior a 200, ou com área construída superior à 30.000m²;
- Empreendimentos de caráter industrial**, com área construída **superior a 2.500m²**;
- Empreendimentos comerciais e prestação de serviços, **com uso incomodo a vizinhança** e geradores de incomodo de tráfego (GIT), concomitantemente, conforme disposto na Lei de parcelamento uso e ocupação do solo vigente;

ACCESSE AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

CTLU COMISSÃO TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA

A Câmara Técnica de Legislação Urbanística terá as seguintes atribuições:

- **analisar casos não previstos, debater e apresentar sugestões** quanto a aplicação da legislação urbanística municipal;
- **debater e apresentar sugestões** aos projetos de lei de interesse urbanístico e ambiental;
- **apoiar tecnicamente** a Comissão de Controle Urbanístico, no que se refere às **questões urbanísticas e ambientais**;
- **encaminhar suas propostas** para manifestação da Comissão de Controle Urbanístico - CCU;
- **elaborar proposta de seu regimento interno.**

ACCESSE AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

LPUOS – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

11 Audiências Técnicas
6 Audiências Públicas
Total = 17 Audiências

ACCESSE AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

COMUR
Conselho de Urbanismo

LPUOS – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo
Município de Ribeirão Preto – SP

PROPOSTAS:
leiscomplementares@planejamento.pmrp.com.br

ACCESSE AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>



- Ata da 10ª reunião do COMUR



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

COMUR – CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO

Ata da 10ª Reunião do COMUR – Conselho Municipal de Urbanismo

1 Aos dezoito dias do mês de novembro de 2019, reunidos no Salão Nobre do Palácio Rio Branco,
2 sede da PMRP, aconteceu a décima reunião do COMUR, (Reunião Extraordinária) que contou
3 com a presença de 20 (vinte) conselheiros, sendo 15 (quinze) titulares, 03 (três) suplentes
4 acompanhado do seu titular, 02 (dois) suplentes representando seu titular e 07 (sete) visitantes,
5 que assinaram lista de presença. A abertura se deu as 18:45 horas, pelo Presidente Silvio Contart
6 (AAVIGO) que apresenta os assuntos da pauta: 1) **Aprovação da Ata anterior**, aprovada por
7 todos os Conselheiros a ata da 9ª Reunião (01/10/2019) sem ressalva. 2) **Apresentação pela**
8 **SMMA da revisão do Código do Meio Ambiente** – A engenheira Mariana Barbosa fez um
9 breve histórico sobre o processo de elaboração do novo código com um novo formato.
10 Ressaltou 04 destaques no código, árvores isoladas, licenciamento ambiental, Área de Proteção
11 Máxima e SIAPA – Sistema de Informação para proteção ambiental. Foi inserido no Código a
12 questão de mudanças climáticas, drenagem e esclareceu que estão em fase de elaboração do
13 texto base. O Conselheiro Edsom Ortega agradece a apresentação da Engenheira Mariana em
14 nome de quem agradece também toda a equipe da secretaria do Meio Ambiente pelo trabalho
15 que realizaram em torno do Novo Código de Meio Ambiente. Cumprimentou os novos
16 conselheiros que compõem o COMUR – membros da CODERP, FABARP e o Centro
17 Universitário Moura Lacerda. Comentou da decisão da administração de propor a extinção do
18 IRA – Índice de Risco Ambiental específico para Ribeirão Preto, adotando se os índices de
19 risco adotado pela CETESB para todo o Estado. No momento das oitavas o Conselheiro Ivens
20 questionou se o EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança passará por reformulação. Mariana
21 esclareceu que existe um esforço para desenvolver um termo de referência básico e a CCU-
22 Comissão de Controle Urbanístico da SPGP tem trabalhado nesse sentido de aprimoramento do
23 estudo. O Conselheiro Ortega acrescentou que a matriz do EIV será alterada por conta da nova
24 Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, o novo Plano Diretor e no Decreto de
25 Contrapartidas onde já constam novos aspectos que devem estar no Relatório de Impacto, que
26 deve ter amplo conhecimento dos interessados. O Conselheiro Eduardo Molina parabeniza pelo
27 processo realizado pela secretaria do Meio Ambiente, mas questiona sobre licenciar novamente
28 o que a CETESB já licenciou, que o texto deve deixar claro essa questão para não gerar conflitos
29 e tensão, ao que o Conselheiro Ortega comentou de estes aspectos estarão alinhados no texto
30 final do Código de Meio Ambiente e da Lei de Parcelamento 3) **Apresentação do Plano de**
31 **Mobilidade** – A apresentação do Plano de Mobilidade foi realizada pelo arquiteto e urbanista
32 Guilherme Pecci da SPG que fala do processo de audiências técnicas e públicas e como se deu
33 a estruturação do Plano de Mobilidade Municipal, seus anexos e do Projeto de Lei que institui
34 a Política de Mobilidade Urbana, aprova o Plano de Mobilidade, o Plano Viários e da outras
35 providencias. No momento das oitavas, o Conselheiro Silvio comentou que a estrutura do Plano
36 foi baseada nas pesquisas origem/destino realizada em 2012, devido ao momento econômico e
37 mudanças na realidade da cidade se houve uma calibragem a partir desse novo contexto urbano



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

COMUR – CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO

38 ou se será revisto somente em 2023? Guilherme colocou que o Plano foi atualizado com base
39 em todas as evoluções que já aconteceram desde a sua formulação, seja em decorrência dos
40 novos empreendimentos implantados na cidade, seja em razão das obras do Programa Ribeirão
41 Mobilidade, em implementação, ou mesmo em razão das audiências que trataram da evolução
42 de modais como Plano Cicloviário e o Plano de calçadas em atenção aos pedestres. Disse que
43 pesquisa origem destino existente é considerada tecnicamente atual e que será atualizada
44 conforme previsto no cronograma do Plano. O Conselheiro Ortega comentou que no Projeto de
45 lei do Plano de Mobilidade está previsto a criação do Conselho Municipal de Mobilidade com
46 participação paritária que acompanhará a atualização do plano bem como as ações nele
47 previstas, com prazos e metas para ser seguida pelos gestores do presente e do futuro, bem como
48 pela sociedade. 4) **Apresentação da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo** – O
49 arquiteto e urbanista José Antônio Lanchoti falou do processo de revisão desde as dezessete
50 audiências técnicas e públicas apresentando o texto base para discussão, destacando os
51 principais pontos do projeto de lei que nas audiências públicas tem sido suscitado pelos
52 munícipes e profissionais presentes. Falou das inovações inseridas no Projeto, como por
53 exemplo a regulação dos instrumentos do Estatuto da Cidade, as Unidades de Ocupação
54 Planejada, a revisão de Uso em algumas regiões da cidade, entre outros aspectos. No momento
55 das oitivas o Conselheiro Ivens perguntou se haverá alteração de uso na rua Abrahão Issa
56 Halack e Rua Ovídio José de Faria no Bairro Ribeirânia? O Conselheiro Ivanildo perguntou
57 sobre o lixo doméstico, quais os procedimentos que serão adotados? O Conselheiro Eduardo
58 perguntou se essa reunião do COMUR será a única para a discussão da Lei de Parcelamento
59 pois há quesitos alterados pelo Código do Meio Ambiente, Plano Viário, Adensamento para
60 uso da infraestrutura que ainda precisam ser discutidos pelo COMUR. Conselheiro Silvio
61 observou que os mapas precisam ser melhorados, quanto a outorga onerosa compromete a
62 aplicação devido a taxa de aproveitamento ficar limitada a 1,0 na aprovação do Plano Diretor.
63 Qual será a fórmula aplicada para a transformação gradual e como será regulada ao longo do
64 tempo, se há previsão? Precisa rever a Planta Genérica de Valores para que seja justa para toda
65 a cidade. O Conselheiro Ortega colocou que ao longo das audiências públicas sobre a lei de
66 Parcelamento tem sido colocado os pressupostos da realidade da cidade nos seus aspectos
67 econômicos, sociais, ambiental e da sua legislação, salientando que cidades do mesmo porte de
68 Ribeirão Preto e até mesmo menores já estão regulamentados os dispositivos do Estatuto da
69 Cidade, o que não aconteceu com Ribeirão Preto, o que certamente contribuir para os problemas
70 existentes de infraestrutura da cidade e dos graves problemas de habitação de interesse social.
71 Comenta que a importância de não se fazer mudança radical, que é preciso modular uma
72 transição pois o país passa por uma situação econômica delicada e que reflete na cidade, mas
73 que essa modulação tem que considerar as necessidades e possibilidades da cidade, acreditando
74 ser possível haver o equilíbrio através do diálogo aberto com todos os setores como vem
75 acontecendo. O arquiteto Lanchoti comentou que a lei está sendo construída com todos, a
76 preocupação geral em torno do incentivo a geração de emprego e renda sem impedimento de
77 crescimento da cidade, o olhar está para o coletivo. Ressaltou que a compatibilização com as



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

COMUR – CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO

78 outras leis estão sendo tratada. Sobre o IPTU progressivo será implantado ao longo de 5 anos
79 com estudo técnicos para áreas específicas. Haverá sempre o incentivo de alteração de usos em
80 locais específicos da cidade porque a transformação importa à sociedade evitando o abandono
81 dos locais. Depois de ter esclarecido vários outros aspectos suscitados e após várias discussões,
82 foi sugerido uma outra reunião para tratar de assuntos específicos, de destaques na Lei de
83 Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo já que muitos dos Conselheiros participaram das
84 audiências públicas e acompanharam os textos publicados na internet. O presidente Silvio
85 Contart colocou em votação e os conselheiros aprovaram para a próxima semana outra reunião
86 do COMUR para apreciação da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, em data a ser
87 confirmada a todos pela Secretaria de Planejamento. Os conselheiros ficaram de enviar para a
88 Secretaria de Planejamento os temas que desejam serem destacados. As 21:30 horas, o
89 presidente agradece a presença de todos e encerrou a reunião. E eu, Edsom Ortega Marques,
90 apoiado pela arquiteta Sabrina Silva de Andrade, lavrei a presente ata que vai assinada por mim.

No dia 26 de novembro de 2019, a pedido do Presidente foi realizada uma reunião extraordinária com o Conselho Municipal de Urbanismo – COMUR, com a finalidade de esclarecer assuntos de destaque na referida lei. Estiveram presentes os conselheiros do poder público e da sociedade civil organizada que trouxeram várias contribuições para aprimoramento do texto.





Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

REUNIÃO COMUM

LPUOS

Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

Município de Ribeirão Preto – SP

ACESSO AGLA
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/Planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

LPUOS SILVIO CONTART

- Outorga:
 - aonde será aplicada e valores previstos.
 - Pagamento de outorga na Zona de Expansão para tornar-se pública. Como será? Terá que primeiro se enquadrar, pagar para somente depois saber se poderá ou não parcelar e construir?
 - Com relação a distancia da Zona de Expansão, quanto será pago?
- Zona de amortecimento da Mata de Santa Tereza. Plano de Manejo. Zona de Amortecimento. Não pode ficar como está. Não é possível ter áreas institucionais e de comércio. Não pode ter as restrições atuais.

ACESSO AGLA
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/Planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

LPUOS REGIÃO DE APLICAÇÃO DA OUTORGA

ID	NOME	CODIGO ANEL_V
1	CENTRO EXPANDIDO	CE CONTIGUO
2	BOSQUEVAIS	BO CONTIGUO
3	CENTRO BRANCO (LESTE E1)	L1 CONTIGUO
4	LESTE G2	L2 CONTIGUO
5	SUL S1	S1 CONTIGUO
6	OESTE O1/USP	O1 CONTIGUO
7	OESTE O2	O2 CONTIGUO
8	OESTE O3	O3 CONTIGUO
9	OESTE O4	O4 CONTIGUO
10	NORTE N1	N1 CONTIGUO
11	SANFONTE	ANR CONTIGUO
12	NORTE G2	N2 EXTERNO
13	LESTE O4	L4 EXTERNO
14	LESTE O5	L5 EXTERNO
15	OESTE O5	O5 EXTERNO
16	OESTE O6	O6 EXTERNO
17	SOPRIM	SP EXTERNO
18	SAL G1 - SHOPPING SQUARE	G1 EXTERNO
19	SAL G2	G2 EXTERNO
20	SAL G4	G4 EXTERNO

ACESSO AGLA
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/Planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

LPUOS FATORES - OUTORGA

Fator de Planejamento

Unidade de Groupo de Planejamento	Atualizada	Não Atualizada
Centro Expandido	0,5	0,7
Distrital	0,5	0,7
Osso - USP	0,3	0,2
Novo	0,3	0,2
Leste - Centro Branco	0,3	0,2
Zona Residencial planejada em Centro	1,0	1,0
Substituição		

ACESSO AGLA
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/Planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

LPUOS FATORES - OUTORGA

Fator Social

USO	Fator Social
Habituação	
Habituação de Interesse Social (HIS)	0,0
Habituação de Interesse Popular (HIP)	0,3
Instituições Públicas	
Hospitais Públicos	0,0
Postos de Saúde Públicos	0,0
Escolas e Creches Públicas	0,0
Instituições Culturais, Esportes, Lazer e Adm. Pública	0,0
Instituições mantidas em fins lucrativos	
Hospital e clínica sem fins lucrativos	0,0
Universidade e Faculdade	0,0
Saúde, Educação, Esporte, Cultura e Lazer	0,0
Outras Instituições Mantenedoras	
Hospitais	0,3
Escolas e Creches	0,3
Equipamentos Culturais	0,3

Obs.: Para usos não descritos neste quadro o Fator Social é 1,0.

ACESSO AGLA
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/Planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

LPUOS FÓRMULA - OUTORGA

A contrapartida financeira, que corresponde à outorga onerosa de potencial construtivo adicional é calculada pela equação:

$$CF = [AT \times (CAE - CAB)] \times VVt \times FP \times FS$$

CF: Valor da contrapartida em R\$
 AT: Área de terreno
 CAE: Coeficiente de Aproveitamento utilizado
 CAB: Coeficiente de Aproveitamento Básico
 VVt: Valor Venal do Terreno por unidade de terreno
 FP: Fator de Planejamento da unidade de ocupação planejada
 FS: Fator Social do uso

ACESSO AGLA
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/Planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

LPUOS APLICAÇÃO - OUTORGA

- Área de terreno: 1.000 m²
- CA máximo: 4
- CA básico: 1
- Área computável total: 4.000 m²
- Área computável adicional: 3.000 m²
- Valor Venal do Terreno: R\$ 500 por m²
- Fator de planejamento: 0,3
- Fator Social: 1
- CF = 1.000 x (4-1) x 500 x 0,3 x 1
- CF = R\$ 450.000,00

ACESSO AGLA
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/Planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

LPUOS PAGAMENTO OUTORGA

O Pagamento de Outorga de Alteração de Uso e/ou de Aumento de Potencial Construtivo se dará na aprovação do empreendimento, concomitante ao pagamento da taxa de aprovação.

ACESSO AGLA
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/Planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DO PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

EM DISCUSSÃO

LPUOS OUTORGA DE ALTERAÇÃO DE USO

Aos novos empreendimentos situados na Zona de Expansão, será aplicado o outorga onerosa de alteração de uso diferenciada de acordo com o distanciamento do empreendimento objeto da aprovação das áreas urbanizadas dentro do Perímetro Urbano com as seguintes faixas de distância:

- I. Até 750 m, 0,02 UFESP por m² de área parcelada;
- II. De 751 m a 1500 m, 0,04 UFESP por m² de área parcelada;
- III. Acima de 1.500 m, 0,06 UFESP por m² de área parcelada.

Sendo o valor arrecadado direcionado ao Fundo de Desenvolvimento Urbano.

ACESSO AGLA: <https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portals/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DO PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

LPUOS MATA DE SANTA TEREZA

A Zona Mata Santa Tereza (ZMT) é a porção do território composta pela área localizada no entorno da Estação Ecológica de Ribeirão Preto (EERP), delimitada pelas microbacias dos córregos Serraria e do Horto somadas, onde a urbanização está sujeita a normas que visam preservar a paisagem e o ecossistema existentes, conforme regramento previsto no Plano de Manejo da Mata Santa Tereza.

ZMT – Zona Mata Santa Tereza - Parque Ecológico
ZPP A – Zona de Proteção à Paisagem Ambiental composta pelos eixos visuais significativos da cidade e pelas áreas do entorno dos parques e remanescentes de vegetação natural.
ZMT 1, 2, 3, 3A e 4 – Entorno da Estação Ecológica de Ribeirão Preto áreas localizadas no entorno da Estação Ecológica de Ribeirão Preto, onde a urbanização está sujeita a normas que visam preservar a paisagem e os ecossistemas existentes.

ACESSO AGLA: <https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portals/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DO PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

LPUOS MATA DE SANTA TEREZA

Na Zona de Proteção à Paisagem (ZPP A), os usos, gabaritos e respectivos limites serão fixados através de leis específicas em função da topografia do entorno, da necessidade de proteção ambiental e demais aspectos relevantes, conforme cada caso sobre responsabilidade da Secretaria Municipal do Meio Ambiente.

ACESSO AGLA: <https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portals/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DO PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

LPUOS PLANO DE MANEJO MATA DE SANTA TEREZA

Zona de Amortecimento da Estação Ecológica de Ribeirão Preto - Mata de Santa Tereza (ZMT 1 A 4) é a área de entorno da estação ecológica localizada nas bacias dos córregos da Serraria e do Horto e limitada, ao norte, pela Rodovia Antônio Duarte Nogueira - SP 333, sendo subdividida nas Subzonas 01; 02; 03; 03A e 04.

Subzona 01 (ZMTA - 1) faixa de 50m, paralela ao perímetro da Estação Ecológica, com exceção da face voltada para a Rodovia Antônio Duarte Nogueira - SP 333, sendo que:

- se deverá arborizar com espécies nativas da bacia hidrográfica do rio Pardo, conforme determinado no plano de manejo da estação ecológica;
- não será permitido nenhum tipo de edificação, pavimentação ou uso socioeconômico e o cercamento/fechamento somente será permitido em sua face oposta à Estação Ecológica;
- se poderá utilizar sua área para compor o percentual exigido para sistema de áreas verdes nos parcelamentos do solo.

ACESSO AGLA: <https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portals/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DO PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

LPUOS PLANO DE MANEJO MATA DE SANTA TEREZA

Subzona 02 (ZMTA - 2) é constituída pela faixa de 450m (quatrocentos e cinquenta metros) de largura, paralela à face externa da Subzona 01, sendo que o uso e parcelamento do solo na mesma estão sujeitos às seguintes restrições:

- o uso do solo será estritamente residencial, para moradias unifamiliares e plurifamiliares, sendo permitido, ainda, o uso institucional público;
- o gabarito máximo permitido será de 4 m de altura;
- a área mínima dos lotes e/ou unidades residenciais em condomínios será de 300m² e a testada mínima será de 10m para lotes/unidades de meio de quadra e de 12m para lotes/unidades de esquina, sendo que a densidade bruta não poderá ultrapassar 100 hab/ha;
- a taxa de ocupação será de 50% da área do lote ou gleba;
- os empreendimentos deverão manter uma taxa de permeabilidade do solo de, no mínimo, de no mínimo 40%, podendo ser distribuídas em 20% da gleba, localizadas em área comum, nos condomínios, ou pública, nos loteamentos, e 20% nas áreas dos lotes ou unidades;
- as demais áreas com vegetação nativa existente deverão ser mantidas, podendo ser utilizadas para compor o percentual exigido para sistema de áreas verdes dos parcelamentos do solo;
- nas áreas de urbanização consolidada existentes após a Rodovia SP 333 internamente ao anel viário, será permitida atividades não residenciais com índice e risco ambiental máximo 1,0 (CETESB), condicionados ao licenciamento ambiental municipal.

ACESSO AGLA: <https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portals/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DO PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

LPUOS PLANO DE MANEJO MATA DE SANTA TEREZA

Subzona 03 (ZMTA - 3) é constituída pela Zona de Urbanização Controlada de acordo com Plano Diretor Municipal, excetuando os limites das subzonas 01 e 02, sendo admitido:

- uso misto (residencial e não residencial), com índice de risco ambiental máximo de 1,0 (CETESB), sendo permitido, ainda, o uso institucional público;
- edificações com gabarito de até 15 pavimentos, contados do piso térreo até o piso do último pavimento servido pelo elevador, desde que:
 - seja requisitado um recuo mínimo de 1/3 das divisas de lote e para seu entorno, a legislação vigente, sendo que o distanciamento para o recuo frontal e/ou poderá ser contado a partir do eixo da via, respeitando-se os recuos previstos na legislação vigente, de acordo com a categoria da via;
 - para empreendimentos, com mais de um edifício no lote, deverá ser considerada a altura do edifício mais alto;
 - quando a edificação contiver alturas escalonadas deverá ser mantida a restrição de recuo de 1/3 das divisas da edificação mais alta sendo que o mínimo deverá ser de 10m;
- a densidade bruta não ultrapasse 300 hab/ha;
- os empreendimentos manterão uma taxa de permeabilidade do solo de, no mínimo, de no mínimo 40%, podendo ser distribuídas em 20% da gleba, localizados em área comum, nos condomínios, ou pública, nos loteamentos, e 20% nas áreas dos lotes ou unidades;
- se garante a ligação da rede de esgotos à rede pública, com tratamento na ETE pública;
- se garante a implantação de prátas com vedar o controle de velocidade e com estruturas adequadas à passagem de fauna em caso de corredores ecológicos, além da previsão de contenção e infiltração do detrito da via;

ACESSO AGLA: <https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portals/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DO PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

LPUOS PLANO DE MANEJO MATA DE SANTA TEREZA

Subzona 03A (ZMTA - 3A) é constituída pela Faixa de 500m de qualquer modo florestal de acordo com o Plano Diretor Municipal, sendo permitido:

- Na faixa de 240m imediata ao maciço de vegetação será admitido o uso misto com índice de risco máximo igual (CETESB) a 1,0, gabarito máximo de 4 m e densidade bruta máxima de 300 hab/ha;
- Na faixa subsequente de 250m (duzentos e cinquenta metros) serão permitidas edificações com gabarito de até 10m de altura, com afastamento mínimo entre os edifícios de 10m e afastamento de 5m das divisas. A densidade bruta não poderá ultrapassar 300 hab/ha.

Na faixa de 10m imediata ao maciço de vegetação não será permitido nenhum tipo de edificação ou uso socioeconômico, de modo a criar um acervo de proteção e esta área poderá ser considerada nas reservas de áreas verdes dos parcelamentos do solo.

ACESSO AGLA: <https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portals/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DO PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

LPUOS PLANO DE MANEJO MATA DE SANTA TEREZA

Subzona 04 (ZMTA - 4) é constituída pelas áreas das microbacias dos córregos Serraria e do Horto localizadas na Zona Rural, excluídas as subzonas 01, 02 e 03, onde será permitida:

- instalação de usos agrícolas que necessitem de defensivos agrícolas, desde que obedecem estritamente as normas de aplicação e usos de produtos químicos e não promovam a deriva destes produtos para a área natural protegida;
- a instalação de atividades voltadas ao comércio local, de prestação de serviços e institucionais com áreas construídas compatíveis com o complementares ao uso residencial, com densidade demográfica e construtiva baixa, desde que não sejam atividades pólo gerador de tráfego, com índice de risco ambiental (CETESB) inferior a 1.

ACESSO AGLA: <https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portals/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

LPUOS ACI

- Esclarecer como a equipe técnica pretende realizar o zoneamento de atividade no município.
- Esclarecer como o texto da LPUOS tratará sobre as medidas mitigadoras que os empreendimentos poderão adotar para terem seu índice de impacto ambiental (I) reduzido;
- Esclarecer sobre qual diagnóstico o TDU 10 (Território de Desenvolvimento Urbano Aeroporto) foi embasado para tal recorte geográfico. Apresentaremos na reunião uma proposta de recorte funcional desta região visando a consolidação da Região Aeroportuária;
- Como a administração vê a possibilidade de criação de uma Zona de Desenvolvimento Tecnológico no entorno da USP, com incentivos urbanísticos para empreendimentos privados;
- Definir na LPUOS e no Plano Viário, prioridade para infraestruturas de conexão e para investimentos privados que melhorem a fluidez da população e dos serviços entre regiões que hoje tem obstáculos naturais. Exemplos: (Av. dos Bandeirantes x V. Virginia x V. Tibério) – (Via Norte e Córrego Ribeirão Preto x Região do Ipiranga x Campos Eliseos, Lapa, V. Carvalho e V. Eliza); (Linha Férrea e Córrego x Regões do Alexandre Balbo e Planalto Verde x Região do Ipiranga); (Castelo Branco e Parque Bandeirantes x Região Jardim Anhangueira e Zaira).

ACESSO: AGLA
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

LPUOS TDU AEROPORTO

Aeroporto

estimula a atividades relacionadas à presença do aeroporto, ferrovia e via Anhangueira

- estimula a condomínios industriais e logísticos
- diretrizes para complementação do sistema viário
- controle do uso residencial

ACESSO: AGLA
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

EM DISCUSSÃO LPUOS ZONAMENTO URBANO

- Zona Centralidade Municipal
- ZM 1A – Zona Mista 1A
- ZM 1B – Zona Mista 1B
- ZM 2 – Zona Mista de média densidade;
- ZM 3 – Zona Mista de alta densidade
- ZMT – Zona Mata Santa Teresa.
- ZPI-1 – Zona Predomin. Industrial 1
- ZPI-2 – Zona Predomin. Industrial 2
- ZPI-3 – Zona Predomin. Industrial 3
- ZPI-4 – Zona Predomin. Industrial 4
- ZPI-M – Zona Predomin. ind. Mineração
- ZEU – Zona Especial 3 – USP
- ZEP – Z. Especial 2 – PÓLO TECNOLÓGICO
- TERRITÓRIOS DE EXPANSÃO PLANEJADA
- ZEA – Z. Especial 1 – AEROPORTUÁRIA

ACESSO: AGLA
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

LPUOS TDU USP

"Aproximar" a USP da região central através da consolidação da ocupação ao longo da Av. do Café (eixo de uso misto)

- estimula para unidades de até 50/80m² (renda média)
- inserir o campus e incubadoras na dinâmica urbana (cotidiano da cidade)
- fachada viva gratuita (estimular interface prédio-rua)
- áreas de circulação não computáveis
- implantação de parque junto ao córrego

ACESSO: AGLA
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

LPUOS PLAN MOB

ANEXO VII. DO PLANEJAMENTO DA MOBILIDADE URBANA

ARCABOUÇO TEMÁTICO:

1. Olhar sobre a Região Metropolitana
2. Melhorar o transporte público coletivo
3. Reorganização do Sistema Viário
4. Transportes não motorizados - circulação de pedestres
5. Transportes não motorizados - bicicleta
6. Redução dos impactos ambientais da mobilidade urbana
7. Redução de vitimas e moderação do trânsito
8. Gestão da demanda e Operações Urbanas Consorciadas
9. Melhorar do Quadrilátero Central
10. Gestão da implementação e monitoramento da Política de Mobilidade Urbana

ACESSO: AGLA
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

LPUOS PLANMOB

PROJETO	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1. Estruturação do planejamento de mobilidade urbana									
2. Estruturação de planejamento de mobilidade urbana									
3. Estruturação de planejamento de mobilidade urbana									
4. Estruturação de planejamento de mobilidade urbana									
5. Estruturação de planejamento de mobilidade urbana									
6. Estruturação de planejamento de mobilidade urbana									
7. Estruturação de planejamento de mobilidade urbana									
8. Estruturação de planejamento de mobilidade urbana									
9. Estruturação de planejamento de mobilidade urbana									
10. Estruturação de planejamento de mobilidade urbana									
11. Estruturação de planejamento de mobilidade urbana									
12. Estruturação de planejamento de mobilidade urbana									
13. Estruturação de planejamento de mobilidade urbana									
14. Estruturação de planejamento de mobilidade urbana									
15. Estruturação de planejamento de mobilidade urbana									
16. Estruturação de planejamento de mobilidade urbana									
17. Estruturação de planejamento de mobilidade urbana									
18. Estruturação de planejamento de mobilidade urbana									
19. Estruturação de planejamento de mobilidade urbana									
20. Estruturação de planejamento de mobilidade urbana									
21. Estruturação de planejamento de mobilidade urbana									
22. Estruturação de planejamento de mobilidade urbana									

ACESSO: AGLA
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

LPUOS AMOR

Condição: avaliação com base nos dados levantados a 1/3 do plano de parcelamento, que abrange os terrenos do bairro São Carlos, em estudo e aprovação de uma nova Lei de Zonamento de Uso, Zonagem e regulamentação de regularização, que por decisão de direção de AMOR (Associação de Moradores de São Carlos) não possui ainda uma proposta de projeto.

Esta condição não se aplica ao loteamento de 100 lotes, que já possui uma proposta de projeto aprovada em 2014, e que já possui uma proposta de projeto aprovada em 2014, e que já possui uma proposta de projeto aprovada em 2014.

ACESSO: AGLA
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

LPUOS CORREDORES COMERCIAIS

Submetido aos objetivos específicos e as diretrizes gerais da produção e da organização do espaço físico municipal.

PLANO DIRETOR MUNICIPAL
CAPÍTULO IV
Art. 52

IV - promover a descentralização das atividades econômicas e sociais, através da criação de novos polos de desenvolvimento e respectivo fortalecimento dos subcentros urbanos;

V - preservar e estimular a característica de uso misto de estrutura urbana existente, na busca de uma ocupação equilibrada que reduza os distúncios de deslocamentos na cidade;

VI - estimular a preservação das comunidades tradicionais, características da história dos bairros, com vistas a garantir e ampliar as unidades ambientais de moradia;

ACESSO: AGLA
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Cidade de São Paulo
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

LPUOS **CORREDORES COMERCIAIS**

- Deve considerar alteração do espaço urbano pelas alterações das dinâmicas sociais e econômicas:
 - a concentração de atividades similares em determinadas regiões.
 - a perda ou incremento populacional.
 - os fluxos de circulação de pessoas, mercadorias e serviços
 - a disponibilidade de infraestrutura
- O desafio é o estabelecimento de um ADEQUADO ordenamento territorial, que induza a impactos positivos no cotidiano dos cidadãos.
- Alterações do zoneamento devem ser justas e sempre que possível moderadas.

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portais/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Cidade de São Paulo
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

LPUOS **CORREDORES COMERCIAIS**

- Vias que tiveram seu uso alterado pela L.C. 2505/12, mas que voltaram a sua situação anterior em função da declaração de inconstitucionalidade desta lei e o retorno da vigência da L.C. 2157/07.
- Exemplos: Avenida Califórnia (Jd. Califórnia), Avenida Alice de Moura Braghetto (City Ribeirão), Rua Abraão Issa Halack (Ribeirânia), etc.
-
- Outras vias, que nunca tiveram seus usos alterados, mas que, em função da dinâmica da cidade, apresentam demanda de alteração de uso e de sua classificação na hierarquia funcional das vias do município.
- Exemplos: Rua Hudson (Jd. Canadá), Avenida Orestes Lopes de Camargo Neto (City Ribeirão), Rua Ovídio José de Faria (Ribeirânia).

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portais/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Cidade de São Paulo
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

LPUOS **ZONA CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇOS - ZCC**

As **Zonas Corredor de Comércio e Serviços (ZCC)** são trechos de vias destinados a atividades não residenciais compatíveis com o uso residencial e com a fluidez do tráfego, com densidade demográfica e construtiva baixa, sendo permitida a instalação de atividades:

- comércio local com área de até 400m², desde que não sejam atividades polo gerador de tráfego.

A implantação de usos não residenciais, situados em lote com restrição cartorial, deve observar os parâmetros de uso e ocupação estabelecidos no memorial descritivo do loteamento ou gravadas no Registro Geral de Imóveis.

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portais/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Cidade de São Paulo
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

EM DISCUSSÃO

LPUOS **PARCELAMENTOS COM RESTRIÇÕES CARTORIAIS**

RESTRIÇÃO CARTORIAL

- Os Parcelamentos com Restrição Cartorial são porções do território com restrições específicas de parâmetros urbanísticos, determinadas em consonância com a legislação vigente, quando da aprovação do parcelamento e gravadas no Registro Geral de Imóveis, com uso e ocupação pré-definida registrada em memoriais ou contratos dos parcelamentos.
- No entorno dos perímetros dos parcelamentos com Restrição Cartorial ocupados, predominantemente, por uso residencial unifamiliar e com edificações com dois pavimentos, **como forma de transição** entre zona de uso de baixa densidade construtiva e zona de densidade construtiva média e alta, se deve respeitar uma **faixa de amortecimento de 25 m** (vinte e cinco metros), independente da zona de uso que a circunda, onde deverá ser observada o gabarito máximo de 10m (dez metros);
- O uso do solo será analisado com observância das referidas restrições e também das previstas no zoneamento municipal;
- Os casos omissos quanto ao uso e ocupação do solo para lotes com restrição cartorial, devem observar os parâmetros estabelecidos para a zona de uso incidente;

ACESSO AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portais/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>



- Ata da 11ª reunião do COMUR



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

COMUR – CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO

Ata da 11ª Reunião do COMUR – Conselho Municipal de Urbanismo

1 Aos vinte e seis dias do mês de novembro de 2019, reunidos no Salão Nobre do Palácio Rio
2 Branco, sede da PMRP, aconteceu a décima primeira reunião do COMUR, (Reunião
3 Extraordinária) que contou com a presença de 22 (vinte) conselheiros, sendo 18 (dezoito)
4 titulares, 01 (um) suplente acompanhado do seu titular, 03 (três) suplentes representando seu
5 titular e 04 (quatro) visitantes, que assinaram lista de presença. A abertura se deu as 18:45 horas,
6 pelo Presidente Silvio Contart (AAVIGO) que apresenta os assuntos da pauta: **1) Aprovação**
7 **da Ata anterior**, aprovada por todos os Conselheiros a ata da 10ª Reunião (18/11/2019) sem
8 ressalva. **2) Esclarecimento de dúvidas sobre a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do**
9 **Solo** – conforme acordado em reunião anterior a reunião teve a finalidade de esclarecer assuntos
10 de destaque na referida lei. O Conselheiro Edsom Ortega elencou o conjunto de temas que
11 foram solicitados pelos conselheiros: Outorga Onerosa, Zona de Amortecimento da Mata de
12 Santa Tereza, Zoneamento de atividades no município, Zona de Desenvolvimento Tecnológico,
13 Corredores Comerciais. Os arquitetos e urbanistas Danilo Marcondes e Adriana Gilioli Garcia
14 fizeram a exposição dos temas, esclarecendo que a Outorga será aplicada em todo o perímetro
15 urbano e na área de expansão urbana será cobrada a Outorga de alteração de uso apresentando
16 a fórmula para a cobrança. Quanto a Zona de amortecimento da Mata de Santa Tereza explicou
17 que é a porção do território composta pela área localizada no entorno da Estação Ecológica de
18 Ribeirão Preto (EERP), delimitada pelas microbacias dos córregos Serraria e do Horto somadas,
19 onde a urbanização está sujeita a normas que visam preservar a paisagem e o ecossistema
20 existentes, os usos, gabaritos e respectivos limites serão fixados através de leis específicas em
21 função da topografia do entorno, da necessidade de proteção ambiental e demais aspectos
22 relevantes. Sobre o zoneamento das atividades no município o mesmo já está regrado pelas
23 zonas conforme demonstrado em mapa e a legislação irá regulamentar as atividades em função
24 da perspectiva do licenciamento ambiental com uma regulamentação mais específica. O
25 Conselheiro Eduardo Molina comentou sobre a zona especial da USP, que envolve o principal
26 setor com incentivo ao desenvolvimento tecnológico e precisa de um olhar atento para o entorno
27 pois a região será o suporte dessa zona de desenvolvimento. O Conselheiro Ivens questionou a
28 implantação das vias comerciais nas Ruas Ovídio de Farias e Abraão Issa Halack, pois devido
29 ao adensamento nas avenidas onde há escoamento do tráfego contínuo, a preocupação é que
30 novas construções tenham o gabarito excedido, caso isso não ocorra que fique claro na lei. Outra
31 questão levantada refere-se à regularização das obras e que é contrário a essa prática pois fere
32 o direito de vizinhança. O Conselheiro Ortega comentou que sobre a regularização de obras já
33 está regulada no Código de Obras e esse assunto foi discutido quando da revisão da lei,
34 esclareceu que foi encaminhado a Câmara Municipal a proposta de alteração na lei deixando
35 claro que as construções que não tiverem parâmetros baseados na lei para a regularização os
36 pedidos serão indeferidos seguido de demolição. O Conselheiro Silvio comentou que a Outorga
37 da forma como está escrito não fica claro que o valor venal é para o metro quadrado do imóvel,



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

COMUR – CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO

38 que a transferência do Direito de Construir deixa claro sobre os aspectos do direito ambiental,
39 mas que pode ser melhorado. Sobre a Zona de Amortecimento comentou que o plano de manejo
40 foi escrito por pessoas que não entendem de legislação urbanística, pode ser mais específico
41 com mais clareza no quesito restrições e a sobreposição dos parâmetros tem que ser revisto. O
42 Conselheiro Molina comentou sobre a região do Aeroporto, pois trata-se de área estritamente
43 comercial e industrial que é uma região ruim para moradia, que é necessário resgatar a vocação
44 original da região para gerar mais emprego. Perguntou se haverá ordem para estabelecer as
45 prioridades para esses planos com caráter de orientação com medidas necessárias para atender
46 as demandas dos bairros. O Conselheiro Ortega comentou que enquanto não houver os planos
47 elaborados valerá a diretriz para as quais estão inseridas. O Conselheiro Ivens comentou que
48 saiu insatisfeito da reunião quanto a lei de regularização de obras e mudança de uso nas
49 avenidas, pois a comunidade não foi ouvida. O Conselheiro Ortega comentou que a Secretaria
50 de Planejamento e Gestão Pública está aberta para receber as contribuições e sugestões a
51 LPUOS, que a Secretaria de Negócios Jurídicos está analisando a proposta do texto e propõe
52 que não haja outra reunião no COMUR para tratar desse tema. O Conselheiro Silvio propõe
53 pela continuidade da participação nas audiências e encaminhamento de propostas via e-mail ou
54 pessoalmente esclarecendo que haverá mais audiências inclusive na Câmara Municipal. Após
55 vários comentários e sem mais nada a tratar as 20:45 horas, agradeceu a presença de todos e
56 encerrou a reunião. E eu, Edsom Ortega Marques, apoiado pela arquiteta Sabrina Silva de
57 Andrade, lavrei a presente ata que vai assinada por mim.

No dia 04 de fevereiro de 2020 em reunião extraordinária do Conselho Municipal de Urbanismo – COMUR, foi apresentado o Texto Base completo para conhecimento dos conselheiros. Estiveram presentes os conselheiros do poder público e da sociedade civil organizada que trouxeram várias contribuições para aprimoramento do texto.





Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Cidade de São Paulo
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

COMUR – CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO

LPUOS – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo
Município de Ribeirão Preto – SP

leiscomplementares@planejamento.pmrp.com.br

ACESSO AGLA
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Cidade de São Paulo
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

LPUOS – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

11 Audiências Técnicas
7 Audiências Públicas
Total = 18 Audiências

ACESSO AGLA
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Cidade de São Paulo
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

Objetivos do Plano Diretor de Ribeirão Preto, garantir:

- Melhoria da qualidade de vida de seus habitantes;
- Preservação, conservação e recuperação do meio ambiente;
- Ordenamento do desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana;
- Universalização do direito à cidade;
- Universalização da mobilidade e acessibilidade;
- Sustentabilidade financeira e socioambiental da política urbana.

ACESSO AGLA
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Cidade de São Paulo
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

LPUOS OBJETIVOS

- Cidade compacta
- Otimização dos serviços públicos
- Qualificação dos equipamentos públicos
- Planejamento urbano permanente e contínuo
- Crescimento ordenado e sustentável
- Ordenamento urbano relacionado com mobilidade
- Preservação cultura e ambiental

ACESSO AGLA
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Cidade de São Paulo
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

LPUOS

- Território de Desenvolvimento Urbano – TDU
- Unidades de Ocupação Planejada – UOP
- Território de Expansão Planejada – TEP

ACESSO AGLA
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Cidade de São Paulo
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

TDU TERRITÓRIO DE DESENVOLVIMENTO URBANO PERÍMETRO URBANO

INTERNO AO ANEL VIÁRIO

- 1 Território de Desenvolvimento Urbano 01 - Centro Expandido
- 2 Território de Desenvolvimento Urbano 02
- 3 Território de Desenvolvimento Urbano 03 - Aeroporto
- 4 Território de Desenvolvimento Urbano 04 - Leste
- 5 Território de Desenvolvimento Urbano 05 - Leste
- 6 Território de Desenvolvimento Urbano 06 - Sul
- 7 Território de Desenvolvimento Urbano 07 - Sul
- 8 Território de Desenvolvimento Urbano 08 - Oeste
- 9 Território de Desenvolvimento Urbano 09 - Oeste
- 10 Território de Desenvolvimento Urbano 10 - Oeste
- 11 Território de Desenvolvimento Urbano 11 - Oeste

EXTERNAS AO ANEL VIÁRIO

- 12 Território de Desenvolvimento Urbano 12 - Norte
- 13 Território de Desenvolvimento Urbano 13 - Leste
- 14 Território de Desenvolvimento Urbano 14 - Leste
- 15 Território de Desenvolvimento Urbano 15 - Leste
- 16 Território de Desenvolvimento Urbano 16 - Sul
- 17 Território de Desenvolvimento Urbano 17 - Sul
- 18 Território de Desenvolvimento Urbano 18 - Região-Pública
- 19 Território de Desenvolvimento Urbano 19 - Sul
- 20 Território de Desenvolvimento Urbano 20 - Oeste
- 21 Território de Desenvolvimento Urbano 21 - Oeste
- 22 Território de Desenvolvimento Urbano 22 - Oeste

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Cidade de São Paulo
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

TDU TERRITÓRIO DE DESENVOLVIMENTO URBANO PERÍMETRO URBANO

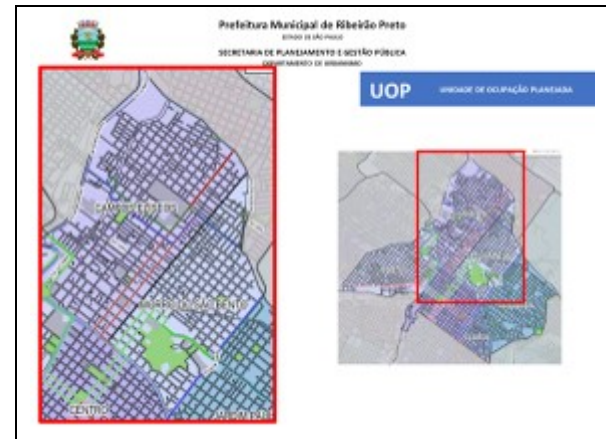
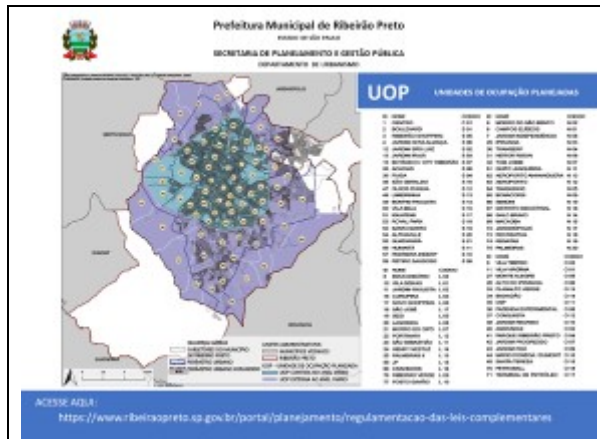
Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Cidade de São Paulo
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

TDU TERRITÓRIO DE DESENVOLVIMENTO URBANO PERÍMETRO URBANO

Os Territórios de Desenvolvimento Urbano (TDU) têm por objetivo conciliar todos os parâmetros e incentivos expressos em suas diretrizes de forma a promover a transformação destas áreas em função de suas características e potencialidades, levando em consideração as suas interações.

- **Fruição pública**, entendida como a área privada livre e aberta ao uso público.
- **Fachada ativa**, entendida como condição de implantação de atividade não residencial, obrigatoriamente sem recuo aos acessos abertos ao nível do logradouro ou à área de fruição pública.
- **Qualificação das calçadas públicas**, entendido como a garantia de no mínimo 4m (quatro metros) de largura das calçadas;

ACESSO AGLA
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

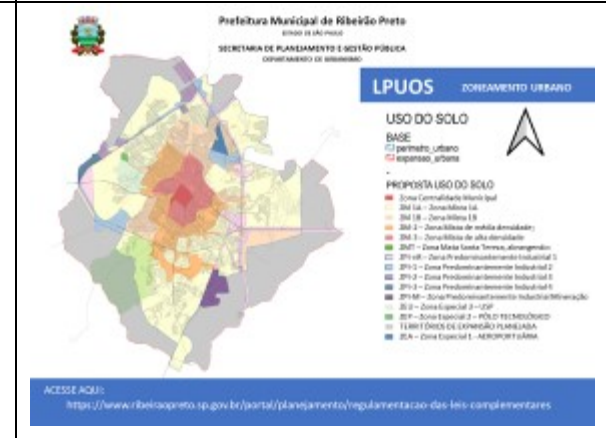
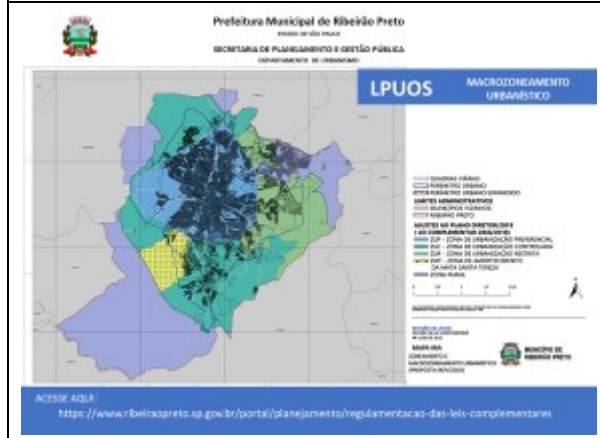
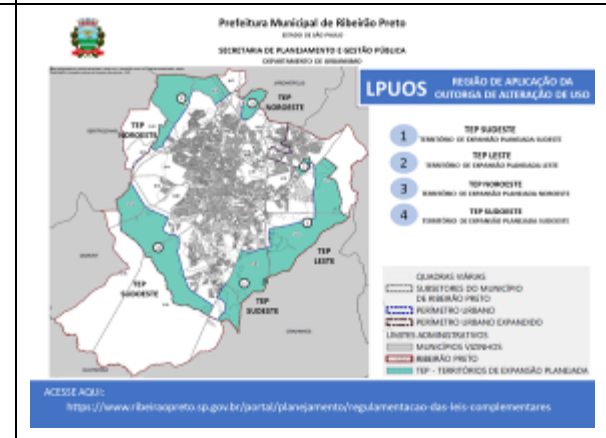


UOP UNIDADES DE OCUPAÇÃO PLANEJADA

As Unidades de Ocupação Planejada são porções de áreas do tecido urbano com variados tipos de uso do solo, características sociais, econômicas e ambientais específicas, para as quais são estabelecidas diretrizes e incentivos, visando exercer papel estratégico no desenvolvimento urbano da cidade atendendo ao estabelecido pelo Plano Diretor.

- **Integração Territorial** visa valorizar e proteger a paisagem e o patrimônio existente, respeitando a relação de espaço construído com espaços abertos e valorizando a caminhabilidade e uso de meios de transporte de baixo impacto ambiental.
- **Pluralidade Social e Econômica** valoriza a diversidade de tipologias, de atividades econômicas e de destinação de espaços públicos.

ACESSO AQUI: <https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>



LPUOS LINHA DE POLÍGONO URBANO ORIENTADO

Zona	Código	Descrição	Cobertura de Aproveitamento		Taxa de Ocupação	Taxa de Permeabilidade	Densidade Urbana	Densidade Urbana Máxima	Índice de Ocupação
			Área	Volume					
Z-01	Z-01-1	Centro Histórico	0,0	0,0	0,75	0,0	100	100	0,75
	Z-01-2	Centro Histórico - Zona Especial	0,0	0,0	0,75	0,0	100	100	0,75
Z-02	Z-02-1	Zona Especial 1 - Centro	0,0	0,0	0,75	0,0	100	100	0,75
	Z-02-2	Zona Especial 1 - Periferia	0,0	0,0	0,75	0,0	100	100	0,75
Z-03	Z-03-1	Zona Especial 2 - Centro	0,0	0,0	0,75	0,0	100	100	0,75
	Z-03-2	Zona Especial 2 - Periferia	0,0	0,0	0,75	0,0	100	100	0,75
Z-04	Z-04-1	Zona Especial 3 - Centro	0,0	0,0	0,75	0,0	100	100	0,75
	Z-04-2	Zona Especial 3 - Periferia	0,0	0,0	0,75	0,0	100	100	0,75
Z-05	Z-05-1	Zona Especial 4 - Centro	0,0	0,0	0,75	0,0	100	100	0,75
	Z-05-2	Zona Especial 4 - Periferia	0,0	0,0	0,75	0,0	100	100	0,75
Z-06	Z-06-1	Zona Especial 5 - Centro	0,0	0,0	0,75	0,0	100	100	0,75
	Z-06-2	Zona Especial 5 - Periferia	0,0	0,0	0,75	0,0	100	100	0,75
Z-07	Z-07-1	Zona Especial 6 - Centro	0,0	0,0	0,75	0,0	100	100	0,75
	Z-07-2	Zona Especial 6 - Periferia	0,0	0,0	0,75	0,0	100	100	0,75

ACESSO AQUI: <https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

LPUOS LINHA DE POLÍGONO URBANO ORIENTADO

Zona	Código	Descrição	Cobertura de Aproveitamento		Taxa de Ocupação	Taxa de Permeabilidade	Densidade Urbana	Densidade Urbana Máxima	Índice de Ocupação
			Área	Volume					
Z-01	Z-01-1	Centro Histórico	0,0	0,0	0,75	0,0	100	100	0,75
	Z-01-2	Centro Histórico - Zona Especial	0,0	0,0	0,75	0,0	100	100	0,75
Z-02	Z-02-1	Zona Especial 1 - Centro	0,0	0,0	0,75	0,0	100	100	0,75
	Z-02-2	Zona Especial 1 - Periferia	0,0	0,0	0,75	0,0	100	100	0,75
Z-03	Z-03-1	Zona Especial 2 - Centro	0,0	0,0	0,75	0,0	100	100	0,75
	Z-03-2	Zona Especial 2 - Periferia	0,0	0,0	0,75	0,0	100	100	0,75
Z-04	Z-04-1	Zona Especial 3 - Centro	0,0	0,0	0,75	0,0	100	100	0,75
	Z-04-2	Zona Especial 3 - Periferia	0,0	0,0	0,75	0,0	100	100	0,75
Z-05	Z-05-1	Zona Especial 4 - Centro	0,0	0,0	0,75	0,0	100	100	0,75
	Z-05-2	Zona Especial 4 - Periferia	0,0	0,0	0,75	0,0	100	100	0,75
Z-06	Z-06-1	Zona Especial 5 - Centro	0,0	0,0	0,75	0,0	100	100	0,75
	Z-06-2	Zona Especial 5 - Periferia	0,0	0,0	0,75	0,0	100	100	0,75
Z-07	Z-07-1	Zona Especial 6 - Centro	0,0	0,0	0,75	0,0	100	100	0,75
	Z-07-2	Zona Especial 6 - Periferia	0,0	0,0	0,75	0,0	100	100	0,75

ACESSO AQUI: <https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

LPUOS INSTALAÇÃO DE USO POR ZONA

Zona	Descrição	Parâmetros de Uso		Parâmetros de Ocupação		Índice	Cobertura	Altura	Outorga	Transferência	Outorga	Transferência
		Uso	Ocupação	Uso	Ocupação							
U-1	Uso Residencial Unifamiliar	Residencial Unifamiliar	Residencial Unifamiliar	Residencial Unifamiliar	Residencial Unifamiliar	1,0	100%	3,0	Sim	Sim	Sim	Sim
U-2	Uso Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar	1,0	100%	3,0	Sim	Sim	Sim	Sim
U-3	Uso Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar	1,0	100%	3,0	Sim	Sim	Sim	Sim
U-4	Uso Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar	1,0	100%	3,0	Sim	Sim	Sim	Sim
U-5	Uso Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar	1,0	100%	3,0	Sim	Sim	Sim	Sim
U-6	Uso Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar	1,0	100%	3,0	Sim	Sim	Sim	Sim
U-7	Uso Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar	1,0	100%	3,0	Sim	Sim	Sim	Sim
U-8	Uso Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar	1,0	100%	3,0	Sim	Sim	Sim	Sim
U-9	Uso Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar	1,0	100%	3,0	Sim	Sim	Sim	Sim
U-10	Uso Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar	1,0	100%	3,0	Sim	Sim	Sim	Sim
U-11	Uso Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar	1,0	100%	3,0	Sim	Sim	Sim	Sim
U-12	Uso Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar	1,0	100%	3,0	Sim	Sim	Sim	Sim
U-13	Uso Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar	1,0	100%	3,0	Sim	Sim	Sim	Sim
U-14	Uso Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar	1,0	100%	3,0	Sim	Sim	Sim	Sim
U-15	Uso Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar	1,0	100%	3,0	Sim	Sim	Sim	Sim
U-16	Uso Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar	1,0	100%	3,0	Sim	Sim	Sim	Sim
U-17	Uso Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar	1,0	100%	3,0	Sim	Sim	Sim	Sim
U-18	Uso Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar	1,0	100%	3,0	Sim	Sim	Sim	Sim
U-19	Uso Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar	1,0	100%	3,0	Sim	Sim	Sim	Sim
U-20	Uso Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar	Residencial Multifamiliar	1,0	100%	3,0	Sim	Sim	Sim	Sim

ACESSO AQUI: <https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/Planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

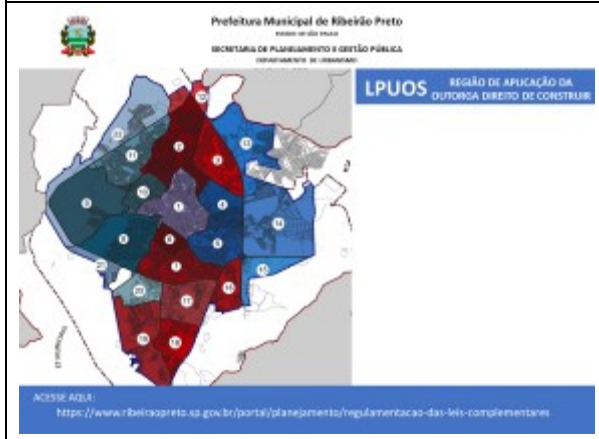
Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

LPUOS INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO

Plano Diretor

- Parcelamento, edificação ou utilização compulsória;
- Transferência do direito de construir;
- Outorga onerosa do direito de construir e de alteração do solo;
- Direito de preempção;
- Operação urbana consorciada;
- Estudo Prévio de Impacto Ambiental;
- Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Vizinhança – (EIV/RIV);
- Instrumentos de regularização fundiária de interesse social e específico;
- Autorização de fechamento precário parcial ou total de loteamentos;
- Exigência de compensações urbanísticas e ambientais;
- Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto sobre o Meio Ambiente (EIA/RIMA);
- Instituição de zonas especiais de interesse social;

ACESSO AQUI: <https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/Planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

LPUOS INSTRUMENTOS DE DESONERAÇÃO

PRESERVAR E VALORIZAR O PATRIMÔNIO CULTURAL

- INTEGRAR E ARTICULAR OS BENS CULTURAIS INCENTIVAR A PRESERVAÇÃO CULTURAL POR MEIO DE BENEFÍCIOS URBANÍSTICOS – TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO

TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO

ACESSO AQUI: <https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/Planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

LPUOS DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

OBJETIVOS DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

ACESSO AQUI: <https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/Planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

LPUOS DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

ACESSO AQUI: <https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/Planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

LPUOS FATOR DE INCENTIVO

ACESSO AQUI: <https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/Planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

LPUOS FATOR DE INCENTIVO

PARÂMETROS

MOBILIDADE URBANA	1. FRUIÇÃO
	2. DESESTÍMULO AO MODAL AUTOMÓVEL
DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	3. ESTÍMULO AO MEIO DE TRANSPORTE ATIVO - Qualificação das calçadas públicas e incentivo ao uso da bicicleta
	4. FACHADA ATIVA
QUALIDADE URBANA	5. DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO
	6. ADENSAMENTO POPULACIONAL
	7. AGENDA AMBIENTAL
	8. PRESERVAÇÃO CULTURAL

ACESSO AQUI: <https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/porta/Planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

LPUOS TABELA DE INCENTIVO

PARÂMETROS	AÇÕES	CONDIÇÕES	TEM			
			1	2	3	4
1. FREGUESIA	1.1. garantir pelo menos 20% da área de terreno destinada à função pública, residencial e em zonas comerciais;	concedido quando de aumento de coeficiente de aproveitamento mediante a concessão de "T" quanto a área edificável de acordo com "T"	0,20			
	1.2. garantir de 20% a 30% da área destinada à função pública, residencial e em zonas comerciais;		0,30			
	1.3. garantir mais de 30% da área de terreno destinada à função pública, residencial e em zonas comerciais;		0,70			
	1.4. dar atendimento ao fundo representado pelo loteamento;		0,20			
	1.5. garantir a permeabilidade visual de terrenos entre o interior das lotes e passarela pública com a utilização de muretos, grades, vitrais, arandelas e jardins;		0,30			
	1.6. garantir a regularização do loteamento público dotado, disponibilizando passagens para pedestres, cicloviária, nos limites da área privada, em pontos de acesso;		0,5			

ACESSO: ABLA
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portais/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

LPUOS DESTINO OUTORGA

OS RECURSOS SÃO DESTINADOS AO FUNDIÁRIO E SERÃO INVESTIDOS EM MELHORIAS URBANAS COM CARÁTER DISTRIBUTIVO, A FIM DE MINIMIZAR OS DÉFICITS DA CIDADE EM RELAÇÃO AOS EQUIPAMENTOS, ZELADORIA, MOBILIDADE, INFRAESTRUTURA E MORADIA.



MANUTENÇÃO DE INTERESSE SOCIAL



EQUIPAMENTOS SOCIAIS



ESPAÇOS PÚBLICOS



QUALIFICAÇÃO DE ÁREAS VERDES



COMPRAS E REABILITAÇÃO DE PATRIMÔNIOS CULTURAIS



TRANSPORTE PÚBLICO COLETIVO, CICLOVIÁRIO E QUALIFICAÇÃO DE CALÇADAS

ACESSO: ABLA
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portais/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

Dúvidas e Sugestões:

leiscomplementares@planejamento.pmrp.com.br

ACESSO: ABLA
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portais/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>



- Ata da 12ª Reunião do COMUR realizada em 04/02/2020



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Estado de São Paulo
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

COMUR – CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO

Ata da 12ª Reunião do COMUR – Conselho Municipal de Urbanismo

1 Aos quatro dias do mês de fevereiro de 2020, reunidos no Salão Nobre do Palácio Rio Branco,
2 sede da PMRP, aconteceu a décima segunda reunião do COMUR, (Reunião Extraordinária) que
3 contou com a presença de 10 (dez) conselheiros, sendo 09 (nove) titulares, 01 (um) suplente
4 representando seu titular e 07 (sete) visitantes, que assinaram lista de presença. A abertura se
5 deu as 18:45 horas, pelo Vice-presidente Conselheiro João Theodoro Ferez Sobrinho (AELO),
6 substituindo o Presidente Silvio Contart (AAVIGO) por motivos de doença, que apresenta os
7 assuntos da pauta: 1) **Aprovação da Ata anterior**, aprovada por todos os Conselheiros a ata da
8 11ª Reunião (26/11/2019) sem ressalva. 2) **Apresentação do Plano de Saneamento** – o
9 Secretário Ortega, apresenta o Engenheiro Civil Lineu Andrade de Almeida, do DAERP que
10 faz uma breve explanação do Plano de Saneamento. Comentou sobre a universalização do Plano
11 de Saneamento com recursos aderentes ao planejamento para cumprimento para os próximos
12 04 anos e revisão para mais 04 anos, nesta reunião foi explanada 03 vertentes do plano: sistema
13 de abastecimento de água, esgoto e os indicadores. Pediu para o Engenheiro Civil Richard Artur
14 Valefuogo Junior que explanou sobre o sistema de abastecimento. O conselheiro João Theodoro
15 abriu para perguntas e o Conselheiro Molina perguntou se o DAERP possui toda a rede
16 georreferenciada e se há a possibilidade de fazer um investimento conjunto entre a PMRP e os
17 provedores de serviços para se ter isso disponível a população; e em relação a recuperação das
18 redes se há hierarquia de prioridades ou estará alinhada as premissas do Plano Diretor e da
19 LPUOS na questão do adensamento. Lineu comentou que o DAERP tem o mapeamento da rede
20 em sistema, porém não há a localização real e a CODERP detém o georreferenciamento, o
21 cadastro mais atual é o da empresa Gás Brasileiro, pois é o mais seguro hoje. Em relação as
22 redes, haverá priorização onde há incidência de vazamento, redes com amianto e pressão
23 maiores, substituição da infra estará no conceito de perdas, os maiores problemas serão atacados
24 primeiro. O Conselheiro Aurílio comentou que a CODERP tem uma base com todas as
25 informações que o DAERP passa, mas não no sentido de locação, bitola e profundidade que
26 não é detalhada. O Conselheiro João comentou sobre o lançamento do esgoto sanitário na região
27 Sul, se há a criação de uma nova estação de tratamento para suportar esse crescimento. O
28 Engenheiro Civil Danilo Rezende do DAERP, comentou que em Bonfim Paulista havia uma
29 estação mais foi desativada e esclareceu que para atender o adensamento na região Sul, a
30 infraestrutura será direcionado aos novos empreendimentos através da solicitação do reforço da
31 estrutura. O Conselheiro Ortega agradece a apresentação pelos engenheiros do DAERP e
32 comentou da audiência agendada para a próxima quinta-feira (06/02/2020) e que as
33 contribuições sejam encaminhadas a Secretaria de Planejamento. 3) **Apresentação da Lei de**
34 **Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo** – solicitado a Arquiteta e Urbanista da Secretaria de
35 Planejamento e Gestão Pública, Adriana Gilioli Garcia, a explanação da LPUOS. Após a
36 apresentação do texto da lei o Conselheiro Ortega comentou que o texto está publicado para
37 consulta pública, contribuições e refinamento devido a incorporação de dispositivos e está na
38 reta final, pediu aos conselheiros que apontem as observações. O conselheiro Ortega pergunta



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Estado de São Paulo
Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

COMUR – CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO

39 se em função de haver audiência no dia 05/02/2020 (quarta-feira) sobre a LPUOS, se poderá
40 ser mantido o mesmo encaminhamento das reuniões anteriores, para que os Conselheiros que
41 puderem participem da audiência e que as contribuições sejam entregues na referida audiência
42 ou via e-mail, ao que todos concordaram. Sem mais nada a tratar as 21:00 horas, o Conselheiro
43 João Theodoro agradeceu a presença de todos e encerrou a reunião. E eu, Edsom Ortega
44 Marques, apoiado pela arquiteta Sabrina Silva de Andrade, lavrei a presente ata que vai assinada
45 por mim.

Considerações sobre a LPUOS do Conselho Municipal de Urbanismo – COMUR: inseridas no Projeto a regulação dos instrumentos do Estatuto da Cidade, as Unidades de Ocupação Planejada, a revisão de Uso em algumas regiões da cidade, rever a aplicação da outorga onerosa devido a taxa de aproveitamento ficar limitada a 1,0 na aprovação do Plano Diretor; implantação do IPTU progressivo ao longo de 5 anos com estudo técnicos para áreas específicas, esclarecimentos sobre: Zona de Amortecimento da Mata de Santa Tereza, Zoneamento de atividades no município, Zona de Desenvolvimento Tecnológico, Corredores Comerciais.

Reuniões extraordinárias:

Foram realizadas reuniões técnicas com representantes dos empresários, associação de bairro, ACIRP, entidades dos movimentos por moradia, entre outros.



LISTA PRESENÇA

Reunião com o Instituto Ribeirão 2030 Referente a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo
DATA: 13/02/2020 – Sala de Reuniões da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública

NOMES	ÓRGÃO/EMPRESA	TELEFONE	E-MAIL	ASSINATURA
CATHERINE D ANDREA	SRGP			
EDMILSON CARLOS DOMINGOS	SEC. TUPILMAO	909920199		
Adriana Silva	Ribeirão 2030	997133625		
SILVIO COUFARETT	MUN. 2030	997920265	scoufata@gmail.com	
Edson de Amorim	Rib. 2030	36204147	edwardomachuzi@comaruni@	
Carosim Pardini	fib. 2030	(21)28122465	gprad@com	
Tatiana Villos Boas	Rib. 2030		Fabio.FABIO@3604147@RIB2030.COM	



LISTA PRESENÇA

Reunião referente a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

DATA: 12/02/2020 – Auditório da Secretaria Municipal da Educação

NOMES	ÓRGÃO/ EMPRESA	TELEFONE	E-MAIL	ASSINATURA
Ariana de Moraes G. e Camargo	Alameda	(19)3258-1141	ariana@alamedaurb.com.br	
SAMUEL SOLLITO	M3ADV	16 3692092	SAMUEL@M3ADV.COM	
TIMAGO SAID	Saíd	16 21114422	TIMAGO@CONSTRUID.COM.BR	
JOSÉ RENATO MANGALHÃ	COPEMA	9997415915	jozeluiz@copema.com.br	
José Batista Ferreira	Assoccom	992019981	josbatista@assoccom.com.br	
Rafaela Souza Carneiro	Vitta	991891039	rafaela.carneiro@vitta.residenciais.com.br	
José Carlos Moreira Filho	Vitta	992491339	joscarneiro@vittaresidenciais.com.br	
LEANDRO DE SIDERONI MOURA	ASSILCO	990390066	P.MOURA@SIDERONI.VLADIMIR.COM	
JOÃO THEODORO FERES SOBRINHO	ASSILCO	997477560	thd.engenharia@gmail.com	
Edouardo Molina	AGILIP	162640080	edouardo@agilip.com.br	
LUCIANE MOTA VIRGILIO	ARQUITÉCNICA	1199200420	luciane@arquitectnicamp.com.br	
SILVIO T. CONTRAI	Assumon	999920268	scatari@gmail.com	
JOSÉ ANTONIO LISANTON	SEC. PLANEJ	59229150		

DIVULGAÇÃO

O Decreto 134 de 10 de maio de 2018, instituiu a Comissão Especial de Política Urbana para o acompanhamento da elaboração e revisão das leis complementares ao Plano Diretor, denominada de Comissão de Acompanhamento, a mesma comissão aprovou o Plano de Comunicação para a divulgação de todos os atos referentes as revisões das leis. Diante disso, a divulgação de todo o material, assim como das Audiências que aconteceram e que irão acontecer, está disponível do sitio eletrônico da Prefeitura Municipal, com link direto para a Secretaria de Planejamento e Gestão Pública onde é possível por meio do link “Regulamentação das Leis Complementares” identificar a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo para ter acesso às informações pertinentes ao processo da lei, além disso, a divulgação se dá também através dos meios de comunicação, imprensa local e mídias sociais.



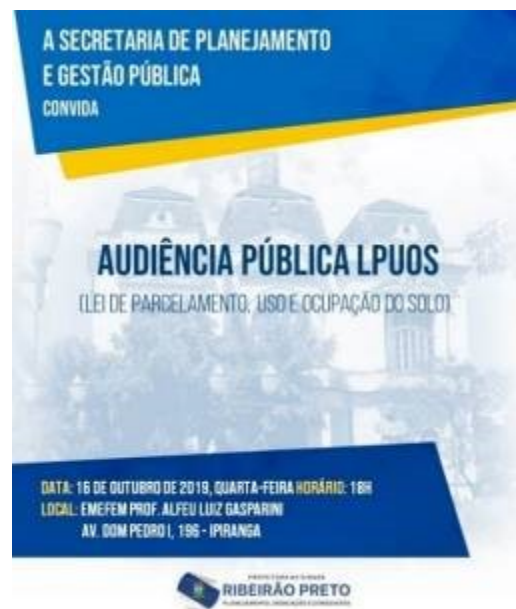


LPUOS – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Município de Ribeirão Preto – SP

Obrigada!

ACESSE AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Foram disparados convites para os mais de 2400 e-mails cadastrados junto à Coordenadoria de Comunicação Social informando sobre a realização das Audiências e encaminhando os textos para discussão da minuta e banners informativos das Audiências, solicitando que o convite fosse replicado aos contatos pessoais.





IMAGENS DAS AUDIÊNCIAS







Entretanto, a pandemia decorrente do Coronavírus limitou a participação das discussões no ano de 2020 de forma que as contribuições e as discussões ficaram prejudicadas, ainda mais pela precariedade à época dos meios de comunicação virtual.

Com o encerramento da consultoria da FIPE no final de 2020 e com a nova equipe que assumiu a discussão da Lei, contribuições foram feitas ao texto no sentido de reduzir conflitos e ampliar a participação da sociedade.

Novas audiências foram pensadas e preparadas para apresentação das alterações. Inicialmente 3 audiências virtuais foram realizadas por ainda se estar em período de pandemia e 1 audiência foi possível ser realizada de forma presencial, respeitando-se todos os procedimentos sanitários de segurança.

Destas 3 audiências virtuais realizadas em 2021, a 1ª aconteceu em 10 de maio por meio eletrônico via Webex e transmissão pelo Facebook da PMRP (<https://www.facebook.com/PrefeituraRP/videos/3012217125734422>). Esta que foi a 10ª Audiência Pública da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo contou com a presença de 184 pessoas e foi apresentada pela então Diretora do Departamento de Urbanismo, Arquiteta e Urbanista Catherine D'Andrea.

Com o novo texto disponibilizado por meio do site da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano foi possível o acompanhamento e as contribuições para o texto que foram analisadas pelos técnicos que desenvolveram a lei complementar.

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DO PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

APRESENTAÇÃO
10ª AUDIÊNCIA PÚBLICA

LPUOS
Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo
Município de Ribeirão Preto

MUITO OBRIGADO!

ACESSE AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>

Audiência Pública - Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo

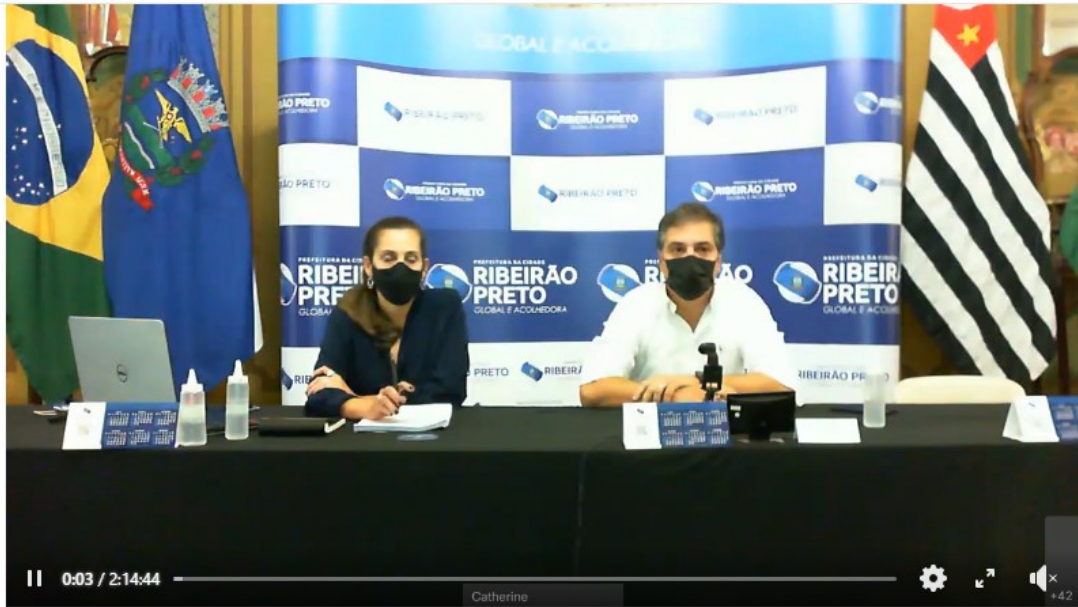
Prefeitura De Ribeirão Preto fez uma transmissão ao vivo.
10 de maio de 2021 ·

A Prefeitura de Ribeirão Preto, por meio da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, con...
Ver mais

Most relevant ▾

Muito boa tarde a todo(a)! Estou muito feliz pela oportunidade de participar de tão relevante Audiência Pública. (Advogado Urbanístico e Engenheiro Civil).
39 sem

Concordo com o arquiteto... nossa cidade esta pagando o preço dobrado em relação ao uso do solo em alguns bairros. O Alto da Boa Vista. Foi transformado em bairro de ocupação misto, sem que houvesse essa necessidade e por erros do poder publico em... Ver mais
38 sem



Audiência Pública - Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo



Audiência Pública - Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo





- Ata da 10ª Audiência Pública realizada em 10/05/2021



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Ata da Décima Audiência Pública para a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

1 Aos dez dias do mês de maio de 2021, aconteceu a decima audiência Pública da Lei
2 de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, por meio eletrônico via Webex e
3 transmissão pelo Facebook da PMRP
4 (<https://www.facebook.com/PrefeituraRP/videos/3012217125734422>). Deu início as
5 16:00 h e contou com a presença de 184 (Cento e oitenta e quatro) pessoas. O
6 Secretário de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, Daniel Gobbi, fez a
7 abertura apresentando a Arquiteta e Urbanista Catherine D'Andrea que fez a
8 apresentação, o Secretario do Meio Ambiente Samuel Sollito e José Roberto Bonetti
9 Secretario Adjunto do Meio Ambiente. Esclareceu que haverá mais duas audiências
10 públicas para posterior envio a Câmara Municipal. Agradece a presença dos
11 Vereadores André Rodini, Elizeu Rocha, Renato Zucolotto e todos os participantes
12 da sociedade civil. No momento das oitivas, Luiz Carlos Barreira parabenizou a
13 todos os envolvidos e sugeriu a participação do departamento e fiscalização e do
14 departamento jurídico da prefeitura para participar das audiências, questiona que há
15 comércios no Jardim Canadá que trata-se de bairro estritamente residencial e após
16 denúncias não há nenhuma manifestação os órgãos competentes. Andre Junqueira
17 Botelho, questiona sobre o art. 112, não está fazendo sentido em relação a lei
18 2505/12, a 2157/07 previa o desdobro em chácara e sítios de recreação no mínimo
19 de 2.500 m², na lei de 2012 reduz para 1.500 m² e, na nova lei mantém o mesmo
20 valor da 2.500 m² de desdobro, pois os desdobros dos lotes muito grandes os bairros
21 ficam desertos, e pede para rever a possibilidade do desdobro para lotes menores
22 após o habite-se. Ana Cirigliano, falou que enviou as contribuições e manifesta a
23 preocupação quanto ao entendimento do patrimônio cultural e suas estratégias de
24 manutenção, as delimitações das zonas exigem um estudo técnico, diagnósticos
25 aprofundados e acha melhor nem constar o mapeamento para não se colocar em
26 risco zonas com potencial turístico e se coloca a disposição para disponibilizar
27 materiais que possam ajudar a repensar esses caracterização do patrimônio histórico.
28 Platinir Nunes comentou sobre o art. 3 inciso 05 da Lei 2927/2018 para a redução de
29 38 m² de área útil para 20 m² onde fica insalubre para os moradores e não há
30 incentivo para habitação popular para atender as comunidades, sugeriu que ficasse
31 na lei de 38 a 40 m². Marcos Sérgio Jardim Aeroporto, a Lei 2157/07 prejudicou os
32 loteamentos no entorno do aeroporto, pois a testada dos lotes é de 10 metros e na lei
33 não se consegue o desdobro, pois muitas casas têm hoje lotes com 05 de frente e não
34 se dá o desdobro porque a exigência é para testada com 06 metros e que esse



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

35 desdobro se dê a partir da aprovação da lei. Renan Rocha solicitou a
36 disponibilização dos mapas das avenidas com demarcação de ZCR, outro ponto
37 sobre o zoneamento da possibilidade de transferência de ponto comercial uma vez
38 definida a tipologia e padrão do local, vai se possível a transferência de
39 empreendimento com a mesma finalidade em pontos onde não poderia ter novas
40 instalações desse modelo, inclusão do desdobramento do habite-se do direito de
41 construir para o direito do desenvolvimento de negócios onde separa a permissão de
42 uso independente do tipo de construção. Fernanda Menegalli comentou que o CAU
43 está atento a todas as alterações nas leis e quer garantir a participação de todos nesse
44 processo de revisão da lei, observou que no momento de enfrentamento da COVID
45 a PMRP fazendo a revisão da lei impede a participação de toda a população, pois da
46 forma como está sendo feita coloca em risco e prejuízo a participação coletiva até
47 por causa das incertezas da pandemia, requer processo descentralizado para que a
48 participação social seja efetiva de forma presencial e por bairros só poderá ocorrer
49 de fato quando essa situação pandêmica acabar, com isso acaba privilegiando a
50 indústria imobiliária, podendo comprometer de fato a legitimidade do processo, não
51 se justifica tamanha urgência pela continuidade da revisão da lei. Olga Enriques
52 comentou que foi observada que na sessão que trata das macrozonas ambientais, o
53 uso e ocupação sustentável das ZUE e no art. 35 as definições dos parâmetros
54 urbanísticos o que se vê foi criado lacunas de definições de uso e ocupação do solo,
55 em função disso gera uma necessidade urgente de desenvolver o plano estratégico
56 de uso de ocupação sustentável da ZUE para estabelecer os parâmetros que não
57 estão definidos nessa lei que se sejam publicados na forma de uma lei complementar
58 com discussões prévias e audiências públicas, enquanto esse plano estratégico não
59 for aprovado o que se pode fazer na ZUE, ou pode tudo ou nada, isso precisa ser
60 esclarecido, pois a insegurança e prejudicial a todos. Outra questão é que as leis em
61 discussão ressaltam uma obrigatoriedade da associação de uma drenagem urbana
62 associativa de infiltração e recarga artificial do aquífero, tornando essa zona
63 especial. A manifestação será encaminhada de forma mais estruturada para a
64 secretaria de planejamento. Andre Almeida sugere que a lei define o tipo de
65 atividades permitidas no município, sugere que dentro das atividades permitidas
66 dentro da área urbana e de expansão que não seja usada áreas para exploração agro
67 pastoril que é um subterfúgio que usam para não pagar IPTU e ficar usando a função
68 social apenas esperando a valorização da terra lançando no mercado para ganho
69 pessoal. Andre Ronini perguntou quantas pessoas podem morar na cidade, esse
70 toque de caixa para ocupação da cidade e se não utilizar a região metropolitana para
71 que as pessoas possam morar com qualidade nas cidades vizinhas e terem condições



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

72 de transportes intermunicipais para virem trabalhar em Ribeirão Preto, perguntou
73 quando será discutido o marco de saneamento, há água para toda a população,
74 precisar ter ordenamento sanitário para que todos os bairros tenham condições
75 sanitárias. Silvio Contart fez considerações, mas encaminhará por escrito, mas
76 comentou sobre a organização territorial do ponto de vista do estudo e da proposta
77 para cada parte do território, há contradição entre as UPOS e Zona de Ocupação –
78 Mapa 05 e Mapa 03, o que se lê no mapa 05 é uma organização radio concêntrica
79 onde a cidade é densa no centro e rarefeita na periferia, o segundo ponto refere-se
80 sobre organização de tramite e procedimento de análise de processos que poderiam
81 estar determinados em outras legislação ou resoluções internas para deixar a lei
82 mais direcionada para questões principais e técnicas que leva a uma dificuldade
83 quando se olha o quadro 04 que fala tudo, mas ao mesmo tempo não fala nada. A
84 ideia de ter quadro com tantos parâmetros induz a ideia de ter números diferentes
85 onde não é necessário, pois a variação é muito pequena, vontade regular excessiva
86 podendo ser resumida em 03 densidades para a cidade, pequena, media ou grande.
87 José Batista falou que gostaria de transmitir que o mundo empresarial está muito
88 consciente, que o conceito de rotulação empresarial precisa ser mudado, pois sempre
89 há feitas melhorias na cidade, que se corrija o coeficiente básico do Plano Diretor
90 que é 1,0 que não é certo e a questão das ZEIS que precisa ser corrigida, o IPTU
91 progressivo e outorga precisa ser revistos com cuidado. Paulo Cesar Malavolia
92 comentou sobre as atividades não residências que são permitidas nos corredores
93 comerciais, nas mínimas condições nas áreas mais restrita há a permissividade de
94 qualquer tipo de comercio que seja revisto e analisado pelo fator de incomodidade.
95 João Carlos Correia comentou que a lei é muito extensa e precisa se entendido por
96 todos, a cidade foi modelada para propor coeficiente de aproveitamento 05 para a
97 cidade toda, tem que ser testado, pois é um problema, a lei está muito complexa e
98 tem que ser mais simplificada para entendimento de todos. Claudio Bauso
99 parabenizou a arquiteta representante do CAU pela ocupação de uma cidade mais
100 abrangente, art. 15 da Lei 2719/16 cabe ao Conppac definir critérios e definir áreas
101 patrimoniais de Ribeirão Preto, e alegou que o Conppac não foi notificado para
102 opinar sobre a lei. Silvio Nogueira comentou que a lei está muito atrasada e precisa
103 ser revista com urgência agradeceu por ter inserido a Rua Hudson para uso misto e
104 ser colocado de maneira mais abrangente. Ana Miranda sugeriu que seja justificado
105 o porque da mudança da lei, como a outorga onerosa que foi alterada, art. 26 Zona
106 de expansão planejada com a exclusão de 02 artigos e a inserção novamente do
107 texto. Marcelo Monteiro fez um contraponto em relação a redução da unidade para
108 20 m², deve-se considerar a redução da família, falta de orçamento para bancar



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto


Estado de São Paulo
Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

109 habitação, com isso a iniciativa privada tem que entrar com mais peso, reduzindo o
110 tamanho da unidade terá unidades mais baratas proporcionando a possibilidade de
111 aquisição por uma faixa maior da população, há uma mudança da sociedade que tem
112 que ser levada em consideração. Tatiana Gaspar comentou sobre a exclusão do
113 patrimônio histórico sem a apresentação de uma justificativa nesse sentido, reforça
114 que a limitação das áreas patrimonial é de competência do Conppac. Luciana Freitas
115 falou da relação do regramento do parcelamento do uso do solo sobre a policita de
116 mobilidade urbana, o que balizou a minuta proposta as medidas de desestímulo dos
117 veículos automotores individuais, não há priorização de modais ativos, mobilidade
118 de bicicletas não há. Juscilene Nunes perguntou como ficará as comunidades que
119 estão em área de risco, pois isso não foi tratado na lei. Edson Cebola perguntou
120 sobre o crescimento imobiliário onde estará inserido as comunidades nas questões
121 de saneamento básico e direito de moradia das pessoas vulneráveis. Catherine fez
122 algumas considerações, agradecendo por todas as contribuições e que sejam
123 enviadas por meio eletrônico, questões mais específicas como dimensão de áreas
124 que sejam enviadas para análise e que hoje a análise se faz pela 2157/07 e não pela
125 2505/12. Esclareceu que todas as audiências antes da pandemia foram presenciais e
126 há prazo para finalização da LPUOS inclusive para regulamentar vários conflitos
127 entre o Plano Diretor, Leis 2157/07 e 2505/12. Em relação ao patrimônio cultural
128 falou que estamos abertos as contribuições e os convites são enviados a todos os
129 conselhos e pediu ajuda aos professores da Barão da Mauá que ajudem na
130 demarcação e a inventariar todo o patrimônio municipal, que todos que trabalham
131 com patrimônio ajudem por contribuição e a PMRP está aberta as discussões
132 presenciais. Sobre as comunidades, essa legislação não trata sobre habitação de
133 interesse social, que foi tratado em lei específica. Em relação ao jardim aeroporto há
134 uma zona aeroportuária que é o aeroporto e o entorno está considerado como zona
135 mista de baixa densidade. Em relação a participação popular é de extrema
136 importância reforçando que essa é a 10ª audiência publica, existe muitos conflitos
137 que atrapalham o desenvolvimento da cidade. Em relação aos instrumentos do
138 Estatuto da Cidade existe um regramento coloca pelo próprio estatuto que deve ser
139 por edificações e urbanização com regramento de tempo, as atividades rurais não se
140 enquadram no uso da área, todas as questões ainda estão sendo repensadas como
141 forma de aplicação. O secretário Daniel agradece a presença e participação de todos
142 e as 18:30 h encerra a audiência. E eu, Sabrina Silva de Andrade, lavrei a presente
143 ata.



A 11ª Audiência Pública foi realizada em 14 de junho também via Webex com 98 pessoas participando e por transmissão pelo Facebook da PMRP que registrou 74 participantes, totalizando 172 pessoas na audiência que também foi apresentada pela Arquiteta e Urbanista Catherine D'Andrea.

- Material apresentado na 11ª Audiência Pública realizada em 14/06/2021

<p>Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto ESPODO DE SÃO PAULO SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p> <p>APRESENTAÇÃO 11ª AUDIÊNCIA PÚBLICA</p> <p>LPUOS Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Município de Ribeirão Preto</p> <p>ACESSE AQUI: https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao/eis/complementares</p>	<p>Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto ESPODO DE SÃO PAULO SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p> <p>EQUIPE DE DESENVOLVIMENTO DA LEI DE PARCELAMENTO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO</p> <p>COORDENAÇÃO GERAL Daniel Marques Gobbi – Secretário de Planejamento e Desenvolvimento Urbano Amauri Francisco Lepore – Diretor do Departamento de Urbanismo</p> <p>COMISSÃO DE REVISÃO DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO Daniel Marques Gobbi – Secretário de Planejamento e Desenvolvimento Urbano Catherine D'Andrea – Secretária do Meio Ambiente Amauri Francisco Lepore – Diretor do Departamento de Urbanismo Paulo Cesar Motta Barbosa – Diretor do Depart. de Análise e Controle de Projetos Liliane Bonadio Terra – Diretora do Departamento de Gestão Ambiental Sabrina Silva de Andrade – Secretária Executiva</p>
<p>Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto ESPODO DE SÃO PAULO SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p> <p>Processo de Revisão da LPUOS com Ampla Participação Popular</p> <ul style="list-style-type: none"> • 11 Audiências Técnicas • 10 Audiências Públicas • 464 Contribuições <p>CONTRIBUIÇÕES</p>  <p>■ ACOLHIDOS ■ NÃO ACOLHIDOS</p>	<p>Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto ESPODO DE SÃO PAULO SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p> <p>Contribuições para o Texto Base da 11ª Audiência</p> <p>Foram recebidas 30 Contribuições</p> <ul style="list-style-type: none"> • 9 Contribuições Acolhidas • 8 Contribuições Parcialmente Acolhidas • 8 Contribuições Não Acolhidas • 4 Manifestações Esclarecidas • 1 Manifestação Não se Aplicava a esta Lei
<p>Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto ESPODO DE SÃO PAULO SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p> <p>Audiência: ESCLARECIMENTO</p> <p>Foi realizada 1 contribuição deste tema solicitando que as audiências sejam realizadas em um tempo maior e aguarde a finalização da pandemia para maior participação popular.</p> <p>A audiência por meios virtuais atende ao previsto no Estatuto da Cidade quanto a publicidade e participação da população e de associações representativas de vários seguimentos da sociedade. A realização da audiência virtual cumpre o previsto na Lei Ordinária municipal 14426/2019.</p> <p>Os meios digitais tem possibilitado uma maior participação popular, tendo em vista que, além da transmissão em tempo real, a gravação da audiência permanece disponível nos canais da Prefeitura, tendo esta última audiência recebido quase 5.000 visualizações.</p> <p>A revisão desta Lei é de suma importância visto que a legislação vigente 2157/07 está desatualizada e tem causado um descompasso com as urbanizações.</p> <p>Outros órgãos públicos de nível federal, estadual e municipal também adotaram esta modalidade neste período de pandemia.</p>	<p>Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto ESPODO DE SÃO PAULO SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p> <p>ZPC – Zona de Proteção ao Patrimônio Cultural, Histórico e Artístico: PARCIALMENTE ACOLHIDO e ACOLHIDO</p> <p>Foram 6 contribuições deste tema manifestando que a demarcação realizada no Mapa 05 estava restrita, que poderia haver melhorias na redação para resguardar o patrimônio cultural da cidade, para incentivar a preservação através da legislação em pauta e para abranger o patrimônio em áreas rurais.</p> <p>A finalidade da ZPC tem como principal objetivo criar incentivos à preservação dos imóveis tombados e os inseridos nas zonas de proteção, buscando a valorização da área e suas qualidades culturais, sociais e ambientais, sem interferir nas questões do próprio tombamento que é de competência do CONPPAC e suas leis específicas.</p> <p>Ampliou-se a delimitação da ZPC com a possibilidade de delimitação de novas áreas quando da realização dos PARs. A qualquer momento que se amplie os bens tombados e ZPCs, automaticamente passará a possibilitar a aplicação dos incentivos que a Lei estabelece.</p> <p>A atribuição do reconhecimento do valor do patrimônio e seu respectivo tombamento é do CONPPAC-RP. Esta lei complementar busca criar instrumentos de incentivos à preservação deste patrimônio.</p>



<p>Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p> <p>ZPC – Zona de Proteção ao Patrimônio Cultural, Histórico e Artístico: PARCIALMENTE ACOLHIDO e ACOLHIDO</p> <ul style="list-style-type: none"> Ampliação da demarcação das áreas de ZPC no mapa 05 e inclusão que os bens tombados também compreendem esta zona; <p>ANTES * Mantido a área de Bonfim Paulista DEPOIS</p>
<p>Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p> <p>ZCC-R – Zona Corredor Comércio e Serviços Restritos: NÃO ACOLHIDO</p> <p>Foram 2 contribuições deste tema manifestando sobre a ampliação destas áreas permitindo comércio e serviços internamente ao Jd. Canadá.</p> <p>As vias internas ao bairro não possuem alto fluxo de veículos que justifique o interesse público na alteração de uso do solo, que alteraria o descrito nas restrições cartoriais.</p>
<p>Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p> <p>Tamanho mínimo da unidade residencial: NÃO SE APLICA</p> <p>Foi realizada 1 contribuição deste tema manifestando sobre o tamanho mínimo da unidade residencial.</p> <p>Esta matéria não é objeto da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do solo e, portanto, não é aplicável a esta discussão.</p>
<p>Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p> <p>Áreas estritamente residenciais e restrições cartoriais: ESCLARECIMENTO</p> <p>Foi realizada 1 contribuição deste tema manifestando sobre a exclusão do termo “estritamente residenciais” do mapas de zoneamento e a preocupação com a manutenção destas áreas.</p> <p>A lei respeita as restrições cartoriais definidas como áreas com uso estritamente residenciais, excetuando-se as ZCC-R (Zona Corredor Comércio e Serviços Restritos). Entretanto, não utiliza mais este termo.</p>

<p>Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p> <p>ZPC – Zona de Proteção ao Patrimônio Cultural, Histórico e Artístico: PARCIALMENTE ACOLHIDO e ACOLHIDO</p> <ul style="list-style-type: none"> Inclusão do Plano de Ação Regional poderá identificar e delimitar novas zonas de Proteção Cultural, Histórico e Artístico; Obrigatoriedade de manifestação da Secretaria Municipal da Cultura e Turismo e consulta ao Conppac-RP quando da autorização de novos empreendimentos em áreas ou edificações da ZPC; Obrigatoriedade de atendimento às restrições impostas para os imóveis e áreas envoltórias decorridos de processos de tombamento; Benefícios para os imóveis pertencentes à ZPC como por exemplo a transferência do potencial construtivo não utilizado.
<p>Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p> <p>Desdobro em chácaras e sítios de recreio ou hortifrutigranjeira: ACOLHIDO</p> <p>Foi realizada 1 contribuição deste tema manifestando sobre a diminuição dos lotes resultantes do desdobro em chácaras e sítios de recreio e hortifrutigranjeira para testada mínima de 20,0 m (vinte metros) e área mínima de 1.500,0m² (um mil e quinhentos metros quadrados).</p> <p>Foi acolhido, desde que não exista lei específica ou memorial descritivo chancelados em Oficial de Registro de Imóveis, que exija parâmetros mais restritivos.</p> <p>Essa alteração foi discutida e incorporada à LC nº 2.505/2012, arguida de inconstitucionalidade, entretanto, recepcionada no novo texto.</p>
<p>Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p> <p>Tamanho mínimo do lote e da testada mínima: ACOLHIDO</p> <p>Foi realizada 1 contribuição deste tema manifestando sobre o tamanho mínimo do lote e da testada mínima, a fim de que houvesse uma redução das medidas anteriormente apresentadas.</p> <p>Os lotes passarão a ter dimensionamento previsto na Lei Federal nº 6.766/1979 com frente mínima de 5,0m e área mínima de 125,0 m², excetuando-se os parâmetros de interesse social da Lei de HIS.</p>
<p>Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p> <p>Vagas de bicicletas: ACOLHIDO, PARCIALMENTE ACOLHIDO E ESCLARECIMENTO</p> <p>Foram realizadas 5 contribuições deste tema manifestando sobre o aumento da quantidade de vagas de bicicletas exigidas, tanto nos multifamiliares, como nos coletivos, industriais e EPU's. Além disso, foi solicitado o favorecimento deste modal em fruições públicas.</p> <p>As vagas de bicicletas passaram a ser obrigatórias em todo estacionamento, na quantidade de 5% do total de vagas ofertados para automóveis, e para residenciais multifamiliares e coletivos deverá garantir o mínimo de 1 vaga de bicicleta a cada 10 unidades habitacionais.</p> <p>Para os casos de EPU's (equipamentos públicos urbanos) não foram adotados parâmetros para a obrigatoriedade de vagas por estarem relacionados com a infraestrutura de funcionamento da cidade, como por exemplo Estação de Tratamento de Esgoto e Antenas de Celulares, e a maioria destes casos não possuem atratividade pública. Quando for o caso de equipamentos onde a presença de pessoas se torne obrigatória constantemente, a CCU analisará caso a caso e fará as exigências dentro dos mesmos percentuais atribuídos para os demais casos.</p>



<p>Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto ESTADO DE SÃO PAULO SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p> <p>TEP - Território de Expansão Planejada: ACOLHIDO</p> <p>Foi realizada 1 contribuição deste tema manifestando sobre a possibilidade de exigência de contrapartidas, compensações, outorga de alteração de uso do solo, e demais ponderações para a urbanização dos Territórios de Expansão Planejada.</p> <p>Todas as contrapartidas e compensações serão aplicadas a qualquer empreendimento de impacto urbanístico ou ambiental, sejam eles em zona urbana ou na zona de expansão urbana, não se limitando às TEP, por isso não houve necessidade de repetir esta informação.</p>
<p>Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto ESTADO DE SÃO PAULO SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p> <p>Outorga Onerosa do Direito de Construir: PARCIALMENTE ACOLHIDO</p> <p>Foi realizada 1 contribuição deste tema manifestando sobre a aplicação da outorga onerosa do direito de construir após estudos das UPL.</p> <p>Como o objetivo da aplicação da Outorga do Direito de Construir é voltado para o planejamento da cidade.</p> <ul style="list-style-type: none"> A equipe técnica entende que a aplicação da outorga onerosa do direito de construir poderá se dar de melhor forma após a realização dos estudos das UPLs estabelecidos no PAR (Planos de Ação Regional). Com os estudos do PAR será possível criar pontuações equilibradas para os incentivos- estabelecidos no quadro 03, visando exercer papel estratégico no desenvolvimento urbano da cidade atendendo ao estabelecido pelo Plano Diretor.
<p>Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto ESTADO DE SÃO PAULO SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p> <p>Zoneamento de Áreas Rurais: ESCLARECIMENTO</p> <p>Foi realizada 1 contribuição deste tema solicitando a inclusão de um zoneamento especial para a área rural, especialmente no assentamento da Fazenda da Barra.</p> <p>O Plano Diretor trata de todo o território e definiu em seu Artigo 87 que a o Plano Estratégico da Zona Rural disciplinará o uso e a ocupação do solo na Zona Rural como instrumento permanente da política agrícola, segurança alimentar e nutricional, agronegócios, turismo e meio ambiente rural. Desta forma, os regramentos da Zona Rural, incluindo a Fazenda da Barra, conforme citado, será abrangido em outra lei por se tratar de ocupação de Zona Rural com regramento do INCRA.</p>
<p>Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto ESTADO DE SÃO PAULO SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p> <p>Áreas de veículos computáveis: NÃO ACOLHIDO</p> <p>Foi realizada 1 contribuição deste tema solicitando a inclusão das vagas máximas para veículos, para o excedente ser contabilizado como área computável, e consequentemente ser contabilizado no coeficiente de aproveitamento da edificação, a fim de aumentar o valor de Outorga Onerosa do Direito de Construir.</p> <p>O desestímulo da oferta de vagas já está previsto na redução de sua exigência.</p> <p>A inclusão de vagas máximas para veículos e cobrança de pela metragem excedente somente acarretaria aumentar o preço da moradia, redução da quantidade e dimensões de unidades residenciais e/ou o estímulo ao uso do leito carroçável para o 2º estacionamento.</p> <p>Haverá incentivos para os empreendimentos favorecerem a mobilidade ativa em detrimento da mobilidade motorizada.</p> <p>A legislação aliada aos atuais investimentos públicos em transportes coletivos e cicloviários estimula a mudança cultural para abandono do uso do transporte individual motorizado em favor do transporte ativo.</p>

<p>Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto ESTADO DE SÃO PAULO SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p> <p>Outorga Onerosa da Alteração de Uso do Solo: PARCIALMENTE ACOLHIDO</p> <p>Foram realizadas 4 contribuições deste tema manifestando sobre a incorporação da outorga onerosa de alteração de uso do solo.</p> <p>O conceito da Outorga de Alteração de Uso foi incorporado no texto e incidirá em glebas que solicite sua alteração de uso rural para uso urbano.</p> <ul style="list-style-type: none"> Para as glebas localizadas internamente ao Anel Viário não serão cobrados valores de Outorga Onerosa da Alteração de Uso do Solo; Para as glebas internas ao Perímetro Urbano e externas ao Anel Viário, incidirá um acréscimo de 5% no valor estipulado à Contrapartida definida pelo Decreto nº 273/2019, ou outro regramento que o venha substituir, como efeito de Outorga Onerosa da Alteração do Uso do Solo; e, Para as glebas internas ao Perímetro da Zona de Expansão Urbana, incidirá um acréscimo de 10% no valor estipulado à Contrapartida definida pelo Decreto nº 273/2019 ou outro regramento que o venha substituir, como efeito de Outorga Onerosa da Alteração do Uso do Solo.
<p>Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto ESTADO DE SÃO PAULO SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p> <p>Outorga Onerosa do Direito de Construir: PARCIALMENTE ACOLHIDO</p> <p>Estabelece-se o escalonamento para aplicação da OODC:</p> <ol style="list-style-type: none"> até 2 anos da publicação desta lei não será cobrado o valor da OODC definido nesta lei; após 2 anos e até 7 anos da publicação desta lei será cobrado o valor de 50% do estipulado no cálculo da OODC ; após 7 anos e até 10 anos da publicação desta lei será cobrado o valor de 75% do estipulado no cálculo da OODC; após 10 anos da publicação desta lei será cobrado o valor de 100% do estipulado no cálculo da OODC.
<p>Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto ESTADO DE SÃO PAULO SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p> <p>Zoneamento de Áreas Subutilizadas: NÃO ACOLHIDO</p> <p>Foi realizada 1 contribuição deste tema solicitando a inclusão de um zoneamento abordando as áreas não edificadas, subutilizadas ou que tenham interesse na produção da Habitação de Interesse Social.</p> <p>As Áreas Subutilizadas estão previstas como área passíveis de instrumentos de gestão urbanística, tais como o definido no Capítulo I do Título VII, que atende o previsto no Estatuto da Cidade, não sendo necessária a identificação destas áreas em mapas ou possuírem uma nomenclatura de Zonas Especiais.</p> <p>Quanto a urbanização de comunidades em áreas não regularizadas, esta questão já está sendo tratada pela Decreto de Regularização Fundiária.</p>
<p>Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto ESTADO DE SÃO PAULO SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p> <p>Comprimento máximo de quadra e desenho das quadras: NÃO ACOLHIDO</p> <p>Foram realizadas 2 contribuições deste tema solicitando a redução do comprimento máximo de quadra para 200 metros e solicitando o regulamento quanto ao desenho das quadras e porcentagens de fruição pública por face de quadra.</p> <p>O Plano Viário Municipal estabelece que as vias locais devem ser espaçadas de 40,0 m (quarenta metros) a 300,0 m (trezentos metros) contemplando, portanto, a microacessibilidade e o máximo estabelecido de caminhabilidade adequada.</p> <p>Com relação à fruição pública foram estabelecidos incentivos para o favorecimento desta figura urbanística sem, contudo, definir seu traçado que deverá respeitar o desejo do projetista do loteamento, respeitando os parâmetros urbanísticos definidos em lei.</p>



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
ESCRITO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

Otimização da infraestrutura: **ACOLHIDO**

Foram realizadas 2 contribuições deste tema, uma solicitando que os lotes não sejam voltados para duas vias simultaneamente, exceto os lotes de esquinas e/ou se forem maiores que 1.000 m², e outra a respeito de infraestruturas subutilizadas para melhor otimização destes sistemas.

Para melhor utilização da infraestrutura municipal, a contribuição foi aceita e incluída no texto.

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
ESCRITO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

Controle de Acesso: **NÃO ACOLHIDO**

Foi realizada 1 contribuição deste tema solicitando que as áreas de lazer fiquem 100% fora dos controles de acesso, ou que seja solicitado em contrapartida ao fechamento a doação de novas áreas públicas.

O controle de acesso em loteamentos não impede o acesso às vias públicas e/ou o usufruto de sistemas de lazer e áreas verdes, que continuam sendo públicas. Conforme § 8o Art. 2º da Lei Federal 6766/79, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, deve ser exigido simples identificação para o acesso. Além disso, o grupo não entende ser de caráter de mitigação exigir a doação de mais áreas públicas, acima do que o loteamento no momento do parcelamento doou ao município, visto que o controle de acesso é precário e o Poder Público pode retirá-lo a qualquer momento.

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
ESCRITO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

Coefficiente de Aproveitamento: **NÃO ACOLHIDO**

Foi realizada 1 contribuição deste tema solicitando que as zonas de baixa densidade, média densidade e alta densidade sejam escalonadas com coeficientes de aproveitamento diferentes a fim de diferenciar o adensamento populacional.

O grupo entende que o regulador da densidade para diferenciar as 3 zonas (ZM-1, ZM-2 e ZM-3) é o parâmetro de densidade líquida máxima, e as três densidades são diferentes, regulando zonas de baixa, média e alta densidade, enquanto que o parâmetro de coeficiente de aproveitamento diz a respeito à área construída. Dessa maneira um coeficiente de aproveitamento alto não implica necessariamente em uma alta densidade, não sendo necessário, portanto, uma diferenciação de coeficiente de aproveitamento entre as 3 zonas mencionadas.

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
ESCRITO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

ALTERAÇÕES QUADRO 5B – CONDIÇÕES DE INSTALAÇÃO

Visando a simplificação de entendimento e aplicação das condições de instalação dos diferentes tipos de ocupação, optou-se por padronizar as nomenclaturas e divisões já estabelecidas no Código de Obras, que por sua vez estão alinhadas com aquelas definidas pelo Corpo de Bombeiros.

Dessa forma, todas as exigências aplicáveis a determinado empreendimento serão identificadas por uma única classificação.

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
ESCRITO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

ALTERAÇÕES QUADRO 5 – CONDIÇÕES DE INSTALAÇÃO

Categoria de Uso	Atividade	Categoria de Uso	Atividade
B	Serviços de hospedagem - hotéis e acomodações (hotéis, motéis, pousadas, hospedarias, albergues, casas de hóspedes) Serviços de hospedagem - hotéis, residências (hotéis) e acomodações com cozinha própria nos apartamentos (hotéis de apartamentos, hotéis residenciais) Atividades culturais (grupos sociais, esportivos, e família com mais de 30 lotes sendo equiparados como categoria B, exceto as áreas portuárias)	D	Serviço para prestação de serviços profissionais ou comércio de produtos e/ou serviços administrativos ou técnicos, consultorias, reparação, manutenção, laboratórios de análises clínicas sem instalação Atividades bancárias e administrativas Serviço de reparação (exceto os classificados em E e F) (carpintaria, assistência técnica, reparação e manutenção de aparelhos eletrodomésticos, eletrônicos, aplicação de tintas e outros)
C1	Comércio varejista em geral de pequeno porte (mercado, loja de roupas, mercearia, farmácia, padaria e outros) Outs - empreendimentos com área construída superior a 500m ² sendo equiparados na categoria C2 Comércio varejista de grande e médio porte	E	As escolas de educação básica (educação infantil, ensino fundamental, ensino médio) As escolas de educação superior e outras (ensino técnico profissionalizante, educação profissional e não superior)
C2	Edifícios de lojas, lojas de departamentos, magazines, galerias comerciais, supermercados em geral, mercados abertos Outs - empreendimentos com área construída superior a 10.000m ² sendo equiparados na categoria C1		
C3	Centros comerciais (empresariais, centros de comércio em geral, shopping centers)		

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
ESCRITO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

leiscomplementares@planejamento.pmrp.com.br

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
ESCRITO DE SÃO PAULO
Auditoria Pública Virtual
Lei de PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
Data: 14/06/2021 - das 16h00 às 18h00
Link da Conferência:
Ficha de Contribuição/Reivindicação/Proposta

Identificação do Proponente

Nome: _____
Telefone /Contato: _____
Endereço: _____
Bairro: _____
E-mail: _____
Entidade que Representa: _____

Contribuição para:

Adição: _____ Parágrafo: _____ Alínea: _____ Quadro: _____
Insira NOVA REDAÇÃO e JUSTIFICATIVA:

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
ESCRITO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

APRESENTAÇÃO
11ª AUDIÊNCIA PÚBLICA

LPUOS
Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo
Município de Ribeirão Preto

MUITO OBRIGADO!

ACESSE AQUI:
<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao/eis/complementares>



- Ata da 11ª Audiência Pública realizada em 14/06/2021.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Ata da Décima Primeira Audiência Pública para a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

1 Aos catorze dias do mês de junho de 2021, aconteceu a decima primeira
2 audiência Pública da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, por meio
3 eletrônico via Webex (98) e transmissão pelo Facebook da PMRP (74).
4 Totalizando 172 (cento e setenta e duas) pessoas. A abertura se deu as 16:00 h
5 pelo Secretário de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, Daniel Marques
6 Gobbi, que cumprimentou agradecendo a presença de todos. Apresentou a
7 Arquiteta e urbanista Catherine D'Andrea que fará a apresentação e o Diretor do
8 Departamento de Urbanismo Advogado Amauri Francisco Lépore. Informou
9 que esta será a penúltima audiência e que as contribuições deverão ser enviadas
10 para o email da secretaria, esclarecendo que será concedido o tempo de 02
11 minutos a cada um e que o microfone será cortado após esse tempo. No
12 momento das oitavas, Luiz Claudio Barreira pediu esclarecimento do art. 314
13 que fala sobre a alteração de área com restrição cartorial pede esclarecimento
14 sobre essa questão. Marcos Papa perguntou sobre o requerimento aprovado na
15 Câmara sobre o ofício 023 de abril/2020, solicitando a justificativa técnica sobre
16 a ausência dos profissionais da FIPE que fosse registrado em ata. Sobre a
17 presença da comissão de acompanhamento da revisão das leis e saber o status
18 das revisões das leis complementares. Helena Rizzatti perguntou qual é a real
19 necessidade de se fazer a revisão dessa lei devido ao período de pandemia uma
20 vez que há uma urgência sanitária. Que para a ultima audiência não haja muitas
21 alterações do texto e se houver que haja justificativa. Olga Hen fez duas
22 colocações, sobre o entorno das unidades de conservação e zona leste que no art.
23 34 cria uma flexibilização nos 35% de reserva, a preocupação é garantir a
24 permeabilidade de 15% das áreas em loteamentos. Jessica Romero questionou
25 sobre a transparência dos processos, a justificativa precisa ser apresentada, pois
26 não há a participação da população e a participação da comissão de
27 acompanhamento das leis. Laura Machado questionou sobre as propostas
28 enviadas pela ACI que foram recebidas pelos técnicos e se ficou duvidas, sobre
29 o quadro 5B se pode ser compatibilizado com texto de lei para ver quais
30 mudanças ocorreram. Paulo Malavoglia pediu esclarecimento sobre as notas do
31 estritamente residencial do porque foi retirado da lei ficando restrito ao lote
32 então deixa de existir o bairro residencial, pediu esclarecimento também sobre o
33 art. 314 onde parece que alguns direitos registrados em cartório deixarão de



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

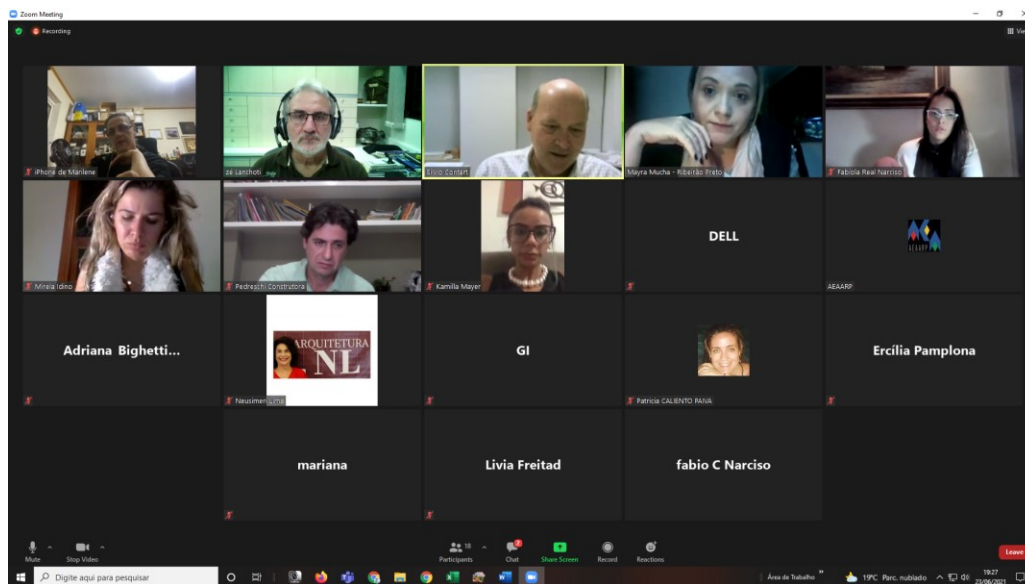
34 existir ao longo do tempo. Carla Roxo comentou que fica difícil fazer uma
35 análise ambiental na LPUOS sendo que cita diversas vezes o código do meio
36 ambiente que está em revisão também para entendimento dos parâmetros das
37 ZUE como no quadro de permeabilidade havendo divergência do que foi
38 proposto pela FIPE, do que foi proposto em 2020 e o que está sendo proposto
39 agora. Os mapas precisam se conversar carta ambiental, sistema viário e
40 mobilidade. Luciana Freitas pede esclarecimento sobre as vagas de bicicletas em
41 prédios públicos se vai levar em conta estruturas complementares, em relação a
42 limitação de vagas máximas para veículos, devendo haver o desestímulo desse
43 modal, tem que haver uma mudança mais incisiva no planejamento urbano.
44 Livia Maria Gusson pediu esclarecimento se há revisão da lei de HIS colocando
45 essa lei como complemento sendo um capítulo da lei. Tiago Said parabenizou a
46 equipe e pediu para que todos pensem, pois há aumento significativo no pós-
47 pandemia, precisa-se de incentivo para habitação de interesse social para
48 baratear o valor do lote, se faz necessidade da celeridade do processo. Marcos
49 Vinicius Beliz enfatizou sobre demonstrar a necessidade de urgência com dados
50 e ressaltou a questão da mobilidade urbana em garantir a guarda desses
51 bicicletários devendo ter incentivo ao modal, pensar na limitação de vagas de
52 carros, abrir mais espaços para fala para ser garantido todos os pontos. Claudio
53 Roberto Alem falou sobre a lei de HIS que necessita de ajustes, caso não seja
54 acatado se haverá revisão dessa lei. João Theodoro parabenizou o trabalho de
55 todos os técnicos com o objetivo de concretizar a mudança na legislação
56 municipal, e lembra que quem produz o desenvolvimento da cidade é a
57 iniciativa privada e se não houver um ambiente propício para que realize as
58 atividades que ela desenvolve, quer seja no parcelamento do solo, e na produção
59 habitacional nos veremos uma multiplicação das habitações informais, nas
60 invasões de terras públicas que é muito recorrente no Brasil. Então é importante
61 o trabalho que compatibilize, que junte esforço tanto do poder público como na
62 iniciativa privada, sem isso o resultado é muito pior, com equilíbrio para não
63 onerar o custo da iniciativa privada. Catherine fez um panorama de respostas,
64 em relação da compatibilização do código do meio ambiente e da lei de
65 parcelamento, que houve a participação ativa da secretaria do meio ambiente e
66 será compatibilizado com a LPUOS. Porque a pressa de aprovação da lei
67 esclareceu que o Plano Diretor estabeleceu dois anos para a revisão das leis
68 alegando que há conflitos em todas as leis e que precisam ser resolvidos nessa



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

69 lei de parcelamento, a zona de expansão urbana está diferente daquela aprovada
70 pelo Plano Diretor. Em relação a questão da transparência deixa claro que o
71 processo todo do desenvolvimento da revisão se tornará publico em todos os
72 aspectos, o projeto de lei apresentado em abril de 2020 não foi a ultima versão, e
73 que ainda está aberta a contribuições. Pediu para que a Luciana Freitas e a Olga
74 que mandem por escrito suas contribuições, para a inclusão em mapas e
75 compatibilização das duas legislações. Pediu para que a ACI envie as
76 contribuições propostas em reunião. Explicou sobre as restrições cartoriais e que
77 será analisada e haverá melhoramento. Sobre a questão do HIS e lei não está em
78 revisão, mas sim em vigor, mas trazer o HIS sobre o parcelamento iria gerar um
79 problema maior devido a extensão do texto. O secretario Daniel comentou sobre
80 a participação popular, falar que da forma virtual é inadmissível, pois o canal
81 virtual é mais amplo. Sobre a comissão de revisão das leis muitos funcionários
82 não estão mais no poder publico e essa comissão era apenas comunicada das
83 revisões sem poder de decisão, sobre a FIPE o contrato já foi encerrado. Amauri
84 comentou que participou de todas as audiências e que houve muito participação
85 popular com efetivação das contribuições, a lei 2157/07 é muito antiga e precisa
86 de revisão urgente. O secretário Daniel agradece a presente de todos e as 18:00 h
87 encerra a audiência. E eu, Sabrina Silva de Andrade, lavrei a presente ata.



Reunião virtual na Associação de Engenharia, Arquitetura e Agronomia de Ribeirão Preto – AEAARP EM 23/06/2021.

Em 29 de setembro, aconteceu a 12ª Audiência Pública mais uma vez por meio eletrônico via Webex e com transmissão pelo Facebook da PMRP, cujo registro de participantes chegou a 165 pessoas. Esta audiência foi apresentada pelo Arquiteto e Urbanista José Antônio Lanchoti, Coordenador do Núcleo de Acompanhamento da Elaboração e Revisão das Leis Complementares ao Plano Diretor.



- Material apresentado na 12ª Audiência Pública realizada em 29/06/2021

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

12ª AUDIÊNCIA PÚBLICA

LPUOS
Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
ESTRADA DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

LPUOS – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

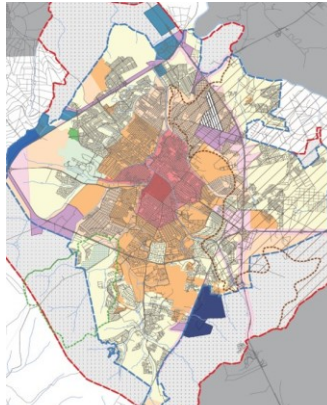
Equipe de Revisão 2021

Daniel Marques Gobbi – Secretário de Planejamento e Desenvolvimento Urbano
Catherine D'Andrea – Secretária de Meio Ambiente
Amari Francisco Lepore – Diretor de Urbanismo
Marina Pierrí – Chefe da Divisão do Sistema Viário
Ricardo Gasparini Fantaccini – Chefe da Divisão de Organização Territorial e Uso do Solo
Luiz Gustavo Batistuti – Chefe da Divisão de Análise de Projetos
José Antonio Lanchoti – Arquiteto e Urbanista da SPDU

USO DO SOLO

Proposta anterior: CONCEITO

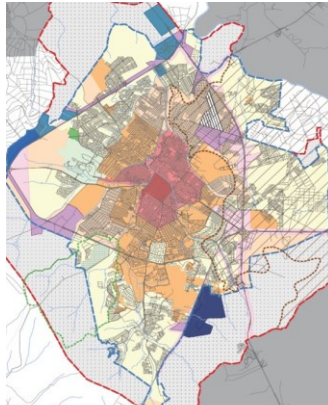
- Considerava em um único mapa os parâmetros de uso e de ocupação do solo
- Uso do Solo: proposta "R" e "nR"
- Ocupação do Solo: Densidade, recuos, CA, TO, etc
- O proposta vinha de maior densidade no quadrilátero central, reduzindo a densidade reduzindo conforme se distanciava do centro



USO DO SOLO

Proposta anterior: PROBLEMAS:

- Nem sempre as densidades propostas se relacionavam com os usos "R", "nR" e "Ind"
- O mesmo acontecia com recuos, CA e TO
- As densidades e a existência dos equipamentos públicos nem sempre estavam associados
- Não se tinha uma relação com as UOP
- Não considerava as TEP



USO DO SOLO

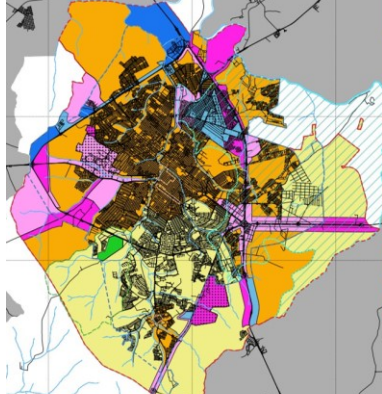
Adequação da Proposta:

- Recebemos contribuições questionando a dificuldade de aplicação dos conceitos de USO e de OCUPAÇÃO com um único mapa
- Optou-se por valorizar as UOP com os parâmetros de OCUPAÇÃO DO SOLO
- Optou-se pelo resgate do conceito do Índice de Risco Ambiental (IRA) associando-o com Cadastro Nacional de Atividades Econômicas (CNAE) e ampliando a graduação até IRA 5
- Buscou-se ampliar a permissividade dos índices de atividades que gerem emprego e renda nas localidades com maior densidade populacional e mais carentes de serviços, respeitando as atividades já existentes
- Buscou-se permitir, inclusive, atividades industriais não nocivas e nem perigosas próximas a áreas habitacionais, facilitando a existências de pequenas empresas (ex. fábrica de bolos caseiros, mesmo CNAE de Indústria de bolachas)
- Buscou-se valorizar a oferta de oportunidades industriais próximos às rodovias e o aeroporto

USO DO SOLO

LEGENDA

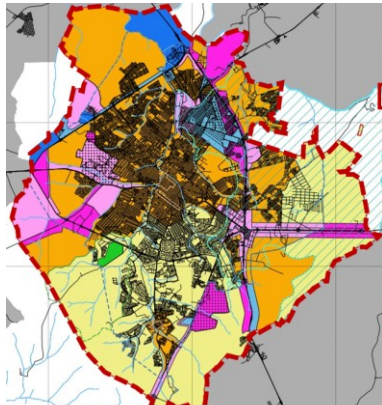
- Perímetro de Expansão Urbana
- Perímetro Urbano
- Hidrografia
- Eixos Viários
- Municípios Vizinhos
- ZUE
- ZMT
- ZPC
- ZM1 (IRA-1)
- ZM2 (IRA-1.5)
- ZM3 (IRA-2)
- ZM4 (IRA-2.5)
- ZIND1 (IRA-3)
- ZIND2 (IRA-4)
- Mata de Santa Tereza
- ZEa
- ZEM
- ZTC
- ZEU



USO DO SOLO

LEGENDA

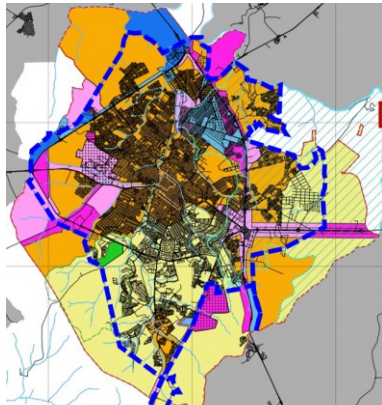
- Perímetro de Expansão Urbana
- Perímetro Urbano
- Hidrografia
- Eixos Viários
- Municípios Vizinhos
- ZUE
- ZMT
- ZPC
- ZM1 (IRA-1)
- ZM2 (IRA-1.5)
- ZM3 (IRA-2)
- ZM4 (IRA-2.5)
- ZIND1 (IRA-3)
- ZIND2 (IRA-4)
- Mata de Santa Tereza
- ZEa
- ZEM
- ZTC
- ZEU

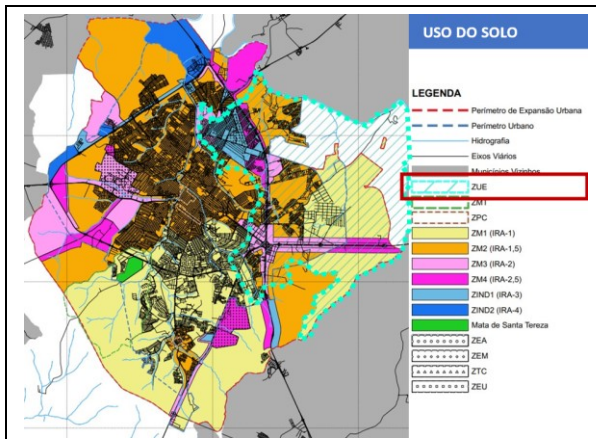


USO DO SOLO

LEGENDA

- Perímetro de Expansão Urbana
- Perímetro Urbano
- Hidrografia
- Eixos Viários
- Municípios Vizinhos
- ZUE
- ZMT
- ZPC
- ZM1 (IRA-1)
- ZM2 (IRA-1.5)
- ZM3 (IRA-2)
- ZM4 (IRA-2.5)
- ZIND1 (IRA-3)
- ZIND2 (IRA-4)
- Mata de Santa Tereza
- ZEa
- ZEM
- ZTC
- ZEU

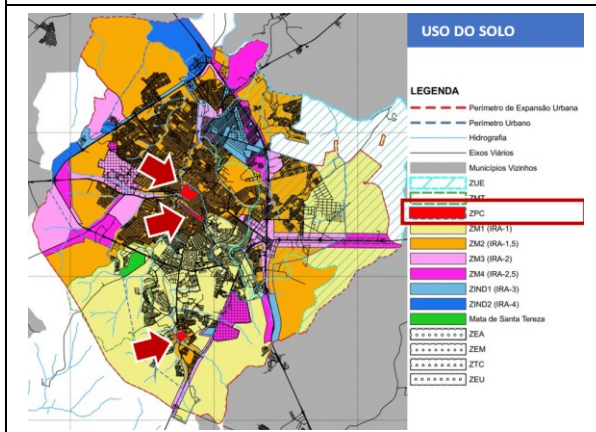




Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

Zona de Proteção ao Patrimônio Cultural, Histórico e Artístico ZPC

PROPOSTA	HOJE
NOVE DE JULHO	CONPPAC já se manifesta
JERÔNIMO GONÇALVES	CONPPAC já se manifesta sobre bens tombados
BONFIM PAULISTA	CONPPAC já se manifesta
CENTRO EXPANDIDO	CONPPAC já se manifesta sobre bens tombados



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

Zona de Proteção ao Patrimônio Cultural, Histórico e Artístico ZPC

PROPOSTA	Descrição
I. CENTRO HISTÓRICO (Inclui Av. Jerônimo Gonçalves)	Descrição perimétrica no texto e no mapa
II. NOVE DE JULHO	Descrição perimétrica no texto e no mapa
III. BONFIM PAULISTA	Descrição perimétrica no texto e no mapa
IV. Bens tombados nas esferas federal, estadual e municipal	que compreendem as expressões de vida e tradições que constituem a herança cultural e fazem referência à identidade, à ação e à memória dos diferentes grupos de Ribeirão Preto
V. As áreas envoltórias no entorno dos bens tombados	Cujas dimensões estejam definidas na respectiva resolução de tombamento
VI. demais áreas inseridas no Mapa do Patrimônio Cultural - MPC	Polígonos de interesse cultural no município e será definido pelo CONPPACRP

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

Zona de Proteção ao Patrimônio Cultural, Histórico e Artístico ZPC

O Mapa do Patrimônio Cultural será publicado por meio de Decreto do Poder Executivo **noprazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias** após a promulgação desta lei complementar **deverá ser atualizado sempre que houver adequações técnicas e a necessidade de proteção cultural, histórica, paisagística e demais aspectos relevantes de novas áreas** devendo constar, inclusive, os bens tombados pelo município, pelo Estado e pela União, com as respectivas áreas envoltórias, quando estas estiverem estabelecidas.

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

Zona de Proteção ao Patrimônio Cultural, Histórico e Artístico ZPC

Qualquer intervenção nas edificações existentes constantes da ZPC definidas nesta Lei Complementar **que resultem na demolição, ainda que parcial, modificação de fachadas ou alteração de gabarito**, quando da solicitação de autorização fica obrigatório o encaminhamento à **Divisão de Patrimônio** da Secretaria Municipal de Cultura e Turismo **que submeterá ao CONPPACRP**, quando os parâmetros não estiverem definidos em normativos próprios, para manifestação sobre o interesse cultural do imóvel objeto do processo para a sua aprovação.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

Zona de Proteção ao Patrimônio Cultural, Histórico e Artístico ZPC

Aos imóveis pertencentes às ZPC poderá ser aplicada, como incentivo à sua preservação e valorização **transferência de potencial construtivo não utilizado** a ser regulamentado no Plano de Ação Regional (PAR).

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

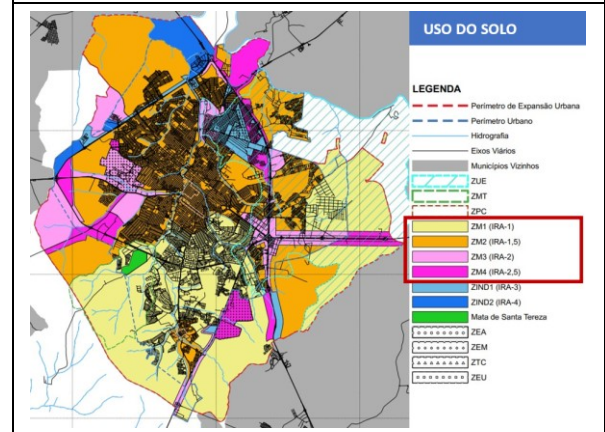
Zona de Proteção ao Patrimônio Cultural, Histórico e Artístico ZPC

Para os imóveis tombados, além da transferência de potencial construtivo não utilizado, ficam garantidos os seguintes benefícios, desde que solicitados e autorizados pelo Poder Público e de acordo com os procedimentos estabelecidos em regulamentação específica a ser apresentada pelo Executivo em até 180 (cento e oitenta) dias.

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

Zona de Proteção ao Patrimônio Cultural, Histórico e Artístico ZPC

- I. isenção total do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU);
- II. isenção total do ISS incidente sobre os serviços específicos de elaboração de projetos e serviços destinados ao restauro e conservação do bem tombado;
- III. isenção de todas as taxas municipais incidentes nos serviços públicos de análise e aprovação de projetos e execução da conservação e restauro dos bens tombados;
- IV. autorização para realização de parcerias público-privadas, convênios entre os proprietários do imóvel e isenção de taxas e emolumentos municipais para aprovação de projetos, tramitação de documentos diversos e alvarás autorizativos se associados ao interesse da preservação e incentivos de uso ao imóvel tombado;
- V. programa de transferência de valores de taxas e emolumentos fiscais e tributários devidos por terceiros desde que direcionados exclusivamente e comprovadamente para a valorização e recuperação física de imóveis tombados;
- VI. transferência de investimentos aplicados diretamente ao bem tombado e seu entorno imediato a descontos específicos no imposto predial territorial urbano (IPTU) do imóvel em questão.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

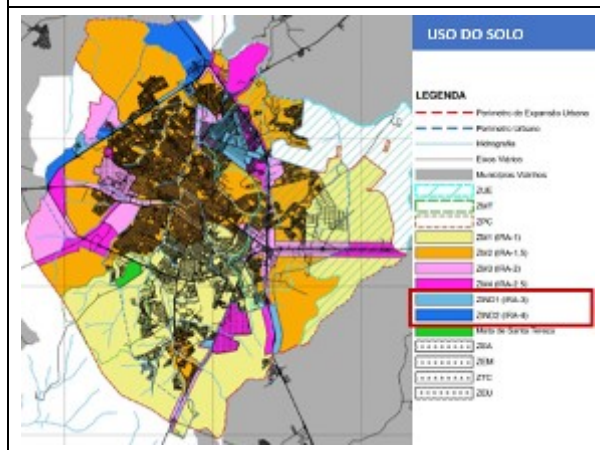
Zonas Mistas: ZM1, ZM2, ZM3 e ZM4

- I. **ZM-1** – zona de uso misto cujas atividades predominantestenhambaixos impactos ambiental e urbanístico, incentivando-se o uso residencial associado a atividades não residenciais na escala de unidades de planejamento local, tais como, comércio, prestação de serviços e instituições compatíveis e complementares ao uso residencial, além de se permitir atividades, inclusive industriais, com índices baixos de incomodidade ambiental (locais com muitas nascentes e ZUE) e de nocividade e não haja periculosidade da atividade;
- II. **ZM-2** – zona de uso misto cujas atividades predominantes tenhambaixo impacto ambiental e médio impacto urbanístico, incentivando-se o uso residencial associado a atividades não residenciais na escala das unidades de ocupação planejada, permitindo-se atividades, inclusive industriais, com média incomodidade, baixa nocividade e sem periculosidade eminente;

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

Zonas Mistas: ZM1, ZM2, ZM3 e ZM4

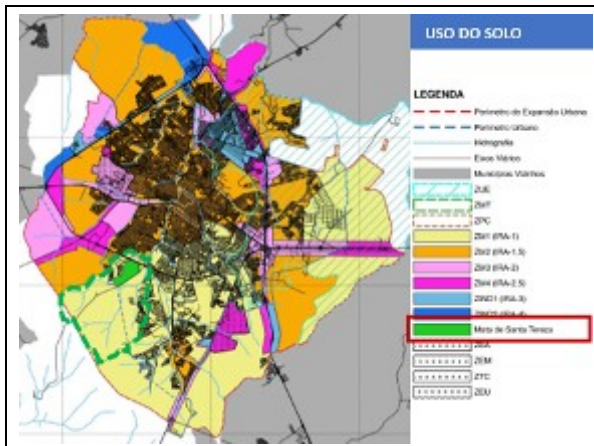
- III. **ZM-3** – zona de uso misto onde se encontram atividades de médios impactos ambiental e urbanísticos, ocupada por usos residenciais e não residenciais consolidados, com incentivo a atividades não residenciais, inclusive industriais, de médio porte construtivo, com horário flexível à atividade, médio potencial de aglomeração de pessoas e veículos durante a atividade e médio potencial de incomodidade de ruído e odor ao entorno, permitindo-se médias incomodidade ambiental e nocividade e com baixa periculosidade;
- IV. **ZM-4** – zona de uso misto com médio impacto ambiental e alto impacto urbanístico, com desenvolvimento deatividades industriais de média incomodidade ambiental, baixa nocividade e baixa periculosidade, possuindo níveis aceitáveis de proximidade com usos residenciais existentes no local respeitando-se o médio porte construtivo, horários flexíveis de funcionamento, alto potencial de aglomeração de pessoas e veículos e baixo potencial de incômodo da geração de ruído e odor, associadas aos usos residenciais e não residenciais existentes, com desinteresse de adensamento de moradia;



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

Zonas Industriais: Zind1 e Zind2

- III. **ZIND 1** – Zona Industrial 1 são áreas no município onde são autorizadas a implantação de atividades com até risco ambiental médio, caracterizado pelo alto incômodo de utilização, o médio ou alto parâmetro de nocividade e o médio índice de periculosidade;
- IV. **ZIND 2** – Zona Industrial 2 são áreas no município onde são autorizadas, além das atividades definidas no inciso anterior deste artigo, a implantação das atividades com risco ambiental alto, considerando a periculosidade de grau alto, provocando grandes efeitos não minimizáveis, mesmo depois da aplicação dos métodos adequados de controle e tratamento de efluentes, anocividade de grau elevado pela vibração e/ou ruídos fora dos limites da indústria e, a incomodidade em grau elevado.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
GOVERNAMENTO DE RIBEIRÃO PRETO

Zonas de Proteção Ambiental (ZPA)

São áreas da cidade potencial de preservação ambiental que se caracterizam como parques, reservas ou estações ecológicas com interesse municipal e/ou estadual definidos por leis específicas e regimentos próprios, inclusive com respectivos planos de manejo

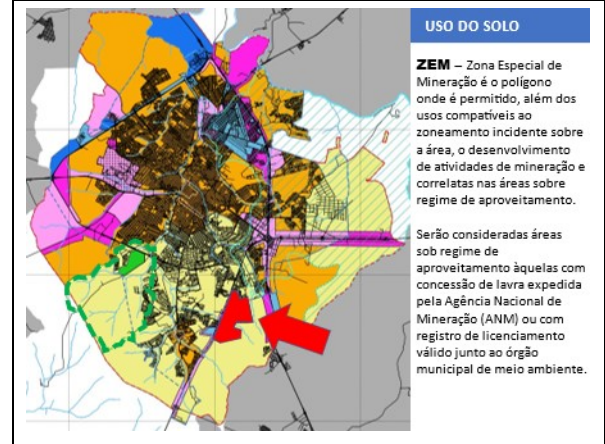
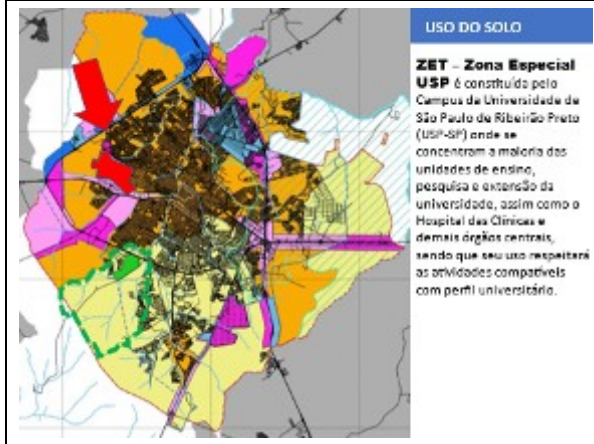
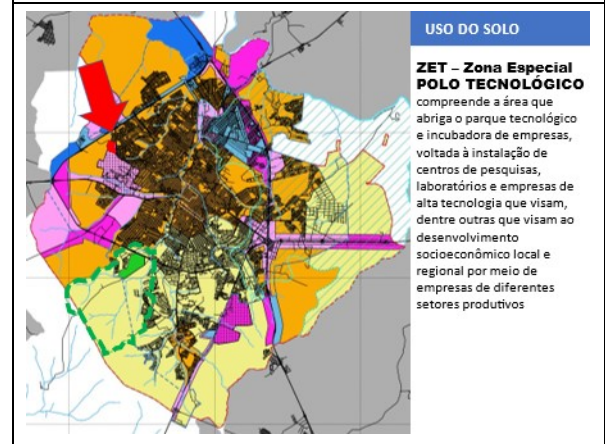
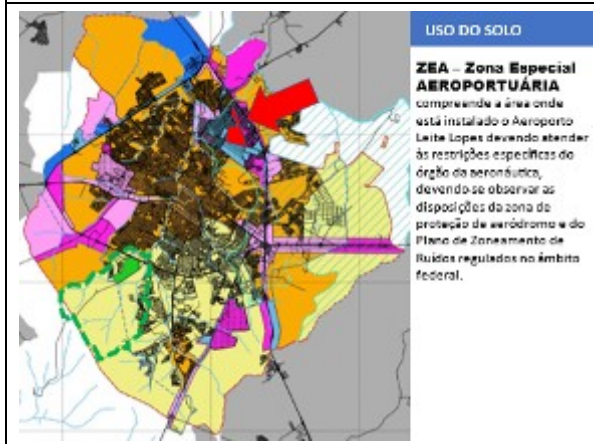
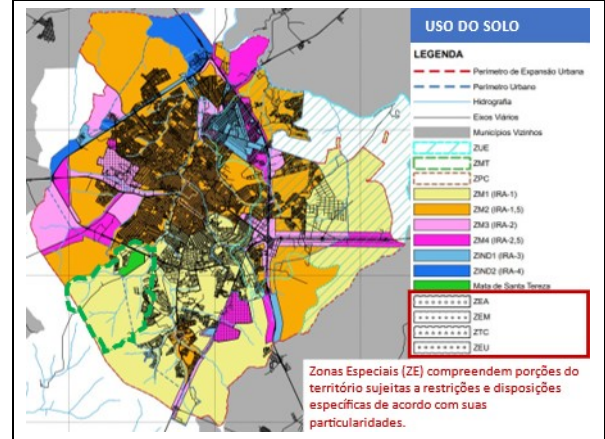
- Zona Mata Santa Tereza (ZMT)** - é a porção do território composta pela área localizada na Estação Ecológica de Ribeirão Preto (ERP) e seu entorno.
- Zona Morro de São Bento (ZMSB)** - corresponde à área que definida na Lei Complementar nº 476 que é constituído pelo complexo de áreas verdes identificado como o Bosque Municipal "Fábio Barreto", pelo Conjunto Cultural "Antônio Palocci" formado pelo Teatro Municipal Popular Teatro de Arena "Jaime Zeiger" e Casa da Cultura "Juscelino Kubitschek", pela Casa do Radioamador e pelos espaços esportivos do Conjunto Poliesportivo "Elba de Pádua Lima" -Cava do Bosque

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
GOVERNAMENTO DE RIBEIRÃO PRETO

Zonas de Proteção Ambiental (ZPA)

São áreas da cidade potencial de preservação ambiental que se caracterizam como parques, reservas ou estações ecológicas com interesse municipal e/ou estadual definidos por leis específicas e regimentos próprios, inclusive com respectivos planos de manejo

- Zona Mata do Jardim Palmares (ZJP)** - corresponde à área do Parque Natural da Mata do Jardim Palmares, definido pela LC nº 2.199/2007;
- Zona Estação Ecológica Guarani (ZEEG)** - corresponde à área da Estação Ecológica Municipal Guarani estabelecida no Decreto nº 079/2018, cujos parâmetros estão estabelecidos em seu Decreto de criação, suas alterações e regulamentações, em especial seu Plano de Manejo.
- Zona Parque Luiz Roberto Jábali (ZLRJ)** - corresponde à área do Parque Prefeito Luiz Roberto Jábali e suas zonas de transição, definidas na LC nº 1934/2005.





USO DO SOLO

Condições de Instalações de Usos Não Residenciais

QUADRO DE CONDIÇÕES DE INSTALAÇÃO POR SUBDISTRITO DE USO, Segundo de Matéria e Zona Especifica Anexo à Lei Complementar Nº.

Subdistrito	Zona	Identificação	Área de Instalação		Altura Máxima	Número Máximo de Andares	Número Máximo de Unidades	Distância Mínima entre Edifícios	Distância Mínima entre Edifícios e Ruas	Distância Mínima entre Edifícios e Loteamentos	Distância Mínima entre Edifícios e Áreas Verdes	Distância Mínima entre Edifícios e Áreas de Proteção Ambiental
			Área Mínima	Área Máxima								
A	ZCR	ZCR-01	100	1000	10	3	10	10	10	10	10	10
		ZCR-02	100	1000	10	3	10	10	10	10	10	10
B	ZCR	ZCR-03	100	1000	10	3	10	10	10	10	10	10
		ZCR-04	100	1000	10	3	10	10	10	10	10	10
C	ZCR	ZCR-05	100	1000	10	3	10	10	10	10	10	10
		ZCR-06	100	1000	10	3	10	10	10	10	10	10
D	ZCR	ZCR-07	100	1000	10	3	10	10	10	10	10	10
		ZCR-08	100	1000	10	3	10	10	10	10	10	10

USO DO SOLO

ZCC – As Zonas Corredor de Comércio e Serviços compreendem os corredores terciários definidos no Plano Diretor do Município e são compostos pelas marginais de vias expressas, avenidas, avenidas parque e vias coletoras e distribuidoras, definidos nos mapas de hierarquia física e funcional do Plano Viário Municipal onde se concentram a predominância de usos comerciais e de prestação de serviços, prevendo a qualificação física e os normativos que priorizam intervenções urbanísticas capazes de ampliar o uso do local de forma mais qualificada.

QUADRO 07
ZCC e ZCCR – LISTA DE VIAS
Zona Corredor Comércio e Serviços (ZCC) e Zona Corredor Comércio e Serviços Restritos (ZCC-R)
ANEXO À LEI COMPLEMENTAR Nº.

ZCC - ZONA CORREDOR COMÉRCIO E SERVIÇOS	
Classificação	Identificação
Todos os trechos de Vias Expressas, Avenidas, Avenida Parque e Vias Coletoras e Distribuidoras, definidos no Plano Viário Municipal e sua faixa de marginalidade urbana, até limites a serem estabelecidos em legislação específica.	
Avenidas de interesse local de vias coletoras e distribuidoras, definidas no Plano Viário Municipal, com largura mínima de 12 metros, e suas marginais, com largura mínima de 4 metros, desde que apresentem restrição cartorial.	
ZCC-R - ZONA CORREDOR COMÉRCIO E SERVIÇOS RESTRITOS	
Classificação	Identificação
Todos os trechos de Vias Marginais de Vias Expressas, Avenidas, Avenida Parque e Vias Coletoras e Distribuidoras, definidos no Plano Viário Municipal, com largura mínima de 12 metros, e suas marginais, com largura mínima de 4 metros, desde que apresentem restrição cartorial.	
Trechos de Vias Locais, com interesse local de vias coletoras e distribuidoras, definidas no Plano Viário Municipal, com largura mínima de 12 metros, e suas marginais, com largura mínima de 4 metros, desde que apresentem restrição cartorial.	

USO DO SOLO

Parâmetro de Incomodidade

QUADRO 08
PARÂMETROS DE INCOMODIDADE POR ZONA DE USO
ANEXO À LEI COMPLEMENTAR Nº.

Zona	Subzona	Identificação	Parâmetro de Incomodidade		
			IRA	IRA	IRA
A	ZCR	ZCR-01	0,5	0,5	0,5
		ZCR-02	0,5	0,5	0,5
B	ZCR	ZCR-03	0,5	0,5	0,5
		ZCR-04	0,5	0,5	0,5
C	ZCR	ZCR-05	0,5	0,5	0,5
		ZCR-06	0,5	0,5	0,5
D	ZCR	ZCR-07	0,5	0,5	0,5
		ZCR-08	0,5	0,5	0,5

USO DO SOLO

IRA – Índice de Risco Ambiental: classificado de acordo com os impactos de incomodidade, nocividade e periculosidade.

I. As atividades sem risco ambiental podem ser classificadas com **IRA 0,5** desde que tenham características de:

- incomodidade ambiental de grau baixo; e,
- sem efeitos iminentes de nocividade e periculosidade, compatíveis com outros usos urbanos.

USO DO SOLO

IRA – Índice de Risco Ambiental: classificado de acordo com os impactos de incomodidade, nocividade e periculosidade.

II. As atividades de **risco ambiental baixo** podem ser classificadas com **IRA 1,0 e 1,5**, desde que tenham as seguintes características:

- para **IRA igual a 1,0**:
incomodidade ambiental de grau baixo, apresentando níveis baixos de efluentes e/ou ruídos;
nocividade de grau baixo, em razão dos efluentes hídricos e atmosféricos;
e,
sem efeitos iminentes de periculosidade.
- para **IRA igual a 1,5**:
incomodidade ambiental de grau médio, apresentando níveis médios toleráveis de efluentes e/ou ruídos;
nocividade de grau baixo, em razão dos efluentes hídricos e atmosféricos;
e,
sem efeitos iminentes de periculosidade.

USO DO SOLO

IRA – Índice de Risco Ambiental: classificado de acordo com os impactos de incomodidade, nocividade e periculosidade.

III. As atividades que apresentam **risco ambiental médio** podem ser classificadas com **IRA 2,0 e 2,5**:

- para **IRA igual a 2,0**:
 - incomodidade ambiental de grau baixo ou médio, apresentando níveis toleráveis de efluentes e/ou ruídos;
 - nocividade de grau médio, em razão dos efluentes hídricos, atmosféricos e exalação de odores e/ou material particulado; e,
 - periculosidade de grau baixo, com efeitos minimizáveis pela aplicação de métodos adequados de controle e tratamento de efluentes.
- para **IRA igual a 2,5**:
 - incomodidade ambiental de grau alto, apresentando níveis incômodos de efluentes e/ou ruídos;
 - nocividade de grau baixo ou médio, em razão dos efluentes hídricos, atmosféricos e exalação de odores e/ou material particulado; e,
 - periculosidade de grau baixo, com efeitos minimizáveis pela aplicação de métodos adequados de controle e tratamento de efluentes.

USO DO SOLO

IRA – Índice de Risco Ambiental: classificado de acordo com os impactos de incomodidade, nocividade e periculosidade.

IV. As atividades que apresentam **risco ambiental alto** podem ser classificadas com **IRA 3,0 e 4,0** desde que:

- para **IRA igual a 3,0**:
 - incomodidade ambiental de grau alto, apresentando níveis incômodos de efluentes e/ou ruídos;
 - nocividade de graus médio ou alto, em razão dos efluentes hídricos, atmosféricos e exalação de odores e/ou material particulado; e,
 - periculosidade de grau baixo ou médio, com efeitos minimizáveis pela aplicação de métodos adequados de tratamento de efluentes.
- para **IRA igual a 4,0**:
 - incomodidade ambiental de grau alto, apresentando níveis incômodos de efluentes e/ou ruídos;
 - nocividade de graus médio ou alto, em razão dos efluentes hídricos, atmosféricos e exalação de odores e/ou material particulado; e,
 - periculosidade de grau médio ou alto, com efeitos minimizáveis com métodos adequados de controle e tratamento de efluentes.

USO DO SOLO

IRA – Índice de Risco Ambiental: classificado de acordo com os impactos de incomodidade, nocividade e periculosidade.

IV. As atividades que apresentam **risco ambiental muito alto** são classificadas com **IRA 5,0** e caracterizam-se pela:

- incomodidade ambiental de grau muito alto, apresentando níveis muito incômodos de efluentes e/ou ruídos; e
- nocividade de grau muito alto, em razão dos efluentes hídricos, atmosféricos e exalação de odores fortes e/ou material particulado; e/ou,
- periculosidade de grau muito alto, com efeitos minimizáveis mesmo depois da aplicação de métodos adequados de controle e tratamento de efluentes.



<p>Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p> <p style="text-align: right;">IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO</p> <p>Estatuto da Cidade</p> <p>5º - DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS</p> <p>§ 4º Os prazos a que se refere o caput não poderão ser inferiores a:</p> <p>I - um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;</p> <p>II - dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.</p>
<p>Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p> <p style="text-align: right;">IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO</p> <p>Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo</p> <p>Art. 156. As glebas não loteadas, os lotes subutilizados ou não utilizados, assim como todas as áreas que não atendam as funções sociais da cidade e da propriedade, pertencente internamente ao Perímetro Urbano do Município, a partir da publicação desta lei serão notificados em até 3 anos à promulgação desta lei.</p> <p>§1º. Os prazos estabelecidos para o protocolo e execução de obras ficam assim definidos:</p> <p>a) 2 anos a partir da notificação para que seja protocolado o processo de licenciamento de projetos de urbanificação ou de edificação; e,</p> <p>b) 3 anos, a partir da aprovação do projeto, para início das obras, para todos os imóveis, podendo em caso de empreendimento de grande porte a conclusão das obras darem-se em etapas, conforme cronograma apresentado e aprovado pela Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano.</p>
<p>Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p> <p style="text-align: right;">IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO</p> <p>Estatuto da Cidade</p> <p>DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO</p> <p>Art. 7º Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na forma do caput do art. 5º desta Lei, ou não sendo cumpridas as etapas previstas no § 5º do art. 5º desta Lei, o Município procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.</p> <p>§ 1º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado na lei específica a que se refere o caput do art. 5º desta Lei e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de quinze por cento.</p>
<p>Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p> <p style="text-align: right;">IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO</p> <p>Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo</p> <p>DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO</p> <p>§2º. A alíquota a ser aplicada a cada ano no cálculo do IPTU Progressivo no Tempo respeitará os seguintes percentuais:</p> <p>a) alíquota 1,2 %, para o primeiro ano de aplicação do IPTU Progressivo no Tempo para imóveis prediais e de 4,4% para imóveis territoriais;</p> <p>b) alíquota 2,4 %, para o segundo ano de aplicação do IPTU Progressivo no Tempo para imóveis prediais e de 8,8% para imóveis territoriais;</p> <p>c) alíquota 4,8 %, para o terceiro ano de aplicação do IPTU Progressivo no Tempo para imóveis prediais e 15% para imóveis territoriais;</p> <p>d) alíquota 9,6 %, para o quarto ano de aplicação do IPTU Progressivo no Tempo para imóveis prediais e 15 % para imóveis territoriais; e,</p> <p>e) alíquota 15%, para o quinto ano de aplicação do IPTU Progressivo no Tempo para imóveis prediais e territoriais.</p>

<p>Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p> <p style="text-align: right;">IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO</p> <p>Plano Diretor</p> <p>DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS</p> <p>Artigo 9º - Serão compulsórios o parcelamento, a edificação ou a utilização dos imóveis urbanos não edificados, subutilizados ou não utilizados, incluídos nas áreas internas ao Perímetro Urbano do Município.</p> <p>§ 1º - Considerar-se-á:</p> <p>I - imóveis não edificados: aqueles que não possuem área construída;</p> <p>II - imóveis subutilizados: imóveis que tenham coeficiente de aproveitamento inferior a 0,1;</p> <p>III - imóveis não utilizados: são aqueles que possuam todas as edificações em ruínas ou em estado de abandono;</p>
<p>Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p> <p style="text-align: right;">IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO</p> <p>Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo</p> <p>DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS</p> <p>§6º. Ficam excluídos das obrigações estabelecidas no caput deste artigo, os imóveis:</p> <p>a) utilizados para atividades econômicas e sociais que não necessitem de edificações para exercer suas finalidades;</p> <p>...</p> <p>g) utilizados para fins agrícolas, independentemente de sua localização, sob o regime de Imposto Territorial Rural (ITR);</p> <p>h) sejam objeto de parcelamento do solo com definição no Memorial Descritivo como de uso misto, desde que não ultrapasse a 1.000,0 m² (mil metros quadrados) de área de terreno, ou definido no Memorial Descritivo como de uso residencial unifamiliar;</p>
<p>Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p> <p style="text-align: right;">IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO</p> <p>Plano Diretor</p> <p>DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO</p> <p>Artigo 11 - Na área interna ao Perímetro Urbano do Município os imóveis que se enquadrarem na Seção anterior, após os regramentos complementares previstos, estarão sujeitos ao pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo mediante a majoração da alíquota pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos mantendo o Município a cobrança pela alíquota máxima até que se cumpra a referida obrigação,</p>
<p>Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO DEPARTAMENTO DE URBANISMO</p> <p style="text-align: right;">Outorga Onerosa do Direito de Construir OODC</p> <p>Estatuto da Cidade</p> <p>Art. 28. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.</p> <p>§ 2º O plano diretor poderá fixar coeficiente de aproveitamento básico único para toda a zona urbana</p> <p>§ 3º O plano diretor definirá os limites máximos a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento, considerando a proporcionalidade entre a infraestrutura existente e o aumento de densidade esperado em cada área.</p>



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
GOVERNAMENTO DE RIBEIRÃO PRETO

Outorga Onerosa do Direito de Construir OODC

Plano Diretor

Artigo 15 - O Poder Executivo Municipal poderá autorizar, por meio da Outorga Onerosa do Direito de Construir, a **construção de edificação que ultrapasse o coeficiente de aproveitamento básico, igual a uma vez a área do terreno ou gleba, único em toda a zona urbana e de expansão urbana do Município, desde que o beneficiário preste contrapartida a ser definida em lei específica.**

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
GOVERNAMENTO DE RIBEIRÃO PRETO

Outorga Onerosa do Direito de Construir OODC

Plano Diretor

§ 2º - A fórmula para o cálculo da cobrança da contrapartida, os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga e a contrapartida do beneficiário serão definidos na lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e/ou na Lei de Habitação de Interesse Social.

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
GOVERNAMENTO DE RIBEIRÃO PRETO

Outorga Onerosa do Direito de Construir OODC

Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

§2º. O aporte financeiro da OODC, será efetuada de acordo com o seguinte escalonamento

- a) até 3 (três) anos da publicação desta lei não será cobrado o valor da OODC definido nesta lei em nenhuma situação;
- b) após 3 (três) anos e até 5 (cinco) anos da publicação desta lei será cobrado o valor de 10% (dez por cento) do estipulado no cálculo da OODC definido nesta lei, independentemente da data de aprovação do parcelamento do solo;
- b) após 5 (cinco) anos e até 7 (sete) anos da publicação desta lei será cobrado o valor de 40% (quarenta por cento) do estipulado no cálculo da OODC definido nesta lei, independentemente da data de aprovação do parcelamento do solo;
- c) após 7 (sete) anos e até 10 (dez) anos da publicação desta lei será cobrado o valor de 70% (setenta por cento) do estipulado no cálculo da OODC definido nesta lei, independentemente da data de aprovação do parcelamento do solo; e,
- d) após 10 (dez) anos da publicação desta lei será cobrado o valor de 100% (cem por cento) do estipulado no cálculo da OODC definido nesta lei, independentemente da data de aprovação do parcelamento do solo.

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
GOVERNAMENTO DE RIBEIRÃO PRETO

Outorga Onerosa do Direito de Construir OODC

Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

CF = [AT x (CAE - CAB)] x CUB x FP x FS x FI

CF é a contrapartida financeira a ser paga ao Município em moeda corrente; AT é a área do terreno; CAE é o coeficiente de aproveitamento utilizado no empreendimento; CAB é o coeficiente de aproveitamento básico da zona de uso em que se localiza o lote ou terreno; CUB é o valor do metro quadrado da construção

FS é o fator social que pode variar de 0 (zero) a 0,5 (cinco décimos)
FP é o fator de planejamento que pode variar de 0 (zero) a 0,5 (cinco décimos)
FI é o fator incentivo que pode variar de 0 (zero) a 1 (um).

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
GOVERNAMENTO DE RIBEIRÃO PRETO

Outorga Onerosa do Direito de Construir OODC

Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

CF = [AT x (CAE - CAB)] x CUB x FP x FS x FI

CF é a contrapartida financeira a ser paga ao Município em moeda corrente; AT é a área do terreno; CAE é o coeficiente de aproveitamento utilizado no empreendimento; CAB é o coeficiente de aproveitamento básico da zona de uso em que se localiza o lote ou terreno; CUB é o valor do metro quadrado da construção

FS é o fator social que pode variar de 0 (zero) a 0,5 (cinco décimos)
FP é o fator de planejamento que pode variar de 0 (zero) a 0,5 (cinco décimos)
FI é o fator incentivo que pode variar de 0 (zero) a 1 (um).

CF = [AT x (CAE - CAB)] x CUB x FP x FS x FI


CF = [AT x (CAE - CAB)] x CUB x FP x FS x FI

Não terão OODC

USO	ESFORÇO SOCIAL
Habituação	
Instalação Unifamiliar	0
Instalação de Interesse Social (IUS-1)	0
Instalação de Interesse Social (IUS-2)	0,03
Instalação de Interesse Social (IUS-3)	0,1
Instalação de Mercado Popular (IMP)	0,25
Instituições Públicas	
Equipamentos públicos	0
Unidades de Saúde Públicas	0
Escuelas e creches públicas	0
Instituições culturais, esportivas, lazer e administração pública	0
Estabelecimentos de ensino superior	0
Estabelecimentos de ensino médio	0
Instituições de Ensino Superior	0
Escolas, Educação, Formação, Cultura e Lazer	0
Outros	0,5
Outros Usos	
Demais Hospitais	0,2
Demais Escuelas e Creches	0,2
Demais Equipamentos Culturais	0,2
Outros	0,5

CF = [AT x (CAE - CAB)] x CUB x FP x FS x FI





Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

Incentivos Urbanísticos

Objetivos do Desenvolvimento Sustentável – ODS/ONU





Unidades de Ocupação Planejada - UOP

22 UOP

Incentivos diferenciados de acordo com as características existentes de cada uma e considerando sua infraestrutura de equipamentos e potencial de adensamento populacional

2 anos para o desenvolvimento dos normativos específicos

Índices de Ocupação do Solo com base nas UOP



Territórios de Expansão Planejada - TEP

07 TEP

Áreas da Expansão Urbana

Parâmetros de uso e ocupação do solo para poderem receber empreendimentos


Seguem tendências do entorno e consideram questões ambientais como nascentes e ZUE



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

Incentivos Urbanísticos

PARÂMETROS QUALIFICADORES e INCENTIVOS



Unidades de Ocupação Planejada - UOP

Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

OCUPAÇÃO DO SOLO

UOP/TEP	Coeficiente de Apropriação	Tela de Orientação (%)	Tela de Permeabilidade (%)	Tela de Impermeabilidade (%)	Tela de Pavimentação (%)	Tela de Área Verde (%)	RECURSOS DA UOP (%)										Linha (%)	Quadra (%)
							Área Verde (m²/ha)	Área Verde (m²/ha)	Área Verde (m²/ha)	Área Verde (m²/ha)	Área Verde (m²/ha)	Área Verde (m²/ha)	Área Verde (m²/ha)	Área Verde (m²/ha)	Área Verde (m²/ha)	Área Verde (m²/ha)		
UOP 01																		
UOP 02																		
UOP 03																		
UOP 04																		
UOP 05																		
UOP 06																		
UOP 07																		
UOP 08																		
UOP 09																		
UOP 10																		
UOP 11																		
UOP 12																		
UOP 13																		
UOP 14																		
UOP 15																		
UOP 16																		
UOP 17																		
UOP 18																		
UOP 19																		
UOP 20																		
UOP 21																		
UOP 22																		



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

ABERTO PARA CONTRIBUIÇÕES

até dia 05/10

leiscomplementares@planejamento.pmrp.com.br



- Ata da Audiência Pública realizada em 29/09/2021



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Ata da Décima Segunda Audiência Pública para a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

1 Aos vinte e nove dias do mês de setembro de 2021, aconteceu a decima segunda
2 audiência Pública da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, por meio
3 eletrônico via Webex (95) e transmissão pelo Facebook da PMRP (70).
4 Totalizando 165 (cento e sessenta e cinco) pessoas. A abertura se deu as 15:00 h
5 pelo Secretário de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, Daniel Marques
6 Gobbi, que cumprimentou agradecendo a presença de todos. Apresentou o
7 Diretor do Departamento de Urbanismo o Advogado Amauri Francisco Lépore e
8 o arquiteto e urbanista José Antonio Lanchoti que fez a apresentação do texto.
9 Amauri agradeceu a presença de todos. Agradeceu a todos os técnicos que
10 participaram ativamente na elaboração do texto. No momento das oitivas foi
11 avisado que o tempo para fala será de 03 minutos e após esse tempo o microfone
12 será cortado. Igor da ACIRP parabenizou a todos pelo trabalho e fez algumas
13 considerações sobre a ZPC que é solicitado que qualquer imóvel que sofrerá por
14 alteração tem que haver aprovação, porque dessa necessidade solicitando a
15 retirado desse parágrafo do texto. Tiago Scatena, nas UOPS existe mecanismos
16 para os novos loteamentos na implantação dos equipamentos públicos, pediu
17 explicação sobre o parágrafo 1º do art. 21 sobre a zona especial aeroportuário.
18 Mario falou sobre a dúvida do CUB e explicar a aplicação dele na formula,
19 outro questionamento sobre as contrapartidas sem limites definidos e sobre a
20 Mata de Santa Tereza sobre os lotes já definidos, pois a linha do mapa corta
21 esses lotes ao meio, como isso será resolvido. Prof. Elias Vieira falou sobre a
22 ZUP quais os mecanismos para incentivar a ocupação dessa Zona, e qual o
23 critério para definir o espaço de incidência da outorga uma vez que ela se
24 destina a arrecadar um valor e altera o coeficiente básico já definido, alterando
25 isso há previsão dos impactos que essa alteração causada no entorno desse
26 empreendimento uma vez que o coeficiente foi alterado, sobre o Plano Diretor
27 que trata do zoneamento da cidade e que na lei também é tratado, mas percebe-
28 se que quando o Plano Diretor passa a ser o plano tradicional que tem leis
29 complementares tem que haver cuidados para não haver uma congruência com o
30 que trata no Plano Diretor e o que se trata na lei específica. Haverá uma
31 comissão que será responsável para tratar casos omissos na lei. José Batista
32 comentou que estamos no nono ano da queda da lei 2505/12 e os empresários
33 estão acompanhando todos os trabalhos e enviou varias proposituras inclusive de
34 inconstitucionalidade na lei e não houve inclusão nas propostas apresentadas que



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

35 o modelo apresentado é compartilhado progressivo, pediu as justificativas do
36 que não foi aceito e até o momento nada, se colocando a todo o tempo para
37 contribuir e a lei tem series de detalhes que não planejam a cidade. João
38 Theodoro Feres colocou sobre a preocupação apontada num conjunto de
39 proposituras que poucas foram aproveitadas, não houve retorno do que foi aceito
40 ou não, essas contribuições tratam de constitucionalidade então são aspectos da
41 máxima importância que poderão gerar demandas jurídicas gravíssimas e
42 particularmente coloca a profunda preocupação sobre o entendimento da
43 aplicação da outorga onerosa, porque da forma como estabelecida vai geral
44 dificuldade muito grande e uma desorganização imediata do mercado
45 imobiliário na enxurrada de processos administrativos que acontecerão para o
46 licenciamento no prazo em que a outorga não será cobrada inclusive não
47 atendendo aspectos apontados pela Assilcon à administração pública não
48 distinguiu aqueles terrenos que foram produzidos para edificação verticalizada e
49 aqueles que não foram produzidos, ou seja, a administração está beneficiando
50 aqueles que não investiram e penalizando aqueles que investiram pra produzir
51 terrenos destinados a um maior adensamento espera continuar com o dialogo
52 para as contribuições. Julia/USP, preocupação com os loteamentos com restrição
53 cartorária, mas na versão dos mapas não há garantias, pede explicação sobre o
54 art. 37 inciso 8º, esperava mais detalhamento das alterações, pois as mudanças
55 são muito abruptas. Helena Rizzatti colocou que a lei está passando por uma
56 grande alteração principalmente com o mapeamento do uso do solo, com
57 dificuldade de entendimento nos usos, mostrando um aprofundamento da
58 desigualdade socioespacial que já é histórico e que vai pior com essa nova
59 proposta. Luiz Felipe Queiroz ponto da zona de expansão mineraria no sul da
60 cidade que está dobrando de tamanho encostando-se a áreas de zona de
61 ocupação mista, essa atividade é prioritário para cidade, o que é melhor para a
62 cidade quais são os benefícios que essa expansão traz para cidade. Rafaela
63 Carneiro fez trabalho com todos os itens que consideraram se extrema
64 importância incluindo justificativas e propostas, mas até o momento não houve
65 retorno do que foi acatado ou não e esse retorno é importante para dar sequencia
66 na análise da minuta para não haver retrabalho nas análises. Andre Luis Martins
67 pediu esclarecimentos sobre a outorga em hospitais e clinicas se estará isento do
68 pagamento. Fernando Freire duvida sobre a faixa de amortecimento da Mata de
69 Santa Tereza, quais serão os parâmetros para as áreas que sofrerão a influencia
70 da faixa de amortecimento. Jessica Romeiro reiterou os comentários da



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

71 professora Helena, que a lei é muito complexa, que não há a participação
72 popular como se deveria, o trabalho da FIPE foi desconstruído por qual motivo,
73 zona Norte fica com ônus na revisão dessa lei. Marcelo Maçoneto preocupação
74 das áreas de entorno próximo das rodovias que deveriam ser voltadas para
75 implantação de indústrias e logísticas, mas muitas delas estão com uso misto,
76 bairros como Lagoinha e Tanquinho em não permitir a construção de residências
77 que acabam expulsando essas indústrias e inviabilizando os empreendimentos,
78 entende que tem problemas com prazos para análise de novos projetos, na espera
79 por anos para aprovação, e na lei deveria especificar tempos máximos de
80 análises e não exigir contrapartidas de empresas que não esteja relacionada com
81 o impacto do empreendimento que estão gerando e ser relacionado desde o
82 início da análise as exigências para que não sejam pedidas durante a análise do
83 projeto. Andre Inácio parabenizou a equipe, mas acredita que a discussão está
84 muito acelerada e atropelada. Que o processo ficou parado muito tempo e há
85 uma aceleração sobrenatural, mas tem que haver uma discussão melhor. A
86 Indústria foi restringida no zoneamento atual e não há uma contemplação para o
87 futuro o que deixa muita preocupação e não haverá aceitação e retrocesso nas
88 classificações de riscos nas zonas que são específicas para esse fim. Silvio
89 Contart sobre a outorga onerosa que faz um nivelamento equalizando todos os
90 terrenos da cidade velha e da nova, não entende realmente o aspecto de
91 planejamento que ela está tendo, mas sim com o aspecto apenas arrecadatório,
92 outra explicação sobre os PARS explicar melhor o zoneamento com restrições e
93 parâmetros e quando acontecer o PAR isso irá mudar, não justifica. Eduardo
94 Molina agradeceu pela inserção das contribuições feitas pela Secretaria de
95 Desenvolvimento há preocupações sobre a ampliação dos espaços para
96 investimentos privados em zonas de desenvolvimento empresarial, e isso é
97 relevante, pois a maior concentração de emprego está nas zonas sul, leste e
98 centro e a distribuição de empregos é chave para melhor a vida da população,
99 pois estarão mais perto das moradias diminuindo o tempo de deslocamento. O
100 arquiteto Lanchoti fez algumas considerações, sobre as contribuições trazidas na
101 audiência de hoje esclarecendo que estão produzindo uma cidade totalmente
102 heterogênea e tentando encontrar um equilíbrio de todos os interesses da cidade,
103 compreende as colocações falas e perfil, mas o equilíbrio é a grande dificuldade.
104 O secretário Daniel comentou que a próxima audiência será presencial e será
105 comunicado a todos com antecedência, agradeceu a presença de todos e as 17:30
106 h encerra a audiência. E eu, Sabrina Silva de Andrade, lavrei a presente ata.

E a última audiência (13ª Audiência Pública) aconteceu no dia 27 de outubro de 2021 no Auditório Meira Junior do Teatro Pedro II, sito a rua Alvares Cabral, 370, Centro, nesta cidade de Ribeirão Preto e contou com a presença de 93 (noventa e três) pessoas. Foi



apresentada pelo arquiteto e urbanista José Antônio Lanchoti com esclarecimentos das alterações propostas e quais seus *status* de acolhimento ou justificativa.

- Material apresentado na 13ª Audiência Pública realizada em 27/10/2021




Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

13ª AUDIÊNCIA PÚBLICA

LPUOS

Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo




Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

LPUOS – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

Estatísticas

- **Início do Processo:** 19 março de 2019
 - Aproximadamente 5.000 horas de discussões técnicas
- **24 Audiências:**
 - 11 Audiências Técnicas– 2019/2020
 - 13 Audiências Públicas– 2020/2021
 - 19 Audiências presenciais
 - 5 Audiências por videoconferência
- **Contribuições:** aproximadamente 600



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
13ª Audiência – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

SUMÁRIO

TÍTULO I - DOS CONCEITOS E DOS OBJETIVOS PARA O ORDENAMENTO TERRITORIAL
TÍTULO II - DA DIVISÃO TERRITORIAL

- UOP, UPL, TEP, Programa de Incentivos Urbanísticos, as Zonas de Uso e Ocupação e ZUE


TÍTULO III - DO USO DO SOLO (Residencial e Não Residencial)
TÍTULO IV - DA OCUPAÇÃO DO SOLO (C.A., T.O., Gabarito, Densidade Populacional, Permeabilidade, Recuos)
TÍTULO V - DA URBANIZAÇÃO EM GERAL (Parcelamento, Condomínios, Conjuntos Habitacionais, Controle de Acesso)
TÍTULO VI - DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
TÍTULO VII - DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO URBANÍSTICA

- Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios, IPTU Progressivo, Transferência do Direito de Construir, OODC, ODAU, Operação Urbana Consorciada, Arrecadação de Imóveis Abandonados, EIV, RITT, Mitigações

TÍTULO VIII - DO LICENCIAMENTO DE ATIVIDADES, DE PROJETOS DE URBANIZAÇÃO E DE EDIFICAÇÃO

- Licenciamento de Urbanização e de Edificações e Colegiados (GAPE e CCU)

TÍTULO IX - DO FUNDO DE DESENVOLVIMENTO URBANO
TÍTULO XI - DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS




Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

LPUOS – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

Equipe de Revisão 2021

Daniel Marques Gobbi – Secretário de Planejamento e Desenvolvimento Urbano
 Catherine D’Andrea – Secretária de Meio Ambiente
 Amauri Francisco Lépora – Diretor de Urbanismo
 Marina Pierri Bernardo dos Santos – Chefe da Divisão do Sistema Viário
 Ricardo Gasparini Fantaccini – Chefe da Divisão de Organização Territorial e Uso do Solo
 Luiz Gustavo Batistuti Moreira – Chefe da Divisão de Análise de Projetos
 Victor Amorim Carato – Chefe da Divisão de Licenciamento Ambiental
 José Antonio Lanchoti – Arquiteto e Urbanista da Divisão de Org. Territorial e Uso do Solo




Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

LPUOS – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

Estatísticas

- LC nº 3.346/1977: 72 artigos e ± 90 outras leis de alterações
- LC nº 2.157/2007: 163 artigos + 8 anexos + 4 tabelas
- LC nº 2.505/2012: 239 artigos + 10 anexos
- Proposta para LPUOS/2020: 332 artigos + 15 Quadros + 28 mapas
- **Proposta para LPUOS/2021: 299 artigos + 11 Quadros + 4 mapas**



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
13ª Audiência – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

OBJETIVOS E FINALIDADES

Contribuições

Artigo 2º - OBJETIVOS

X. promover o crescimento urbano com a aplicação de políticas públicas de apoio e incentivo ao desenvolvimento urbano sustentável e o uso de técnicas arquitetônicas e urbanísticas que privilegiem a qualidade de vida dos cidadãos, a manutenção, a expansão e a melhoria da infraestrutura urbana, a atração de investimento para o município, buscando a geração de mais emprego e renda, assim como o **fomento da atividade produtiva, do desenvolvimento tecnológico e de pesquisa; (COMPLEMENTAÇÃO)**

XI. criar condições urbanísticas propícias à instalação de novos empreendimentos empresariais dos setores do comércio, indústria, logística e serviços e ao desenvolvimento das empresas já instaladas no município, proporcionando oportunidades de trabalho, emprego e renda; e, **(INCLUSÃO)**

XII. compatibilizar as ações de planejamento e organização territorial do município de Ribeirão Preto aos princípios da Liberdade Econômica regidos pela Lei Federal nº 13.874 de 20 de setembro de 2019. **(INCLUSÃO)**



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
13ª Audiência - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

USO DO SOLO

Índice de Risco Ambiental -IRA

IRA – Índice de Risco Ambiental:
classificado de acordo com os impactos de
incomodidade, nocividade e periculosidade.

I. As atividades sem risco ambiental podem ser classificadas com **IRA 0,5** desde que tenham características de:

- incomodidade ambiental de grau baixo; e,
- sem efeitos iminentes de nocividade e periculosidade, compatíveis com outros usos urbanos.

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
13ª Audiência - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

USO DO SOLO

Índice de Risco Ambiental -IRA

- ZONAS MISTAS**
- ZONAS INDUSTRIAIS**
- ZONAS ESPECIAIS**

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
13ª Audiência - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

USO DO SOLO

Índice de Risco Ambiental -IRA

As atividades de **risco ambiental baixo** podem ser classificadas com **IRA 1,0 e 1,5:**

ZM-1 → IRA igual a 1,0:
incomodidade ambiental de grau **baixo**, apresentando níveis baixos de efluentes e/ou ruídos;
nocividade de grau **baixo**, em razão dos efluentes hídricos e atmosféricos; e,
sem efeitos iminentes de periculosidade.

ZM-2 → IRA igual a 1,5:
incomodidade ambiental de grau **médio**, apresentando níveis médios toleráveis de efluentes e/ou ruídos;
nocividade de grau **baixo**, em razão dos efluentes hídricos e atmosféricos; e,
sem efeitos iminentes de periculosidade.

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
13ª Audiência - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

USO DO SOLO

Índice de Risco Ambiental -IRA

As atividades que apresentam **risco ambiental médio** podem ser classificadas com **IRA 2,0 e 2,5:**

ZM-3 → IRA igual a 2,0:
incomodidade ambiental de graus **baixo ou médio**, apresentando níveis toleráveis de efluentes e/ou ruídos;
nocividade de grau **baixo**, em razão dos efluentes hídricos, atmosféricos e exalação de odores e/ou material particulado; e,
periculosidade de grau **baixo**, com efeitos minimizáveis pela aplicação de métodos adequados de controle e tratamento de efluentes.

ZM-4 → IRA igual a 2,5:
incomodidade ambiental de grau **alto**, apresentando níveis incômodos de efluentes e/ou ruídos;
nocividade de grau **baixo ou médio**, em razão dos efluentes hídricos, atmosféricos e exalação de odores e/ou material particulado; e,
periculosidade de grau **baixo**, com efeitos minimizáveis pela aplicação de métodos adequados de controle e tratamento de efluentes.

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
13ª Audiência - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

USO DO SOLO

Índice de Risco Ambiental -IRA

As atividades que apresentam **risco ambiental alto** podem ser classificadas com **IRA 3,0 e 4,0**

ZIND-1 → IRA igual a 3,0:
incomodidade ambiental de grau **alto**, apresentando níveis incômodos de efluentes e/ou ruídos;
nocividade de graus **médio ou alto**, em razão dos efluentes hídricos, atmosféricos e exalação de odores e/ou material particulado; e,
periculosidade de graus **baixo ou médio**, com efeitos minimizáveis pela aplicação de métodos adequados de tratamento de efluentes.

ZIND-2 → IRA igual a 4,0:
incomodidade ambiental de grau **alto**, apresentando níveis incômodos de efluentes e/ou ruídos;
nocividade de graus **médio ou alto**, em razão dos efluentes hídricos, atmosféricos e exalação de odores e/ou material particulado; e,
periculosidade de graus **médio ou alto**, com efeitos minimizáveis com de métodos adequados de controle e tratamento de efluentes.

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
13ª Audiência - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

USO DO SOLO

Índice de Risco Ambiental -IRA

As atividades que apresentam **risco ambiental médio** podem ser classificadas com **IRA 2,0 e 2,5:**

ZM-3 → IRA igual a 2,0:
incomodidade ambiental de graus **baixo ou médio**, apresentando níveis toleráveis de efluentes e/ou ruídos;
nocividade de grau **baixo**, em razão dos efluentes hídricos, atmosféricos e exalação de odores e/ou material particulado; e,
periculosidade de grau **baixo**, com efeitos minimizáveis pela aplicação de métodos adequados de controle e tratamento de efluentes.

ZM-4 → IRA igual a 2,5:
incomodidade ambiental de grau **alto**, apresentando níveis incômodos de efluentes e/ou ruídos;
nocividade de grau **baixo ou médio**, em razão dos efluentes hídricos, atmosféricos e exalação de odores e/ou material particulado; e,
periculosidade de grau **baixo**, com efeitos minimizáveis pela aplicação de métodos adequados de controle e tratamento de efluentes.

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
13ª Audiência - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

USO DO SOLO

Índice de Risco Ambiental -IRA

As atividades que apresentam **risco ambiental alto** podem ser classificadas com **IRA 3,0 e 4,0**

ZIND-1 → IRA igual a 3,0:
incomodidade ambiental de grau **alto**, apresentando níveis incômodos de efluentes e/ou ruídos;
nocividade de graus **médio ou alto**, em razão dos efluentes hídricos, atmosféricos e exalação de odores e/ou material particulado; e,
periculosidade de graus **baixo ou médio**, com efeitos minimizáveis pela aplicação de métodos adequados de tratamento de efluentes.

ZIND-2 → IRA igual a 4,0:
incomodidade ambiental de grau **alto**, apresentando níveis incômodos de efluentes e/ou ruídos;
nocividade de graus **médio ou alto**, em razão dos efluentes hídricos, atmosféricos e exalação de odores e/ou material particulado; e,
periculosidade de graus **médio ou alto**, com efeitos minimizáveis com de métodos adequados de controle e tratamento de efluentes.

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
13ª Audiência - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

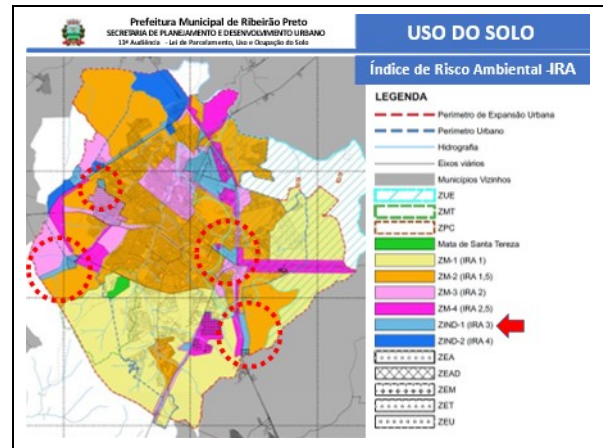
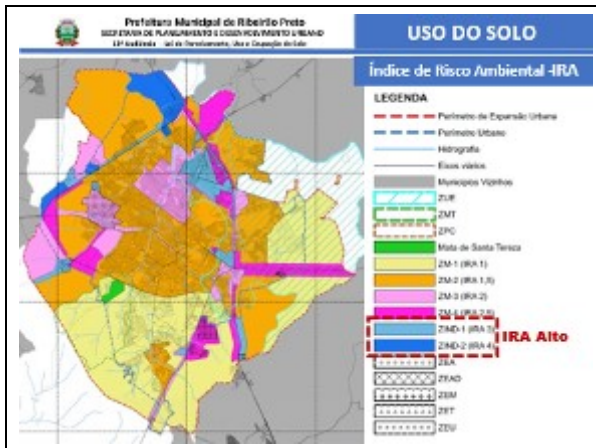
USO DO SOLO

Índice de Risco Ambiental -IRA

As atividades que apresentam **risco ambiental alto** podem ser classificadas com **IRA 3,0 e 4,0**

ZIND-1 → IRA igual a 3,0:
incomodidade ambiental de grau **alto**, apresentando níveis incômodos de efluentes e/ou ruídos;
nocividade de graus **médio ou alto**, em razão dos efluentes hídricos, atmosféricos e exalação de odores e/ou material particulado; e,
periculosidade de graus **baixo ou médio**, com efeitos minimizáveis pela aplicação de métodos adequados de tratamento de efluentes.

ZIND-2 → IRA igual a 4,0:
incomodidade ambiental de grau **alto**, apresentando níveis incômodos de efluentes e/ou ruídos;
nocividade de graus **médio ou alto**, em razão dos efluentes hídricos, atmosféricos e exalação de odores e/ou material particulado; e,
periculosidade de graus **médio ou alto**, com efeitos minimizáveis com de métodos adequados de controle e tratamento de efluentes.

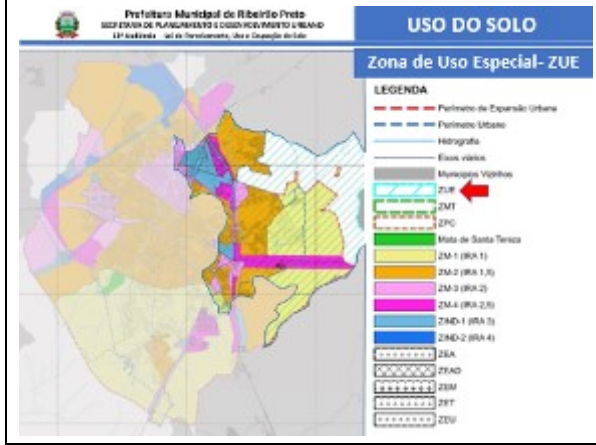
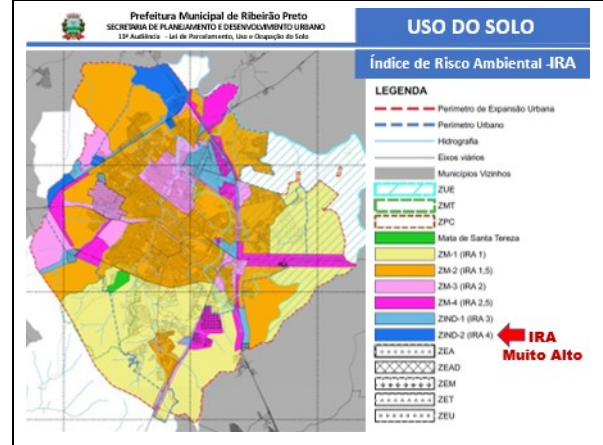


USO DO SOLO
Índice de Risco Ambiental -IRA

As atividades que apresentarrisco ambiental muito alto são classificadas comIRA 5,0

ZIND-2 → IRA igual a 5,0 → ANÁLISE ESPECIAL

incomodidade ambiental de grau muito alto, apresentando níveis muito incômodos de efluentes e/ou ruídos; e **nocividade de grau muito alto**, em razão dos efluentes hídricos, atmosféricos e exalação de odores fortes e/ou material particulado; e/ou, **periculosidade de grau muito alto**, com efeitos minimizáveis mesmo depois da aplicação de métodos adequados de controle e tratamento de efluentes.

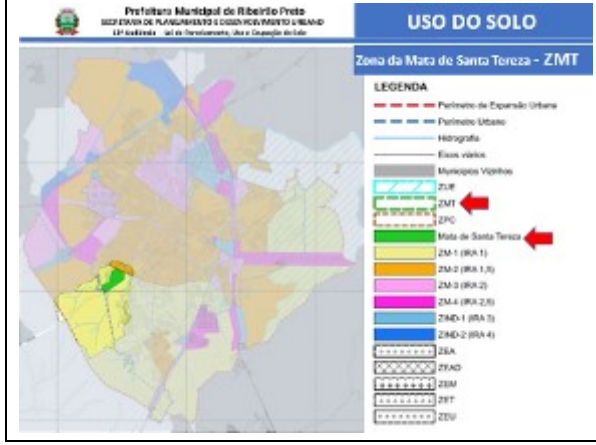


USO DO SOLO
Zona de Uso Especial- ZUE

ZUE – Zona de Uso Especial
Parâmetros urbanísticos especiais para o uso e a ocupação do solo

- Para empreendimentos edilícios, a Taxa de Permeabilidade (TP) mínima será de 15% da área total do terreno para lotes de até 250 m² e 20% para as demais situações;
- Para parcelamento do solo, a reserva de Sistema de Espaços Livres de Uso Público será de 35%, a serem mantidos permeáveis;
- A Densidade Populacional Líquida máxima igual ou inferior 650 hab/ha, podendo chegar a 850 hab/ha para empreendimentos enquadrados na Lei de Habitação de Interesse Social.

Os parâmetros previstos nesta lei complementar, no Código do Meio Ambiente, no Código de Obras Municipal e nas demais leis correlatas para novas urbanizações na Zona de Uso Especial (ZUE) devem compor o Plano Estratégico de Uso e Ocupação Sustentável da Zona de Uso Especial



USO DO SOLO
Zonas de Proteção Ambiental (ZPA)

São áreas da cidade potencial de preservação ambiental que se caracterizam como parques, reservas ou estações ecológicas com interesse municipal e/ou estadual definidos por leis específicas e regimentos próprios, inclusive com respectivos planos de manejo

- Zona Mata Santa Tereza (ZMT)** - é a porção do território composta pela área localizada na Estação Ecológica de Ribeirão Preto (EERP) e seu entorno.
- Zona Morro de São Bento (ZMSB)** - corresponde à área que definida na Lei Complementar nº 476 que é constituído pelo complexo de áreas verdes identificado como o Bosque Municipal "Fábio Barreto", pelo Conjunto Cultural "Antônio Palocci" formado pelo Teatro Municipal Popular Teatro de Arena "Jaime Zeiger" e Casa da Cultura "Juscelino Kubitschek", pela Casa do Radioamador e pelos espaços esportivos do Conjunto Poliesportivo "Elba de Pádua Lima" -Cava do Bosque



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
13ª Audiência - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

USO DO SOLO

Zonas de Proteção Ambiental (ZPA)

São áreas da cidade com potencial de preservação ambiental que se caracterizam como parques, reservas ou estações ecológicas com interesse municipal e/ou estadual definidos por leis específicas e regimentos próprios, inclusive com respectivos planos de manejo.

III. Zona Mata do Jardim Palmares (ZJP) - corresponde à área do Parque Natural da Mata do Jardim Palmares, definido pela LC nº 2.199/2007;

IV. Zona Estação Ecológica Guarani (ZEEG) - corresponde à área da Estação Ecológica Municipal Guarani estabelecida no Decreto nº 079/2018, cujos parâmetros estão estabelecidos em seu Decreto de criação, suas alterações e regulamentações, em especial seu Plano de Manejo.

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
13ª Audiência - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

USO DO SOLO

Zona de Proteção ao Patrimônio Cultural, Histórico e Artístico ZPC

HOJE

CONPPAC se manifesta na área envoltória da Av. Nove de Julho

CONPPAC se manifesta sobre bens tombados no Quadrilátero Central

CONPPAC se manifesta na área do Centro Histórico de Bonfim Paulista

CONPPAC se manifesta sobre todos os bens tombados no município e suas áreas envoltórias

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
13ª Audiência - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

USO DO SOLO

Zona de Proteção ao Patrimônio Cultural, Histórico e Artístico ZPC

Como é hoje



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
13ª Audiência - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

USO DO SOLO

Zona de Proteção ao Patrimônio Cultural, Histórico e Artístico ZPC

Proposta do CONPPAC

LC nº 2799/2016, Art. 15 – Das competências do Conppac

XXXI - definir critérios e delimitar áreas especiais de preservação do patrimônio cultural no âmbito do município na legislação municipal, em especial a lei de parcelamento, uso e ocupação do solo nesse aspecto;



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
13ª Audiência - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

USO DO SOLO


Zona de Proteção ao Patrimônio Cultural, Histórico e Artístico ZPC

PROPOSTA	Descrição
I. CENTRO HISTÓRICO (inclui Av. Jerônimo Gonçalves)	Descrição perimétrica no texto e no mapa
II. NOVE DE JULHO	Descrição perimétrica no texto e no mapa
III. BONFIM PAULISTA	Descrição perimétrica no texto e no mapa
IV. Bens tombados nas esferas federal, estadual e municipal	que compreendem as expressões de vida e tradições que constituem a herança cultural e fazem referência à identidade, à ação e à memória dos diferentes grupos de Ribeirão Preto
V. As áreas envoltórias no entorno dos bens tombados	Cujas dimensões estejam definidas na respectiva resolução de tombamento
VI. demais áreas inseridas no Mapa do Patrimônio Cultural - MPC	Polígonos de interesse cultural no município e será definido pelo CONPPACRP

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
13ª Audiência - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

USO DO SOLO

Zona de Proteção ao Patrimônio Cultural, Histórico e Artístico ZPC



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
13ª Audiência - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

USO DO SOLO

Zona de Proteção ao Patrimônio Cultural, Histórico e Artístico ZPC

O Mapa do Patrimônio Cultural definido pelo CONPPAC, será publicado por meio de Decreto do Poder Executivo no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias após a promulgação desta lei complementar e deverá ser atualizado sempre que houver adequações técnicas e a necessidade de proteção cultural, histórica, paisagística e demais aspectos relevantes de novas áreas, devendo constar, inclusive, os bens tombados pelo município, pelo Estado e pela União, com as respectivas áreas envoltórias, quando estas estiverem estabelecidas.

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
13ª Audiência - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

USO DO SOLO

Zona de Proteção ao Patrimônio Cultural, Histórico e Artístico ZPC

Qualquer intervenção nas edificações existentes constantes da ZPC definidas nesta Lei Complementar que resultem na demolição, ainda que parcial, modificação de fachadas ou alteração de gabarito quando da solicitação de autorização fica obrigatório o encaminhamento à Divisão de Patrimônio da Secretaria Municipal de Cultura e Turismo que submeterá ao CONPPAC-RP, quando os parâmetros não estiverem definidos em normativos próprios, para manifestação sobre o interesse cultural do imóvel objeto do processo para a sua aprovação.



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
13ª Audiência – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

USO DO SOLO

Zona de Proteção ao Patrimônio Cultural, Histórico e Artístico ZPC

Aos imóveis pertencentes às ZPC poderá ser aplicada, como incentivo à sua preservação e valorização **transferência de potencial construtivo não utilizado**, a ser regulamentado no Plano de Ação Regional (PAR).

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
13ª Audiência – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

USO DO SOLO

Zona de Proteção ao Patrimônio Cultural, Histórico e Artístico ZPC

Para os **imóveis tombados**, além da transferência de potencial construtivo não utilizado, ficam garantidos os seguintes benefícios, desde que solicitados e autorizados pelo Poder Público e de acordo com os procedimentos estabelecidos em regulamentação específica.

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
13ª Audiência – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

USO DO SOLO

Zona de Proteção ao Patrimônio Cultural, Histórico e Artístico ZPC

Para os **imóveis tombados**, além da transferência de potencial construtivo não utilizado, ficam garantidos os seguintes benefícios, desde que solicitados e autorizados pelo Poder Público e de acordo com os procedimentos estabelecidos em regulamentação específica.

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
13ª Audiência – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

USO DO SOLO

Zona de Proteção ao Patrimônio Cultural, Histórico e Artístico ZPC

- I. isenção total do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU);
- II. isenção total do ISS incidente sobre os serviços específicos de elaboração de projetos e serviços destinados ao restauro e conservação do bem tombado;
- III. isenção de todas as taxas municipais incidentes nos serviços públicos de análise e aprovação de projetos e execução da conservação e restauro dos bens tombados;
- IV. autorização para realização de parcerias público-privadas, convênios entre os proprietários do imóvel e isenção de taxas e emolumentos municipais para aprovação de projetos, tramitação de documentos diversos e alvarás autorizativos se associados ao interesse da preservação e incentivos de uso ao imóvel tombado;
- V. programa de transferência de valores de taxas e emolumentos fiscais e tributários devidos por terceiros desde que direcionados exclusivamente e comprovadamente para a valorização e recuperação física de imóveis tombados;
- VI. transferência de investimentos aplicados diretamente ao bem tombado e seu entorno imediato a descontos específicos no imposto predial territorial urbano (IPTU) do imóvel em questão.

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
13ª Audiência – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

USO DO SOLO

Zonas Especiais (ZE) compreendem porções do território sujeitas a restrições e disposições específicas de acordo com suas particularidades

Zonas Especiais (ZE)

LEGENDA

- Perímetro de Expansão Urbana
- Perímetro Urbano
- Hidrografia
- Eixos viários
- Municípios Vizinhas
- ZUR
- ZM
- ZPC
- Mato de Santa Teresita
- ZM-1 (IRA 1)
- ZM-2 (IRA 1,2)
- ZM-3 (IRA 2)
- ZM-4 (IRA 2,3)
- ZM-5 (IRA 3)
- ZM-6 (IRA 4)
- ZEA
- ZEAD
- ZEM
- ZET
- ZEU

Zona Especial

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
13ª Audiência – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

USO DO SOLO

Zonas Especiais (ZE)

ZEAD – Zona Especial AEROPORTUÁRIA compreende a área onde está instalado o Aeroporto Leite Lopes devendo atender às restrições específicas do órgão da aeronáutica, devendo-se observar as disposições da zona de proteção de aeródromo do Plano de Zoneamento de Ruidos regulados no âmbito federal.

Zonas Especiais

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
13ª Audiência – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

USO DO SOLO

Zonas Especiais (ZE)

ZEAD - Zona Especial do Aterro Sanitário Desativado constitui área com restrição administrativa de uso do solo, na área do aterro sanitário municipal desativado, localizado no Rodovia Mário Donagá, sendo vedada qualquer forma de construção que contenha ambientes fechados de qualquer forma, material ou técnica construtiva, mesmo com a presença de sistema de ventilação.

Zonas Especiais

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
13ª Audiência – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

USO DO SOLO

Zonas Especiais (ZE)

ZEM – Zona Especial de Mineração é o polígono onde é permitido, além dos usos compatíveis ao zoneamento incidente sobre a área, o desenvolvimento de atividades de mineração e industriais nas áreas sob regime de aproveitamento com IRA máximo de 4,0 (quatro).

Regime de Aproveitamento àquelas com concessão de lavra expedida pela Agência Nacional de Mineração (ANM) ou com registro de licenciamento válido junto ao órgão municipal de meio ambiente.

Zonas Especiais



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO
SECRETARIA DO PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

JUSTIFICATIVA TÉCNICA DA REVISÃO DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
ANEXO I – Relatório das Audiências Técnicas e das Audiências Públicas

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
13ª Audiência - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

OCUPAÇÃO DO SOLO

Parâmetros distribuídos pelas UIOP e pelas TER:

- I. coeficiente de aproveitamento;
- II. taxa de ocupação;
- III. gabarito;
- IV. densidade populacional;
- V. taxa de permeabilidade; e,
- VI. recuos.

Respeitando-se os parâmetros estabelecidos nas restrições registradas em cartório.

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
13ª Audiência - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

OCUPAÇÃO DO SOLO

QUADRO 03
PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
ANEXO I À LEI COMPLEMENTAR Nº 01

UIOP / TER	Cobertura de Área	Taxa de Ocupação (%)	Taxa de Permeabilidade (%)	Coeficiente de Aproveitamento (%)	Taxa de Densidade Populacional (hab/ha)	Taxa de Permeabilidade (%)	Recuos (m) [R1] [R2] [R3]						Largura (m)	Queda (m)
							Frontal	Lateral	Traseira	Entre Blocos	Entre Blocos	Entre Blocos		
UIOP 01	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
UIOP 02	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
UIOP 03	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
UIOP 04	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
UIOP 05	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
UIOP 06	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
UIOP 07	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
UIOP 08	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
UIOP 09	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
UIOP 10	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
UIOP 11	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
UIOP 12	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
UIOP 13	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
UIOP 14	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
UIOP 15	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
UIOP 16	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
UIOP 17	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
UIOP 18	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
UIOP 19	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
UIOP 20	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
UIOP 21	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
UIOP 22	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
UIOP 23	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
UIOP 24	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
UIOP 25	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
UIOP 26	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
UIOP 27	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
UIOP 28	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
UIOP 29	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
UIOP 30	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
UIOP 31	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
UIOP 32	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
UIOP 33	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
UIOP 34	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
UIOP 35	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
UIOP 36	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
UIOP 37	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
UIOP 38	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
UIOP 39	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
UIOP 40	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
UIOP 41	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
UIOP 42	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
UIOP 43	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
UIOP 44	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
UIOP 45	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
UIOP 46	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
UIOP 47	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
UIOP 48	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
UIOP 49	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
UIOP 50	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
UIOP 51	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
UIOP 52	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
UIOP 53	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
UIOP 54	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
UIOP 55	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
UIOP 56	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
UIOP 57	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
UIOP 58	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
UIOP 59	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
UIOP 60	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
UIOP 61	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
UIOP 62	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
UIOP 63	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
UIOP 64	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
UIOP 65	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
UIOP 66	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
UIOP 67	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
UIOP 68	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
UIOP 69	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
UIOP 70	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
UIOP 71	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
UIOP 72	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
UIOP 73	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
UIOP 74	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
UIOP 75	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
UIOP 76	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
UIOP 77	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
UIOP 78	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
UIOP 79	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
UIOP 80	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
UIOP 81	100	100	100	1										



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
13ª Audiência – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

**PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO
OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS**

Estatuto da Cidade

5º - DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

§ 4º Os prazos a que se refere o caput não poderão ser inferiores a:

I - um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;

II - dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
13ª Audiência – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

**PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO
OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS**

Plano Diretor

DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Artigo 9º - Serão compulsórios o parcelamento, a edificação ou a utilização dos imóveis urbanos não edificados, subutilizados ou não utilizados, **incluídos nas áreas internas ao Perímetro Urbano** do Município.

§ 1º - Considerar-se-á:

I - imóveis não edificados: aqueles que não possuem área construída;

II - imóveis subutilizados: imóveis que tenham coeficiente de aproveitamento inferior a 0,1;

III - imóveis não utilizados: são aqueles que possuam todas as edificações em ruínas ou em estado de abandono;

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
13ª Audiência – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

**PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO
OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS**

Proposta para a LPUOS

Art. 156. As glebas não loteadas, os lotes subutilizados ou não utilizados, assim como todas as áreas que não atendam as funções sociais da cidade e da propriedade, pertencente internamente ao Perímetro Urbano do Município, a partir da publicação desta lei serão notificados em até 3 anos à promulgação desta lei.

§1º. Os prazos estabelecidos para o protocolo e execução de obras ficam assim definidos:

a) 2 anos a partir da notificação para que seja protocolado o processo de licenciamento de projetos de urbanização ou de edificação; e,

b) 3 anos, a partir da aprovação do projeto, para início das obras, para todos os imóveis, podendo em caso de empreendimento de grande porte a conclusão das obras darem-se em etapas, conforme cronograma apresentado e aprovado pela Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano.

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
13ª Audiência – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

**PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO
OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS**

Proposta para a LPUOS

§6º. Ficam excluídos das obrigações estabelecidas no caput deste artigo, os imóveis:

a) utilizados para atividades econômicas e sociais que não necessitem de edificações para exercer suas finalidades;

...

g) utilizados para fins agrícolas, independentemente de sua localização, sob o regime de Imposto Territorial Rural (ITR);

h) sejam objeto de parcelamento do solo com definição no Memorial Descritivo como de uso misto, desde que não ultrapasse a 1.000,0 m² (mil metros quadrados) de área de terreno, ou definido no Memorial Descritivo como de uso residencial unifamiliar;

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
13ª Audiência – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

IPTU PROGRESSIVO

Estatuto da Cidade

Art. 7º Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na forma do caput do art. 5º desta Lei, ou não sendo cumpridas as etapas previstas no § 5º do art. 5º desta Lei, o Município procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

§ 1º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado na lei específica a que se refere o caput do art. 5º desta Lei e não excederá duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de quinze por cento.

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
13ª Audiência – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

IPTU PROGRESSIVO

Plano Diretor

Artigo 11 - Na área interna ao Perímetro Urbano do Município os imóveis que se enquadrarem na Seção anterior, após os regramentos complementares previstos, estarão sujeitos ao pagamento do imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo mediante a majoração da alíquota pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos mantendo o Município a cobrança pela alíquota máxima até que se cumpra a referida obrigação,

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
13ª Audiência – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

IPTU PROGRESSIVO

Proposta

Proposta para a LPUOS

§2º. A alíquota a ser aplicada a cada ano no cálculo do IPTU Progressivo no Tempo respeitará os seguintes percentuais:

a) alíquota 1,0 %, para o primeiro ano de aplicação do IPTU Progressivo no Tempo para imóveis prediais e de 3,0% para imóveis territoriais;

b) alíquota 1,5 %, para o segundo ano de aplicação do IPTU Progressivo no Tempo para imóveis prediais e de 4,0% para imóveis territoriais;

c) alíquota 2,5 %, para o terceiro ano de aplicação do IPTU Progressivo no Tempo para imóveis prediais e 5,0% para imóveis territoriais;

d) alíquota 4,5 %, para o quarto ano de aplicação do IPTU Progressivo no Tempo para imóveis prediais e 7,0 % para imóveis territoriais; e,

e) alíquota 7,5%, para o quinto ano de aplicação do IPTU Progressivo no Tempo para imóveis prediais e 10,0% para os imóveis territoriais.

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
13ª Audiência – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

**TRANSFERÊNCIA DO
POTENCIAL CONSTRUTIVO**

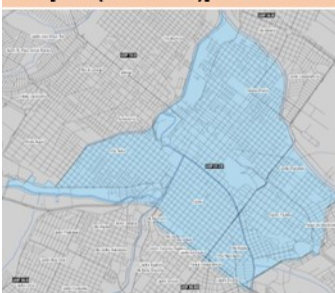
**PRESEVAR E VALORIZAR O PATRIMÔNIO CULTURAL
INTEGRAR E ARTICULAR OS BENS CULTURAIS E INCENTIVAR A PRESERVAÇÃO CULTURAL POR MEIO DE BENEFÍCIOS URBANÍSTICOS – TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO**

Exemplo: Um imóvel existente possui 1000 m³ de potencial construtivo. Para ser transferido para um novo imóvel, o proprietário deve construir um novo imóvel com 2000 m³ de potencial construtivo. O valor do imóvel existente é de 1000 m³ e o valor do novo imóvel é de 2000 m³.



OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR


CF = [AT x (CAE - CAB)] x CUB x FP x FS x FI




UOP e UPL
Incentivos diferenciados para UPL diferentes em uma mesma UOP, de acordo com o perfil da área e o potencial de ocupação e adensamento

Exemplo: UOP 01-CE (Centro Expandido)

INCENTIVOS




INCENTIVOS



DIAGNÓSTICOS

↓









Planejamento adequado

Regulamentação Específica

Plano de Ação Regional PAR

INCENTIVOS

PARÂMETROS QUALIFICADORES e INCENTIVOS

1 FRUIÇÃO PÚBLICA 	2 DESISTÍMULO AO MODAL AUTOMÓVEL 	3 ESTÍMULO AO MEIO DE TRANSPORTE ATIVO 
4 FACHADA ATIVA 	5 DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO 	6 ADENSAMENTO POPULACIONAL 
7 AGENDA AMBIENTAL 	8 PRESERVAÇÃO CULTURAL 	9 CIDADE INTELIGENTE (COGNITIVA) – SMART CITY 

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

CF = [AT x (CAE - CAB)] x CUB x FP x FS x FI

UOP 01 – Centro Expandido



- **Integração Territorial** visa valorizar e proteger a paisagem e o patrimônio existente, respeitando a relação de espaço construído com espaços abertos e valorizando a **caminhabilidade** e uso de meios de transporte de baixo impacto ambiental.
- **Pluralidade Social e Econômica** valoriza a diversidade de tipologias de atividades econômicas e de destinação de espaços públicos.

Exemplo: UOP 01-CE (Centro Expandido)

INCENTIVOS



Características sociais, econômicas e ambientais específicas

INCENTIVOS

Objetivos do Desenvolvimento Sustentável – ODS/ONU





Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

CONTRIBUIÇÕES

até dia 05/11

leiscomplementares@planejamento.pmrp.com.br





- Ata da 13ª Audiência Pública realizada em 27/10/2021



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Ata da Décima Terceira Audiência Pública para a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

1 Aos vinte e sete dias do mês de outubro de 2021, aconteceu a décima terceira
2 audiência Pública da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, no
3 Auditório Meira Junior do Teatro Pedro II, sito a rua Alvares Cabral, 370,
4 Centro, nesta cidade de Ribeirão Preto e contou com a presença de 93 (noventa e
5 três) pessoas. A abertura se deu as 18:30 h pelo Secretário de Planejamento e
6 Desenvolvimento Urbano, Daniel Marques Gobbi, que cumprimentou
7 agradecendo a presença de todos. Apresentou o Diretor do Departamento de
8 Urbanismo o Advogado Amauri Francisco Lépure e o arquiteto e urbanista José
9 Antonio Lanchoti que fez a apresentação do texto. Amauri agradeceu a presença
10 de todos. Agradeceu a todos os técnicos que participaram ativamente na
11 elaboração do texto. No momento das oitivas foi avisado que o tempo para fala
12 será de 03 minutos e após esse tempo o microfone será cortado.
13 Platinir Nunes falou que tem 40 mil pessoas em situação de risco e o conselho
14 não é ouvido e pediu esclarecimentos sobre a distribuição das ZEIS, essa lei não
15 passou pelo conselho municipal de habitação para votação e percebe-se que há
16 favorecimento aos empresários, e não há recursos para a produção de HIS1.
17 Tiago Scatena analisou sobre as peças orçamentárias e peças urbanística que são
18 peças complexas, mas o modelo de crescimento da cidade há um custo alto, no
19 PPA e LOA estão claros os investimentos, que não há como a cidade crescer,
20 pois a cidade há um limite que tem que ser respeitado. Vinicius ramo da
21 construção civil quer saber sobre as melhorias de acessibilidade se pode usar os
22 recuos para adaptar os prédios antigos à legislação atual. Jessica Coletivo todas
23 as vozes e entrega os apontamentos por escrito. Cristina Caliento preocupada
24 com a manutenção das restrições cartoriais, perguntando quais seriam as
25 restrições previstas. Luiz Claudio Barreira perguntou sobre os gabaritos dos
26 imóveis de frente as vias coletoras terão gabarito básico, como fazer a
27 fiscalização se não há profissional suficiente, em relação da rua Hudson já há
28 alteração consolidada e para que isso ocorra até que haver estudo de EIV
29 específico e consultada previamente a população envolvida e isso não ocorreu.
30 Igor Pires questionou sobre as ZPC, quais os parâmetros que serão definidos e
31 qual o prazo para que não haja entrave junto ao Conppac. Paulo Langrove falou
32 sobre a degradação do centro devido à morosidade das devolutivas dos
33 processos do Conppac e isso precisa ser mudado. Mariana representando a Zona



Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo
Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

34 Leste duvida sobre o quadro 03 da UOP Zona Leste e houve alteração na medida
35 da face do lote, isso impedirá o desdobro nos lotes. Debora Prado, falou sobre o
36 ordenamento do solo, instrumentos urbanísticos não apontam como atingir o
37 ordenamento do solo. Queremos cidades mais dispersas usando o coletivo
38 individual, queremos que áreas infraestruturas sejam ocupadas a outorga deve
39 ser usada e se queremos efetivar a acessibilidade do pedestre não podemos mais
40 construir quadras grandes permitindo o fechamento das mesmas. Eunice
41 moradora de comunidade, comentou que não se ouviu falar da Zona Norte e nem
42 das comunidades, há dificuldade em transporte, moradia, educação, saúde e se
43 faz necessário ter um olhar mais apurado. Luiz Alberto comentou sobre o
44 quadro 04 mostrou que a norma utilizada está desatualizada gerando dados
45 errados. Geraldine pediu para que todos os conceitos apresentados na lei sejam
46 implantados na cidade como um todo. Marcia Robiano falou que a audiência foi
47 realizada em local inapropriado e a marcação do tempo foi muito estranha, a lei
48 tem que ser repensada na forma como foi apresentada. Renato Zucolotto disse
49 que acompanhou todas as audiências e que a lei irá para a Câmara e haverá
50 ainda varias discussões quando a lei for enviada para a Câmara e todos serão
51 ouvidos para se construir uma cidade melhor para viver melhor. Amauri colocou
52 que todas as boas intenções foram atendidas. Lanchoti faz suas considerações
53 sobre como a equipe tem se dedicado para a elaboração da lei e acompanhou
54 todo o crescimento da cidade e aqui há interesses de todos os lados e regiões.
55 Trata-se de uma lei muito grande cheia de detalhes e complexidade pensando na
56 cidade como um todo. Lanchoti agradece a presença de todos. O secretário
57 Daniel informa que haverá uma audiência sobre o Plano de Mobilidade e todos
58 serão convocados em breve para participarem, esclareceu que esse Projeto de
59 Lei não houve interferência política, foi realizada pela equipe técnica e tentou-se
60 fazer o melhor possível para a sociedade, pois há vários interesses e conciliar
61 todos é quase impossível. Precisamos dar emprego e qualidade de vida para a
62 população como um todo. A Lei foi feita para Ribeirão Preto e não para o Setor
63 A, B ou C, erros existiram e estamos fazendo os ajustes finos, as contribuições
64 ainda estão abertas e podem ser enviadas ainda, agradeceu a presença de todos e
65 as 21:00 h encerra a audiência. E eu, Sabrina Silva de Andrade, lavrei a presente
66 ata.

Nestas últimas 4 audiências, totalizou-se 614 participações que se somam dos que estiveram presencialmente na audiência presencial e as que acompanharam e participaram por meio digital, Webex e Facebook. Vale destacar que no Facebook oficial da Prefeitura é possível acompanhar as audiências virtuais.



As contribuições apresentadas e/ou enviadas estão dispostas no Anexo II deste documento com as devidas análises e classificação de acolhidas ou se não acolhidas.



ANEXO II
Análise das Contribuições à Lei



PROPOSTAS PÚBLICAS AO PROJETO DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Após as Audiências Públicas aberta à sociedade com disponibilidade do texto da Minuta da Lei foi possível expor as alterações propostas na Lei com justificativa e abrir para discussões e contribuições da sociedade.

Abaixo temos a análise das contribuições recebidas diretamente na audiência, por meio do e-mail leiscomplementares@planejamento.pmrp.com.br ou ainda protocolados junto à Secretaria.

Neste documento está exposto todas as contribuições recebidas seguidas das informações:

CONTRIBUIÇÕES:

- **ACOLHIDO** → quando a contribuição for recepcionada junto ao texto da lei;
- **PARCIALMENTE ACOLHIDO** → quando o texto enviado na contribuição está sendo recepcionado, porém não em sua totalidade, cujas razões estarão expostas e justificadas; e,
- **NÃO ACOLHIDO** → quando a contribuição não foi acatada tecnicamente, sendo exposta a devida justificativa.

OUTRAS MANIFESTAÇÕES:

- **ESCLARECIMENTO** → quando as contribuições são questionamentos conceituais e a manifestação esclarece a dúvida do munícipe sem haver contribuições ao texto; e,
- **NÃO SE APLICA** → para os casos de contribuições que não estão relacionadas à matéria da lei em discussão.

Seguem as Contribuições e suas análises:



01)

Proponente: **Samuel Sollito/Thiago Said/Thiago Amin**

Meio da informação: e-mail em 10/03/2020

Em relação à falta de métrica e quantificação precisa:

A falta de métrica e quantificação precisa no estabelecimento de critérios conceituais de análise e exigências, como apontado, é extremamente prejudicial para a clareza e justiça dos processos.

A interpretação casuística será a regra, assim como o conflito entre diferentes técnicos do poder público analisando a questão dentro de secretarias diferentes. Promoverá morosidade e complexidade ao processo, assim como a falta de linearidade e procedimentos-padrão. Levará à necessidade, em última instância, de regulamentação complementar ou de ações judiciais, que irão prejudicar sobretudo o provimento habitacional e o desenvolvimento da cidade.

É possível notar o espaço para tal subjetividade na análise em diversos pontos do projeto de lei:

No artigo 30, que trata dos Territórios de Expansão Planejada, são estabelecidos os critérios para determinação dos valores devidos para a Outorga Onerosa de Alteração de Uso, baseada na distância até a área urbanizada mais próxima.

No parágrafo 4º, porém, é estabelecido um critério adicional, de redação confusa, onde essa “medição” (sic) será feita considerando o “ponto mais extremo da gleba”, assim como o ponto mais próximo de ligação de água e esgoto. Esse parágrafo, além de contradizer o caput do artigo que já estabelece um critério, cria regra casuística que irá onerar mais empreendimento cujos limites sejam mais “alongados” ou dispostos geograficamente de forma desfavorável; em compensação, empreendimentos de forma mais regular serão beneficiados, sem qualquer justificativa técnica para tanto. O que realmente estabelecerá o impacto da alteração de uso é espaço não urbanizado entre o novo empreendimento e a cidade existente, e essa distância é mensurável considerando a distância entre a área urbanizada mais próxima e o acesso do novo empreendimento, conforme versa o próprio caput do artigo 30.

Sugere-se, portanto, a eliminação do parágrafo 4º do referido artigo.

ACOLHIDO

Justificativa: O parágrafo foi retirado e seu conteúdo melhor esclarecido por meio de outros normativos da lei, reconhecendo a aplicação da medição a partir da existência de infraestrutura urbana, dentro ou fora do perímetro urbano.

02)

Proponente: **Samuel Sollito/Thiago Said/Thiago Amin**

O parágrafo 5º do mesmo artigo 30, por sua vez, estabelece conceitos pouco concretos, estabelecendo que *“deverão considerar os custos de implantação e manutenção da infraestrutura e, em especial, os custos inerentes à viabilização do oferecimento de transporte coletivo público para atendimento dos futuros moradores, podendo o Município cobrar contrapartida visando mitigar todos os custos de implantação e manutenção dos serviços públicos a cargo da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto”*



Claramente, o parágrafo cria o conceito, mas não define métrica nenhuma. Como pode ser definido o custo de manutenção? Da operação de transporte público? Por quanto tempo, em quais condições?

Ainda, conforme estabelecido no **artigo 230** desse mesmo projeto de lei, a regulamentação referente a contrapartidas é definida atualmente pelo Decreto 273/2019. Este estabelece teto máximo para os valores exigíveis somados, e assim pode-se estabelecer um cenário futuro verificado e aferido por parte do empreendedor referente a custos de projeto, obra e manutenção. Não é razoável inserir tal conceito sem métrica, cujos valores podem ser os mais variados e inesperados possível, e esperar que o empreendedor se sentirá disposto a empreender em tais condições, sem a mínima perspectiva concreta em relação à métrica de valores e trabalhos relativos ao empreendimento.

Sugere-se, veementemente, a eliminação do parágrafo 5º do artigo 30.

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: Além dos custos da urbanificação produzidos pelo empreendimento, há custos para a manutenção do mesmo até que se torne autossustentável. Tem-se o exemplo com o transporte coletivo que será influenciado pelo aumento da quilometragem provocado pelo novo empreendimento até que o mesmo seja ocupado e economicamente equilibrado. A proposta faz com o empreendimento informe este impacto e, sendo real, assumo este valor, caso contrário o mesmo seria assumido pelos demais moradores que nada tem a ver com este empreendimento.

03)

Proponente: **Samuel Sollito/Thiago Said/Thiago Amin**

No **artigo 34, inciso II**, a redação coloca que a reserva de Áreas Verdes e de Lazer na ZUE será de “no mínimo” 35%. Considerando a segurança jurídica necessária para os empreendimentos, sugere-se a eliminação do termo, ficando a redação da seguinte forma:

“II- Reserva de Sistema de Áreas Verdes e de Lazer Pública de 35% (trinta e cinco por cento) da gleba ou lote.”

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: As reservas poderão ocorrer em todo o empreendimento e a proposta do termo “mínimo” é uma previsão do CÓDIGO DO MEIO AMBIENTE - CMA para as excepcionalidades de se necessitar a doação de mais áreas verdes por determinação técnica da SMMA.

04)

Proponente: **Samuel Sollito/Thiago Said/Thiago Amin**

No **artigo 78 § 8**, que determina que o Poder Público Municipal poderá alterar as regras estabelecidas pelo próprio artigo, mediante diretrizes ou análise do projeto pelo GAPE, o que cria a estranha situação onde a lei vale, mas pode ser alterada pelo agente aplicador da mesma, a seu bel-prazer. Sugere-se a eliminação de tal parágrafo.

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: O texto recebeu o reforço de que estas alterações somente poderão acontecer se “justificadamente pelo interesse público e necessidades sociais naquela região” e, ainda, definiu-se



alguns parâmetros mínimos destas áreas ao longo da nova versão do texto (como área mínima e frente mínima) que irão reduzir as preocupações expostas neste item.

05)

Proponente: **Samuel Sollito/Thiago Said/Thiago Amin**

No artigo 92, existe a determinação de que não poderá ser implantada duas ou mais vias públicas paralelas ou separadas por canteiro estreito (?), sob o argumento da ociosidade da infraestrutura, mas no próprio parágrafo 3º do mesmo artigo admite-se a implantação de tal solução de projeto “quando justificada”. Mais uma vez, abre espaço para interpretação casuística e arbitrária, além de versar de maneira dúbia sobre soluções técnicas de desenho, que podem gerar impasses em situações específicas. Sugere-se a eliminação desse artigo.

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: Os termos aqui elencados como passíveis de “possíveis arbitrariedades” foram esclarecidos na atual versão da lei, não sendo necessária a eliminação do artigo. A manutenção do termo “quando justificada” torna-se necessário para abranger questões de conflitos e segurança de trânsito, como por exemplo.

06)

Proponente: **Samuel Sollito/Thiago Said/Thiago Amin**

No artigo 125, no Capítulo de Condomínios, estabelece-se que “o sistema viário dos condomínios deverá ser dimensionado de acordo com o número de unidades a ser ofertado”, ou seja, estabelece-se um conceito, mas não se define qual a métrica que deverá ser utilizada, abrindo mais uma vez o caminho para a interpretação casuística e baseada em entendimento do técnico que analisa o projeto. Sugere-se a eliminação do artigo.

ACOLHIDO

Justificativa: Foram inseridos artigos que estabelecem as métricas, no capítulo das regras específicas.

07)

Proponente: **Samuel Sollito/Thiago Said/Thiago Amin**

Sugere-se que, no artigo 230, seja enfatizado que quaisquer valores ou obras referentes a medidas mitigadoras ou compensatórias, referentes a um único empreendimento ou a um conjunto com unidade, tenham o teto máximo estabelecido pela regulamentação específica, no caso o **Decreto Municipal nº 273/2019**. A redação poderia, nesse caso, incluir:

“As exigências de contrapartidas estabelecidas serão proporcionais a significância do impacto do empreendimento, sendo o percentual MÁXIMO efetivo, CORRESPONDENTE A TODAS AS EXIGÊNCIAS SOMADAS, definido conforme a classificação prevista no Decreto Municipal nº 273/2019 e regulamentos correlatos.”

PARCIALMENTE ACOLHIDO



Justificativa: Inserida a palavra “Máximo” efetivo, porém não foi inserido “todas as exigências somadas” pois pode-se confundir com mitigações, outorga ou condicionantes.

08)

Proponente: **Samuel Sollito/Thiago Said/Thiago Amin**

Em relação à falta de definição de processos e prazos de análises e aprovação

É de suma importância que os ritos de aprovação de um empreendimento sejam simplificados e desburocratizados, sem perder a qualidade da exigência técnica. Significa que as exigências precisam ser feitas em uma única vez, de maneira organizada e sem movimentos circulares ou exigências sequenciais, a qualquer momento do processo. Um exemplo de que é possível aprovar com grande rigor técnico, mas com organização processual é o próprio GRAPROHAB, colegiado definido por legislação estadual, que tem prazo de 60 dias para emitir as suas exigências, e o mesmo é cumprido.

É de grande importância que o estabelecimento de prazos não seja imputado apenas a uma das partes do processo – no caso o empreendedor – mas também ao órgão público, de modo a dar confiabilidade e justiça ao processo, evitando conflitos desnecessários e fechando o caminho à tramitação casuística dos processos, onde um processo possa andar muito mais rápido do que outro sem a devida justificativa.

Não obstante, **nos artigos 296 a 301**, são estabelecidos prazos e regras processuais aplicáveis apenas ao requerente, sem nenhuma definição de prazos de análise e exigência técnica.

Sugere-se, portanto, a criação de artigos adicionais com essas definições básicas.

ACOLHIDO

Justificativa: Foram feitos ajustes no texto para estabelecer esses prazos.

09)

Proponente: **Samuel Sollito/Thiago Said/Thiago Amin**

O **Artigo 66**, condiciona a aprovação de loteamento à manifestação de órgãos competentes, mas não detalha quais são os órgãos que deverão se manifestar e quais são os prazos de manifestação para cada um.

Em outros casos, a sobreposição e falta de clareza de processos também se evidencia.

ACOLHIDO

Justificativa: Inserido no Capítulo de licenciamento

10)

Proponente: **Samuel Sollito/Thiago Said/Thiago Amin**

No **artigo 253** são estabelecidos trâmites, de maneira pouco clara, para projetos chamados Especiais, que deverão ter análise mais aprofundada.



Nos termos do **artigo 254**, estabelece-se que todos os parcelamentos do solo serão Projetos Especiais, por exemplo, ao definir que os projetos com incidência de área pública são especiais. Isso é um contrassenso, considerando que dessa forma os projetos especiais serão todos. Uma vez que há a definição de modalidades regulares de parcelamento, não há porque existir tal complexidade adicional, bastando outros instrumentos já definidos pelo Projeto de Lei para estudar o impacto de determinado empreendimento, como o EIV e o RARAM.

Sugere-se, portanto, a eliminação desses dois artigos, ou a simplificação para definição dos projetos que sejam, efetivamente, especiais, como aeroportos, shoppings centers de grande porte e projetos que tenham grande fluxos pontuais de pessoas.

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: Há a necessidade de observância e interferência, por parte do Poder Público, quando se incide decisões sobre áreas públicas, pois é de competência - e responsabilidade - do Poder Público zelar pelas áreas de interesse público. Ter as determinações em EIV e RARAM não são suficientes, pois os impactos podem ser urbanísticos ou cumulativos, não identificados por estes instrumentos. Desta forma, devem ser considerados como *especiais* para poderem ser acompanhados pela Administração Pública, com poder de interferência. Vale destacar que parâmetros claros e objetivos estão presentes na lei que, sendo seguidos, serão aceitos.

11)

Proponente: **Samuel Sollito/Thiago Said/Thiago Amin**

Complexidade excessiva de tipologias

O excesso de sub modalidades de tipologias nas quais podem ser enquadradas os empreendimentos, em especial no Capítulo II que trata de condomínios, torna o entendimento bastante confuso e abre caminho para interpretação casuística.

O artigo 117, do Projeto de Lei estabelece nada menos do que 16 modalidades diferentes, muitas vezes diferenciadas pelo uso a que se destina. Sabemos que tal divisão é inócua, pois o uso nunca é definitivo, sendo o principal tratar da ocupação e seu dimensionamento.

Sugere-se, primeiramente, alçar o Condomínio de Lotes como MODALIDADE DE PARCELAMENTO DO SOLO, tal qual determina a legislação federal.

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: Condomínio Urbanístico não é modalidade de parcelamento do solo. Para análise de todas as formas de condomínios, as áreas apresentadas devem ser oriundas de parcelamento do solo urbano, considerando o previsto na Lei Federal nº 4.591/1964 que determina que somente poderão ser implantados condomínios em lotes oriundos de gleba anteriormente submetida a modalidade de parcelamento previsto na Lei Federal nº 6.766/1979 e no Parecer da Consultoria Jurídica da Secretaria da Habitação CJ/SH nº 52/2015, reiterado pelo Parecer CJ/SH nº 66/2018: "A implantação do condomínio cumpre reiterar, só poderá ser anuída pelo Colegiado se vier a ocorrer em área oriunda de gleba anteriormente submetida ao parcelamento previsto na citada Lei nº 6.766".

12)

Proponente: **Samuel Sollito/Thiago Said/Thiago Amin**



De grande importância, também, seria a simplificação e a utilização de parâmetros mais abrangentes e gerais para a definição das modalidades de condomínio, como apenas Condomínio Misto Horizontal, Condomínio Misto Vertical e Condomínio Industrial/Logístico, sendo a definição dos usos apenas critérios de projeto, especialmente se considerarmos que uma cidade mista e com usos diversificados no mesmo empreendimento uma questão cada vez mais desejável.

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: As modalidades foram classificadas para abranger os divergentes cenários de implantação e de impactos urbanísticos, e evitar que empreendimentos de menor impacto fossem sobrecarregados com exigências feitas a empreendimentos especiais. Reduzir as categorias geraria trabalho, burocracia e superdimensionamento de exigência.

13)

Proponente: **Samuel Sollito/Thiago Said/Thiago Amin**

O **artigo 142** define Conjunto Habitacional, dentro de novo capítulo, mas o mesmo se trata de uma forma condominial de ocupação, que poderia facilmente ser enquadrada em tipologias anteriores. Se define como uma modalidade de interesse social, sendo que já existe lei específica no município para esse fim (Lei 2927/2018), o que gerará confusão e sobreposição de parâmetros

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: Não se julga que o texto possa gerar confusão, tampouco sobreposição, pois a modalidade não foi prevista na Lei Complementar 2927/2018. Conjunto Habitacional é uma modalidade de parcelamento do solo para fins habitacionais e de interesse social em que o empreendedor, também, é responsável pela construção e entrega das edificações, sejam elas unidades isoladas ou em condomínio (horizontal ou vertical), como exemplo podemos citar os empreendimentos da COHAB, CDHU, Pacaembu, e de acordo com essa proposta de lei, esta modalidade deve ofertar, também, a possibilidade de usos mistos além dos lotes direcionados à habitação, o enquadramento nas modalidades previstas neste projeto de lei será realizado de comum acordo entre empreendedor e secretaria municipal do Planejamento e Gestão Pública.

14)

Proponente: **Samuel Sollito/Thiago Said/Thiago Amin**

Em relação à falta de sintonia plena com a legislação federal vigente

Considerando a importância da legislação de parcelamento, ocupação e uso do solo, e de extrema importância que a redação seja construída respeitando os marcos jurídicos, assim como uma sintonia fina entre termos e conceitos apresentados, tanto em relação à legislação federal que a em base, assim como internamente à redação. Primeiramente, a lei 13.465/17, que alterou e criou diversas figuras jurídicas tais como condomínio de lotes e loteamento de acesso controlado deve ter seus conceitos transcritos para a legislação municipal *ipsis literis*, de forma a evitar equívocos de interpretação ou incompatibilidades jurídicas entre as instâncias municipais, estaduais e federais. Em relação a esse tema podemos citar os pontos abaixo:



O Artigo 74, que estabelece termos como “urbanificação” (urbanização na legislação federal), mas que não insere as novas modalidades definidas pela lei federal 13.465, “Loteamento de Acesso Controlado” e Condomínio de Lotes, que, ainda que seja definida posteriormente dentro da seção “Condomínios”, se trata de uma modalidade definida também na legislação federal de parcelamento do solo.

Referente ao primeiro caso, é de suma importância que se estabeleça o “Loteamento de Acesso Controlado” como uma modalidade de parcelamento junto do Artigo 74, que pode ser utilizada em combinação com áreas abertas, mas que defina desde o momento do projeto e aprovação claramente as áreas a terem o perímetro controlado, dando segurança jurídica ao processo. Tal como está o Projeto de Lei, o processo ainda será definido de maneira precária, com a aprovação de um loteamento regular que terá seu fechamento requerido por parte de uma associação de moradores, modelo que perdurou até aqui, mas que tem muitas inseguranças jurídicas e que pode ser regularizado de maneira plena se estiver em consonância com a lei federal.

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: Não se pode prever o fechamento durante a aprovação, pois o loteamento é solicitado pelo empreendedor e o fechamento tem que haver a manifestação dos adquirentes em nome de uma Associação. Além disso estabelece-se a modalidade de condomínio de lotes. O controle de acesso é destinado a loteamentos já implantados e que foram aprovados como loteamentos abertos e que de acordo com a Lei Federal deve ser regulado pelo poder público Municipal, portanto, para o Município de Ribeirão Preto não existe a modalidade de Loteamento fechado.

15)

Proponente: **Samuel Sollito/Thiago Said/Thiago Amin**

Referente ao Condomínio de Lotes, mesmo identificando a tipologia respaldada pela legislação federal, o Projeto de Lei não lança como modalidade de parcelamento junto ao artigo 74, impedindo a aprovação do mesmo diretamente sobre gleba não urbanizada, amarrando sempre ao loteamento prévio.

É importante considerar que em caso de áreas muito grandes o loteamento prévio será inevitável, de modo a garantir a doação pública de sistema viário estruturante, mas no caso de glebas menores dentro ou contígua ao tecido urbano, seria uma grande possibilidade de ocupação em curto prazo de áreas ociosas.

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: Condomínio Urbanístico não é modalidade de parcelamento do solo. Para análise de todas as formas de condomínios, as áreas apresentadas devem ser oriundas de parcelamento do solo urbano, considerando o previsto na Lei Federal nº 4.591/1964 que determina que somente poderão ser implantados condomínios em lotes oriundos de gleba anteriormente submetida a modalidade de parcelamento previsto na Lei Federal nº 6.766/1979 e no Parecer da Consultoria Jurídica da Secretaria da Habitação CJ/SH nº 52/2015, reiterado pelo Parecer CJ/SH nº 66/2018: “A implantação do condomínio cumpre reiterar, só poderá ser anuída pelo Colegiado se vier a ocorrer em área oriunda de gleba anteriormente submetida ao parcelamento previsto na citada Lei nº 6.766”.

16)

Proponente: **Samuel Sollito/Thiago Said/Thiago Amin**



Ainda, **no Artigo 76**, é definida a quadra máxima de 40.000 m², o que impossibilita a implantação de Condomínio de Lotes, na prática. Sugere-se, nesse caso, a inserção de novo parágrafo no presente artigo, com a seguinte redação:

“§4º no caso de loteamentos cujas quadras forem identificadas como futuros condomínios de lotes, a área máxima das quadras será de 200.000 m²”

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: As dimensões das quadras máximas foram alteradas considerando o escalonamento de quadras de acordo com a proposta de planejamento urbano desta proposta de lei e previsto no PD. Foram analisadas as características das UOP e a necessidade de malha viária.

Quadras maiores poderão ser aceitas mediante justificativa técnica, entraves físicos, ambientais e geográficos e para atividades que necessitem de maiores dimensões conforme previsto nesta lei.

Vale destacar que há uma preocupação com a mobilidade urbana, principalmente do pedestre e de pessoas com deficiência. Quadras grandes demais poderão dificultar esta mobilidade e trazer segregações urbanísticas que não são benéficas para o tecido urbano e a convivência social. A adoção de quadras até 90.000 m² é uma situação consolidada no município e respeita as dimensões máximas de frente de quadra que é de 300m.

17)

Proponente: **Samuel Sollito/Thiago Said/Thiago Amin**

O Artigo 103 da minuta de lei analisada, sendo o primeiro do Capítulo I, não insere as novas figuras jurídicas acima citadas. Da mesma forma, coloca termos pouco convencionais como "urbanificação" ao invés de urbanização, o que, independente da discussão semântica, confere um grau de incerteza e incompatibilidade com a cultura predominante no direito urbanístico. Esse neologismo se repete por todo o projeto de lei.

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: **“Urbanização e urbanificação.** Urbanização é o processo pelo qual a população urbana cresce mais do que a rural. É o fenômeno de concentração urbana. Há que se destacar a diferença entre os países altamente industrializados, os chamados do 1º Mundo e aqueles que se encontram ainda em vias de desenvolvimento. Enquanto no 1º Mundo, composto daqueles países ricos e altamente industrializados, a urbanização é sinal de indústrias e riquezas, no resto do mundo, como podemos denominar os países que não pertencem àquele grupo dos oito países mais ricos do planeta Terra, a urbanização é fruto do abandono do campo e da migração em direção às cidades. Ou seja, nos países ainda em desenvolvimento, a concentração de população nas cidades representa aumento da pobreza e das suas consequências. Isto é fácil de se constatar em qualquer metrópole brasileira, por exemplo. José Afonso da Silva alerta para o fato de que a urbanização gera enormes problemas. Segundo o autor, a urbanização deteriora o ambiente urbano, provoca a desorganização social, com carência de habitação, desemprego, problemas de higiene e de saneamento básico, modifica a utilização do solo e transforma a paisagem urbana. O autor aponta a urbanificação como a solução para os problemas da urbanização. A urbanificação se constituiria da intervenção do Poder Público com vistas a transformar o meio urbano e criar novas formas urbanas. Ela seria um processo decidido de renovação urbana e correção da urbanização.” (DIREITO URBANÍSTICO).

18)



Proponente: **Samuel Sollito/Thiago Said/Thiago Amin**

O **artigo 116**, o primeiro a tratar do tema Condomínios, restringe qualquer implantação condominial a lotes oriundos de loteamentos, ou seja, restringe a implantação dos mesmos em glebas. Especialmente no caso do Condomínio de Lotes, modalidade inserida na lei federal 6.766/79 pela lei 13.465/17 como modalidade de parcelamento do solo, seria plenamente justificável e urbanisticamente adequado permitir a implantação dos mesmos em glebas não urbanizadas, desde que corretamente disciplinados.

ESCLARECIMENTO

Justificativa: Conforme já dito anteriormente neste texto e por diversas vezes nas Audiências Públicas, condomínios devem ser implantados em terrenos oriundos de parcelamento do solo urbano, considerando, além do já descrito neste relato, o previsto na Lei Federal nº 13.465/2017 que reza:

“CAPÍTULO VI

DO CONDOMÍNIO DE LOTES

Art. 58. A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), passa a vigorar acrescida da Seção IV no Capítulo VII do Título III do Livro III da Parte Especial:

Seção IV

Do Condomínio de Lotes

Art. 1.358-A. Pode haver, **em terrenos**, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.” [grifo nosso].

19)

Proponente: **Samuel Sollito/Thiago Said/Thiago Amin**

Os **artigos 127 e 128**, dentro do Capítulo referente aos condomínios, coloca as regras específicas do Condomínio de Lotes, mais uma vez sem fazer a correspondência com a legislação federal que o disciplina como modalidade de parcelamento do solo. Para perfeita correspondência, todos os temas referentes a essa modalidade devem estar dentro da seção parcelamento do solo, considerando o dimensionamento adequado desse tipo de empreendimento (sugere-se 200.000 m², dentro das boas práticas urbanísticas) mesmo que exista a necessidade de loteamento prévio em função de diretrizes viárias a serem implantadas.

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: Conforme já dito anteriormente neste texto e por diversas vezes nas Audiências Públicas, condomínios devem ser implantados em terrenos oriundos de parcelamento do solo urbano, considerando, além do já descrito neste relato, o previsto na Lei Federal nº 13.465/2017.

20)

Proponente: **Samuel Sollito/Thiago Said/Thiago Amin**



Todo o Capítulo IV – Do controle de acesso de loteamentos, que abrange os artigos 143 a 160 estabelece regras de fechamento de loteamento ignorando totalmente a nova legislação federal sobre o tema – como já apontado – colocando todo o processo de forma precária a partir de um loteamento aberto ou aprovado como aberto, o qual se deseja fechar. Uma vez que existe respaldo jurídico na legislação federal para disciplinar de maneira franca e clara essa modalidade de parcelamento, não há razão para o município continuar tratando a questão da forma insegura como acontece hoje, através de concessão de áreas anteriormente abertas. Como já dito, sugere-se que todo o capítulo esteja dentro da seção de parcelamento do solo, alçado como uma modalidade em consonância com a legislação federal. Se trata de questão de suma importância, especialmente se considerarmos os processos de aprovação de empreendimento desse porte, que não são apenas em âmbitos municipais, mas também estaduais, o que irá gerar atritos e diferenças de análise por parte das instâncias do Poder Público, o que mais uma vez acarretará em morosidade e insegurança dos processos. Também é de grande importância estabelecer claramente regras de transição, onde os loteamentos em aprovação ou recentemente aprovados possam ser enquadrados como L.A.C. – Loteamento de Acesso Controlado, com tolerância às diferenças de critérios técnicos de projeto e aprovação em função de terem sido aprovados ou em aprovação dentro de normas técnicas diversas às da nova legislação.

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: A Lei Federal nº 13.146/2017 em seu Art. 36-A e outros, definem que o Município deverá regrar esta figura urbanística que é o que esta lei está fazendo.

21)

Proponente: **Samuel Sollito/Thiago Said/Thiago Amin**

o **artigo 264** cria um desentendimento desnecessário em relação à legislação federal, uma vez que nos itens b) e f) dá o entendimento que o registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis se dará após a conclusão das obras do loteamento, o que confronta diretamente a lei federal. Nessa última, é estabelecido que a obra só poderá ser feita **APÓS** o registro.

ACOLHIDO

Justificativa: Texto alterado.

22)

Proponente: **Samuel Sollito/Thiago Said/Thiago Amin**

Definições urbanísticas incompatíveis com a realidade

É de grande importância que as normas em elaboração tenham um olhar sobre a realidade praticada, sob pena de criar regras que inviabilizam a implantação de empreendimentos necessários à cidade – em especial os de interesse social, ou pior, que sejam ignoradas por parte da população. Também, é importante que as regras não estabeleçam conflitos com a cultura construtiva e o modo histórico de produzir cidades, sob pena de gerar impactos ambientais, financeiros e problemas de toda a espécie sobre a própria população e economia do município.



No artigo 30, parágrafo 3º, os valores referentes à outorga onerosa de alteração de uso, estabelecem valores pouco realistas, especialmente ao tratar de áreas extensas relativas ao parcelamento do solo. Sugere-se que os valores sejam ajustados da seguinte forma:

Inciso I – até 750 metros de distância – 0,01 UFESP / m²

Inciso II – de 751 até 1500 metros de distância – 0,02 UFESP / m²

Inciso III – Acima de 1500 metros de distância – 0,03 UFESP / m²

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: Foram ajustadas as dimensões para a distância do ponto mais próximo da gleba a área urbanizada. Os valores não foram alterados, pois entende-se que os valores estipulados são adequados e garantem a eficiente aplicação dos recursos públicos na área de desenvolvimento urbano, regional e institucional, promovendo, para tanto, o aperfeiçoamento dos recursos humanos, administrativos e financeiros voltados para essa finalidade.

23)

Proponente: **Samuel Sollito/Thiago Said/Thiago Amin**

No artigo 37, é estabelecida Densidade Populacional Máxima de 650 hab./hectares para a ZUE, Ainda, no quadro 04, que detalha as densidades por TEP, é inserido a densidade líquida máxima de 400 hab./hectare na TEP Leste e 300 hab./hectare na TEP Sudoeste!

Tal métrica é incompatível com a tipologia predominante na implantação de baixa renda, considerando edifício de 4 pavimentos e vagas ao tempo. Se mantida, irá inviabilizar a implantação de núcleos adensados, promovendo uma cidade mais dispersa, em desacordo com os objetivos desse projeto de lei e com o próprio Plano Diretor de Ribeirão Preto.

Ainda, não há justificativa técnica uma vez que toda a ZUE estabelece índices de permeabilidade de 35%, que já são exagerados dentro da ótica da gestão e manutenção pública, e irão gerar núcleos separados por grandes áreas verdes. Não há necessidade de restrição adicional, que gerará uma cidade cada vez mais cara.

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: Este assunto foi matéria de discussão do Plano Diretor, com a participação do GAEMA/Ministério Público e da sociedade resultando no seguinte:

Plano Diretor - LC nº 2866/2018

Art. 53...

...

XI - garantir nas leis complementares a este plano, especialmente a de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, que a zona de recarga do aquífero Guarani tenha tratamento diferenciado, regradando sua ocupação, usos permitidos e índices urbanísticos compatíveis com cada zona, definidas por meio de estudos técnicos, de forma a se manter na área a ser parcelada, no mínimo, a reserva de 35% (trinta e cinco por cento) de áreas públicas destinadas à recomposição florestal e sistemas de lazer;

O avanço que se teve nesta questão é que, após discussões com a SMMA chegou-se à conclusão que dos 35% de área a serem preservados como A.V., 20% deverão estar no Empreendimento e 15% poderão estar fora dela, desde que se tenha a anuência da SMMA.



24)

Proponente: **Samuel Sollito/Thiago Said/Thiago Amin**

Sugere-se, veementemente, que as densidades em toda a ZUE, em especial nas TEP 1, 2 e 3 sejam estabelecidas em 650 hab./hectare, com possibilidade de chegar aos 850 hab./hectares nos termos da Lei de Habitação de Interesse Social – Lei 2927/2018

ACOLHIDO

Justificativa: A sugestão foi levada em consideração e os parâmetros foram alterados no Quadro 04.

25)

Proponente: **Samuel Sollito/Thiago Said/Thiago Amin**

No **Artigo 95 – inciso X** – se coloca a obrigação de construir calçadas de 1,50 metros em todos os passeios públicos, mesmo os que estiverem situados lindeiro a lotes (parágrafo 2º).

Em função de nossa cultura construtiva, onde as vias e infraestrutura vêm antes (loteamento), e as edificações vem posteriormente, não é tecnicamente adequado construir calçadas em passeios públicos lindeiros a lotes vazios.

Esses passeios serão demolidos no momento da construção da edificação, em função do acesso de caminhões e carga inerente a uma obra civil, e terão que ser quase totalmente refeitos, o que é com certeza um flagrante desperdício de materiais e recursos econômicos em tempo, ou seja, é pouco sustentável e economicamente falho.

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: A necessidade de se garantir as condições mínimas de mobilidade nas calçadas se dá pelo atendimento ao conceito da Lei Brasileira da Inclusão (LF Nº 13.146/2015) da ACESSIBILIDADE UNIVERSAL, permitindo igualdade na caminhabilidade de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida. Nestes locais destaca-se que não é necessária a pavimentação da calçada inteira e sim, apenas, o passeio público e o material utilizado para a pavimentação poderá ser com qualidade suficiente para suportar o tráfego de pessoas até a data de sua ocupação.

26)

Proponente: **Samuel Sollito/Thiago Said/Thiago Amin**

No **Quadro 4** anexo ao projeto de lei, são estabelecidos muitos critérios métricos referentes a zona, e, em especial nas TEP 1, 2 3 e 4, estabelece índice de permeabilidade do solo de 20% para o lote urbanizado, a ser edificado pelo seu proprietário.

Em territórios de predominância de famílias de baixa renda, é pouco provável que esse índice seja efetivo; em lotes de 126m², o espaço de moradia de famílias muitas vezes numerosa é exíguo. Também, ao considerar que já houve a doação de 35% de área permeável pública no momento do loteamento, é possível definir que a permeabilidade e a recarga estão garantidas.

Dessa forma, sugere-se que seja incluída nota adicional (o) no mesmo quadro:



“Os lotes oriundos de parcelamentos regularmente aprovados com base na Lei de Habitação de Interesse Social – Lei 2927/2018, serão dispensados da obrigatoriedade de taxa de permeabilidade mínima”.

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: A Lei de HIS não prevê a dispensa da taxa de permeabilidade mínima. No entanto o artigo 35 prevê:

§1º. A taxa de permeabilidade exigida no inciso I deste artigo poderá ser reduzida à 15% para lotes com área total inferior a 500m².

§2º. A área permeável exigida neste artigo poderá ser substituída por sistema de infiltração nos termos previstos no código de obras municipal.

§3º. Complementarmente à Taxa de Permeabilidade, será obrigatória a implantação de sistema de infiltração quando o imóvel se situar em zona de recarga plena ou restrita.

27)

Proponente: **Thiago Said**

Meio da informação: e-mail

O parágrafo primeiro do artigo 46 afirma, no que tange às zonas de expansão urbana em qualquer quadrante, que:

“(...) além de usos urbanos, são permitidos os usos NRa nos termos do inciso I do artigo 63 (...)”

Assim dispõe o inciso I do artigo 63:

Capítulo I – Dos Usos Residenciais

Art. 63. As Categorias de Uso Residencial – R, tendo como referência a unidade habitacional, divide-se nas seguintes subcategorias:

- I. R1 – uma unidade habitacional por lote;
- II. R2h – Conjunto de duas ou mais unidades habitacionais, agrupadas horizontalmente ou superpostas, e todas com entrada independente com frente para via oficial de acesso ou em condomínio, sendo subdividido em:

Na análise sistemática dos artigos, surge um entendimento de que nas áreas de expansão urbana **é permitido apenas e tão somente a urbanização residencial de uma unidade por lote**. Isso se evidencia ainda mais quando comparado ao inciso subsequente.

Qual é a justificativa técnica para essa limitação? Esse cerceamento, salvo melhor juízo, não se sustenta sob os aspectos técnicos-legais.

À título de sugestão, é imperioso que tal limitação seja excluída, permitindo-se – de acordo com o projeto – a possibilidade de duas ou mais unidades habitacionais por lote nos territórios de expansão planejada.

ACOLHIDO

Justificativa: O texto foi alterado para garantir o entendimento Art. 27. As Zonas de Expansão Planejada compreendem os Territórios de Expansão Planejada e, além de usos não urbanos, são permitidos os usos R, nR, EPU e EPC, conforme disposto nos Quadros 05F e 05G desta lei e são assim subdivididas:

28)



O artigo 242 trata de índices urbanísticos específicos para a ZUE. Seguindo para o inciso VI do mesmo artigo, fica clara a necessidade de se destinar 35% de área verde e lazer nos empreendimentos nesta região idealizados.

Pois bem, após nova análise sistemática, ao caminharmos para o artigo 243, surge novo questionamento técnico.

O artigo em questão permite a doação de 15% de área verde *'em outra área que não a da gleba em questão, desde que pertencente à ZUE'* **no caso de empreendimentos inseridos na ZUE interna ao anel viário.**

Qual foi o fundamento técnico-legal para não se permitir tão concessão nas áreas externas ao anel viário?

A maior parte da ZUE encontra-se localizada externa ao anel viário. O 'volume' de área verde que poderá ser doada fora da gleba do empreendimento pode alcançar números expressivos, sendo estes importantes para adensar outras glebas de suma importância ao meio ambiente. A saber: áreas contíguas ao Rio Pardo, Ribeirão do Tamanduá e outros corpos hídricos de menor expressão. Este tipo de política pública abriria oportunidade para criação e ampliação de corredores ambientais importantes para a sociedade e municipalidade.

À título de sugestão, é imperioso que tal limitação seja excluída, permitindo-se – de acordo com o projeto – a possibilidade de doação de 15% de área verde *'em outra área que não a da gleba em questão, desde que pertencente à ZUE'* **no caso de empreendimentos inseridos na ZUE tanto interna quanto externa ao anel viário.**

Por fim, retornando pontualmente ao inciso VI do artigo 242, temos a seguinte redação:

"VI – Doação de Área Verde e de Lazer no mínimo igual a 35% (trinta e cinco por cento);"

Diferentemente de qualquer outra região do município, o inciso obriga a doação de 75% a mais de área verde e lazer na ZUE, vez que a regra, à luz da legislação federal, é de doar 20% de área verde e lazer por empreendimento.

Do ponto de vista técnico-legal, até a presente data, inexistente justificativa para se adotar este percentual em Ribeirão Preto. Dito isto, a redação do inciso possibilita algo mais ainda grave: percentuais superiores à 35% de área verde e lazer.

A redação nestes termos gera insegurança jurídica, seja por intermédio de Ações Cíveis Públicas, seja por Ações Populares (tal qual já se teve notícia na comarca de Ribeirão Preto), as quais se prestariam a exigir percentuais irracionais e subjetivos de área verde em determinados empreendimentos, inviabilizando, assim, sua realização. Tal possibilidade gera, inclusive, insegurança do ponto de vista comercial e concorrência de mercado.

À título de sugestão, é imperioso que o texto seja alterado para conferir sobredita segurança. A saber:

"VI – Doação de Área Verde e de Lazer igual a 35% (trinta e cinco por cento);"

Vale lembrar, ainda, que se possibilitada doação de 15% em outra gleba da ZUE, independentemente de sua localização em relação ao anel viário, não haveria qualquer risco de um empreendimento não atingir o *quantum* de área verde desejado pela municipalidade (35%).

ACOLHIDO

Justificativa: de acordo com CMMA 15% da reserva de Espaços Livres de Uso Público poderão ser doados em outra área de recarga plena dentro da ZUE.

Data: 03/2018

Proponente: Os proprietários de imóveis localizados na rua Hudson do Bairro Jardim Canadá

Meio da informação: Ofício dos moradores

29)



Os proprietários dos imóveis localizados na rua Hudson, vem por meio desta apresentar um abaixo assinado, solicitando a alteração de uso do solo de seus lotes, conforme justificativas listadas abaixo:

- 1- Degradação, esvaziamento dos imóveis, incomodo de usos distintos e falta de segurança;
- 2- Ruído proveniente de trafego intenso na Avenida Presidente Vargas;
- 3- A rua Hudson tornou-se uma via arterial e opção à a Avenida Presidente Vargas;
- 4- Previsão Legal para tal alteração de uso do solo:

Artigo da lei 2157/2007 – que dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo do município de Ribeirão Preto, em seu inciso V e itens 6 e 7º;

Portanto, existe previsão legal municipal para tal alteração de uso de solo, uma vez que a Rua Hudson preenche todos os requisitos supracitados na lei, necessitando apenas do apoio técnico da Secretaria de Planejamento e Gestão Ambiental, uma vez que também já existe uma expressiva demanda de moradores da rua por tal alteração de uso do solo, evidenciados pelo abaixo assinado em anexo

ACOLHIDO

Justificativa: Foi incluído no Projeto de Lei a Rua Hudson entre a Avenida Carlos Consoni e Rua Salvador Deloiagono com ZCC-R – Zona Corredor de Comércio e Serviço Restrito.

Data: 18/09/2018

Proponente: Silvio Contart

ENTIDADE: Conselho da Mata de Santa Thereza / Presidente COMUR

30)

Definição de prazo e tramite processual para aprovação; Mudanças das Leis; Continuidade do processo, mudar a regra no meio do jogo é difícil para a iniciativa privada; Mudança de tramites constantes, não é positivo; Instrumentos urbanísticos, das garantias, executar as mesmas para não ficar inacabada; Discrepância da nomenclatura municipal e estadual (GRAPROHAB). Ex. Cacimbas > usar como piscinão; Áreas patrimoniais – não existe esta nomenclatura Lei Federal (Áreas de Lazer). Plano de manejo, fazer um repasse para ajustar com uma análise junto ao Conselho da Mata de Sta. Thereza; Tamanho de lote e quadras > falando de adensamento para uma cidade + compacta = inclusiva

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: No Projeto de Lei o Capítulo VI trata dos Prazos nos artigos 291 a 297. Quanto às mudanças nas regras a que mais afeta o setor imobiliário que é a outorga onerosa do direito de construir, foi concedido prazo de 5 anos após a promulgação da lei para iniciar a sua aplicação, as nomenclaturas e conceitos disposto no projeto de Lei estão em total consonância com o previsto no Manual e Decreto do GRAPROHAB, leis correlatas e com o Plano de Manejo da Estação Ecológica da Mata de Santa Tereza.

Data: 18/09/2018

Proponente: Ivens Benedito Bloch Telles Alves

ENTIDADE: Associação dos moradores da Ribeirânia

31)



Se vai ser solicitado o RARAM, um instrumento + eficiente. EIV é um estudo incompleto, pouco eficiente.

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: Nos processos que se referem ao licenciamento ambiental o RARAM consta no §7º do artigo 250 do Projeto de Lei e se trata de instrumento utilizado pela Secretaria do Meio Ambiente, complementar ao EIV.

Data: 18/09/2018

Proponente: Eduardo Molina

ENTIDADE: ACIRP

32)

Nas zonas já consolidadas, com uma densidade alta, criar corredores urbanísticos, como em São Paulo; Pensar a cidade a partir do adensamento populacional.

ACOLHIDO

Justificativa: No Projeto de Lei as Zonas de Uso com maior possibilidade de adensamento estão situadas nas proximidades dos corredores de transporte coletivo, e contam, inclusive, com estímulos direcionados às UOP específicas e visam induzir o adensamento e a melhoria nas condições urbanísticas e ambientais.

Data: 18/09/2018

Proponente: Mariza Heredia

ENTIDADE: CONDEMA, CBH-PARDO, Centro Universitário Moura Lacerda

33)

Zona leste, reserva de áreas verdes, que área verde é área permeável. Denominação de áreas verdes: verde; lazer.

NÃO SE APLICA

Justificativa: Na Zona Leste a maior restrição verifica-se na ZUE – Zona de Uso Especial para a recarga do Aquífero, sendo previsto no texto da lei e no Quadro 04 desta parâmetros urbanísticos que garantam o desenvolvimento sustentável tais como Taxa de Permeabilidade mínima de 25% no caso de implantação de edificação e para Parcelamento do solo deve-se reservar para o sistema de espaços livres de uso público, no mínimo, 35% da área total da gleba.

Data: 18/09/2018

Proponente: Luiz Eduardo Siena Medeiros

34)

Macro diretriz: Empreendedor no Código Obras. Integração dos agentes, quando se estabelece determinadas densidades, como no código de



ESCLARECIMENTO

Justificativa: Não foi possível entender o questionamento.

Data: 18/09/2018

Proponente: Amauri Francisco Lépure

35)

Zona ZNC, ponte norte: tamanho de lote diminuir para 125 m² ou 140 m² tendo em vista que a região toda é de interesse social.

Infraestrutura água e esgoto: Certidão do DAERP. Melhor interface com o DAERP na contribuição de melhoria, reforço. E obras (?). Está na Lei? Lei Leonina.

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: Houve readequação das dimensões mínimas dos lotes conforme disposto no quadro 04 deste projeto de lei.

Data: 18/09/2018

Proponente: André Simionato Castro

ENTIDADE: OAB – 12ª Seção / Comissão de D. Urbanístico

36)

1. O perímetro urbano foi expandido. Gostaria de saber se existem os estudos prévios exigido pelo artigo 42-b do Estatuto da Cidade (L. 10.257/2001).

2. Senti falta de planejamento de zona rural. Sugiro uma zona periurbana mesclando usos urbanos e rurais.

NÃO SE APLICA

Justificativa: 1) A delimitação do perímetro urbano consta de estudos e diagnósticos realizados como parte dos produtos intermediários que subsidiaram a elaboração do Projeto de Lei, e do Plano Diretor portanto, atende ao artigo 42-B da Lei Federal 10.257 de 2001.

2) Quanto à Zona Rural foi definida no artigo 3º do Projeto de Lei que remete ao artigo 54 do Plano Diretor. Quanto aos usos permitidos, se faz menção aos usos permitidos na zona rural nos artigos 29, 75 e 261 e nos quadros 05-F e 05-G.

Data: 18/09/2018

Proponente: José Batista Ferreira

ENTIDADE: ASSILCON

37)



O PL de Uso do Solo propõe o conceito de Unidade de Ocupação Planejada cujos conceitos apresentados e a partir destes definiu-se as Zonas de ocupação que são partes da cidade com tecido contínuo, interligados, etc.

O Artigo 48 – Define (ZER) Zonas Estritamente Residenciais de baixa densidade. E define coeficientes.

O mapa correspondente ao que se pretende no Art. 48, está completamente em confronto com o conceito de Unidade de Ocupação Planejada. Foram demarcados “TERRENOS” espalhados pela cidade sem critério lógico, pois áreas com frentes para XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX

ACOLHIDO

Justificativa: Inicialmente as zonas residenciais com padrão horizontal foram definidas como Zonas Estritamente Residenciais e certamente o mapa resultante mostrou as áreas dos loteamentos residenciais com restrição cartorial, essa premissa foi corrigida no projeto de lei e seus anexos.

Data: 18/09/2018

Proponente: Luís Rodrigo R. Benzi

38)

Sobre as modalidades a nova lei apresenta a figura do condomínio urbanístico, porém a lei nº 13.465/17, trouxe a lume a figura do condomínio de lotes. Assim, para que a nova lei de solo não padeça da desatualização legal dos parâmetros previstos em lei federal, solicito que a nomenclatura “condomínio de lotes” integre o texto legal do projeto ora debatido.

ACOLHIDO

Justificativa: O Condomínio de lotes aparece nos artigos 49, 125, 136 e 137, no quadro 05A, F e G e é denominado como R2h-3.

Data: 18/09/2018

Proponente: Luiz Cláudio Barreira

ENTIDADE: ASAC

39)

- 1) Como faço para descobrir se haverá alteração no uso, na minha rua, no meu bairro?
- 2) Sugiro incluir parágrafo que mencione que não é objetivo da lei alterar área de restrição cartorial.
- 3) Alteração de uso em área de restrição cartorial está sendo tratada por qual lei?

NÃO SE APLICA

Justificativa: 1) As ruas classificadas como Zonas Corredor de Comércio e Serviços (ZCC e ZCC-R) constam do QUADRO 06 anexo ao Projeto de Lei.

2) As restrições cartoriais são tratadas nos artigos 20, 64, 71, 119, 123, 137 e 329.

Data: 18/09/2018



Proponente: Silvio Contart
ENTIDADE: COMUR / ASSILCON

40)

- 1 – A ideia era uma lei mais concisa 245 artigos e 75 páginas é mais que a lei anterior.
- 2 – XXXXXX uso não residenciais listado no corpo da lei – poderia ser no quadro.
- 3 – Outorga onerosa – usa valor venal x fator urbanístico e fator social, XXXXXX serão ou são conceitos de aplicação.
- 4 – Coeficiente máximo de – 5 – uso centralidades – quadrilátero – qual a XXXXXXX atual? Vários XXXXXXXX pensado em 1 centro?

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa:

- 1) A LPUOS é muito complexa e houve necessidade de deixa-la menos subjetiva possível por isso a extensão do texto.
- 2) Usos listados no quadro 5.
- 3) A Outorga onerosa utiliza o valor venal que faz parte do IPTU, e para na fórmula de cálculo utiliza o Fator de Planejamento que estimula as áreas da cidade onde se deseja estimular o adensamento; e o Fator Social para indicar os usos que estão isentos (habitação de interesse social) ou o valor da outorga é bastante reduzido (Equipamentos públicos de educação, saúde, dentre outros).

Data: 18/09/2018
Proponente: Paulo César Malavoglia
ENTIDADE: ASAC

41)

Os textos apresentados hoje serão objeto de discussões nas próximas A.P. previstas?
Caso negativo, a pergunta refere-se ao entendimento geral da LPUOS. A ser enviada por e-mail.

NÃO SE APLICA

Justificativa: O Projeto de Lei a cada audiência pública é revisto, sofrendo alterações em função das contribuições acolhidas.

Data: 18/09/2018
Proponente: Amauri Francisco Lépure
ENTIDADE: Lépure empreendimentos e serviços

42)

1) Segundo previsão do Plano Diretor, a Lei de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo deve ser responsável pelo regramento da ocupação sustentável, inclusive, mas não só isso, sobre as áreas do aquífero guarani. Da simples leitura do texto legal fica evidente que inexistente qualquer menção sobre



o tema, podendo gerar nulidades. Sugestão: criação de um capítulo sobre o tema dentro da lei de uso, parcelamento e ocupação do solo.

2) O artigo 45 da lei define como parâmetros de ocupação em toda área de expansão urbana, a criação de lotes com metragem de 1.000 m², embase esse critério. Sugestão: alteração do texto legal para metragem mínima do lote em 140 m², tendo em vista que esta metragem corresponde a menor metragem de terreno possível em Ribeirão Preto, convertendo as áreas urbanas mais próximas.

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: 1) O Projeto de Lei trata do aquífero na ZUE – Zona de Uso Especial que estabelece para novos parcelamentos a obrigatoriedade de doar 35% de área verde e de lazer e Taxa de permeabilidade mínima de 25%.

2) O lote de 1.000 m² para a zona de expansão urbana foi estabelecido inicialmente e nesta versão do Projeto de Lei foi proposto 250 m².

Data: 18/09/2018

Proponente: Roberto Buranelli Corona

43)

NA CONDIÇÃO DE MUNÍCIPE, SOLICITO A INSERÇÃO DAS SEGUINTE NORMAS E PRESTAÇÃO DE ESCLARECIMENTOS:

ALTERAR REDAÇÃO DO Art. 6º. As Unidades de Ocupação Planejada conterão perímetros de zonas de uso com os respectivos parâmetros de uso e ocupação do solo, conforme art. 46º desta lei, adequados aos objetivos e diretrizes estabelecidos, visando a alcançar às transformações urbanísticas desejadas para cada unidade de ocupação planejada.

ACOLHIDO

Justificativa: Correção de menção incorreta do Artigo da Lei que se encontra em Audiência Pública.

44)

Art. 7º. – Para a concretização de diretrizes das Unidades de Ocupação Planejada serão definidos nesta Lei, parâmetros qualificadores, visando ao ordenamento dos espaços públicos e privados, compreendendo. O Texto permite alteração, dos parâmetros qualificadores, sem especificar Quando, Como, Por Quem, Com qual critério?

ACOLHIDO

Justificativa: Os parâmetros qualificadores são estabelecidos para cada UOP, onde se deseja estimular as alterações urbanísticas, sendo estabelecidos os critérios para cada situação.

45)

Art. 17 - A Unidade de Ocupação Planejada Sul compreende os bairros estritamente residenciais como o Jardim Canadá, o Jardim Nova Aliança, o renque de edifícios residenciais de alto padrão ao longo da Avenida Professor João Fiusa, há também o Parque Dr. Luís Carlos Raya, configura-se como



unidade de ocupação bem servida por atividades comerciais diversificadas como Ribeirão Shopping, dentre outras, tem por objetivo consolidar o vetor de expansão residencial, preservando os bairros residenciais com restrição cartorial.

ACOLHIDO

Justificativa: As diretrizes estabelecidas para a UOP Sul, constante do Projeto de Lei, preserva os bairros com restrição cartorial e permite o adensamento ao longo da Avenida Prof. João Fiusa.

46)

Art. 18 - A Unidade de Ocupação Planejada Sul tem como diretrizes:

- I. consolidar a ocupação residencial de padrão horizontal;
- II. consolidar a ocupação residencial de padrão vertical;
- III. permitir atividades comerciais e de prestação de serviços compatíveis com o uso residencial, em vias estruturais de ligação interbairros;
- IV. permitir a fruição pública como forma de ligação entre dois logradouros;
- VI. Preservar as Zonas com Restrição Cartorial contidas no perímetro desta Unidade de Ocupação Planejada;

ACOLHIDO

Justificativa: o Texto foi revisto.

Data: 18/09/2018

Proponente: Arq. Fernando Freire e Ad Holiver

47)

Considerações sobre o loteamento Jardim Canadá, apresentadas pela Administradora de Imóveis Ad Holiver e pelo Arq. Fernando Freire na Audiência Pública através de Ofício entregue em audiência pública.

Desde sua concepção urbanística, o loteamento é destinado à ocupação residencial, sendo reservadas áreas verdes, áreas de uso institucional, comércio, prestação de serviços, áreas para abrigar igreja, escola, dentro outros. Como desejo de seus idealizadores, o projeto urbanístico tem como objetivo oferecer um desenho contemplando um bairro com áreas destinadas a abrigarem serviços essenciais que o torna autossuficiente, na medida em que serviços como lazer, comércio, educação estão próximos às residências, possibilitando aos seus moradores acesso às atividades comerciais, de prestação de serviço de uso cotidiano e diversificado.

Neste sentido, o memorial descritivo do loteamento estabelece restrições aplicáveis apenas a edificações residenciais, **não havendo restrições construtivas ou ocupação para os lotes com destinação comercial, igreja e escola. Estes lotes estão localizados junto a Quadra nº 28, sendo estes, do 1 ao 11, destinados a um centro comercial e 2 outros destinados a igreja e escola.**

A Quadra nº 28 está estrategicamente centralizada em uma área delimitada pelas avenidas Presidente Vargas, Carlos Consoni, Professor João Fiusa e José Adolfo Bianco Molina. Possui frente para a Avenida Antônio Marçal, Avenida Dormélia de Souza Mosca, Avenida Otawa e Avenida José Brandani.



..... Neste sentido, tendo em vista os fatos acima, expostos e comprovados, vimos solicitar a relevância das argumentações proferidas, considerando-as nos estudos e análises a serem impostas na revisão da LPOUS, de maneira que, as limitações sejam mantidas e aplicáveis apenas a edificações residenciais, não havendo restrições construtivas de uso ou ocupação para os lotes da Quadra nº 28.

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: São mantidas as Restrições Cartoriais e pelo Projeto de Lei a quadra 28 está contida na ZM1-A.

48)

...A extensão do uso da ZM-2 em substituição à ZM-1A como Zonas de Uso e Ocupação nas UOP que tenham a determinação ZM-1A, bem como seus índices de coeficiente de aproveitamento (CA), taxa de ocupação (TO), gabarito, densidade populacional (DP), taxa de permeabilidade (TP) e recuos possibilita determinar o desejado mix de residência, serviços diversificados, geração de emprego e trabalho próximos, obtenção de vida interior equilibrada isentos da dependência de motorização individual estabelecendo uma densidade desejável para uma ocupação disciplinada e distribuição espacial das funções urbanas.

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: a proposta de zoneamento para o Município de Ribeirão Preto foi baseada em caracterização das diversas zonas urbanas, estabelecendo-se um padrão de possibilidades de uso e ocupação que seja compatível com as potencialidades de cada região. A permissão de usos mistos no território foi estabelecido com intenção de produzir espaços com diversidade de atividades enfatizando a mobilidade urbana sustentável preconizando menores deslocamentos da população para atendimento das necessidades diárias, no entanto os usos não residenciais não devem prejudicar a vizinhança residencial e neste sentido estabelece-se as diferenciações das zonas urbanísticas, a classificação e condições de instalações baseadas no nível de incomodidade das atividades classificadas nesta Lei. Ao substituir as zonas ZM1-A por ZM-2 conforme proposto atividades de maior impacto à uma vizinhança residencial prejudicaria a qualidade de vida da população. Os loteamentos com restrição cartorial estritamente residenciais, por exemplo, foram protegidos com a incidência de ZM1-A, e para se alcançar o objetivo de atendimento às necessidades de consumo do dia a dia, os usos não residenciais nessas regiões foram incluídos nas ZCCR.

49)

...Com base nos sub itens anteriores, todos do item 5, CONCLUIMOS que a situação resultante de construções verticalizadas na Quadra 28, nos moldes da aplicabilidade do citado nos sub sub itens 5.8.1 e 5.8.2, é muitíssima melhor / mais confortável do que a que ocorre, por exemplo, na orla da Avenida João Fiuza, no seu trecho lindeiro com os lotes mistos do Jardim Canadá, QUIÇA na maioria das regiões da cidade, inexistindo qualquer invasão de propriedade visual a residências frontais.

Portanto, solicita-se a inserção no Projeto de Lei:

Da aplicabilidade de recuos frontais mínimos de 5 m, com Gabaritos máximos de 21 m, para as construções verticalizadas na Quadra 28, e permitindo-se, com ou sem escalonamento, edificar construções verticalizadas com Gabaritos máximos de 58 m, desde que os recuos frontais mínimos sejam de 20 m.



NÃO ACOLHIDO

Justificativa: em função das restrições cartoriais e do entendimento da equipe técnica do desejo do loteador em implantar um bairro estritamente horizontal com gabarito máximo até dois pavimentos e também considerando as questões urbanísticas de impacto a paisagem urbana e garantia da privacidade das habitações do entorno, manteve-se o gabarito igual aos demais lotes do bairro (até dois pavimentos).

50)

...“O uso da ZM-2 em substituição ao uso da ZM-1A, como Zonas de Uso e Ocupação na Unidade de Ocupação Planejada 07-Sul em áreas que tenham a determinação ZM-1A, bem como seus índices de aproveitamento (CA), taxa de ocupação (TO), Gabarito (conforme solicitação anterior, neste documento), densidade populacional (DP), taxa de permeabilidade (TP) e recuos (conforme solicitação anterior neste documento), possibilitando determinar o desejado mix de residência, serviços diversificados, lazer, geração de emprego e trabalho próximos, obtenção de uma vida interior equilibrada, busca da isenção da dependência da motorização individual, estabelecendo assim uma densidade desejável para uma ocupação disciplinada e distribuição espacial das funções urbanas contidas dentro da UOP 07S, sem quaisquer distinções dos usos e ocupações pertinentes a todos os seus loteamentos...

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: Na UOP 07 - Sul incide o zoneamento urbanístico ZM-2 com exceção dos loteamentos com restrição cartorial de caráter predominantemente residencial, visto que o mais restritivo se sobrepõe e que se pretende garantir o menor nível de incomodidade as regiões residenciais. No intuito de promover o mix de residência, serviços diversificados, lazer, geração de emprego e trabalho próximos para Jardim Canadá foi incluída como ZCCR (zona de corredor comercial em áreas com Restrição Cartorial) a Rua Hudson permitindo uso misto no trecho entre a Avenida Carlos Consoni e Rua Salvador Deloiagono, dessa forma garantimos a isonomia de tratamento quando levamos em conta o estudo e análise das características e intenções do loteador inicial, da ocupação primária e da pós ocupação que ocorreu em cada um destes parcelamentos com o decorrer dos anos.

51)

A- NO TEXTO DO CONTROLE DE ACESSO EM LOTEAMENTOS

... As condições criadas para o controle de acesso trazem condicionantes e regras rígidas a serem obrigatoriamente seguidas para tal objetivo, porém, ao mesmo tempo em que o artigo estabelece o regramento, o parágrafo 7º derruba o conteúdo das exigências e sem que sejam determinadas novas normas, estabelece a possibilidade para que o controle de acesso ocorra através de justificativa técnica, flexibilizando a rigidez e a permissão do feito.

Nosso entendimento é que as exigências técnicas devem se sobrepor às justificativas, além do que atinge diretamente a parte do loteamento Jardim Canadá, Glebas 1 e 2, onde está localizada a Quadra 28. Uma vez que a região não contempla nenhum dos requisitos técnicos mínimos estabelecidos para esta pretensão, não há razões para gerar excepcionalidades, única, exclusiva e pontualmente para a permissão do Cercamento



Neste sentido, afastando o dualismo, é claro, evidente e verdadeiro que a exclusão do parágrafo 7º do artigo 146 se faz extremamente necessária e, portanto, protestamos por ela dever ser contemplada, bem como o controle de acesso em loteamentos seja regido, principalmente, pelos itens III e IV, permitindo que as referidas áreas públicas tenham seus usos efetivamente públicos.

Solicita-se também a inserção no Projeto de Lei, de artigo a título de que qualquer Cercamento a ocorrer em parte do loteamento Jardim Canadá, Parte das Glebas 1 e 2, já consolidado, não venha a ocorrer de forma a ALTERAR O STATUS QUO existente das Avenidas José Brandani, Ottawa, Dormelia de Souza Mosca e Antônio José Marçal, ou seja não venha a ocorrer de forma a modificar as características físicas e urbanísticas das mesmas, causando obstruções por quaisquer elementos construtivos (Cercas, Muros, Grades, Guaritas, Cancelas, etc.) introduzidos ao longo de todos os seus trechos e, principalmente nos seus encontros com a Rua Hudson e com as Avenidas externas ao loteamento, a saber as Avenidas João Fiuza, José Adolfo Bianco Molina e Carlos Consoni, haja vista que tal Cercamento, se vier a ser permitido na forma citada ocasionará imensuráveis prejuízos à detentora da propriedade da Quadra 28, não podendo-se, ainda olvidar que esta última possui como lotes, outros 02 (dois), estes que hoje são considerados pelo município como INSTITUCIONAIS e com destinação a Igreja e Escola.

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: os regramentos para controle de acesso estabelecidos no projeto de Lei dizem respeito ao cercamento e controle de acesso para loteamentos já implantados de forma geral, sendo necessário deixar alguma flexibilidade para regulamentação de casos existentes no município, observando-se que todo processo de controle de acesso de loteamentos é analisado por um colegiado e deliberado pelo Secretário de Planejamento e Gestão Pública por meio de assinatura Termo de Autorização e Compromisso. Vale lembrar que as disposições inseridas no Projeto de lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo sobre esse tema foi baseado no Decreto 276/2018 em vigor. Diferente do sugerido e exposto neste documento, não é objetivo da LPUOS privilegiar um em detrimento da coletividade, portanto, para que se possam analisar casos omissos e peculiares, a manutenção da possibilidade de análise de condicionantes físicas, geográficas, ambientais e de atividade foi mantida.

Ainda em tempo, cabe ressaltar que o cercamento e controle de acesso somente acontece com anuência da maioria dos afetados e, portanto, qualquer tipo de alteração será autorizado mediante interesse a em benefício desta coletividade. Sendo assim as solicitações propostas não podem ser acolhidas pois são referentes a um caso específico.

Proponente: Victor Carato

Data: 03/10/2018

52)

Como quantificar o valor da Terra no mercado? Como a legislação prevê esses valores?

NÃO SE APLICA

Justificativa: Não se aplica. Foi definido na lei uma fórmula de cálculo do valor da Outorga Onerosa do Direito de Construir. O valor da terra considerado na fórmula será o valor venal determinado na planta genérica de valores do município que estiver em vigor na data do cálculo.



Assim, para maior efetividade do instrumento da outorga onerosa, é importante a manutenção da planta genérica de valores atualizada, de maneira a refletir a realidade dos preços de mercado.

Data: 05/12/2018

Proponente: Eduardo Junqueira

53)

Como os corredores foram adensados e a Outorga Onerosa deu resultados

NÃO SE APLICA

Justificativa: A Outorga onerosa de Direito de Construir está sendo proposta pelo Projeto de Lei, que concederá o prazo de 5 (cinco) anos após a promulgação para aplicação deste instrumento. Portanto, não dispomos de resultados.

Data: 05/12/2018

Proponente: Eduardo Molina

ENTIDADE: ACIRP

54)

Concentração de População X Áreas de trabalho densas
pouco emprego pouca população

É possível usar o incentivo fiscal para potencial construtivo

NÃO SE APLICA

Justificativa: A Outorga Onerosa de Direito de Construir não é um tributo, e sua isenção, quando aplicada, não deve ser considerada como isenção fiscal. É possível fazer uso de incentivos fiscais como instrumento de indução de atividades especificadas para determinadas regiões. No entanto, entendemos que não compete à lei de parcelamento, uso e ocupação do solo a provisão de isenções fiscais que devem ser discutidas com a Secretaria competente a viabilizada por meio de lei específica.

Data: 05/12/2018

Proponente Silvio Contart

55)

1. Curiosidade dos distritos, como é a Origem
2. Instrumento ao mesmo tempo que regula é a mais valia gerada, em Ribeirão Preto, explosão de loteamentos na década de 70, Silvio relata um histórico da cidade e pergunta como implantar a Outorga Onerosa?
Rede de Transporte e Sistema Viário → Interligação Rede de “
3. Como há participação na Sociedade
Conselhos e Entidades atuando constantemente, inclusive, na Operação Urbana, para uma operação apresentar resultados são +- 20 anos.

NÃO SE APLICA



Justificativa: Está previsto um período de transição para a implantação da Outorga Onerosa do Direito de Construir, com o objetivo de dar tempo aos proprietários de terrenos e agentes do mercado imobiliário para o adequado planejamento e evitar assim pontos de descontinuidade no mercado de transações de terras.

Data: 05/12/2018

Proponente: João Teodoro Feres Sobrinho

56)

- Os estudos possam servir p/ os futuros EIV.
- Que haja parâmetros entre o que vai ser estudado e o que será pedido pode trazer divergências p/ os empreendedores
- Os empreendimentos que os 18 em estudos estão em temporalidade(?) sobre as oportunidades do mercado.
Portanto em situações de vizinhança a sugestão é fazer parâmetros entre valores financeiros e o tempo de lançamento

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: Os Capítulo VIII do Projeto de Lei tratam do EIV e solicita que o empreendedor preencha um Boletim de Informações Prévias do Empreendimento – BIPE, prestando informações relativas ao eventual impacto causado à vizinhança, que permite uma avaliação técnica da Comissão de Controle Urbanístico sobre a necessidade de elaboração do EIV, estabelece o conteúdo mínimo das informações, cuja abrangência é de 300 metros no entorno do empreendimento. O Conteúdo do EIV fica disponível para a consulta de qualquer interessado. Como forma de atenuar os impactos causados à vizinhança a CCU poderá exigir que o interessado execute modificações no projeto e em obras que atenuem o impacto. A contribuição aponta a possibilidade de se estabelecer parâmetros financeiros para situações de empreendimentos situados na mesma vizinhança, que não foi contemplado.

Data: 05/12/2018

Proponente: Mayra Mucha

57)

Impactos Acumulativos – forma de mensuração? Isonomia

- Valoração Ambiental e Valoração Urbana métodos e fórmulas de cálculo?
- Operação consorciada dos TEC TRANSERP e formas normativas de fiscalização/execução?
- Ou própria lei de uso e ocupação poderia prever os passivos ambientais e urbanos da área em estudo? Os diagnósticos Municipais e Ambiental, Uso do solo, PAC, Mobilidade, Plano Municipal Educação, Plano Municipal de Saúde, etc.) podem gerar zonas de análise de impacto de vizinhança dos vazios urbanos a serem ocupados e então, construir a valorização urbana da ocupação, separando as contrapartidas públicas e privadas.
- Avaliação de Impacto Urbano Estratégico

PARCIALMENTE ACOLHIDO



Justificativa: Na revisão da lei o Capítulo VIII trata dos EIV cumulativo e especifica os tipos de empreendimentos que causam impacto urbanístico e ambiental. O projeto de lei, em função do tipo de empreendimento exige EIV, RIT – Relatório de Impacto de Trânsito, e alguns casos devem abrir processo de viabilidade. Cabe ressaltar que diagnósticos setoriais não definem áreas sujeitas a análise de impacto de vizinhança, apenas contribuem com o fornecimento da demanda a ser atendida o que caracteriza o impacto é o poder de atração de população e demanda por serviços públicos e interferências no meio natural.

Data: 05/12/2018

Proponente: SILVIO CONTART

58)

- Nas medidas de mitigação que haja um bom senso entre as opções públicas, que seja uma conta só,
- Que a sociedade civil esteja presente na comissão da CCU.

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: Este Projeto de Lei define como órgão responsável pela análise a Comissão de Controle Urbanístico – CCU, vinculada à Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão, que define as medidas de mitigação e contrapartidas, que estão relacionadas com os impactos gerados pelo empreendimento, e estão relacionados ao porte e ao adensamento populacional. Para tanto a CCU estabelece as obras e serviços que devem ser executados pelo empreendedor para atenuar e/ou eliminar os impactos. No caso de não serem suficientes poderão ser exigidas medidas compensatórias ou contrapartidas. Os procedimentos referentes às medidas de mitigação e Contrapartidas são parte integrante, também, deste Projeto de Lei.

Quanto à inclusão da Sociedade Civil na CCU o Decreto 165/2018 já prevê a participação do empreendedor mediante solicitação do GAPE e o procedimento será mantido na aplicação da nova LPUOS. Foi trazido para a Lei o art. 6º decreto 165/2018 “Por solicitação do requerente e/ou a critério do Diretor do Departamento de Urbanismo, ouvido o Secretário de Planejamento e Gestão Pública, os interessados nos projetos em análise poderão comparecer às reuniões a fim de prestar esclarecimentos.”

Data: 09/12/2018

Proponente: CYNTHIA

ENTIDADE: Arquiteta e Urbanista

59)

1. A LEI ESPECÍFICA P/ ESTE INSTRUMENTO É A LEI DE PARCELAMENTO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
2. SE FOR OUTRA LEI...ESPECÍFICA SERÁ UMA LEI COMPLEMENTAR?
3. PARA UMA PRÓXIMA AUDIÊNCIA SOBRE O ASSUNTO CONVIDAR E/OU SOLICITAR A PRESENÇA DA SECRETÁRIA DE NEGÓCIOS JURÍDICOS E SECRETARIA DA FAZENDA (REPRESENTANTES).

NÃO SE APLICA



Justificativa: Trata-se de indagações sobre o Projeto de Lei. Esta revisão resultará numa lei específica sobre o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, que é uma Lei Complementar ao Plano Diretor.

Proponente: Eduardo Molina
ENTIDADE: ACIRP

60)

1. ONDE A PEUC E O IPTU PROGRESSIVO TEM SIDO IMPLANTADO COM SUCESSO?
2. HÁ UMA ENORME POSSIBILIDADE DE ATOS DISCRECIONÁRIOS POR PARTE DOS AGENTES PÚBLICOS. EXISTE ALGUMA PUNIÇÃO NOS CASOS EM QUE OS INSTRUMENTOS SEJAM UTILIZADOS E AO FINAL O PODER PÚBLICO NÃO VIABILIZA O PROJETO?

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: Os Municípios que aplicaram o PEUC – Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios são: São Paulo (SP), Santo André (SP), São Bernardo do Campo (SP), Maringá (PR) e Palmas (TO).

Os Municípios que aplicaram o IPTU- Imposto Predial territorial Urbano Progressivo são: São Bernardo do Campo (SP) e Maringá (PR).

Estes instrumentos são definidos por lei específica que estabelece todos os critérios, procedimentos e prazos, não admitindo atos discricionários por parte do Poder público.

Proponente: ÉDER SILVA
ENTIDADE: CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO CAU/SP – 19/12/2018

61)

O instrumento urbanístico é complexo. A apresentação foi muito bem feita. É um desafio que Combate a especulação e promove o desenvolvimento produtivo.

Um bom e necessário debate sobre os espaços inutilizados da cidade.

NÃO SE APLICA

Justificativa: Trata-se de uma manifestação.

Data: 01/08/2019
Proponente: SAMUEL SOLLITO
ENTIDADE: MJADV

62)

Fica minha proposta para que a equipe responsável pense a respeito do percentual de 35% de área verde na Zona Leste. Caso seja mantido esse percentual na LPUOS, que o acréscimo de 15% em relação ao restante do município seja contemplado à título de “bonificação / abatimento” diante da outorga onerosa ou contrapartida. Afinal, esse “percentual excedente” representa uma redução considerável da área líquida vendável, cuja estimativa e mensuração financeira é plenamente viável.



Em continuidade à presente contribuição, pretendo encaminhar um e-mail para o endereço citado no último slide da apresentação de hoje. RP 01.08.19

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: A exigência de 35% para área verde e de lazer aplica-se a ZUE – Zona de Uso Especial, prevista neste Projeto de Lei, que compreende a região do município onde as características geológicas favorecem a recarga do Sistema Aquífero Guarani (SAG), cujas ações e atividades buscam a proteção e conservação deste manancial de interesse regional.

Este projeto de lei ainda estabelece parâmetros urbanísticos tais como a reserva mínima de Espaços Livres de uso Público de 20% da área do empreendimento no local objeto de análise, e 15% restantes podem ser doados fora da gleba do empreendimento, desde que em zona de recarga Plena ou outra área de interesse ambiental, na ZUE, a critério da SMA.

Data: 01/08/2019

Proponente: Ivens Telles Alves

ENTIDADE: AMOR – 01/08/2019

63)

O que se propõe a lei em discussão é liberar a construção de prédios nas avenidas Constabile Romano, Leão XIII e John Kennedy?

NÃO SE APLICA

Justificativa: O Projeto de Lei enquadra a Avenida Costabile Romano, Avenida Leão XIII e a Avenida Presidente Kennedy como ZCC-R Zona Corredor de Comércio e Serviço Restrito lindeira a Zona com restrição cartorial, o que acarreta, apenas, em alteração de uso.

Data: 01/08/2019

Proponente: SILVIO CONTART

ENTIDADE: ASSILCON / COMUR / AAVIGO

64)

Proponho a simulação dos efeitos da legislação proposta em áreas específicas da cidade de maneira a entender os efeitos desejados e sua chance de realização.

ACOLHIDO

Justificativa: Os fatores de planejamento da Outorga Onerosa de Direito de Construir foram definidos por meio de cálculos e simulações realizadas por subsetores e UOP, com vistas a manter a viabilidade econômica dos futuros empreendimentos e atender aos propósitos do instrumento.

Data: 01/08/2019

Proponente: MAURO DE CASTRO FREITAS

ENTIDADE: União dos Movimentos de Moradia do Estado de São Paulo / Interior



65)

- O plano diretor já aprovado após ampla discussão, definiu as ZEIS
- Importante na LUPSOLO termos o equilíbrio em todas as regiões N-S-L-O com destinação de HIS para prioritariamente(?) as faixas 1 e 1,5
- A UMM.SP/Ribeirão Preto coloca-se à disposição para reuniões técnicas para ampliar/aprofundar esse estudo.

NÃO SE APLICA

Justificativa: Trata-se de manifestação do representante da União dos Movimentos de Moradia do Estado de São Paulo colocando-se à disposição para reuniões visando ao aprofundamento dos estudos das ZEIS/HIS. O Projeto de Lei mantém as disposições da Lei Complementar 2927, de 2018 e do Plano Diretor que tratam das ZEIS. Qualquer alteração às disposições deve ser tratada quando da revisão destas.

Data: 01/08/2019
Proponente: Platinir Nunes
ENTIDADE: CIDADE LOCOMOTIVA

66)

- A manutenção das ZEIS para que no futuro bem próximos(?) não termos nos movimentos de moradia. Temos que ocupar(?) em vazios fartos do centro, zona sul e XXXXXXXX. Pois somos movimento XXXX XXXXXXXX.

NÃO SE APLICA

Justificativa: O Projeto de Lei mantém as disposições da Lei Complementar 2927, de 2018 e do Plano Diretor que tratam das ZEIS. Qualquer alteração às disposições deve ser tratada quando da revisão destas.

Data: 01/08/2019
Proponente: RENATO CESAR CAVALCANTI

67)

ILLUSTRÍSSIMO SENHOR SECRETÁRIO MUNICIPAL DO PLANEJAMENTO DO MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO PRETO ESTADO DE SÃO PAULO

RENATO CESAR CAVALCANTI e OUTROS, advogado, residente e domiciliado à RUA HUDSON 295/305, Jardim Canadá, nesta cidade e comarca de Ribeirão Preto, vem, mui respeitosamente à presença de Vossa Senhoria, apresentar requerimento, pelos motivos de fato e de direito abaixo alinhavados:

1. Como morador da rua Hudson, há mais de 30(trinta) anos, cumpre evidenciar que a referida rua está localizada no bairro Jardim Canadá, nesta Cidade de Ribeirão Preto, sendo ela uma via arterial de prolongamento da Avenida Presidente Vargas, a qual interliga não só os bairros Jardim Canadá e Jardim Itamarati e diversos condomínios já instalados, a supracitada



- rua faz um papel crucial na interligação do distrito Bonfim Paulista com o Município de Ribeirão Preto, como via necessária e fundamental para o tráfego urbano do Município.
2. Diante de tais fatos, os moradores da rua Hudson, vem, com o devido respeito à presença de Vossa Senhoria requerer que a referida Rua Hudson ou eventual e futura nomenclatura de Avenida, **seja transformada em corredor comercial**.
 3. Neste norte, cumpre ressaltar que parte da rua Hudson, que começa no início da citada Rodovia teve seu deferimento condomínio fechado (Gleba 01), portanto, a reivindicação é toda pertinente, visto que a Gleba 02 do referido condomínio fechado, foi fixada há quase 40 (quarenta) anos, sendo que à época não existia o desenvolvimento que o bairro trouxe para nossa cidade, restrição hoje já superada, com outrora foram os bairros Alto da Boa Vista, Bairro Sumaré e outros.
 4. Elencamos ainda que a Avenida Bianco Molina se tornou comercial, bem como é a Avenida Meirelles, sendo ainda a Avenida Fiusa e até a confluência da Avenida Bianco Molina, todas pertencentes à Gleba 02.
 5. Ponderamos que os tempos à época da qual foram lançadas as indicadas restrições (40 anos), não tinham o crescente e alarmante índice de furtos, roubos e demais crimes, pista de corrida, poluição sonora insuportável, ruído e outros entraves, no referido bairro e que outrora atingida a Avenida 9 de Julho, Avenida Constabile Romano e outras, já superadas.
 6. Ademais, com o desenvolvimento da região, situada na frente do Ribeirão Shopping, trouxe infundáveis prejuízos aos moradores da rua acima indicada, pelos motivos supra elencados (item 3 a 5).
 7. Destaca-se o fluxo contínuo de automóveis, utilitários, ônibus, caminhões entre outros veículos automotores, os quais trafegam em altíssima velocidade frente aos moradores da rua Hudson, bem como do barulho insuportável dos veículos que trafegam na marginal (pista).
 8. Os requerentes, moradores da **rua Hudson, Gleba 02, requerem como base no princípio da isonomia**, que tenham o mesmo tratamento dispensado à Gleba 01, visando o desenvolvimento de nossa cidade, sendo determinado que a referida rua no Jardim Canadá **seja transformada em corredor comercial de uso misto**, com arrimo nos artigos 11, 12, Inciso V, 12 §7º da Lei Complementar 2157 de 2007, a qual dispõe sobre o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Ribeirão Preto, por ser medida de inteira justiça e que tal fato em nada afetará quaisquer direitos dos moradores, pelo contrário, em muito os beneficiarão, portanto, tal pedido foi deferido na antefiada Gleba 01, em menor proporção (condomínio fechado).
 9. Derradeiramente, requer ainda que a deferida rua, que poderá tornar-se Avenida, tenha sentido único de mão de tráfego da direção e não pista de corrida na atualidade, trazendo maior segurança a todos os moradores, transeuntes, restando caracterizado como polo gerador de tráfego intenso e fluxo de pessoas.

[O TEXTO SEGUE COM ASSINATURA DO REQUERENTE, RUBRICAS E LISTA DE ASSINATURAS DE DEMAIS CONCORDANTES COM A MOÇÃO]

ACOLHIDO

Justificativa: A Rua Hudson foi enquadrada como ZCC-R – Zona Corredor de Comércio e Serviço Restrito, constante do Quadro 03 anexo ao Projeto de Lei.

Proponente: SYLVIO DE MAGANO NOGUEIRA
ENTIDADE: URBAPLAN Construtora e Incorporadora



68)

[ANEXOS: Carta a Secretaria de Planejamento, e-mail negando filiação e declarando mudança de uso para misto da rua Hudson – Transcritos em sequência ao corpo da ficha, como no documento original]

Boa tarde à todos.

Venho na figura de representante dos moradores da rua Hudson do bairro Jardim Canadá, solicitar do poder público providências no que tange a liberação para Uso Misto de tais lotes, conforme relatório em anexo já apresentado aos senhores no processo de solicitação de providências nº 2018 012428 1, tal solicitação foi completada com um abaixo assinado constando a assinatura da maioria suprema dos moradores de tal rua.

Friso que a Associação de Moradores do bairro Jardim Canadá “ASAC”, muitas vezes contraditória, já vem negando a filiação de novos membros proprietários de imóveis na rua Hudson, com a justificativa que tal rua irá se tornar de uso misto. Segue em anexo o registro de uma solicitação de filiação negada com tal informação.

Sem mais para o momento nos colocamos à disposição para eventuais esclarecimentos.

Atenciosamente,

Sylvio Nogueira
Diretor

[Logomarca de Entidade e assinatura]

[Segue transcrição de primeiro anexo, um E-mail]

ACOLHIDO

Justificativa: A Rua Hudson no Projeto de Lei foi enquadrada como ZCC-R – Zona Corredor de Comércio e Serviço Restrito, conforme Quadro 03.

DATA: 21/08/2019

TELEFONE: 16 98258 0838

ENDEREÇO: R. João Padovan, 195

EMAIL: zaza.amaral@yahoo.co.uk

ENTIDADES: ASAL

69)

1. No entorno de bairros residenciais, como o Jd. Canadá, foi criada a possibilidade de comércio sem um estudo mais aprofundado de estacionamentos desses prédios. Sem essa exigência os carros adentram pelo bairro, estacionando inclusive em frente a garagens, dificultando o trânsito num total falta de respeito.
2. Com o adensamento previsto para construção de prédios em áreas como o Boulevard, ficam as perguntas: Haverá uma altura máxima para os prédios? Haverá uma preocupação com a poluição visual e conforto/saúde que um prédio alto provoca em seu entorno?
3. Como ficará o trânsito, abastecimento de água, já precário, e esgoto nessas áreas?



NÃO SE APLICA

Justificativa: Trata-se de indagações sobre parâmetros de ocupação e problemas decorrentes. O Projeto de Lei estabelece define zonas de uso para as quais estabelece parâmetros de uso e ocupação do solo e inclusive gabarito máximo, sempre com base em diagnósticos e estudos realizados sobre as condições de infraestrutura de suporte para o adensamento proposto.

Proponente: EDER SILVA

EMAIL: eder.silva@causp.gov.br

ENTIDADE: CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo – 21/08/2019

70)

1. Sugiro relacionar o tema com a mobilidade(?) urbana. XXX que contribui na fundamentação do tema uso do solo.
2. Sugiro explicar e deixar mais clara a proposta de (re)conceituação da Unidade de Ocupação Planejada prevista no Plano Diretor
3. Bom trabalho a todos.

Obrigado. Éder Silva

NÃO SE APLICA

Justificativa: Os estudos de mobilidade estão relacionados com as atividades de uso e ocupação do solo e inclusive o estabelecimento das zonas de uso mais adensadas localizam-se junto aos corredores de transporte coletivo. As UOP, assim como sua conceituação e diretrizes são parte integrante deste projeto de lei.

NOME: Carla Roxo

EMAIL: carlamr.roxo@gmail.com – 21/08/2019

71)

1. Sobre o Art 13:
2. O gabarito máximo de 48m não seria demais p/ o Boulevard? Acredito que poderia ser adotado máx. 6 pavimentos, integrando melhor com o bairro.
3. O conceito de unidades de ocupação planejada não seria de “áreas” menores?
4. A integração com o plano de mobilidade está sendo considerada no desenho urbano/LPUOS? Seria importante apresentar essa integração.

NÃO SE APLICA

Justificativa: O Gabarito do Zoneamento que abrange o Boulevard foi vinculado a outros parâmetros restritivos, tais como recuos, visando garantir a integração com o bairro existente.

O Conceito de Unidades de Ocupação Planejada consta do Diagnóstico e da Justificativa Técnica elaborados pela FIPE para a SPGP, e apresentados em Audiência Pública. Os trabalhos de revisão da lei de parcelamento, uso e ocupação do solo são realizados e integrados ao Plano de Mobilidade.



Data: 21/08/2019

Proponente: Maria Eliza B. Lahoz

EMAIL: melizalahoz@hotmail.com

ENTIDADE: Moradores Bairro Jardim Canadá

72)

Gostaria que o bairro Jardim Canadá, como foi exposto na audiência pública do dia 21 de agosto, que continuasse com o uso definido residencial unifamiliar horizontal, registrado em cartório.

Apesar de algumas avenidas que delimitam o bairro já estarem sendo ocupadas por comércio, não gostaríamos que esses usos adentrassem o nosso bairro.

ACOLHIDO

Justificativa: As restrições cartoriais referentes ao bairro Jardim Canadá estão mantidas. Exceção feita às ZCC-R incidentes, tais como a Rua Hudson foi enquadrada como ZCC-R – Zona Corredor de Comércio e Serviço Restrito.

Proponente: Amauri F. Lépure

EMAIL: amaurilepure@hotmail.com

ENTIDADE: SAID Construtora – 21/08/2019

73)

Zona Central e Boulevard – infraestrutura XXXXXXXXXXXXXXXX junto

Zona Sul – áreas com planejamento já bem feito. Troca de áreas institucionais

mitigação saúde e educação

Zona Oeste – tamanho de lote

equipamentos

adensamento: 14 a 15 mil pessoas

NÃO SE APLICA

Justificativa: A contribuição feita em itens torna difícil o entendimento. Parece que há uma preocupação com a Zona Central e o Boulevard em relação a capacidade de suporte da infraestrutura, que pelos estudos realizados permitem o adensamento proposto. Na Zona Sul são mantidas as restrições cartoriais. E quanto ao tamanho dos lotes na zona oeste são as constantes do quadro 04 das zonas de uso e os parâmetros urbanísticos, e as zonas de uso estão delimitadas no Mapa 5.

Proponente: Eduardo Molina

EMAIL: relacoesinstitucionais@acirp.com.br

ENTIDADE: ACIRP – 21/08/2019



74)

1. Divulgação a + XXXXXX possível dos textos e mapas p/ permitir maior discussão
2. Um olhar sobre a zona norte sobre – o tamanho da zona / possível desdobramento
3. Possível microcentro expandido
 - adensamento
 - incentivo a retrofit

NÃO SE APLICA

Justificativa: trata-se de manifestação sobre a necessidade de divulgação dos textos e mapas, e a dimensão das zonas na região norte, aspectos sobre o adensamento e incentivo ao retrofit.

Data: 21/08/2019

Proponente: José Batista

75)

1. No Plano Diretor que foi aprovado há 1,5 anos, consta a previsão de expansão urbana de +25% do que já existe de urbano. – Isto é um incentivo a crescer; porém para crescer temos que ter: 5 pré-requisitos constitucionais
 - Suprimento de água e XXXXXXXXXXXXXXX
 - Afastamento de esgotos e tratamento
 - Drenagem macro e micro
 - Viário projetado p/50 anos
 - Plano de resíduos sólidos

TUDO RESOLVIDO PROJETO MINUCIOSO. O que a Sra. Acha?

Vero:

NÃO SE APLICA

Justificativa: Trata-se de manifestação apontando a necessidade para o crescimento e adensamento contar com recursos de infraestrutura (água, esgoto, drenagem e viário projetado para daqui a 50 anos e plano de resíduos sólidos). Esclarecemos que os trabalhos de revisão da lei de parcelamento, uso e ocupação do solo foram respaldados por estudos e diagnósticos cujos documentos foram entregues a SPGP.

Data: 21/08/2019

Proponente: SILVIO CONTART

76)

Sugestões:

- Publicação dos desenhos e mapas para melhor concepção do texto
- Demarcação dos corredores nos mapas
- Possibilidade de coeficiente máximo maior que 1 em centralidades novas – fora do anel viário



- Real potencial de incentivo do adensamento depende da definição dos valores de outorga onerosa – sem a definição não há como avaliar

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: A Zona Corredor de Comércio e Serviço – ZCC foi elencada no quadro 06. Foram definidas novas zonas de uso com Coeficiente de Aproveitamento máximo maior que 1,0 conforme Quadro 04 anexo ao PL.

Proponente: LEONEL ISSA FILHO
IDADE: 58
TELEFONE: (16) 3621 6635
Data: 21/08/2019
ENDEREÇO: R. CARLOS A. COSTA COUTO 380 JD CANADA
EMAIL: leonelissa@uol.com.br
ENTIDADE: Sociedade Amigos do Canadá 1 A

77)

- A PROPOSTA INCENTIVA A OCUPAÇÃO/ADENSAMENTO DO QUADRILÁTERO CENTRAL, MAS NÃO HÁ INFORMAÇÕES DE COMO SERÁ ENFRENTADA A QUESTÃO DE INFRAESTRUTURA URBANA COM:
 - * ÁGUA, ESGOTOS, TRANSPORTES PÚBLICOS E PRIVADOS, ÁGUAS PLUVIAIS
- DISPONIBILIZAR:
 - IMAGENS
 - APRESENTAÇÃO POWERPOINT
 - TEXTO COMPLETO DA LEI
- DISPONIBILIZAR COM MAIS ANTECEDÊNCIA O TEXTO QUE SERÁ DISCUTIDO EM 11/09/2019

NÃO SE APLICA

Justificativa: Trata-se de manifestação sobre a falta de informações que embasem o adensamento do Quadrilátero Central em relação a infraestrutura. Esclarecemos que foram feitos estudos e diagnósticos sobre as questões de uso do solo e das infra estruturas cujos documentos fizeram parte dos trabalhos realizados pela equipe de consultoria para a SPGP.

Data: 21/08/2019
Proponente: Luiz A. Navarro Araújo
IDADE: 69
TELEFONE: 3623 2900
ENDEREÇO: R. Toronto 775
EMAIL: navarro.acustica@gmail.com
ENTIDADE: morador

78)



1. A concentração da população nunca deu certo em nenhuma parte do mundo. Porque daria certo aqui? Ribeirão Preto não tem infraestrutura para concentrar a população? Seria para não gastar em infraestrutura?
2. O Art 19 cita “Canadá”
Art 20 “padrão vertical”
Art 49 .. área comercial mesmo c/ restrição Cartorial

NÃO SE APLICA

Justificativa: Trata-se de manifestação sobre a proposta de adensamento alegando que Ribeirão Preto não dispõe de infraestrutura, mencionando algumas dúvidas sobre artigos de versão inicial do PL. Deve-se observar que os estudos realizados permitem o adensamento nas áreas dotadas de infraestrutura e inclusive daquelas bem atendidas por transporte público coletivo.

Data: 21/08/2019
Proponente: Paulo César Malavoglia
IDADE: 62
TELEFONE: 3623.0886
ENDEREÇO: Rua Primo Zambianchi, 276
EMAIL: pcmalavoglia@gmail.com
ENTIDADE: ASAC

79)

CRONOLOGIA DOS INCENTIVOS GARANTINDO A UNIFORMIDADE DO CRESCIMENTO E MAIOR CAPACIDADE DE EFETIVAÇÃO (ÁGUA, ESGOTO, ETC).

NÃO SE APLICA

Justificativa: Os incentivos foram elencados no Quadro 02 deste projeto de lei, a distribuição dos fatores de incentivo, assim como seu condicionamento serão regradados em legislação específica.

Proponente: Honyldo Roberto Pereira Pinto
IDADE: 73
TELEFONE: 3623 2255
ENDEREÇO: Av. Domélia Souza Mosea, 107
EMAIL: honyldo@gmail.com

80)

1. O texto está muito genérico?
- estabelece diretrizes e condições sem precisão de qualificação
2. A população não está sendo amplamente informada das audiências como estabelece o Estatuto da Cidade.
3. Não justifica a celeridade adotada
4. Aplicação da Outorga com melhor definição de aplicabilidade
5. Fazer texto mais preciso quanto as projeções verticais



NÃO SE APLICA

Justificativa: Trata-se de manifestação sobre a versão inicial do Projeto de Lei, reclamando sobre a celeridade com que o tema está sendo tratado.

Data: 02/09/2019
Proponente: Geraldo Mello
IDADE:77
TELEFONE: 16 99993 5463
ENDEREÇO: RUA ALTINO ARANTES, 1159
EMAIL: VENDAS@MELLOREPRESENTACOES.COM.BR

81)

SOLICITO A INCLUSÃO NO LOTEAMENTO ALTO DA BOA VISTA A EDIFICAÇÃO DE ATÉ 850m² DE ÁREA CONSTRUÍDA.

QBS: USO NÃO RESIDENCIAL (USO COMERCIAL)

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: Os parâmetros estão estabelecidos no quadro 04 por zona incidente, e as condições de instalação de usos não residenciais estão dispostas nos quadros 05B, F e G, para definição de permissão de instalação se deve levar em consideração os parâmetros urbanísticos e os índices de incomodidade urbanísticas previsto neste projeto de lei.

Proponente: Cristina Amaral
ENDEREÇO: R. João Padovan, 195
TELEFONE: 16 98258 0838
EMAIL: zaza_amaral@yahoo.co.uk

82)

NA CONDIÇÃO DE MUNÍCIPE, SOLICITO A INSERÇÃO DAS SEGUINTE NORMAS:

1)• Art. 62-A. Os loteamentos regularmente aprovados, registrados e implantados podem solicitar, através de pessoa jurídica constituída na modalidade de associação civil sem fins lucrativos, a obtenção de autorização para controle de acesso, parcial ou total, observadas as legislações Federal, Estadual e Municipal vigentes.

li)• Art. 65-A. Em loteamentos anteriormente aprovados e consolidados, eventuais alterações das Categorias de Uso Residencial • R para Usos Não Residenciais • nR, deverão ser precedidas de Estudo de Impacto de Vizinhança específico, além de Plano Estratégico e Financeiro comprovando a viabilidade socioeconômica da alteração, com a realização de audiência pública prévia junto à toda comunidade diretamente atingida, na forma do inciso V, do art. 91º, da Lei Complementar nº 2.866/18, o Plano Diretor de Ribeirão Preto, de forma a prevenir eventuais interferências prejudiciais ao meio ambiente, bem como à segurança, ao sossego e à saúde dos que residem nas propriedades vizinhas e no entorno próximo.

lii) • Art. 67 •A. Havendo predominância do Uso Residencial • R, lindeiro ou no entorno, e quando a natureza da atividade indicar a geração de ruídos, vibrações, odores, emissão de material particulado



e descarte de lixo urbano em volume superior à média residencial, as autorizações para Uso Não Residencial • nR deverão ser precedidas do cumprimento de exigências que comprovem a mitigação desses incômodos até os níveis aceitáveis estabelecidos pelas normas municipais e da pela ABNT.

IV)• Art. 67-A. (•••)

Parágrafo Único. As atividades já instaladas que se enquadrarem neste artigo, terão o prazo de 01 (hum) ano para se adaptarem a estas normas e, se não o fizerem dentro desse prazo, terão o Alvará de Funcionamento suspenso, com paralização das atividades até que comprovem o cumprimento das exigências previstas neste artigo.

[ASSINATURA]

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: Com relação aos loteamentos com controle de acesso nesta versão encontram-se no Capítulo IV do Título V. Já os usos que necessitam de Estudo de impacto de Vizinhança são tratados no Capítulo IX do Título VI assim como nos Quadros 05 dessa versão do PL.

[PAPEL TIMBRADO DA CÂMARA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO]
Ribeirão Preto/SP, 21 de agosto de 2019.

83)

Ofício 053/2019

Exmo. Sr. Duarte Nogueira

DO. Prefeito Municipal

Ref.: Uso Misto do loteamento Jardim Canadá

Este vereador subscritor foi procurado por diversos moradores e comerciantes do bairro Jardim Canadá, que pedem urgentemente a viabilização do "uso misto" residencial/comercial e/ou prestação de serviços dos imóveis que compõem a GLEBA 2-A, do Loteamento Jardim Canadá, em Ribeirão Preto. A outorga pública promoverá o desenvolvimento urbano da área onde está situado o loteamento, assegurando a valorização dos imóveis e proporcionará acesso a serviços até então afastados. Desde já inferimos que a intenção é viabilizar atividades de comércio varejista e atacadista, de prestação de serviço de uso individual e/ou coletivos, excetuando os de cunho industrial. O acatamento do pedido alberga a defesa do interesse público, como também evidencia a sinergia com o desenvolvimento urbanístico da cidade de Ribeirão Preto/SP. Isso porque, o planejamento urbano tornou-se necessidade básica dos municípios brasileiros, principalmente após a década de 70, quando a população urbana ultrapassou a população rural. O crescimento desenfreado começa a trazer inúmeros problemas, a exemplo do trânsito associado ao desafio de locomover-se nos grandes centros urbanos.

Nesse contexto, a Constituição Federal de 1988, afirmou o princípio da participação social como premissa para a elaboração da política pública de gestão urbana. A região onde está localizado a GLEBA 2-A, do loteamento Jardim Canadá, possui alto adensamento populacional sem que seja permitido nesta região a prestação de serviços basilares a população, a exemplo de panificadoras, farmácias, hortifrúteis e prestação de serviços básicos de utilidade da poluição em geral.



Hodiernamente esses municípios necessitam deslocar-se pela cidade para usufruir dessas benesses, o deslocamento de veículos em determinados horários agrava o adensamento de veículos nas vias, portanto, a criação de polos comerciais e de prestação de serviços contribuem para a setorização populacional e conseqüentemente diminui o número de viagens pela malha urbana. Note que o interesse público nasce da necessidade de alterar determinados bens de vida a longa data assentados, como é o caso do Jardim CANADÁ e as restrições convencionais perpetradas naquele período. O direito não repousa no tempo ao contrário ele flui com o tempo, essa fluidez só é possível com a evolução de conceitos e princípios como é o caso a autorização municipal para que seja implantado no loteamento zonas comerciais que não afetem as propriedades vizinhas ou causem qualquer espécie de desassossego as imediações. O Poder Público ao modificar o uso do solo está firmando sua competência para tal ato. A principal característica da federação é a descentralização política, que consiste na repartição de competências entre os entes federativos. Descentralização política é, portanto, repartição dos poderes de decisão. Daí falar-se que a Constituição é "expressão formal do pacto federal", ou, para Geraldo Ataliba, "a Carta das competências". A Constituição Federal de 88 efetua repartição de competências entre três ordens governamentais diferentes: federal, estadual e municipal. O ordenamento constitucional adotou o princípio da preponderância dos interesses, em que as matérias de interesse nacional são de competência da União; matérias de interesse regional, de competência dos Estados-membros e MATÉRIAS DE INTERESSE LOCAL, DE COMPETÊNCIA DO MUNICÍPIO.

Todavia, diante da dificuldade e complexidade de caracterizar o que é interesse nacional, regional e local, porque não se trata de questão jurídica, mas sociológica e política, como observado por Teixeira Meirelles e José Afonso da Silva, o ordenamento constitucional brasileiro passou a adotar a técnica de repartição de competência que enumera, expressamente, os poderes da União (arts. 21 e 22) e dos Municípios (art. 30), reserva aos Estados as competências que não são vedadas na texto constitucional - competência remanescente (art. 25, §1º) e atribui ao Distrito Federal competências dos Estados e das Municípios - competência cumulativa (art. 32, §1º), com exceção do art. 22, inciso XVII. Além disso, estabelece competências comuns (art.23) e concorrentes (art.24).

Com relação à competência municipal, importante destacar que o legislador constituinte optou por enumerar num mesmo artigo - artigo 30 - as competências legislativas e materiais, abandonando a técnica de separar essas modalidades em artigos diferentes. O presente estudo assume, contudo, a proposta de abordar as competências legislativas das incisos I e li do art. 30. A respeito do inciso I do art. 30 (Compete aos Municípios legislar sobre assunto de interesse local), Manoel Gonçalves Ferreira Filho observa que, desde a Constituição de 1934 (art. 13 caput), atribuíam-se ao Município a competência [ILEGÍVEL POR CARIMBO SOBRE TEXTO] matérias de peculiar interesse. De acordo com ensinamento de Sampaio Dória, deve-se entender por peculiar interesse municipal, "TUDO AQUILO QUE FOR, PREDOMINANTEMENTE, PREPONDERANTEMENTE, DE SEU INTERESSE". A atual redação do inciso I do art. 30, contudo, fala sobre assunto de "interesse local", retomando o mesmo nível de vagueza.

O Supremo Tribunal Federal, em diversos julgados, entendeu como matéria de interesse local, de competência exclusiva do Município, legislar sobre a questão sucessória dos cargos de prefeito e vice, em caso de dupla vacância (ADI 3549-5, DJ 31.10.2007, rei. Min. Carmen Lúcia); sobre a instalação, em favor dos usuários, de equipamentos de segurança nos bancos, como portas eletrônicas e câmeras filmadoras, além de equipamentos de conforto, como instalações sanitárias, cadeiras de espera, colocação de bebedouro, tempo de espera em fila para atendimento ao público (AgRg 347717-0, rei. Min. Celso de Mello, DJ 05.08.05; AgRg 491420-2, rei. Min. Cezar Peluso, DJ 24.4.2006; RE 397094-1, DJ 28.8.2006, rei. Min. Sepúlveda Pertence). Contudo, há julgados que ainda divergem sobre conceito de interesse local. O Município, por exemplo, poderia legislar sobre horários de funcionamento do comércio municipal, inclusive de bancos, porque se trata de interesse preponderante local. Contudo, a jurisprudência do Supremo Tribunal Federal pacificou o



entendimento de que os Municípios têm competência para fixar horário de funcionamento de estabelecimento comercial nas vias públicas, como supermercados, lojas (AgRg 481886-2, rei. Min. Carlos Velloso, DJ 01.04.2005; AgRg 622405-1, rei. Min. Eros Grau, DJ 15.06.2007; Súmula 645 do STF), mas a fixação do horário bancário para atendimento ao público é da competência da União (Súmula 19 STJ). Além disso, como diz Manoel Gonçalves Ferreira Filho, "não se pode aceitar a interpretação literal do inciso li, no sentido de ele autorizar o Município a legislar sobre qualquer matéria; complementando ou suprimindo a legislação federal ou estadual". A doutrina é assente o sentido de que a competência suplementar, prevista no inciso li do art. 30, é exercida exatamente em relação às matérias previstas no art. 24, uma vez que o Município não se encontra incluído no rol dos entes dotados de competência concorrente.

É o que explica Regina Maria Macedo Ney Ferrari,

[...]o art. 24 refere-se apenas à União, Estados e ao Distrito Federal, não incluindo nesse elenco o figura do Município, admitindo a competência suplementar apenas em relação aos Estados. O art. 30, li, veio, de certa forma, suprir a falha do art. 24; não criando competência para a Município, mas admitido que ele tenha competência legislativa suplementar da legislação federal e estadual, naquilo que couber, au seja, dentro dos assuntos de interesse local.

Vale destacar que, nessa competência suplementar do Município, o termo no que couber, como explica Élcio Reis Fonseca, deve ser entendido como "DESDE QUE PRESENTE O INTERESSE LOCAL, PODERÁ O LEGISLATIVO MUNICIPAL LEGISLAR SUPLETIVAMENTE". Quer dizer, somente admite a suplementação da legislação federal ou estadual se houver interesse local.

Conclui que no presente caso há legítimo interesse local do Município em dispor sobre o uso do solo nas imediações da GLEBA 2-A, do loteamento JARDIM CANADÁ, uma vez escassez de serviços na região e o desenvolvimento coletivo e social por se já justifica o presente requerimento.

Com respeito,

[ASSINATURA]

ORLANDO PESOTI Vereador – PDT

ACOLHIDO

Justificativa: Rua Hudson do Jardim Canadá foi enquadrada como ZCC-R – Zona Corredor de Comércio e Serviço Restrito, conforme quadro 06 anexo ao PL.

Data: 21/08/2019

Proponente: Cristina Dias Amaral

84)

Cristina Dias Amaral, brasileira, casada, professora aposentada, portador do documento de identidade RG 4712.561-5, CPF 144.462.378-88 com endereço na Rua João Padovan 195, Jardim Canadá, na cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, vem, por meio do presente REQUERIMENTO, em atendimento ao Decreto Municipal 193/2008, parágrafo 22 do artigo 12, visando sanar dúvidas e ressaltar direitos, expor e requerer o quanto segue:



Em razão da Audiência Pública a ser realizada na data de 21/08/2019, às 18:00h, a qual tratará sobre o Projeto de Lei de Revisão do Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, há a necessidade de esclarecimentos.

1. Por se tratar de assunto de interesse de todos os munícipes, não houve o cumprimento do prazo de convocação de que trata o artigo 12 do Decreto Municipal 193/2008, o que prejudica, em demasia, a participação, conhecimento e eventuais sugestões sobre o referido Projeto de Lei;
2. Da mesma forma não foi observado o parágrafo 12, do artigo 12 do Decreto Municipal 193/2008, o que não dá conhecimento público do conteúdo do Projeto de Lei, impossibilitando a análise;
3. O Projeto de Lei de Revisão do Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo não observou o prazo de que trata a tempestividade do artigo 177, 1, alínea "a", da Lei Complementar 2.866/18;
4. O Projeto de Lei de Revisão do Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo se mostra deficiente, na medida em que somente foram disponibilizados os TÍTULOS 1, II e III (este parcialmente - Capítulos I e II). Tal supressão inviabiliza a análise do Projeto como um todo, o que dificulta o entendimento e gera insegurança jurídica;

NÃO SE APLICA

Justificativa: Trata-se de manifestação quanto ao prazo de convocação da Audiência Pública e pelo fato de o projeto de lei apresentar conteúdo parcial. De fato, foi inicialmente dado conhecimento do andamento dos trabalhos de revisão da lei de parcelamento, uso e ocupação do solo, de forma a mostrar algumas alterações que estavam sendo propostas em relação às zonas de uso e seus parâmetros, de forma a ouvir a população sobre estas alterações, consideradas mais significativas. Mas, posteriormente, foram realizadas outras audiências onde os temas foram aprofundados abrangendo todo o conteúdo da lei.

Data: 11/09/2019

Proponente: Marcos Valério Sérgio

Líder Comunitário e membro da Associação Comunitária de Moradores do Jardim Aeroporto

85)

MUDANÇA DO USO DO SOLO NO ENTORNO DO AEROPORTO LEITE LOPES

PROPOSTA 01:

Exclusão de item ref. à criação de zona industrial no entorno do Aeroporto Leite Lopes que irá alterar o uso do solo misto para uso industrial.

Justificativa: Os bairros com uso do solo misto no entorno do aeroporto dotam da década de 40 e por consequência já estão consolidados.

No tocante ao prejuízo patrimonial, pergunta-se: Como ficará a situação das centenas de proprietários de imóveis residenciais que ainda não regularizaram suas propriedades no tocante à emissão de habite-se, partilha de herança e venda com financiamento de bancos?

No tocante ao dano à saúde pública: Como ficará a situação de sossego público para moradores que passarão a ter uma indústria barulhenta como vizinho?



Na Lei Complementar 2866/2018 (Plano Diretor atualmente em vigor), conforme as prescrições nela contidas (art. 53) temos a obrigação de

VIII - estimular a consolidação de uma zona aeroportuária e logística no entorno do Aeroporto Dr. Leite Lopes, mediante realização de estudos técnicos e discussão social;

[...]

§ 2º - O uso e a ocupação do solo das áreas lindeiras às rodovias, ao distrito empresarial e ao sítio aeroportuário que delimita o Aeroporto Leite Lopes serão definidos na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e considerarão os possíveis impactos de vizinhança que estes empreendimentos podem ocasionar e a necessidade de dispor de zonas de desenvolvimento empresarial no município próximos à estrutura de sistema viário, rodoviário e ferroviário existentes e seu caráter regional e metropolitano.

Esses estudos já foram feitos e com a indispensável discussão social para que seja possível alterar o Uso e Ocupação do Solo?

Para consolidar melhor esta proposta, tomamos a liberdade de encaminhar, em anexo, um estudo prévio das exigências a serem atendidas antes da alteração do Uso do Solo no entorno do Leite Lopes, para quaisquer alterações a serem colocadas em proposta de lei possam ter a consolidação técnica e científica baseada em estudos sérios

ACOLHIDO

Justificativa: A área no entorno do Aeroporto foi demarcada como ZM-1b, e apenas ao sudeste do Aeroporto, onde já se verifica o uso industrial, foi demarcada como zona predominantemente industrial 1a, que permite, ainda, a permanência de uso residencial existente, nesse Projeto de Lei, conforme mapa 5.

PROPOSTA 2:

86)

Já enviada por e-mail em 19/08/2019, mas em face de não confirmação de recebimento reiteramos:

ALTERAÇÃO DO DESDOBRO DE IMÓVEIS

Art. 2º Inclusão do parágrafo 3º no art. 62 da Lei complementar 2157 /2007 do Uso e Ocupação do Solo:

§ 3º Os lotes dos imóveis abrangidos por este artigo que foram licenciados anteriormente a esta Lei com frente inferior a 14,00 (catorze) metros poderão ser desdobrados com frente mínima de 5,00 (cinco) metros.

JUSTIFICATIVA: A testado padrão dos loteamentos populares mais antigos era de 10,00 (dez) metros podendo ser desdobrados em dois lotes com testada de 5,00 metros. Com a redação do artigo 62, tornando a testada mínima de 7,00 (sete) metros irá impedir que qualquer lote possa vir a ser dividido, podendo causar sérios danos económicos a população de baixa renda. Aqui na Jd Aeroporto, por exemplo, os lotes são de 10 metros.



Pergunta-se: Como ficam os moradores que construíram 02 casas em seus lotes e necessitarão partilhar a seus herdeiros através do respectivo desdobro?

Pelo acima exposto e na eventualidade de rejeição de nossas propostas, resta-nos ainda perguntar:

- Está previsto a realização de estudos prévios conforme preconiza o novo plano diretor quando se propõe a alteração do uso do solo?
- O que é técnico e legal pode ser considerado imoral quando despreza o elemento humano?
- Há lobby do setor industrial ou de forças retrógradas que desde 1997 tentam maquiagem a situação do Aeroporto Leite Lopes visando sua internacionalização?
- Muitas vezes o povo não tem memória ou ignora as causas dos efeitos que lhe sucede. Numa eventual tentativa de reeleição da atual administração, a transparência e autoria das medidas lesa comunidade propostas no Projeto de Lei de alteração da Lei do Uso, Ocupação e Parcelamento do solo, vão ser bem recebidas se a população do entorno do aeroporto tomar ciência das mesmas?

Atenciosamente.

[ASSINATURA]

Marcos Valério Sérgio

Líder Comunitário e membro da Associação Comunitária de Moradores do Jardim Aeroporto

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: A Seção VIII do Capítulo I, do Título V do Projeto de Lei permite o desdobro para os terrenos que tenham recebido edificações distintas antes da vigência deste PL.

ANEXO

87)

Desde muito antes da existência do aeroporto Leite Lopes a região já era ocupada por diversos bairros residenciais e de uso misto. O Leite Lopes surgiu depois, como campo de aviação (aeroclube) e apenas em 1984 recebeu a classificação de aeroporto com zoneamento de ruídos definidos conforme a portaria 1141/GMS. Ou seja, todo o entorno do Leite Lopes já estava devidamente consolidado e densamente habitado quando surgiram as primeiras exigências de restrições urbanísticas sem que a população fosse consultada nem mesmo informada a respeito, porque as medidas restritivas de uso de solo nem mesmo foram exigidas pela prefeitura municipal, a menos das dos cones de aproximação restringindo a altura das edificações nos termos daquela Portaria.

Atualmente, além do desejo empresarial representado na diretriz geral da Plano Diretor pela proposta do município em consolidar a Zona Aeroportuária existem as restrições urbanísticas exigidas pelo Regulamento Brasileiro de Aviação Civil (RBAC 161.41) conforme as tabelas E-1 e E-2 que substituíram a portaria 1141/GMS quando ficou definida a atual curva de ruído do PBZR do Leite Lopes. Dessa forma, as populações localizadas dentro das curvas de ruído incompatíveis com o uso residencial, entre outros que podem ser permitidos se forem tomadas providências para a Redução de Ruídos nas construções entre 25 dB e 30dB por meio de obras necessárias de isolamento acústico para atingir essa redução, lembrando que as edificações deverão ser fechadas para o exterior e no



caso específico do município, de intenso calor, deverão ser providas também de sistemas de refrigeração por ar condicionado. Essas restrições de uso são provocadas pelo empreendimento aeroporto Leite Lopes e irão gerar sérios distúrbios socioambientais e urbanísticos que apenas poderão ser resolvidos por meio de obras dispendiosas e incompatíveis com a renda local, ou seja, os pobres poderão estar sendo prejudicados financeiramente para viabilizar economicamente um empreendimento de modal aeronáutico que poderia ser construído em local mais adequado sem causar prejuízos a ninguém.

Por todas essas razões, além do desconforto a que essas populações estão sendo submetidas contra sua vontade e sem conhecerem a realidade que as esperam, ainda terão as suas propriedades, poupanças de uma vida inteira, desvalorizadas. A aplicação simplista das restrições exigidas pelo RBAC 161.41) assim como a implantação de uma Zona Aeroportuária e Logística no entorno do Leite Lopes sem estudos bem fundamentados fere os princípios básicos exarados no Plano Diretor, dos quais se destacam os seguintes:

CAPÍTULO II

DOS OBJETIVOS E DAS DIRETRIZES GERAIS

Art. 3º O Plano Diretor de Ribeirão Preto tem como princípios básicos

I -a melhoria da qualidade de vida de seus habitantes;

II -a garantia da dignidade urbana e do bem-estar da sociedade;

[...]

IV- o ordenamento do desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana;

V -a universalização do direito à cidade;

[...]

VIII -a gestão democrática e controle social;

§2º - A função social da cidade será garantida:

I - pela promoção da qualidade de vida e do meio ambiente;

II -pelo controle, preservação e recuperação e conservação dos bens socioambientais; [. .]

IX - -pela gestão democrática, participativa, descentralizada e transparente;

§3º - A função social da propriedade será cumprida quando o exercício do direito a ela inerente se submeterem aos interesses coletivos.

Art. 5º São objetivos estratégicos do Plano Diretor e da Política de Desenvolvimento Municipal:

[. .]

li -garantir a gestão democrática, assegurando a participação da sociedade civil nos processos de planejamento, implementação, avaliação e revisão das diretrizes do Plano Diretor e suas leis complementares por meio de audiências públicas e eventos similares, bem como acesso às informações;

[...]

V - incentivar a preservação dos valores culturais da cidade por meio da utilização dos recursos



naturais, do uso e da ocupação do solo e da recuperação de áreas deterioradas e de patrimônio cultural, natural e paisagístico;

[...]

XI - utilizar o conceito de unidade de ocupação planejada, nos termos do art. 90 desta lei, como elemento orientador no planejamento das ações e no desenvolvimento urbano;

Art. 6º São Diretrizes Gerais da Política de Desenvolvimento Municipal, em consonância com as legislações Federal e Estadual:

[...]

VIII - A apropriação coletiva da valorização imobiliária decorrente dos investimentos públicos;

[...]

IX - A adequação das normas de urbanização às condições de desenvolvimento econômico, cultura e social do Município;

X - A garantia de moradia digna;

Sendo estes os princípios gerais que orientam o Plano Diretor do município, o Uso e ocupação do Solo será uma lei a ele complementar, é necessário um tempo suficiente para que o estudo das implicações no entorno do Leite Lopes possa ser elaborado de forma consistente técnica e cientificamente.

Em linhas gerais, o Plano Diretor determina que

CAPITULO III

DA POLITICA URBANA

Art. 7º O Município, por interesse público e na busca do cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade, implantará sua Política Urbana Municipal através:

V - Dos Instrumentos Jurídicos e Políticos:

- s. Plano de Transporte Urbano Integrado;
- t. Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Vizinhança
- x. Exigência de compensações urbanísticas e ambientais;
- aa. Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto sobre o Meio Ambiente (EIA/RIMA);
- ae. Referendo popular e plebiscito

E complementa no seu art. 53 que

§5º - Os impactos urbanísticos, ambientais e sociais gerados por empreendimentos de qualquer natureza deverão ser avaliados e definidos na forma da regulamentação do Executivo Municipal onde se vinculará as compensações mitigatórias às dimensões proporcionais do empreendimento pretendido de forma a se equilibrar igualmente as contrapartidas devidas.

Ressaltando-se no art. 91 que



V – na alteração de uso e ocupação do solo já consolidado de qualquer unidade de ocupação deverá ser precedida do Estudo de Impacto de Vizinhança específico, que inclua o Plano Estratégico e Financeiro, comprovando sua viabilidade socioeconômica, a ser discutida previamente com toda a comunidade diretamente atingida, através de audiências públicas.

Como pode ser observado em toda a legislação urbanística definida no Plano Diretor, a situação do entorno do aeroporto Leite Lopes apresenta uma complexidade ímpar, desde as restrições de uso de solo provenientes do plano de zoneamento de ruído (normas aeronáuticas) e de eventual alteração do uso do solo de uso misto para industrial, todas elas que provocarão sérias desvantagens de caráter econômico e social de uma ampla população pobre do município que não deverá arcar com o ônus de um empreendimento econômico que não é de seu interesse direto e não deve ser excludente exigindo a desocupação de área historicamente residencial mista para industrial.

Essa complexidade apenas poderá ser resolvida através de um estudo sério que leve em conta todas as variáveis socioambientais e urbanísticas envolvidas (art. 7º, item X).

A própria legislação do Plano Diretor especifica dois tipos de estudos possíveis (art. 7º):

t. Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Vizinhança – (EIV/RIV)

aa. Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto sobre o Meio Ambiente (EIA/RIMA)

Sendo que pelo art. 22, que define o Estudo de Impacto de Vizinhança:

§ 3º - A elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança não substitui a elaboração e a aprovação dos demais estudos e levantamentos ambientais requeridos nos termos da legislação ambiental em respeito a este Plano.

Atendendo a que região a ser atingida pela implantação do PEZR do Leite Lopes e da zona aeroportuária e logística no entorno do Aeroporto Dr. Leite Lopes, é maior que 100 hectares e que essa modificação de Uso e Ocupação do Solo, além de incluir uma nova área industrial (item XIII) pode ser considerada como um novo projeto urbanístico (item XV) teremos pela Resolução CONAMA 01/86 a exigência de um Estudo de Impacto Ambiental. Com base em todo o exposto, verifica-se que é necessário que tanto o Estudo de Impacto Ambiental como o Estudo de Impacto de Vizinhança relativos à implantação das restrições de uso do solo pelo RBAC 161 e pela implantação da Zona Aeroportuária e Logística no entorno do aeroporto Leite Lopes, sejam produzidos antes da elaboração e discussão da Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo, incluindo-se as indispensáveis audiências públicas a respeito e que deverão ser, preferencialmente, realizadas na região do entorno do Leite Lopes onde se localiza a população a ser atingida pelo empreendimento.

ACOLHIDO

Justificativa: A área no entorno do Aeroporto foi demarcada como ZM-1b, e apenas ao sudeste do Aeroporto, onde já se verifica o uso industrial, foi demarcada como zona predominantemente industrial 1a, que permite, ainda, a permanência de uso residencial existente, nesse Projeto de Lei, conforme mapa 5.

DATA: 25/09/2019

NOME: Luís Rodrigo Rigo(?) Benzi

ENDEREÇO: Av. Pedro Amoroso, 938

TELEFONE: (16) 99197.1245

EMAIL: rodrigobenzi@bol.com.br



88)

Quem são os técnicos que estão analisando. Criação de ferramentas que agilizem a aprovação, garantindo tempo razoável para a análise. Explicar: fórmula do Art. 207 e corrigir o Art. 241.

Pergunta ao expositor: sobre as ferramentas da nova lei são aplicáveis no contexto do município.

NÃO SE APLICA

Justificativa: Trata-se de manifestação para solicitação de esclarecimentos.

DATA: 25/09/2019

NOME: Victor Carato

IDADE: 23

ENDEREÇO: R. Visconde de Inhaúma,

TELEFONE: (16) 3512 - 8105

ENTIDADE: ACIRP

EMAIL: institucional02@acirp.com.br

89)

- 1) Garantir que o quadrilátero central tenha uma unidade de ocupação planejada própria, tendo em vista a necessidade de diretrizes específicas p/ requalificação da região.
- 2) Art 10, I - Diminuir a área de rememoração de 1000 m² nas UOP centro expandido. Esta metragem pode inviabilizar novas soluções de empreendimentos no quadrilátero central.
- 3) Art 16 - Incluir nas diretrizes da unidade de ocupação planejada 06576 01 – campus USP diretrizes que induza o desenvolvimento de um polo tecnológico no município.
- 4) Art 32, III – tendo em vista a proposta de emenda a com(?) de alienação de áreas institucionais, garantir que esta diretriz possa ser replicada em outras UOP. Reimplementar áreas institucionais com outros lugares desde que demonstrada que a área já é servida.
- 5) Trazer nas tabelas de definição o que são “restrições cartoriais” a fim de oferecer um melhor entendimento da ZRC.
- 6) Art. 48, parágrafo único – supressão do parágrafo único. Não é coerente onerar o potencial construído de lotes lindeiros a zonas com restrição cartorial.
- 7) Art 2º - incluir como objetivos desta lei: desenvolver a zona aeroportuária de Ribeirão Preto; desenvolver um polo tecnológico nas mediações da USP e do Supera parque.
- 8) Art 3 – rever a definição de zona urbana. Sugestão: “zona urbana é aquela que abrange a área urbanizada com ou sem edificações que atendam atividades ...” [Destaque do autor].

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa:



- 1) O Quadrilátero Central constitui a Zona Centralidade Municipal e faz parte da UOP Centro Expandido;
- 2) O estímulo ao remembramento foi escalonado em 500 m² e 1000m²;
- 3) A USP e o Polo Tecnológico forma separados em zonas específicas;
- 4) Todos os incentivos poderão, proporcionalmente, ser aplicados em todas as UOP;
- 5) As restrições cartoriais são tratadas nos artigos 20, 64, 71, 119, 123, 137 e 329.
- 6) Acolhido, excluído o parágrafo;
- 7) o Zoneamento proposto para as regiões solicitadas permite ações e empreendimentos que atinjam o objetivo desejado que poderá ser reforçado com O PAR e os demais instrumentos urbanísticos previstos nesta lei.
- 8) A conceituação de Zona urbana, agora faz referência ao sedimentado no Plano Diretor.

DATA: 25/09/2019
NOME: Amauri Francisco Lépore
IDADE: 65
TELEFONE: (16) 99994.5533
ENTIDADE: Lépore Empreendimentos e Serviços
EMAIL: amaurilepore@hotmail.com

90)

Tamanho de quadra: na Lei 2157 também prevê tamanho de 300 metros linear. Porém tem um parágrafo único que prevê em caráter excepcional quadras de comprimento superior em situações em que a C.C.U. validar. Pedimos a manutenção do parágrafo.

Áreas verdes e institucional – não está previsto os percentuais.

C.C.U. – Na C.C.U. a Transerp participa com componente. A Saúde e Educação não participam. Porque nestas audiências a Transerp, Saúde e Educação não participam? A Transerp participa da C.C.U. mas exige isso a parte. Sugestão: Incluir diretriz para a Transerp antes, no início.

Gabarito básico de 10 metros, passar para 11 ou 12 porque existem projetos de interesse social que ultrapassam com os mesmos andares em centímetros.

Criar capítulo para condomínio de lotes.

Artigo 110 – item IV – Reserva de faixa não edificável. S: Prever compensação para o dono da terra.

Artigo 111 – parágrafo 1º - percentual do sistema viário será estabelecido pelo município. S: Necessidade de prever limites.

C.C.U. Artigo 220 – Os procedimentos de atuação serão regulamentados por decreto. Porque não prever agora na Lei? Decreto não pode estabelecer competência XXXXXXXX XXXXXXXX frequência sim.

Artigo 125. Parágrafos 1º e 2º - é de responsabilidade do poder público a execução da via expressa fechada. S: Como da carência de recursos prever a possibilidade de o empreendedor fazer e ter crédito/ compensação(?).



C.C.U. Artigo 216 – Item IX – Contrapartidas financeiras poderão ser solicitadas. Pergunta: Baseadas em que? Prever

Artigo 219 fala em Conselho Municipal. O que é isto C. Municipal?

Artigo 224 – passar validade da certidão viabilidade para 2(dois) anos. S: Porque demora a aprovação dos projetos XXXXXXXX XXXXXXXX.

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa:

1. A exceção sobre o comprimento da quadra maior que 300 metros foi mantida neste Projeto de Lei.
2. A destinação de áreas verdes, institucionais de uso público é tratada Capítulo I, do Título V, deste Projeto de lei.
3. Foi prevista a participação sob demanda da CCU, das SMS e SME, assim como de qualquer outra autarquia, empresa, secretaria ou órgão público que necessária for.
4. o Gabarito básico foi mantido baseado nos estudos realizados e normativas correlatas
5. O Condomínio de lotes aparece nos artigos 49, 125, 136 e 137, no quadro 05A, F e G e é denominado como R2h-3.
6. os limites pares o exigido pelo município para o Sistema viário está regrado nesta lei e nos quadros anexos a ela, assim como no Plano Viário e no plano de Mobilidade.
7. As competências e etapas foram previstas nesta lei.
8. Não acolhido, condicionantes à implantação são de responsabilidade do interessado.
9. O Capítulo X do Título VII discorre sobre as contrapartidas e o Decreto Municipal nº 273/2019, regra os procedimentos;
10. A LEI COMPLEMENTAR Nº 677/1997 criou o CONSELHO MUNICIPAL DE MORADIA POPULAR citado no projeto de lei;
11. Acolhido, O CVU expedido vigorará pelo prazo máximo de 02 (dois) anos, renovável por mais 180 (cento e oitenta) dias, mediante requerimento justificado apresentado antes do vencimento do certificado original, pelo interessado, análise e autorização da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública.

DATA: 25/09/2019

NOME: Fernando Paoliello Junqueira

IDADE: 63

TELEFONE: 981265457

ENTIDADE: AEAARP

EMAIL: fernando@perplan.com.br

91)

Quero saber como vai ser tratado o projeto sobre o entorno dos parques, pois tem uma ideia que o adensamento prejudica o entorno, e que temos em exemplo prático, que é o Parque Raia – Impacto de visual ou paisagem sobre os parques existentes.

NÃO SE APLICA



Justificativa: No projeto de Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo tratamos apenas das macrozonas urbanísticas e ambientais previstas no Plano Diretor, o Plano de Manejo do Morro do São Bento, assim como as Leis específicas de Proteção à Paisagem e o Levantamento e Plano de Gestão dos Sistemas de Espaços Livres Públicos estão previstos no Código Municipal do Meio Ambiente, não cabendo à LPUOS regular suas especificidades.

DATA: 25/09/2019

NOME: Thiago Said

IDADE: 35

ENDEREÇO: Rodovia SP 255 – Km 4,5 (Ribeirão Preto – Araraquara)

TELEFONE: (16) 99159.9222

ENTIDADE: Construtora SAID

EMAIL: thiago@construsaid.com.br

92)

A) Por intermédio do artigo 45 da presente lei estabeleceu-se SEM QUALQUER CRITÉRIO TÉCNICO a metragem mínima de 1000 m² para lotes em área da expansão urbana do município, independentemente do quadrante em que se encontrar. Sugestão: Para corrigir esse absurdo, recomenda-se adotar como metragem mínima dos lotes a menor metragem possível em Ribeirão Preto, qual seja 125 m². Ademais, para correta caracterização e definição do tamanho do lote, deverá se observar quais os critérios de ocupação da área urbana mais próxima ao local de parcelamento do solo.

B) O Plano Diretor versa em seu conteúdo que serão criados dispositivos legais na LPOUS para reger a ocupação em factível(?) da Zona Leste, conferindo-se, assim, proteção ao aquífero. No(?) texto(?) XXXXXXXX inexistente qualquer menção.

C) Capítulo específico sobre a questão, tendo em vista que a ausência desse tema gerará prejuízos à aprovação da Lei.

Adendo item "A": corroborando a sugestão arguida, segue documento anexo complementar. (Anexo I).

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: Na área de expansão urbana foi atribuído o lote mínimo de 250 m²

93)

ANEXO I: Considerações em relação ao Art. 45 do Projeto de Lei de Revisão do Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

Em relação ao disposto no artigo 45 do Projeto de Lei de Revisão do Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, que propõe estabelecer lote mínimo de 1.000 m² para parcelamento em toda a Zona de Expansão Urbana do Município, gostaríamos de fazer muito respeitosamente, as considerações abaixo:



O Plano Diretor de Ribeirão Preto, Lei Complementar nº 68/2017, estabelece seus **objetivos estratégicos** no artigo 5º. [Destaque dos autores]. O seu inciso primeiro e terceiro, não por coincidência, trata do principal desafio urbanístico que Ribeirão Preto enfrentará nos próximos anos: Compatibilizar a proteção do território com a crescente pressão habitacional, que já é dramática.

Vejam os abaixo, destacando-se os pontos chave:

“Art. 5º São objetivos estratégicos do Plano Diretor e da Política de Desenvolvimento Municipal:

I – respeitar o Macrozoneamento Ambiental e o Macrozoneamento Urbanístico do município compatibilizando o uso e a ocupação do solo com a proteção do meio ambiente natural e construído, **propiciando melhores condições de acesso à terra, à habitação, ao trabalho, à mobilidade urbana, aos equipamentos públicos e aos serviços urbanos à população, evitando-se a ociosidade dos investimentos coletivos em infraestrutura e reprimindo a ação especulativa;**

(...)

III – **eliminar o déficit quantitativo e qualitativo de habitabilidade**, promovendo a inclusão sócio territorial e o acesso aos serviços básicos de infraestrutura urbana e aos equipamentos sociais;”

Não obstante a correção técnica da ideia da cidade compacta, visão conceitual precisa, mas intangível, o fato é que as áreas denominadas ZEIS – Zonas de Especial Interesse Social, ainda que bem localizadas dentro do tecido urbano, estão longe de serem suficientes para a construção de habitação de interesse social no ritmo, urgência e QUANTIDADE que Ribeirão Preto precisa. A mera contabilização de vazios urbanos como áreas imediatamente disponíveis à urbanização é método fantasioso, uma vez que grande parte dessas áreas, se não a maioria, tem seu desenvolvimento urbanístico impedido em função de disputas judiciais e familiares, passivos ambientais, dívidas, problemas técnicos, entre tantas outras dificuldades inerentes a áreas residuais e próximas a áreas urbanas consolidadas. Sua ocupação é desejável e deve ser feita, mas o processo será árduo e lento, e provavelmente em termos numéricos será muitíssimo aquém do enorme desafio que está a nossa frente. Os números do déficit habitacional, associada ao crescimento vegetativo e migratório natural de uma metrópole emergente, nos leva a uma conclusão diferente da apresentada na minuta da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo. O resultado de uma política que visa paralisar totalmente o desenvolvimento urbano em áreas de expansão urbana (uma vez que o lote mínimo de 1.000 m² é, na prática, um produto imobiliário inexistente, que não tem vez nem em públicos de média e alta renda, em função do seu alto custo de aquisição e manutenção) será, invariavelmente, o baixa oferta de lotes, casas e apartamentos de baixa, seu encarecimento em função da alta demanda, e, **concomitantemente, uma “expulsão” da população de baixa renda para os municípios vizinhos, onde a terra será muito mais barata.** Essa constatação significa pior qualidade de vida: Longas horas de transporte rodoviário em ônibus intermunicipais, maiores deslocamentos, congestionamentos, poluição, enfim, exatamente o contrário do que imaginavam os planejadores, em toda sua boa intenção. Importante salientar também, o disposto na justificativa técnica apresentada pela Prefeitura Municipal na apresentação do seu Plano Diretor, em seu subitem 4.2., quando trata das Zonas Controladas (http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/splan/a-publica/pdiretor/justificativa_tecnica.pdf):

“No modelo atual de financiamento da construção, gestão e regimento jurídico da propriedade do solo, a viabilização de habitação em larga escala para uma cidade como Ribeirão Preto, em curto prazo de tempo, só é possível através de grandes terrenos, que viabilizem a construção de um número considerável de unidades de baixo custo de uma só vez. Tais terrenos são, obviamente, muitíssimos mais abundantes nas franjas da cidade consolidada. Dessa forma, a Zona de Urbanização Controlada – ZUC, nas regiões norte e oeste, a Zona de Urbanização Restrita – ZUR, na zona leste, e a Zona de Amortecimento da Estação Ecológica de Ribeirão Preto - Mata de Santa Tereza - ZMT).”



“Em relação a esse tema, é importante também considerar os dados apresentados no Plano de Mobilidade, de 2009 (...). O prognóstico aponta para um forte crescimento da oferta de empregos nas zonas leste e sul, um crescimento menos acentuado nas zonas norte e oeste, e um declínio do emprego na zona central. Tal fenômeno não é novidade e deve acentuar-se com a metropolização, uma vez que a atratividade para o acesso de novos empreendimentos, indústrias, centros empresariais e comerciais, passam a ser vinculados à proximidade às rodovias e demais eixos de circulação metropolitanos. Ainda que o presente plano vise o fortalecimento e o desenvolvimento sustentável das áreas consolidadas, é inegável que as demais Zonas oferecem robusta infraestrutura regional implantada, que permite o desenvolvimento de núcleos urbanos de uso diversificado. A zona leste, especialmente, apresenta grande parte da malha rodoviária inserida no território municipal, concentrando as conexões com o eixo São Paulo – Campinas, assim como com o Triângulo Mineiro, sendo de importância estratégica para o desenvolvimento econômico do município. A ocupação dessas zonas, porém, deve ser feita com extremo cuidado, garantindo a capacidade de suporte do meio ambiente, os ciclos hidrológicos, a justa distribuição dos equipamentos públicos e a diversidade social; objetivando a construção, enfim, de uma cidade harmônica, pautada pela qualidade de vida e pela justiça.”

Morar perto do trabalho, portanto, não significa morar em áreas consolidadas ou centrais, e sim, morar onde o trabalho está. Considerando a constatação do plano de mobilidade, assim como uma avaliação empírica, o crescimento dos postos de trabalho se dará ao longo das grandes infraestruturas regionais, que estão, exatamente junto das áreas de expansão urbana. Os parâmetros urbanísticos para a ocupação dessas áreas podem e DEVEM, de todas as formas garantir o acesso a transporte e serviços públicos, assim como a sustentabilidade ambiental. Dispomos de instrumentos para tanto, tanto na legislação federal como no nosso Plano Diretor. Assim, entendemos que é de extrema importância para o município que o artigo 45 proposto tenha sua redação alterada, considerando o lote mínimo de 125 m², considerando também as diretrizes para regulamentação que determinará as contrapartidas e mitigações urbanísticas necessárias.

Na Zona Leste especificamente:

- Taxa de ocupação de 75%.
- Sem recuo obrigatório, todavia respeitando-se o código sanitário.
- Gabarito para prédios.
- Considerar os 15% a mais de áreas verdes como parte de outorga ou contrapartida.
- Isenção de PITU para bairros planejados e sustentáveis.
- Etc.

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: Para toda a área de expansão urbana foi estabelecido o lote mínimo de 250 m².

DATA: 09/10/2019

NOME: Amauri Francisco Lépore

IDADE: 65

TELEFONE: 16 99994.5533

EMAIL: amaurilepore@hotmail.com

ENTIDADE: LÉPORE EMPREENDIMENTOS

94)



1. ARTIGO 205 – ITEM III [SETA DESENHADA A MÃO APONTANDO PARA ESSE ITEM]
VALIDADE DA CERTIDÃO DE VIABILIDADE DE LOTEAMENTO DE UM ANO
E O ARTIGO 221 – ITEM II
SUGESTÃO: PASSAR PARA 2 ANOS
JUSTIFICATIVA: DEMORA PARA ATENDIMENTO DAS APROVAÇÕES DOS PROJETOS EXECUTIVOS, MATRÍCULA, CADASTRO MUNICIPAL, TRANSERP, ARTESP, TERRAPLANAGEM, COMAR, ETC.
UM ANO É POUCO
2. TAMANHO DE LOTE NA ZONA DE EXPANSÃO URBANA: [SETA DESENHADA A MÃO APONTANDO PARA ESSE ITEM]
ARTIGO 45 – HOJE 500M2
SUGESTÃO:
 - a. TAMANHO DE LOTE PADRÃO 200M2
 - b. TAMANHO DE LOTE PARA HABITAÇÃO DE MERCADO POPULAR 150M2
 - c. TAMANHO DE LOTE PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – DE 80M2 A 125M2

CONFORME LEI HIS

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: O CVU expedido vigorará pelo prazo máximo de 02 (dois) anos, renovável por mais 180 (cento e oitenta) dias, mediante requerimento justificado apresentado antes do vencimento do certificado original, pelo interessado, análise e autorização da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública.

Para a área de expansão urbana o lote mínimo é de 250 m² conforme quadro 4 deste Projeto de Lei, o dimensionamento para EHIS segue legislação específica.

DATA: 09/10/2019

NOME: ADRIANA APARECIDA BRAGA

IDADE: 40

TELEFONE: (16) 98866-9862

ENDEREÇO: Av. Legis Paulista n° 300

ENTIDADE: Conselho de Moradia / Assistente Social

95)

- Venho aqui pedir que já poderia pensar no que se fala no uso e ocupação do solo, de poder ver a possibilidade de criação de estações de Metrô e Trem no Município para citar trânsito intenso na cidade.
- Precisamos colocar a cidade e uso maior da pessoa, não de veículos, priorizando Espaços de Recreação e Uso Público de mais lugares organizados e bem estruturados como parques como está ficando o Curupira, mas precisa ser mais bem limpo e arborizado com arbustos e flores
- Deve haver uma cobrança aos proprietários com terras paradas, sem dar nenhuma finalidade à terra como de plantação, residencial ou comercial.
- Como ficam os lotes urbanizados da zona sul, sendo que o proprietário do condomínio estipula o valor mínimo de planta de construção para ser comprada e construída como exemplo o Condomínio Alphaville 1 e 2 que fiquei sabendo, cobra para a construção (~~para a pessoa~~) que a planta seja aprovada com gasto de 4 milhões??? Tem isso para ser cobrado no imposto para compensar(?) na construção de moradias de interesse social.



NÃO SE APLICA

Justificativa: Se tratam de indagações, sendo uma delas sobre a viabilidade de implantação de metrô.

Para Ribeirão Preto o Sistema de Corredores de Ônibus em implantação é suficiente para o atendimento da demanda de passageiros gerada por uma cidade de porte médio, com custos bem menores.

As propostas deste projeto de lei intencionam proporcionar incentivos aos melhores projetos, garantindo, assim, uma melhor qualidade urbanística da cidade.

Quanto aos terrenos vazios sem uso, o Projeto de Lei estabelece instrumentos urbanísticos de Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios e arrecadação de imóveis ociosos que garantirão o cumprimento da função social da propriedade.

Em relação aos condomínios da zona sul, estes estão sujeitos ao IPTU e outros impostos relacionados a implantação de edificações.

Não foi possível compreender o último questionamento.

DATA: 09/10/2019

NOME: André Simionato

IDADE: 30

TELEFONE: 16 98163 4853

ENDEREÇO: R. Prudente de Moraes, 1329

EMAIL: andrefdrp@yahoo.com.br

ENTIDADE: OAB/RP

96)

A lei de HIS prevê empreendimentos voltados a faixas de renda de até 6 salários mínimos (6 mil reais). A proposta de regularização da outorga onerosa na LPUOS isenta HIS do pagamento de Outorga. Sendo assim, todo empreendimento que se enquadre nas faixas de renda descritas na lei poderia ser livrado do encargo.

Isso não poderia deixar a maior parte dos empreendimentos livres de pagamento? Isso não poderia tornar a outorga inócua?

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: A isenção da outorga por meio da aplicação do fator social visa fomentar determinados usos e/ou não criar óbices econômicos para usos tais como de EHIS; EHMP; hospitais públicos; escolas públicas; postos públicos de saúde e creches; unidades administrativas; instituições de cultura, esporte e lazer; templos religiosos; hospitais e clínicas sem fins lucrativos; e universidades, escolas e creches também sem fins lucrativos, estudo realizados nas cidades que aplicam a outorga atestam que o fomento desses usos, assim como aplicação dos outros incentivos previstos nesta lei, é superior em todas as vertentes ao que seria produzido com o valor que poderia ser arrecadado.



DATA: 09/10/2019
NOME: SILVIO CONTART
ENDEREÇO: R HUGO MARTINI 175
EMAIL: SCONTART@GMAIL.COM
ENTIDADE: COMUR/ASSILCON

97)

SOBREPOSIÇÃO DE CONTRAPARTIDAS E TAXAS

OUTORGA ONEROSA +
CONTRIBUIÇÃO MELHORIA – DAERP +
CONTRAPARTIDAS IMPACTOS DO EIU +
EMOLUMENTOS +
ISS/ DA CONSTRUÇÃO +
ITBI +
TAXAS FISCALIZAÇÃO – 5% DAERP + 10% SEC.OBRAS +
IPTU +
TAXA HABITE-SE

NÃO SE APLICA

Justificativa: Trata-se de questionamento sobre a sobreposição de contrapartidas, condicionantes, taxas e impostos e a outorga onerosa. Cabe esclarecer que embora a Outorga onerosa esteja sendo criada pelo Projeto de Lei a sua aplicação somente terá início após 5 anos de sua promulgação. E, ainda são concedidos estímulos para empreendimentos destinados à produção de HIS e HMP.

Em tempo cabe ressaltar que a cobrança de taxas é procedimento administrativo que foge ao escopo do projeto de lei de parcelamento, uso e ocupação do solo, por tratar-se de procedimentos de fiscalização sobre as obras de implantação das redes de abastecimento de água e coleta de esgotos. As contrapartidas, condicionantes e mitigações são tratadas no Capítulo IX, Título VII, taxas do imóvel não são regradas na LPUOS, os instrumentos urbanísticos tais como a outorga, são regradas no Título VII, a unificação dessas cobranças não é possível por terem naturezas e origens distintas.

DATA: 09/10/2019
NOME: Mauro Freitas
IDADE: 72
TELEFONE: 16 99217 0751
ENDEREÇO: Rua João Caldeira Júnior 55
EMAIL: FREIMAURO@YAHOO.COM.BR
ENTIDADE: União Movimento Moradia

98)

- Apresentar fatores na fórmula da O.O. que possam ter flexibilidade em função de dinâmica do mercado imobiliário

ACOLHIDO



Justificativa: O fator de planejamento é um instrumento que busca incentivar ou desestimular o adensamento em determinadas áreas da cidade em função da infraestrutura existente (especialmente transporte e trânsito) ou obter maior contrapartida financeira em função da venda de potencial construtivo para empreendimentos em áreas valorizadas da cidade.

DATA: 09/10/2019
NOME: Samuel Sollito
IDADE: 35
TELEFONE: 16 3629.2992
ENDEREÇO: Rua Abrão Boainain (?), 407
EMAIL: samuel@mjadv.com
ENTIDADE: MJADV

99)

CONTRIBUIÇÃO: Em que pese a mudança nos limites mínimos nas áreas de expansão urbana para 500m², novamente se mantém a gerência(?) de justificativa técnica. Mais que isso, ao tratar das áreas de expansão de forma global, sem distinção de quadrante, desconsiderando-se, por exemplo, inúmeras políticas públicas prévias de desenvolvimento implantadas à nível municipal e estadual.

PROPOSTA: Que o tamanho mínimo dos lotes em área de expansão urbana siga os “quantum” (?) mínimos da cidade, todavia que se observem regramentos específicos de acordo com o quadrante. Sugestão de tamanho mínimo: 125m².

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: Para toda área de expansão urbana foi estabelecido o lote mínimo igual a 250 m².

DATA: 09/10/2019
NOME: THIAGO SAID
IDADE: 35
TELEFONE: 16 2111 4444
ENDEREÇO: SP 255, KM4,5
EMAIL: THIAGO@CONSTRUSAID.COM.BR
ENTIDADE: SAID

100)

CONTRIBUIÇÃO: O CRITÉRIO DE URBANIZAÇÃO TOMANDO COMO BASE OS LIMITES DO ANEL VIÁRIO É INCOMPLETO. DESCONSIDERAR AS ÁREAS APTAS À URBANIZAÇÃO, DOTADAS DE CONECTIVIDADE E MOBILIDADE, PELO SIMPLES FATO DE NÃO SE ENCAIXAR NO CRITÉRIO SUPRA, REPRESENTA UM RETROCESSO LEGISLATIVO e DE DESENVOLVIMENTO URBANO.

PROPOSTA: INCENTIVAR A URBANIZAÇÃO “EXTRA ANEL VIÁRIO”

OBS: À TÍTULO ILUSTRATIVO, EM RECENTE PESQUISA FEITA PELA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 75% DO PÚBLICO QUE BUSCA CASA PRÓPRIA PREFERE MORAR EM CASA DO QUE APARTAMENTO.



PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa:

Para toda a área de expansão urbana foi estabelecido o lote mínimo igual a 250 m², com os parâmetros urbanísticos do quadro 4 anexo ao Projeto de Lei.

DATA: 09/10/2019
NOME: GUELCO DE FAVARI JUNIOR
IDADE: 55
TELEFONE: 997941577
ENDEREÇO: R. BENEDICTA RODRIGUES DOMINGOS, 768
EMAIL: FAVARIEFAVARI@HOTMAIL.COM(?)
ENTIDADE: MORADOR/COMERCIANTE

101)

SOLICITO A LIBERAÇÃO DE ÁREA RESIDENCIAL PARA ÁREA MISTA, POR JÁ HAVER DIVERSOS COMÉRCIOS NESTA RUA DO ENDEREÇO ACIMA)

[ASSINATURA]

NÃO ACOLHIDO

Justificativa:

A rua solicitada pelo munícipe não se trata de Marginais de Vias Expressas, Avenidas, Avenidas Parque e Vias Coletoras e Distribuidoras, definidos no Plano Viário Municipal e na Política de Mobilidade Urbana e não possui essa função hierárquica, então, as restrições cartoriais quanto ao uso são mantidas.

DATA: 09/10/2019
NOME: Sandra Valéria Souza de Fovai
IDADE: 51
TELEFONE: 16 99993 9771
ENDEREÇO: Rua Benedicta Rodrigues Domingues 768
ENTIDADE: Morador/Comerciante.

102)

Solicito a liberação de área residencial para área mista por já haver vários comércios no local acima citado

[ASSINATURA]

NÃO ACOLHIDO

Justificativa:

A rua solicitada pelo munícipe não se trata de Marginais de Vias Expressas, Avenidas, Avenidas Parque e Vias Coletoras e Distribuidoras, definidos no Plano Viário Municipal e na Política de



Mobilidade Urbana e não possui essa função hierárquica, então, as restrições cartoriais quanto ao uso são mantidas.

DATA: 09/10/2019
NOME: Eduardo A. Junqueira Reis
IDADE: 64
TELEFONE: 16 99129.2890
EMAIL: rua191@yahoo.com.br

103)

Nesta REVISÃO está sendo prevista a possibilidade de novos edifícios na área central SEM vagas de estacionamento?

E eventuais incentivos? para edifícios residenciais sem estacionamento, pois estes edifícios custariam menos e gerariam menos tráfego de veículos motorizados individuais.

ACOLHIDO

Justificativa: Incentivos e diminuição das exigências de vagas formam previstas no corpo deste projeto de lei.

DATA: 09/10/2019
NOME: ANA MARIA TRINDADE
IDADE: 56
TELEFONE: (16) 99108-8332
ENDEREÇO: NOCATRINDADE@GMAIL.COM
ENTIDADE: ASAC

104)

1. Em que tempo se dará a implementação e como será a transição?
2. Com relação ao projetor utilizado na audiência pública. Solicitamos, por favor, a troca pois a baixa qualidade da imagem prejudica sensivelmente as apresentações.

Muito Obrigado,

[ASSINATURA]

NÃO SE APLICA

Justificativa: A Implementação será após a promulgação da lei no DOM, exceto para as transições previstas neste projeto de lei.

DATA: 09/10/2019
NOME: Eduardo Molina
IDADE: 58



TELEFONE: 16 98264 0080
ENDEREÇO: AV. VISC. INHAÚMA, 489
EMAIL: relacoesinstitucionais@acirp.com.br
ENTIDADE: ACIRP

105)

1. ESTA MÁXIMA TERRENO POR UNIDADE HABITACIONAL NA REGIÃO CENTRAL AUMENTAR DE 20 PARA 30M2
2. DEIXAR CLARA A TOTALIDADE DA PROPOSTA DA OUTORGA INCLUINDO SUA PROPOSTA DE TRANSIÇÃO NO TEMPO, INCLUINDO OS IMÓVEIS/EMPREENDEIMENTOS JÁ AUTORIZADOS OU PROTOCOLOS – ESTÃO FORA OU SERÃO ATINGIDOS
3. UNIFICAR AS CONTRAPARTIDAS – OUTORGA – LHIS E CONTRAPARTIDAS DAERP(?), ETC. PARA DAR CLAREZA AOS CUSTOS DE EMPREENDER

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa:

1. Os incentivos foram revistos e se encontram no Quadro 03.
2. O regramento da Outorga foi revisto e está totalmente contemplado neste projeto de lei.
3. As contrapartidas, condicionantes e mitigações são tratadas no Capítulo IX, Título VII, taxas do imóvel não são regradas na LPUOS, os instrumentos urbanísticos tais como a outorga, são regradas no Título VII, a unificação dessas cobranças não é possível por terem naturezas e origens distintas.

DATA: 09/10/2019
NOME: José Batista Ferreira
ENTIDADE: Constalat

106)

1. Foi dito em duas audiências pela Sra. Nilza e prof. Miguel da FIPE que OUTORGA ONEROSA é ferramenta de urbanização comumente usada em regiões das cidades mais adensadas. No caso de Ribeirão as regiões novas, considerando este conceito, não justifica a aplicação.
2. A ZER -> foi suprimido do texto e seu respectivo mapa?

Há plano de expansão urbana de +25% do território que já existe, não é contraditório “crescer a cidade”, “preencher vazio urbano” e “aplicar outorga” com ferramenta urbanística.

NÃO SE APLICA

Justificativa: Tratam-se de indagações, que no caso atribuído a Nilza, o que foi dito, é que a Outorga Onerosa do Direito de Construir é um instrumento redistributivo, que permite que a Prefeitura arrecade de áreas dotadas de infraestrutura e bem servidas pelo transporte coletivo público, e aplique os recursos em áreas desprovidas de equipamentos sociais e de equipamentos urbanos como: em drenagem e complementações viárias de ligação entre bairros, dentre outras.

A ZER não faz parte do texto ou dos mapas desse projeto de lei.



DATA: 16/10/2019
NOME: Adriana Aparecida Braga
IDADE: 40
TELEFONE: (16) 98866-9862
ENTIDADE: Assistente social
EMAIL: dribraga1075@gmail.com

107)

A questão de pequenos negócios em área mista vai ter a obrigatoriedade do alvará da Prefeitura com a cobrança de funcionamento. Quería entender as ruas internas dos condomínios é de forma correta? Temos grandes condomínios que isolaram ruas para uso interno. Tem cobrança, pois vejo que a área privada do condomínio é bastante exagerada e deixa de ser via pública p/ uso privado. Pode isso?

NÃO SE APLICA

Justificativa: Trata-se de indagação sobre os loteamentos com controle de acesso. A cidade de Ribeirão Preto conta com vários loteamentos residenciais, com controle de acesso, implantados na região sul da cidade. O Projeto de Lei não poderia ignorar uma situação fática, e dessa forma estabelece nesta lei Capítulo que discorre sobre o regramento do cercamento e controle de Acesso em Loteamentos, assim como suas sanções, mitigações e contrapartidas

DATA: 16/10/2019
NOME: Amauri Francisco Lépure
IDADE: 65
TELEFONE: (16) 99994.5533
ENTIDADE: Lépure empreendimentos
EMAIL: amaurilepure@hotmail.com

108)

1) Diretrizes Transerp: Resolver o RIT – (Trânsito / disciplina). Já no GAPE. Ou localizar antes da situação hoje após a análise do EIV. Está separado de todo o processo deve caso chegar na C.C.U estar resolvido.

Reconhecendo: dificuldades da Transerp pelo enorme trabalho a que são submetidos.

Seria no GAPE? Junto com o viário resolver XXXXXXX.

ACOLHIDO

Justificativa: O licenciamento proposto, neste projeto de lei, prevê a melhoria das diretrizes gerais emitidas pelos órgãos públicos, Secretarias, Empresas Municipais e Autarquias, assim como a análise e emissão de parecer quanto ao RITT, apresentado pelo interessado, pela TRANSERP ou outros órgãos públicos, Secretarias, Empresas Municipais e Autarquias que a substituta, e remetidos à CCU – Comissão de Controle Urbanístico - que realizará a análise RITT, para deliberação final do Secretário de Planejamento e Gestão Pública quanto às mitigações, condicionantes e contrapartidas inerentes à implantação do empreendimento.



DATA: 16/10/2019
NOME: Eduardo Molina
IDADE: 58
ENDEREÇO: Rua Visconde de Inhaúma, 489
TELEFONE: 982640080
ENTIDADE: ACIRP
EMAIL: relacoesinstitucionais@acirp.com.br

109)

- 1) Substituir o IRA municipal pelo índice da Cetesb que é adotado pela maioria dos municípios.
- 2) Publicar o mais rápido possível o mapa com as zonas de ocupação planejada e respectivos índices.
- 3) Prever que a participação dos ricos pode permitir o rebaixamento do índice e a ocupação/atividade em zonas XXXXXXXX.

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa:

1. o Índice da CETESB somente abrange atividades e usos passíveis de licenciamento ambiental, para a classificação de usos e atividades que não necessitam de licenciamento ambiental, a equipe técnica optou por usar como referência o regramento utilizado pelo município de São Paulo, assim como a Resolução CGSIM Nº 51 DE 11/06/2019, englobando assim, parâmetros de incomodidade urbanística à classificação e realizando as adaptações necessárias ao porte da cidade de Ribeirão Preto.

Quanto às atividades passíveis de licenciamento ambiental, esse regramento cabe à SMMA e a LPUOS foi compatibilizado com o Disposto no Código Municipal do Meio Ambiente, amplamente discutido com a sociedade ribeirão-pretana e aceito pelos setores da construção civil.

2. As UOP estão delimitadas em texto e mapas, os índices e parâmetros foram definidos para as Zonas de Uso e Ocupação e estão expostos no texto, Quadros e Mapas integrantes desta lei.
3. não foi possível identificar o questionamento.

DATA: 16/10/2019
NOME: Daniela Bibeiro de Oliveira
IDADE: 37
ENDEREÇO: Av. Maria de Jesus Condeixa, 600, sala 328.
TELEFONE: (16) 99722-1151
ENTIDADE: UNO desenvolvimento imobiliário
EMAIL: daniela@uno-di.com

110)

Considerando que uma grande porção ou a maior parte do território nos mapas apresentamos temos ZM1 (CA básico 1 = CA máximo 1). Considerando que a outorga é a diferença entre CA básico e máximo, assim não será permitido acréscimo de potencial construtivo. Nós não estamos engessando a cidade dessa forma?



Não deveríamos nos atentar em flexibilizar as regiões/ subsetores ampliando o CA máximo?
Possibilitando novos subcentros ocasionando menores impactos na mobilidade urbana, promovendo sustentabilidade futura aos bairros?

ACOLHIDO

Justificativa: O Quadro 4 e o Mapa 5 anexo ao Projeto de lei estabelecem novas zonas de uso com coeficientes de aproveitamento máximo bastante diferenciados de acordo com o planejamento urbano proposto no Plano Diretor e core deste projeto de lei.

DATA: 16/10/2019

NOME: Silvio Contart

IDADE: 56

ENDEREÇO: R. Hugo Martini, 175

TELEFONE: 9987920265

ENTIDADE: COMUR / ASSILCON

EMAIL: scontart@gmail.com

111)

Sobre considerar as questões de mercado imobiliário na determinação dos objetivos dos instrumentos sobretudo na questão da densidade.

É preciso saber onde se quer chegar! Além de densidade, outros elementos contribuem para a qualidade da cidade: segurança, zeladorias, arborização, pavimentação(?), movimento(?).

Possibilidade de criar cidade com densidades média e maiores. Essa escala decrescente de densidade.

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: As densidades são maiores nas áreas com maior infraestrutura inclusive de transportes, sendo criadas tipologias de zonas de uso com coeficientes de aproveitamento máximos diferenciados conforme constam do Quadro 4 e Mapa 5.

112)

Sugestão em relação ao loteamento Quinta da Alvorada realizada por morador.

Ribeirão Preto, 15 de outubro de 2019.

Ref: Lei de Parcelamento, uso e Ocupação do Solo – Chácaras de Recreio – Quinta da Alvorada.

Prezados Senhores,

Gostaria de encaminhar uma sugestão sobre a modificação da lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo em relação ao Loteamento Quinta da Alvorada.

APRESENTAÇÃO



Sou Humberto Tarozzo Filho, morador da Quinta da Alvorada desde 1969, engenheiro civil formado pela USP, CREA 18.455-D tendo trabalhado durante 35 anos com construção civil na cidade de Ribeirão Preto. Entre as obras realizadas cito: Condomínio Vila Verde, Parque das Figueiras, Ed. Aroeira, Ed Jequitibá, loteamento Colina Verde, Condomínio Itália, Condomínio Valparaíso, diversas pontes na av. Francisco Junqueira e em Bonfim Paulista, viaduto e obras de arte na retificação da ferrovia Mogiana, estação ferroviária da cidade de São Simão, diversas escolas, residências, praças e vários conjuntos habitacionais de casas populares.

INTRODUÇÃO

O loteamento Quinta da Alvorada foi lançado em zona rural de Bonfim Paulista em fins da década de 50 e seu escopo era a venda de chácaras de recreação. Por estar em zona rural o projeto não foi submetido à aprovação pela Prefeitura, sendo que sua planta foi apenas registrada em cartório. Na época, os imóveis do loteamento Quinta da Alvorada pagavam o imposto rural para o Incra e a taxa de manutenção de estradas rurais para a Prefeitura. O conceito de chácaras de recreação não foi compreendido e o empreendimento não teve sucesso comercial ficando o loteamento vários anos estagnado. Nessa época a legislação municipal impedia a construção de obras comerciais acima da Av. 9 de julho, a estrada para Bonfim tinha pista única, estava sendo lançado o loteamento Jardim Califórnia e iniciava a ocupação do Jardim América e do Jardim Irajá. A cidade terminava na confluência da av. Presidente Vargas com Av. Antônio Diederichsen e dali para a frente eram fazendas produtivas em zonas rurais. A Nova Aliança era uma fazenda no caminho de Bonfim. Os terrenos da Vila Virgínia eram vendidos como desmembramento de área maior o que tornou impossível a regularização de lotes remanescentes, a menos que se conseguisse a documentação e a anuência de cerca de 600 proprietários dos lotes já vendidos. Missão impossível. Era esse o panorama na década de 60. Como vemos nos últimos 70 anos houve uma mudança radical na urbanização da cidade, e houve a modernização na legislação referente às leis de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo. A Quinta da Alvorada foi sendo envolvida pelo crescimento da cidade, mas, continuou sendo vista como um loteamento rural de chácaras de recreação, uma área de terra a ser definida no futuro qual seria sua ocupação. Mas não foi isso o que aconteceu. Os moradores do bairro, que não tinham nenhum suporte por parte da Prefeitura, criaram a Associação Amigos da Alvorada, entidade legalmente constituída e com Estatuto registrado em cartório. Desde então a Associação Amigos da Alvorada que passou a cuidar das necessidades do bairro. Com recursos dos próprios moradores, a Associação promoveu a implantação de toda a infraestrutura básica necessária ao bairro. Hoje a Quinta da Alvorada está servida por uma completa infraestrutura urbana: poço artesiano, reservatório de água dimensionado para o consumo do bairro e com tratamento de água, rede de distribuição de água, rede de esgoto que serve a todos os lotes do bairro, rede de energia elétrica que posteriormente foi doada à CPFL, iluminação pública, asfalto, cabo de telefone que foi adquirido da CETERP em parceria com o empreendimento Jardim Canadá, internet, coleta de galhada, segurança interna com ronda motorizada, sinalização de trânsito, distribuição de correspondência pelo correio, manutenção, limpeza de ruas, tudo construído, administrado e mantido com recursos dos moradores. O bairro está inteiramente ocupado por residências, é atendido por transporte pela rodovia José Fregonesi que é um eixo de transporte público, tendo sido providenciado um abrigo para os usuários do transporte coletivo. Cerca de 200 funcionários e prestadores de serviços trabalham para as Associação e para as 100 famílias que residem no bairro. Portanto o bairro Quinta da Alvorada não pode mais ser classificado como chácaras de recreio em zona de expansão urbana, pois atualmente é um bairro consolidado com toda a infraestrutura exigida pela legislação. O bairro está cercado por condomínios residenciais como o Jardim Aliança Sul que permite lotes menores, comércio local e prédios e que faz divisa de muro com os lotes da rua dos Tucunaráes na Quinta da Alvorada. Por outro lado, estão sendo construídos em seu entorno vários prédios residenciais, inclusive o prédio do hospital da Unimed. O bairro está a menos de 900 metros do Shopping Ribeirão e menos de 1000 metros do Shopping Iguatemi; está em frente ao Tênis Country Club e novos condomínios estão sendo lançados no seu



entorno. Finalmente, é preciso ressaltar que os imóveis do loteamento QUINTA DA ALVORADA são taxados pelo IPTU como imóveis urbanos e pagam valores elevados devido à sua área e à sua testada. Entretanto a severa legislação impede um melhor parcelamento, uso e ocupação do bairro conforme relatado abaixo. Os terrenos do loteamento Quinta da Alvorada têm 3.000 e 4.000 metros quadrados, mas pela legislação suportam apenas 1 desdobro por lote em função de serem chácaras de recreação. Desta forma caso uma família queira dividir o lote entre seus 3 ou 4 filhos fica impedida de fazê-lo pois a legislação vigente permite apenas 1 desdobro. Caso o objetivo seja desdobrar em terrenos menores que são comercialmente mais viáveis para a venda, surge a barreira de que a área mínima permitida é de 1500 metros quadrados. Por outro lado, terrenos como os da Quinta da Alvorada seriam ideias para a construção prédios, mas a legislação impede a aprovação de projetos de prédios.

Além disso, o projeto original contempla vários lotes internos no centro das quadras com saída para a rua através de uma ruela de 5 metros de largura. Ocorre que estes lotes não poderão cumprir a exigência de testada mínima que está prevista na legislação. Com a população consolidada do bairro, já existe a necessidade de um pequeno comercio local para atender as necessidades dos moradores, o que evitaria o deslocamento diário para o centro para a compra de pães, verduras, mantimentos, etc... o que reduziria o trânsito já sobrecarregado da rodovia. Como vemos a legislação que estabelece regras para o loteamento Quinta da Alvorada está cercada por impedimentos, enquanto em loteamentos vizinhos permitem-se lotes com área menor, permite-se a construção de prédios, permite-se áreas de comercio local e de prestação de serviços.

FINALIZANDO

A Quinta da Alvorada não é mais o que foi há 60 anos atrás: chácaras de recreio no meio da zona rural. Hoje é um bairro inteiramente ocupado por residências, com toda a infraestrutura urbana executada e pega pelos moradores, é bairro residencial, tradicional e consolidado com frente para o principal eixo de transporte público coletivo, que foi implantado há muitos anos atrás, e que, portanto, não pode continuar sendo classificado como chácaras de recreio, como se o tempo tivesse parado apenas neste local da cidade.

CONSIDERANDO que o ordenamento territorial tem como OBJETIVOS:

- a) "Promover o desenvolvimento ordenado do espaço físico disciplinando o uso do solo, para que as diversas atividades se distribuam de forma equilibrada pelo território nas unidades de ocupação planejada"
- b) Promover o adensamento populacional nas unidades de ocupação planejada ... junto aos eixos de transporte público coletivo"
- c) Garantir que o parcelamento do solo urbano atenda ao aumento populacional visando a continuidade da malha urbana, evitando-se a formação de vazios e propondo adensamento adequado ..."
- d) "... garantir as condições previsíveis de habitabilidade quanto aos serviços urbanos ..."

APRESENTO AS SEGUINTE SUGESTÕES:

Diante do exposto venho a sugerir em relação ao loteamento Quinta da Alvorada os seguintes tópicos para serem estudados e possivelmente incluídos na lei de parcelamento, uso e ocupação do solo ora em estudo:

- 1- Que o loteamento Quinta da Alvorada seja classificado com um bairro já devidamente urbanizado e com todos os melhoramentos e não como chácaras de recreação a serem urbanizadas no futuro.



- 2- Que a área mínima de lote que venha a ser desdobrado seja de 500 metros quadrados.
- 3- Que no desdobro a quantidade de lotes a serem desdobrados seja no máximo de oito lotes (8 x 500 = 4.00m²)
- 4- Que seja permitido o acesso de lotes que ficam na parte interna da quadra às ruas através de ruelas com mínimo de 5 metros de largura, conforme está previsto no projeto original depositado em cartório desde a década de 60.
- 5- Que seja permitido o funcionamento de pequenos negócios de comércio local e prestação de serviços, verdureiro, padaria, fitness, quadra de esportes, consultórios médicos, casa de repouso, escritórios e todas as atividades de profissionais liberais.
- 6- Que seja permitida a construção de edifícios com vários pavimentos o que irá resultar num maior adensamento populacional e com o aproveitamento de toda infraestrutura urbana já existente.
- 7- Que a rua lanomamis entre a rua dos Tacapes e a rua Uirapurus que foi desapropriada pela Prefeitura em 2012, possa ser transformada em área de lazer para a população, somente com trânsito local, evitando com isso a derrubada das árvores cinquentenárias existentes no local.

Humberto Tarozzo Filho

CREA 18.455-D

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: O loteamento Quinta da Alvorada encontra-se na zona de uso ZM-2 de acordo com o Mapa 6 e os parâmetros urbanísticos do Quadro 4, no entanto, as solicitações deste documento devem ser avaliadas pela SPGP, em função da situação fática do loteamento no território do município. A questão do desdobro em Chácaras de Recreio também foi revista, e as dimensões mínimas de lote reduzidas, entretanto, para que se realize desdobro, será necessário a comprovação da suficiência da infraestrutura existente para atendimento da densificação proposta.

DATA: 07/11/2019

NOME: Adriana Aparecida Braga

IDADE: 40

TELEFONE: 98866-9862

EMAIL: dribraga1075@gmail.com

ENTIDADE: Conselho de Moradia

113)

1. Na expansão planejada visto no mapa vai ter segregação social ou pode ser construída de forma mista, porque a cidade deve servir a todos e não aos interesses privados de lucrar somente e deixar de atender à demanda de interesse social.
2. Zona de Expansão Urbana com o Perímetro Urbano para os empreendimentos, tem projeto à construção de moradia de interesse social?
3. Esse Fundo de Desenvolvimento Urbano vem auxiliar na Preservação Ambiental Nativa e Moradia de Interesse Social?



4. O que será feito com as residências desocupadas. Tem algum objetivo para que possa ser usado com famílias com filhos em situação de vulnerabilidade social, como meio de dar o objetivo de uso do solo e planejado, com toda a infraestrutura já formalizada existente nos locais.
5. Diretrizes de Parâmetros Especiais, o que quer dizer? Para zona mista?
6. Os locais de expansão com os incentivos de Entidades e Serviços Públicos estão concentrados mais na zona sul.
7. Já se pensou em construir um meio de transporte público como trem ou metrô para diminuir o fluxo de veículos nas cidades?
8. IPTU Progressivo vai funcionar para os lotes que não cumprem com sua função social?
9. Não vi falar sobre a melhora da mobilidade urbana em prol do cidadão, ...

NÃO SE APLICA

Justificativa: Tratam -se de diversos questionamentos sobre a Construção de Habitações de Interesse Social deve-se observar que o Projeto de Lei mantém as disposições da Lei Complementar 2927, de 2018 e do Plano Diretor que tratam das ZEIS. Qualquer alteração às disposições deve ser tratada quando da revisão destas.

O FUNDURB está contemplado no Projeto de Lei e tem por objetivos:

- I. “captar recursos e aplicá-los em investimentos vinculados aos objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano integrantes ou decorrentes do Plano Diretor;
- II. constituir-se em instrumento de intermediação administrativo-financeira, para financiamento das intervenções, envolvendo despesas correntes e de capital, representadas por planos, programas, projetos, obras e atividades decorrentes das diretrizes e prioridades estabelecidas no Plano Diretor de Ordenamento Territorial de Ribeirão Preto, na Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS e nos Instrumentos de Política Urbana;
- III. apoiar programas, projetos, obras e ações voltadas à execução da política de desenvolvimento urbano e territorial de Ribeirão Preto, em especial nas áreas de interesse público e de interesse histórico, dominicais, cultural e paisagístico; e,
- IV. contribuir para a eficiente aplicação dos recursos públicos na área de desenvolvimento urbano, regional e institucional, promovendo, para tanto, o aperfeiçoamento dos recursos humanos, administrativos e financeiros voltados para esta finalidade. “

Quanto as Zonas Mistas estão definidas no texto do PL, seus parâmetros previstos no Quadro 4 e delimitadas no Mapa 6 anexos ao Projeto de Lei.

Quanto ao sistema de transporte adequado para Ribeirão Preto está sendo implantado pelos corredores de ônibus.

O IPTU Progressivo é tratado no artigo 185 do projeto de Lei.

DATA: 07/11/2019

NOME: FERNANDO FREIRE

IDADE: 61

TELEFONE: 98146 0771

ENDEREÇO: BERNARDINO CAMPOS, 1646

EMAIL: FREIRFABRI@TERRA.COM.BR

114)

CONFORME MEMORIAL DESCRITIVO DO LOTEAMENTO JARDIM CANADÁ, OS LOTES COM USO RESIDENCIAL POSSUEM REGRAMENTO, PORÉM, DE ACORDO COM O MESMO MEMORIAL, QUADRA 23 NÃO POSSUI RESTRIÇÕES QUANTO AO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO. NESSE SENTIDO, É SUGERIDO QUE ESTA ÁREA SEJA DESTACADA PELO SEU TRATAMENTO DIFERENCIADO.



NÃO ACOLHIDO

Justificativa: Segundo o regrado neste Projeto de Lei, em caso de não previsão de quaisquer índices urbanísticos nas restrições cartoriais, prevalecerão as exigências da presente lei.

DATA: 07/11/2019
NOME: AMAURI F. LEPORE
IDADE: 65
TELEFONE: 99994-5533
EMAIL: AMAUFILEPORE@HOTMAIL.COM
ENTIDADE: LEPORE EMPREENDIMENTOS

115)

1. COM O DISCIPLINAMENTO PARA EXIGÊNCIA DA NECESSIDADE DO RIT PERGUNTO EM QUE MOMENTO ELE SERÁ EXIGIDO? NO EIV?

SUGIRO QUE SEJA EXIGIDO NA ANÁLISE PELO GAPE PARA SER ANALISADO COM O VIÁRIO.

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: Trata-se de indagação sobre a exigência de RITT. O Projeto de Lei estabelece quais casos devem ser remetidos à CCU, e não ao GAPE conforme sugerido, para deliberação quanto à necessidade ou dispensa de RITT e em qual momento essa etapa acontece.

DATA: 07/11/2019
NOME: JOSÉ CARDOSO

116)

Como será tratado o adensamento nas áreas próximas aos parques na cidade.

NÃO SE APLICA

Justificativa: No projeto de Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo tratamos apenas das macrozonas urbanísticas e ambientais previstas no Plano Diretor, o Plano de Manejo do Morro do São Bento, assim como as Leis específicas de Proteção à Paisagem e o Levantamento e Plano de Gestão dos Sistemas de Espaços Livres Públicos estão previstos no Código Municipal do Meio Ambiente, não cabendo à LPUOS regular suas especificidades

DATA: 07/11/2019
NOME: Renan A. Rocha

IDADE: 30



EMAIL: institucional@acirp.com.br

ENTIDADE: ACIRP

117)

- No §2º do Art. 58, o texto faz referência ao mapa 03, porém não é o que está no link do site.
- É mencionado no texto as zonas ZPL(?)A e ZPL(?)B, porém essa separação não aparece no mapa disponibilizado, o que dificulta a compreensão da lei.
- Mais uma vez, o texto faz menção ao território urbano “Leste 06” e no mapa disponibilizado não está disposto.

NÃO SE APLICA

Justificativa: Os questionamentos referem-se a texto de versão anterior do Projeto de Lei, todos os anexos e mapas mencionados, agora, estão contemplados no compêndio final deste projeto de lei.

DATA: 07/11/2019

NOME: José Renato

IDADE: 69

TELEFONE: 3505 1300

118)

Retificação de coeficientes de ocupação:

COEF Básico = 2

COEF Máximo = 4

Coeficiente p/ 0 A 0,5 do período de 5 a 10 anos

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: Propõe a alteração do coeficiente de aproveitamento básico para 2,0, contudo a determinação do coeficiente básico 1,0 se origina no Plano Diretor e não será alterada por esta lei.

DATA: 07/11/2019

NOME: Marcelo Eduardo Zanelato de Pilla

IDADE: 41

TELEFONE: 3441 7619

ENDEREÇO: R. Oezio Neydes Lima, 156

EMAIL: marcelo.zanelato@copema.com.br

ENTIDADE: COPEMA/ASSILCON

119)

1. Cinco anos para implementação da outorga é pouco tempo para empreendimentos de construção civil



2. A edificação no Centro em detrimento de outras áreas poderá viabilizar diversos empreendimentos

NÃO SE APLICA

Justificativa:

1. A outorga é instrumento previsto no Estatuto da Cidade, já regulada na 2505/2012 e aplicada em todas as cidades da região.

O não regramento da Outorga é infração direta ao previsto no PD e recusa de receita.

A preparação por parte do empresariado para a aplicação da outorga se iniciou com a publicação da Lei 2505/12 e foi retomada no início da discussão do Plano Diretor vigente e somado aos 5 anos de transição previstos nesta lei, totalizam 13 anos.

Ainda em tempo, cabe ressaltar que o período de transição proposto corresponde à metade do período de planejamento e vigência de um Plano Diretor.

2. Não foi possível identificar o questionamento.

DATA: 27/11/2019

NOME: Paulo César Malavoglia

IDADE: 63

ENDEREÇO: Rua Primo Zambianchi, 276

TELEFONE: 3623.0886

ENTIDADE: ASAC

EMAIL: pcmalavoglia@gmail.com

120)

Esclarecimentos sobre a aplicação da lei nos bairros com restrições cartoriais.

NÃO SE APLICA

Justificativa: As restrições cartoriais são tratadas nos artigos 20, 64, 71, 119, 123, 137 e 329 do Projeto de Lei.

DATA: 27/11/2019

NOME: Claudinei Martins

ENTIDADE: Empresários

121)

Dúvida: Várias já com diretriz fornecida pela Prefeitura há anos. E adquirida(?) por conta dessa diretriz. Isso vai mudar? Ou não?

NÃO SE APLICA



Justificativa: Trata-se de dúvida quanto às diretrizes vigentes para determinada área se vão ser alteradas. As diretrizes Viárias são objeto do Plano Viário e não serão alteradas pelo LPUOS.

NOME: Gisela Mazer
IDADE: 58 anos
ENDEREÇO: Rua Nelio Guimarães, 371
TELEFONE: 992983853
ENTIDADE: Escritório Bemconstruir
EMAIL: arquitetura@bemconstruir.com.br

122)

Sugestão: Incorporação de benefícios como na lei 16642 de 2017 no município de São Paulo que no seu artigo 53 libera de taxas na outorga de TO e CA em edifícios de interesse social tais como: escolas, hospitais e templos religiosos.

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: Trata-se de sugestão para incorporação dos benefícios do artigo 53 da Lei 16642, de 2017 que trata do Código de Obras e Edificações em São Paulo, que isenta de pagamento da TEV/COE – Taxa de exame e verificação de pedidos de documentos de controle de atividade e dispensados dos preços públicos relativos à Empreendimentos Habitacional de Interesse social.

Lei 16.642 de 2017

“Art. 53. Ficam isentos do pagamento da TEV/COE e dispensados do pagamento dos preços públicos os pedidos relativos a Empreendimento Habitacional de Interesse Social em ZEIS - ZEIS, Empreendimento Habitacional de Interesse Social - EHIS, Empreendimento Habitacional do Mercado Popular - EHMP, Habitação de Interesse Social - HIS, Habitação de Mercado Popular - HMP e moradia econômica, definidos em legislação municipal.

§ 1º Também são isentos os pedidos relativos a:

I - estabelecimento de ensino mantido por instituição sem fins lucrativos;

II - hospital mantido por instituição sem fins lucrativos;

III - templo religioso.

§ 2º A isenção prevista no “caput” deste artigo estende-se aos demais programas habitacionais promovidos pelo setor público ou por entidades sob o controle acionário do Poder Público, bem como aos programas promovidos por sociedades civis sem fins lucrativos conveniadas com a Secretaria Municipal de Habitação.

§ 3º A Prefeitura pode fornecer gratuitamente projetos de arquitetura e executivo para a construção de moradia econômica.

§ 4º Mediante convênio a ser firmado com o órgão de classe de engenheiros e arquitetos, a Prefeitura pode fornecer ainda, gratuitamente, assistência e responsabilidade técnica de profissional habilitado, para o acompanhamento das obras.”

Entretanto, é possível acolher a solicitação de diferenciação de tratamento para EHIS quando da aplicação do Fator social no cálculo da outorga do direito de construir.

DATA: 27/11/2019
NOME: Marcelo Eduardo Zanelato de Pilla
IDADE: 41
ENDEREÇO: R. Clezio Neyder Lima, 160
TELEFONE: (16) 997203074
ENTIDADE: COPEMA
EMAIL: marcelo.zanelato@copema.com.br

123)



Projeto revisão da LPUOS

- 1) O art. 199 na fórmula da Outorga Onerosa contém um erro, o VVT (valor venal do terreno) estabelecido para cobrança de IPTU deve ser por m².
- 2) O CAB fixado pelo Quadro 4 anexo a lei sendo igual a 1,0 está muito baixo, em outras cidades variam de 3,0 à 4,0.
- 3) O coeficiente de aproveitamento máximo fixado muito baixo, inviabilizando a construção, esses coeficientes deveriam ser 4 ou 5 como máximo.
- 4) Fator social redução de 50% no tem – outros usos não mencionados no Quadro anexo.

Segue anexo carta com maiores detalhes. (ANEXO 2 e ANEXO 4).

ANEXO 2: Questionamentos feitos pela COPEMA ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA as leis complementares em discussão na 7ª audiência pública da Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo.

LEIS COMPLEMENTARES EM DISCUSSÃO – QUESTIONAMENTO IMPORTANTES

7ª AUDIÊNCIA PÚBLICA DA LPOUS

A Lei Complementar nº 2.866/2018 sancionada pelo Prefeito Municipal Duarte Nogueira em 27 de abril de 2018 instituiu a Revisão do Plano Diretor de Ribeirão Preto. Em seu Artigo 177 foi fixada a obrigatoriedade de elaboração ou revisão de Leis Complementares ao Plano Diretor.

O PROJETO DE REVISÃO DA LPUOS estabelece em seu Capítulo IV – Da Outorga Onerosa do Direito de Construir:

Art. 199. A contrapartida financeira, que corresponde à outorga onerosa de potencial construtivo adicional é calculada pela equação: $CF = [AT \times (CAE - CAB)] \times VVt \times FP \times FS$ em que:

- I. **CF** é a contrapartida financeira a ser paga ao Município em moeda corrente;
- II. **AT** é a área do terreno;
- III. **CAE** é o coeficiente de aproveitamento utilizado no empreendimento;
- IV. **CAB** é o coeficiente de aproveitamento básico da zona de uso em que se localiza o lote ou terreno;
- V. **VVt** é o Valor Venal do terreno estabelecido para cobrança do IPTU;
- VI. **FS** é o fator social que pode variar de 0 (zero) a 1,0 (um), conforme Quadro 06 – Fator Social.
- VII. **FP** é o fator de planejamento que pode variar de 0 (zero) a 1,2 (um e dois décimos), conforme Quadro 07 – Fator de Planejamento;

PRINCIPAIS QUESTIONAMENTOS

1- **Devolutiva** sobre questionamentos levantados na **6ª Audiência** e sobre a **Carta entregue endereçada ao Prefeito e ao Secretário**.

2- Sendo o **VVt o Valor Venal do terreno estabelecido para cobrança do IPTU**, o resultado da aplicação dessa fórmula dará um resultado **EXORBITANTE**, uma vez que utiliza o Valor Venal do



terreno na multiplicação. Não seria o valor venal do m²? Pois senão a fórmula ficará **ERRADA**, pois o resultado será um valor muito alto (inviável) de Outorga Onerosa.

3- Como o CAB fixado pelo Quadro 4 anexo a Lei estabelece o valor é igual a 1,0 para todas as subzonas, este é um nível muito baixo, inclusive abaixo do valor de outras cidades nas quais o coeficiente **variam de 2 à 4 vezes a área do terreno** (ex.: em São José dos Campos o CAB é 3,5 e em Campinas o coeficiente é 2,4). Isso já apresentado na 6ª Audiência.

4- Como o Coeficiente de Aproveitamento Máximo fixado muito baixo, inviabilizando a construção, principalmente a verticalização, em diversas áreas de Ribeirão Preto, propomos que seja alterado no Quadro 4, anexo a Lei para coeficientes máximos de 4 e 5, assim podendo ter um maior aproveitamento do potencial construtivo.

5- No quadro 07 anexo a Lei, estabelecendo os coeficientes de fator Social, sugerimos a redução de 50%, sendo estabelecido em 0,5 no item – Outros Usos não mencionados neste quadro.

6- No quadro 06 anexo a Lei, onde estabelece os coeficientes do Fator de Planejamento, sugerimos a redução de pelos menos 50%, em todos os itens.

7- No Art. 197 § 3º, onde estabelece o prazo de 5 anos para implementação dessa lei, seja aumentado para no mínimo 10 anos, tendo em vista a execução de projeto e investimentos já dispendidos em várias regiões.

Importante ressaltar, essa abrupta mudança e queda de produtividade que esta sendo adotada nesta LPOUS, trará um **enorme prejuízo para todos os cidadãos Riobeirão-pretanos**. Perdendo a cidade com um todos, inclusive o poder público que deixará de ganhar arrecadação de tributos e taxas com o menor aproveitamento das áreas, e os empresários, que mais uma vez acreditam no Governo e planejam o futuro de suas empresas, investindo em diversas áreas que, sem modulação, agora foram reduzidas seu potencial construtivo. E com isso terá uma drástica diminuição do PIB do setor no município, diminuindo a geração de emprego e renda para a população. Ao fixar arbitrariamente fixação do CAE máximo em 1,0, **o município perde 80% do seu potencial construtivo, que hoje é de 5x**. Em tempos: seguindo a lei dos edifícios altos, a qual exige recuo das divisas de H/4, hoje dificilmente esse coeficiente é atingido, permitindo uma ótima distância entre os edifícios (ficando em H/2) e não adensando e nem criando grandes fachadas, permitindo assim a ventilação e insolação abundante.

Sem mais, cordialmente.

COPEMA ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA

JOSÉ RENATO MAGDALENA.

[O TEXTO SEGUE COM ASSINATURA DO REQUERENTE]

ANEXO 4: Carta entregue endereçada ao Prefeito e ao Secretário pela COPEMA ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.

Ribeirão Preto, 12 de dezembro de 2019.

Exmo. Sr. Nogueira – Prefeito Municipal

Exmo. Sr. Edsom Ortega Marques – Secretário de Planejamento

Ref.: Sugestão para alteração da LPUOS (Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo)



Tendo sido o coeficiente básico de aproveitamento estipulado no Plano Diretor como 1x (uma vez) a área do terreno, considerando que tal determinação será muito pesada para efeito da cobrança da contribuição financeira prevista como outorga onerosa do direito de construir.

Em outras cidades, como Campinas e São José dos Campos, foram fixados valores de 2,4 vezes e 3,5 vezes, respectivamente, os quais tornaram a contribuição mais realista na relação do custo do imóvel.

Vejamos:

Nossa fórmula para contribuição é $CF = [AT \times (CAE - CAB)] \times VVt \times FP \times FS$. Considerando todos os valores em seus máximos conforme propõem a lei teremos $CF = VVt \times (4 - 1) \times 1 \times 1,2 = 3,6 VVt$.

Ou seja, a contribuição seria de 3,6 vezes o valor venal do terreno! Na prática, o custo seria 4,6 vezes o preço do terreno, o que é impossível de suportar e deixará o valor do m² das edificações totalmente fora de mercado.

Nossa sugestão para mitigar este abusado tributo seria:

I – Que os coeficientes de planejamento e social variassem apenas de zero a 0,5;

II – Que na fórmula para a contribuição financeira fosse considerado: 2 x CAB (Duas vezes o Coeficiente de Aproveitamento Básico).

$CF = [AT \times (CAE - 2 CAB)] \times VVt \times FP \times FS$

Por essa fórmula, usando os mesmos valores máximos propostos teríamos como resultado:

$CF = VVt (4 - 2 \times 1) \times 0,5 \times 0,5$

$CF = 0,5 VVt$

Ou seja, seria pago 50% do valor do terreno à Prefeitura. Um valor mais palatável e pelo qual a prefeitura passaria a ter 50% de todos os terrenos e sai sócia de todos os terrenos passíveis de contribuição.

Não é justo com os empreendedores, mas seria o máximo possível de suportar.

Sem mais, cordialmente.

COPEMA ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA

JOSÉ RENATO MAGDALENA.

[O TEXTO SEGUE COM ASSINATURA DO REQUERENTE]

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: Item 1) O autor da questão está correto. A variável VVT corresponde ao valor venal do terreno por metro quadrado.

Item 2) Há previsão na minuta benefícios de usos e projetos que conferem ao empreendimento a possibilidade de aumento do CAB (coeficiente de aproveitamento básico), que inclusive podem chegar a valores superiores a 2.

A revisão da minuta já prevê os fatores de planejamento entre 0,3 a 0,5.



O fator social para HIS-1 e HIS-2 foi mantido igual a 0, e ficou estabelecido o fator social para HIS-3 igual 0,2 e Habitação de Mercado Popular (HMP) igual 0,5 pelo fato destes dois últimos serem ofertados para população com renda de até 6 (seis) salários mínimos e de 6 (seis) a 10 (dez) salários mínimos respectivamente, dessa forma a aplicação dos fatores sociais apontam para Outorga Onerosa do Direito de Construir melhor distribuída entre todos os empreendimentos.

Item 3) *Os coeficientes de aproveitamento máximo foram revistos em relação à minuta anterior.*

DATA: 27/11/2019
NOME: Eduardo Molina
IDADE: 59
TELEFONE: 982640080
ENTIDADE: ACIRP
EMAIL: relacoesistitucionais@acirp.com.br

124)

Conforme anexo. (ANEXO 1).

ANEXO 1: Pontos levantados pela ACIRP para discussão na audiência da Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo de 27 de novembro de 2019.

PONTOS PARA ABORDAR NA REUNIÃO:

- Substituição da IRA pelo índice "I" da CETESB nos Quadros 05A e Quadro 05B
- Prever possibilidades de usos industriais nas ZM-2 e ZM-3.
- A ZM1 realmente será dividida em ZM1-A e ZM1-B? No mapa de Uso do Solo esta zona é dividida em duas partes (A e B), já nos Quadros 05A e 05B, esta zona aparece como única (ZM-1)
- A USP está marcada no Mapa de Uso do Solo como uma Zona. Ela realmente será tratada como tal ou ela se enquadra dentro da ZM1-A? Esta zona não foi caracterizada ainda

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: *Tratam-se de indagações sobre o Projeto de Lei.*

1. *o Índice da CETESB somente abrange atividades e usos passíveis de licenciamento ambiental, para a classificação de usos e atividades que não necessitam de licenciamento ambiental, a equipe técnica optou por usar como referência o regramento utilizado pelo município de São Paulo, assim como a Resolução CGSIM Nº 51 DE 11/06/2019, englobando assim, parâmetros de incomodidade urbanística à classificação e realizando as adaptações necessárias ao porte da cidade de Ribeirão Preto.*
2. *Quanto às atividades passíveis de licenciamento ambiental, esse regramento cabe à SMMA e a LPUOS foi compatibilizado com o Disposto no Código Municipal do Meio Ambiente, amplamente discutido com a sociedade ribeirão-pretana e aceito pelos setores da construção civil.*
3. *Quanto à possibilidade de usos industriais nas ZM-2 e ZM-3, consideramos não ser possível dado que estas zonas estimulam os usos de comércio e prestação de serviços diversificados e*



o adensamento residencial, contudo a conceituação do que é considerado com industrial foi atualizada nesta lei e atividades não transformadoras passaram a ser consideradas como Não residenciais.

4. A proposta de lei foi compatibilizada e a Zm1 a e b estão contempladas em texto, quadros e mapas.
5. Pelo Projeto de Lei o Artigo 23 define no inciso III a USP como Zona Especial 3.

ANEXO 3: Solicitação de esclarecimentos referentes à Audiência Pública de 27/11/2019 pelo Sr. Paulo César Malavoglia.

125)

À SECRETARIA DO PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA DA PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO

ASSUNTO: SOLICITAÇÃO DE ESCLARECIMENTOS REFERENTES À AUDIÊNCIA PÚBLICA DE 27/11/2019 PARA APRESENTAÇÃO DA REVISÃO DA LEI DO PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.

NOME DO PARTICIPANTE: Paulo César Malavoglia

ENDEREÇO: Rua Primo Zambianchi, 276 – Jardim Canada – Ribeirão Preto / SP

TELEFONE: (16) 3623.0886 / (19) 99299.9592

EMAIL: pcmalavoglia@gmail.com

Nº RG: 8.770.918 – SSP-SP

Como munícipe e participante de várias Audiências Públicas referentes a este tema, frente a dificuldades encontradas no entendimento dos textos de lei e suas recentes alterações, especialmente naqueles que divergem de posições expressamente colocadas por representantes desta Secretaria em audiências anteriores, solicito a confirmação de que a aplicação da lei ao bairro onde resido, Jardim Canada, respeitará o disposto abaixo:

- Jardim Canada (Glebas 1, 2 e 2ª): **Bairro estritamente residencial e unifamiliar, conforme restrições cartoriais** vigentes, representado pela área compreendida entre a divisa interna com o Jardim Itamarati e as avenidas: **Adolfo Molina, Fiusa, Carlos Consoni e Presidente Vargas**, vias que complementam o perímetro do bairro e que tiveram o seu uso alterado para misto.
- Serão respeitadas integralmente as restrições cartoriais de **uso do solo** como residenciais e unifamiliares para todos os lotes internos do bairro, sendo permitido o uso misto em seu perímetro,
- Serão preservadas as restrições cartoriais de **ocupação do solo** em todos os lotes do bairro inclusive lindeiros, independentemente do uso ao mesmo, respeitando especificamente ao limte de altura das construções edílicas em dois andares.
- A partir da guia do calçamento dos lotes do perímetro deverá ser respeitada uma faixa a ser definida (50m ou 100m) onde as construções serão limitadas a um gabarito máximo de 10m.

Ribeirão Preto, 27 de novembro de 2019,

Atenciosamente,



Paulo César Malavoglia

[O TEXTO SEGUE COM ASSINATURA DO REQUERENTE]

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: As restrições cartoriais são tratadas nos artigos 20, 64, 71, 119, 123, 137 e 329 do Projeto de Lei.

DATA: 05/02/2020
NOME: ALBERTINA MARIA DE MOURA MELO
IDADE: 57 ANOS
TELEFONE: (16) 98250 2225
ENDEREÇO: Miguel Delocagono(?), 225
EMAIL: betimelo@gmail.com

ENTIDADE: ASAC

126)

Moro no Jardim Canadá há mais de 30 anos e conheço bem a estrutura de água, esgoto e o traçado do bairro. Sou proprietária de uma casa na rua Miguel Deloragono, onde resido e de uma casa na rua Hudson, que alugo. Entendo que a parte interna do bairro não tem preparo estrutural para uso misto (residencial e comercial). Porém, entendo que em muitos casos, como mencionado pelo Sr. Lanchote, o uso misto beneficia o local. Isso ocorre com as ruas de limite do bairro que devem ser revitalizadas. Tenho sentido muita dificuldade em ocupar meu imóvel em locação residencial, sinto que essa dificuldade prejudica as residências vizinhas pelo risco e perigos que causa por estar desocupada. Tenho conhecimento de um documento onde praticamente todos os proprietários da rua Hudson assinaram pedindo a liberação do uso misto para a mesma, então gostaria de reforçar o pedido para essa liberação para uso misto da rua Hudson.

ACOLHIDO

Justificativa: A Rua Hudson no Jardim Canadá foi enquadrada como ZCC-R – Zona Corredor de Comércio e Serviço Restrito, conforme Quadro 6 do Projeto de Lei.

DATA: 05/02/2020
NOME: SAMUEL SOLLITO DE FREITAS OLIVEIRA
IDADE: 35
TELEFONE: 16 3629.2992
ENDEREÇO: RUA ABRÃO BOAIMAIN(?), 407 , NOVA RIBEIRÂNIA(?)
EMAIL: samuel@mjadv.com
ENTIDADE: MAXIMIANO JUNQUEIRA ADVOGADOS

127)

Manifestação em Anexo,

Ribeirão Preto, 05 de Fevereiro de 2020

[ASSINATURA]



Obs: Desnecessária sustentação em audiência.

[Documento em anexo, grifos replicados do texto]

Assim dispõe o artigo 30 em seus parágrafos 3º e 4º :

Art. 30. Nos Territórios de Expansão Planejada poderão ser aprovados novos empreendimentos, desde que:

(...)

§3º Para a aprovação de novos empreendimentos em glebas situadas na Zona de Expansão Urbana, será aplicada a outorga onerosa de alteração e uso, sendo esta diferenciada de acordo com o distanciamento do empreendimento objeto da aprovação até à área urbanificada mais próxima dentro do Perímetro Urbano, transferindo o valor arrecadado ao Fundo de Desenvolvimento Urbano em conta própria, observada a regra de aplicação prevista no art. 31 da Lei Federal nº 10.257/2001, com as seguintes faixas de distância e respectivos valores:

I- Até 750m (setecentos e cinquenta metros) de distância serão cobrados 0,02 UFESP/m² (dois centésimos da Unidade Fiscal do Estado de São Paulo por metro quadrado) de área parcelada;

II – De 751m (setecentos e cinquenta e um metros) a 1500m (mil e quinhentos metros) de distância serão cobrados ~~0,04 UFESP/m²~~ (quatro centésimos da Unidade Fiscal do Estado de São Paulo por metro quadrado) de área parcelada;

III – Acima de 1500m (mil e quinhentos metros) de distância será cobrado 0,06 UFESP/m² (seis centésimos da Unidade Fiscal do Estado de São Paulo por metro quadrado) de área parcelada.

§4º. A medição dos empreendimentos para enquadramento dos incisos do parágrafo anterior será feita a partir do ponto mais extremo da gleba a ser parcelada em relação ao ponto mais próximo de ligação do sistema de esgotamento sanitário e abastecimento de água, considerando o mais distante destes dois itens citados.

(GRIFO NOSSO)

CONSIDERAÇÕES e SUGESTÕES

Até o presente inexistente parâmetro técnico que justifique a aplicação das alíquotas baseadas na UFESP para mensuração da outorga onerosa de alteração de uso.

Os valores ora colocados importam ônus que muitas vezes inviabilizarão a realização de novos empreendimentos na ZUE.

Sendo certo que uma das premissas adotadas pela Prefeitura ao longo do processo legislativo em discussão é de incentivo ao desenvolvimento urbano, tais parâmetros representam posicionamento diametralmente oposto, uma vez que os valores alcançados exorbitam o instituto da outorga onerosa, apresentando-se na verdade, como instrumento inviabilizador de novos empreendimentos na região.

À título de sugestão, para aplicação e fim adequado do instituto da outorga onerosa, há de se considerar as seguintes alíquotas no dispositivo questionado:

1- 0,01 UFESP/m² até 750m

li - 0,02 UFESP/m² de 751 m até 1500m



111- 0,03 UFESpm2 acima de 1500m

Ato contínuo, em relação ao §4º, o texto apresentou 'inovação' que mais uma vez representa desestímulo ao desenvolvimento urbano da região, tendo em vista que sua aplicação cria mecanismos para o enquadramento dos novos empreendimentos em faixas mais severas de outorga.

À título de sugestão seria o caso de excluir tal parágrafo, tendo em vista que o §º por si só já deixa bem claro o critério de medição para enquadramento nas diferentes faixas de outorga onerosa.

Caso entenda-se pela manutenção do §4º, segue sugestão de redação:

§4º. A medição dos empreendimentos para o enquadramento dos incisos do parágrafo anterior será feita a partir do ponto mais próximo do empreendimento objeto da aprovação até o ponto mais próximo da área urbanificada dentro do Perímetro Urbano.

Sem mais, subscrevo.

Ribeirão Preto, 05 de fevereiro de 2020.

[ASSINATURA]

ESCLARECIMENTO

Justificativa: A Proposta de Outorga Onerosa de alteração de uso contida no Projeto de Lei não é uma TAXA. É um instrumento extra fiscal, previsto em Lei Federal 10257 de 10/07/2001, que trata do Estatuto da Cidade, onde no artigo 29 “estabelece que o Plano Diretor poderá fixar áreas onde será permitida a alteração de uso mediante contrapartida do beneficiário.” Já o artigo 30 da mesma lei “estabelece que lei municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, determinando a fórmula de cálculo para a cobrança, os casos passíveis de isenção e a contrapartida do beneficiário.” A SPGP no Projeto de Lei propõe o adensamento das áreas urbanas dotadas de infraestrutura, em especial as áreas atendidas pelo sistema de transporte, na Unidade de Ocupação Planejada Centro Expandido, Boulevard , e outras no seu entorno, todas internas ao anel viário, de forma a absorver o crescimento populacional esperado para os próximos 20 anos. Por outro lado, permitiu a ocupação dos territórios de expansão planejada com baixa ocupação do solo, estabelecendo condições para esta ocupação, como a implantação de infraestrutura, em especial e viária e acessibilidade por transporte coletivo, e estabeleceu uma contrapartida pela alteração de uso rural para uso urbano. O que deve ser discutido é se o valor estabelecido é justo, em decorrência de todas as exigências para a promoção da expansão urbana.

DATA: 05/02/2020

NOME: CONGREGAÇÃO CRISTÃ NO BRASIL – REGIONAL RIBEIRÃO PRETO

ENDEREÇO: Rua José de Alencar, 914 - Campos Elíseos

TELEFONE: (0xx16) 3625-3011

128)

Ribeirão Preto, OS de fevereiro de 2020

À

PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO



REF: AUDIÊNCIA PÚBLICA DA LEI DE PARCELAMENTO E USO DO SOLO

A CONGREGAÇÃO CRISTÃ NO BRASIL, representada por sua administração, vem expressar sua preocupação quanto a análise especial imposta pela Divisão de Sistema Viário da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública - Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, quanto a aprovação de projetos de construção de novos templos.

A Prefeitura Municipal, através do setor competente, tem exigido para aprovação de projeto a destinação de um espaço para estacionamento que não condiz com a realidade racional para um investimento que traga resultados tanto para a instituição religiosa, quanto para os seus membros, como também para a coletividade social, visto que entendemos que o exercício de expressar uma fé religiosa é uma garantia constitucional, onde o poder público deve, dentro de um raciocínio lógico, coerente e razoável, proporcionar que consigamos exercer este tão importante fator de direito do cidadão. (Constituição Federal, art. 59, VI: "é inviolável a liberdade de consciência e de crença, sendo assegurado o livre exercício dos cultos religiosos e garantida, na forma da lei, a proteção aos focais de culto e a suas liturgias"). A Lei Complementar em vigor, Nº 2157 de 08/01/2007, publicada no Diário Oficial do Município em 31/01/2007 que dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo no município, no ANEXO VI Vagas de Estacionamento, diz que para cinemas, teatros, auditórios e locais de culto, a quantidade de vagas estipulada deve passar por uma análise especial. Ou seja, a lei não estabelece a quantidade de vagas, ficando tal definição a cargo da análise subjetiva de cada funcionário que esteja na incumbência da aprovação do projeto. Tal análise, por ser subjetiva, pode se dar de forma diferente para cada projeto, o que traz prejuízos enormes a qualquer instituição religiosa que queira prover seus membros de um local de culto perto de suas residências. Para tanto, nós da CONGREGAÇÃO CRISTÃ NO BRASIL, projetamos o crescimento da instituição em Ribeirão Preto, considerando algumas premissas básicas como:

a.) Construímos prédios de pequeno porte próximo das casas de nossos membros para facilitar seus respectivos acessos nos dias de culto.

b.) Levar a instituição próximo de seus membros e não eles virem até grandes templos onde elevaria o trânsito de pessoas nas ruas, de veículos automotores ou do próprio transporte urbano.

Sendo assim, entendemos que estas premissas também estariam sendo analisadas pela Prefeitura Municipal, quando esta determinaria o número de vagas ou até mesmo a isenção de vagas para estacionamento de veículos visto que:

1.) Como os membros moram próximos aos templos iriam de suas casas para os cultos a pé.

2.) Dependendo do bairro, por ser de baixa renda, muitos não possuem veículos, o que não justifica termos tantas vagas exigidas.

3.) É visando a mobilidade urbana que estamos nos aproximando da população para que evitem o transporte veicular ou urbano.

4.) Os horários de funcionamento do templo religioso {culto} são extremamente limitados, cerca de apenas três vezes por semana, com início muito após o horário comercial, e com no máximo 01h30min de duração. Exemplificando:

a. às terças-feiras -das 19h30min às 21h00 (após horário comercial);

b. às quintas-feiras -das 20h00 às 21h00 {após horário comercial};



c. aos domingos -das 18h30min às 20h00.

5.) É tendência mundial o poder público prover cada vez mais a população de um transporte público ágil, moderno, confortável, com baixos intervalos de horários, estimulando assim o seu uso, em contrapartida não se justifica utilizar carros. Isso já vemos em grandes cidades europeias, em que a população se dirige a teatros, cinemas, shoppings e igrejas utilizando-se do transporte público.

Com base nos argumentos acima, estamos levando para apreciação e consideração da Prefeitura Municipal, a sugestão de se analisar a possibilidade de exigirem para os templos religiosos de qualquer culto estacionamento conforme a tabela abaixo:

Até 500 m² de Área Total - 1 vaga/ 80m² de Área Pública (área destinada ao público) Acima de 500 m² de Área Total - 1 vaga/ 25 m² de Área de Público (área destinada ao público)

Acreditamos que estas sugestões traz uma razão justa aos usuários do espaço, como também atende a necessidade dos órgãos reguladores em prover a segurança necessária à população. No intuito de colaboração e na expectativa de sermos atendidos, subscrevemos mui respeitosamente.

[ASSINATURA]

Humberto de Figueiredo Costa
Secretário

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: As exigências de vagas foram revistas e podem ser encontradas no quadro 05 - A, B, C, D.

DATA: 05/02/2020
NOME: EDUARDO E.S. RUIZ
TELEFONE: 16 98801-6009
ENDEREÇO: AV. ANTÔNIO MARÇAL, 336
EMAIL: EESRUIZ@GMAIL.COM
ENTIDADE: ASAC

129)

- Manter explicitamente as restrições cartoriais do Jardim Canadá
- Criar um anexo às propostas de lei que comentem as mudanças do texto anterior p/ o atual
- Recriar as zonas estritamente residencial

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa:

As restrições cartoriais são tratadas nos artigos 20, 64, 71, 119, 123, 137 e 329 do Projeto de Lei.

as principais alterações foram expostas nas audiências públicas e técnicas.

As zonas estritamente residenciais não fazem parte deste Projeto de lei



DATA: 05/02/2020
IDADE: 62
TELEFONE: 16 99748-3456
ENDEREÇO: AV VER MOUNIR CALIL, 239
EMAIL: antinietaap@hotmail.com
ENTIDADE: XXXXXX da Lojista

130)

- Melhorar as exigências qdo inserir população de mais de 200 pessoas
- ~~Reduzir~~ Aumentar a exigência de EIV para empreendimentos acima de 5000mts o hoje praticado(?) (10mil m²)
- Maior publicidade do EIV com informação pela mão própria para a vizinhança envolvida e com a audiência pública
- Maio publicidade do Estudo de Viabilidade à vizinhança envolvida
- Melhor análise de impacto(?) viário(?) e de segurança.
Estudo obrigatório de impacto de trânsito
- Mitigação e contrapartida em benefício do bairro
- obrigatoriedade de equipamentos públicos para empreendimentos com 10mil m²

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: Os empreendimentos considerados como projetos especiais foram atualizados e qualificados e os procedimentos de EIV e RITT estão previstos nesta lei, assim como as mitigações e contrapartidas dos impactos e interferências.

DATA: 05/02/2020
NOME: Sylvio de Magano Nogueira
IDADE: 31
TELEFONE: 16 99241-2070
ENDEREÇO: Av. Luiz Eduardo Toledo Prado 2500 casa 25
EMAIL: sylvio.nogueira@urbaplan.com.br

131)

Redução da dimensão mínima dos lotes na região interna ao anel viário.

HIS hoje apresenta áreas, e já que a intenção do Plano Diretor é o adensamento populacional na região central seria interessante tal medida.

ACOLHIDO

Justificativa: A Produção de HIS continua regida pela Lei Complementar 2927 de 2018 e a dimensão dos lotes foi revista no Quadro 04.



DATA: 05/02/2020
NOME: LUIZ CLAUDIO BARREIRA
ENTIDADE: ASAC

132)

1. Não tem + Áreas Residenciais ou Restrição Cartorial
Agora tudo é uso Misto
2. Conflitos entre Restrição Cartorial Prevalece + ou – Restrito
§3º pag 16 (MENOS) – VIII – pag 27 (MAIS)
3. Quadro/Mapa – Anexo
Poucos bairros com restrições cartoriais
4. Porque Alterou de 100 p/ 50 metros a área de Amortecimento
Item III Pagina.55

NÃO SE APLICA

Justificativa: As restrições cartoriais são tratadas nos artigos 20, 64, 71, 119, 123, 137 e 329 do Projeto de Lei, se mais restritivas, a restrição cartorial prevalece sobre a Zona Mista.

DATA: 05/02/2020
NOME: AMARILDO FERREIRA DE MENEZES
IDADE: 56
TELEFONE: 16-99606-2702
ENDEREÇO: RUA TORONTO, 685
EMAIL: amarildo.adv@ig.com.br
ENTIDADE: ASAC-JD. CANADÁ

133)

Hoje, 05-02-2020, o Secretário Ortega, em suas brilhantes colocações, disse que as restrições constantes das matrículas serão respeitadas, neste sentido, o Jd. Canadá possui as restrições em suas matrículas:

Estritamente Residencial e unifamiliar. Assim, neste projeto, será mantido o Jd. Canadá Residencial (estritamente) e Unifamiliar? Não virá nenhuma surpresa?

HOJE existe uma proposta de revitalização do Boulevard/A.B.V. e outro bairro, onde o Boulevard está em total DECADÊNCIA. ISSO que não queremos para o Jd. Canadá daqui a 10 anos, se tornar MISTO teremos a decadência também.

Deixe os moradores em PAZ, a decadência do Jd. Canadá.

ACOLHIDO



Justificativa: As restrições cartoriais são tratadas nos artigos 20, 64, 71, 119, 123, 137 e 329 do Projeto de Lei, se mais restritivas, a restrição cartorial prevalece sobre a Zona Mista. A Rua Hudson foi incluída na ZCC-R – Zona Corredor Comércio e Serviço Restrito.

DATA: 05/02/2020
NOME: Paulo Malavoglia
ENTIDADE: ASAC

134)

Como contribuição para o sucesso das LPUOS, sugiro que cada bairro seja consultado em audiência específica quanto à introdução das implantações de fruição, fachada ativa, ventilação e adensamento.

Devemos respeitar p História e as características da cidade construídas durante 163 anos.

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: Os incentivos para fruição pública e fachada ativa constam do Projeto de Lei direcionados ao planejamento da UOP e relativos ao lote particular e não ao loteamento.

DATA: 05/02/2020
NOME: VICTOR CARATO
IDADE: 23
TELEFONE: 3512-8101
ENTIDADE: ACIRP

135)

Utilizar a Resolução CGSIM Nº 51 DE 11/06/2019 para classificação das atividades categorizadas como “baixo risco”.

Oferecer incentivos urbanísticos e tributários para instalação de ~~hospitais, escolas~~ equipamentos de saúde e educação nas unidades de ocupação planejada nas zonas Norte e Leste.

Evitando-se um alto grau de movimento pendular no município, oferecer incentivos tributários e urbanísticos nas UOP localizadas nas zonas Norte, Leste e Oeste, principalmente ao longo dos corredores urbanísticos.

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: Foi realizada compatibilização das atividades consideradas de baixo risco pela Resolução CGSIM Nº 51 DE 11/06/2019, contudo, para determinação da incomodidade urbanística

DATA: 05/02/2020
NOME: Letícia Araújo França Molina



IDADE: 24
TELEFONE: 3512-8106
ENDEREÇO: Visconde de Inhaúma, 489
EMAIL: INSTITUCIONAL@ACIRP.com.br
ENTIDADE: ACIRP

136)

- Apresentar a definição dos termos ZCC e ZCC-R segundo o zoneamento da cidade, assim como a definição do termo nRa7 e os tipos de atividades que se encontram na classificação do nRa7 e nR1 (Art. 21)
- Apresentar a lista de classificados das atividades listadas entre os termos dos usos não residenciais nR1, nR2, nR3 e IND-1, IND-2, IND-3.
- Liberar o licenciamento de atividades enquadrados como IND-1 em todo o zoneamento do município, visto que possui baixo impacto.
- Apresentar quais os parâmetros e indicadores utilizados para a definição de QIT.

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa:

A definição de ZCC e ZCC-R estão no capítulo III do Título II deste Projeto de Lei.

O Projeto de Lei define as vias que estão incluídas nesta categoria de zona de comércio e serviço onde as atividades não residenciais são permitidas no quadro 06 .

Quanto a lista de usos por subcategorias segundo o projeto de lei consta dos Quadros 05A, 05B, 05C e 05D.

Quanto a liberação das IND-1 em todo o município o acolhimento não é possível por se tratar de uso incômodo.

DATA: 05/02/2020
NOME: Larissa Pereira Eiras Molina
IDADE: 33
TELEFONE: 16 3512 8179
ENDEREÇO: Rua Visconde de Inhaúma, 489
EMAIL: larissa@acirp.com.br
ENTIDADE: ACIRP

137)

- Retirar a obrigatoriedade de parecer técnico justificativo elaborado pela Comissão de Controle Urbanístico para alteração de lei. Inserir esse tipo de exigência vai contra o processo democrático e o próprio Estado Democrático de Direito insculpido na Constituição Federal
- Eventual alteração legislativa deve ser feita livremente, sem qualquer barreira burocrática, obedecendo apenas os ritos previstos constitucionalmente. Do contrário a lei estará maculada por inconstitucionalidade material insanável. Isso não impede que a Comissão de Controle Urbanístico seja ouvida em audiência pública, juntamente com toda população (art 315 do PL da LPUOS).
- Retirar o prazo de 3(três) anos para que a legislação possa ser alterada. Tal imposição viola o processo democrático legislativo, além de engessar indevidamente previsões legais que necessitem ser adaptadas ou modificadas em razão das transformações sociais, ou ainda por questões técnicas (art 315, parte final do PL da LPUOS)



NÃO ACOLHIDO

Justificativa:

1. Essa obrigatoriedade não foi encontrada no texto do projeto de lei.
2. Os procedimentos constantes das disposições transitórias e finais do Projeto de Lei foram estabelecidos, em especial, para a revisão da lei, dado que os resultados de sua aplicação em geral demandam este prazo, as disposições e regramentos que necessitam de constante atualização serão reguladas em legislação específica.

DATA: 05/02/2020

NOME: Honyldo Roberto / Luiz Claudio Barreira

TELEFONE: 16 3913 9111

ENDEREÇO: Av. Wladimir Meirelles Ferreira, 1660 - 19º andar

EMAIL: honyldo@gmail.com /

luiz.barreira@Jga.com.br

138)

Muito bem, Luiz Cláudio,

Bem esclarecedor e, todos aqueles QUE EFETIVAMENTE acompanham as APs terão a oportunidade de se manifestarem

Em sáb, 8 de fev de 2020 16:29, Luiz Claudio Barreira <luiz.barreira@Jga.com.br> escreveu:

Prezados Senhores,

Como conversamos durante e após a Apresentação da Audiência Pública de 05/02/2020, segue minha contribuição, como alguém que não está envolvido diretamente com a elaboração da Lei, e portanto estou interpretando unicamente o texto que foi apresentado.

CONTRIBUIÇÃO

No site da Secretaria de Planejamento, no link da 8.a audiência pública:

1. Ao clicar no link do Quadro 3 (Sistema Viário) é aberto um anexo com o nome de Quadro 2 - ZCC e ZCCR - Lista de vias.xlsx
2. O Quadro 5 (Sistema Viário) está com o mesmo nome do Quadro 3 (Sistema Viário)
3. Ao clicar no link do Quadro 05 é aberto o arquivo com o quadro 03 - Sistema Viário.

Art. 17. As Unidades de Ocupação Planejada (UOP) elencadas no Anexo XXYYZZ, serão regidas por regulamentação específica a serem estabelecidas no Plano de Ação Regional (PAR) atendendo os seguintes parâmetros:

CONTRIBUIÇÃO

- Não encontrei o Anexo XXYYZZ. Provavelmente ainda não foi divulgado.

Art. 18. O Plano de Ação Regional (PAR) que estabelecerá as diretrizes para o planejamento das UOP deve:

1- Considerar duas áreas-objeto:

a) Áreas e/ou Regiões Subutilizadas, identificadas como imóveis que necessitam de mudanças nos padrões de uso e ocupação do solo visando maior aproveitamento da terra urbana, considerados isoladamente ou em conjunto; e,

CONTRIBUIÇÃO

- Quais são os critérios para essa identificação?

Art. 18 -§3º. Findo o prazo para consulta pública, serão realizadas uma audiência técnica e uma audiência pública, visando apurar contribuições para aprimoramento do PAR.

CONTRIBUIÇÃO



-A audiência Pública tem que obedecer o estabelecido no item V do Artigo 91 da Lei Complementar 2.866 de 27/04/2019.

Artigo 91 -item V -na alteração do uso e ocupação do solo já consolidado de qualquer unidade de ocupação, deverá ser precedida de Estudo de Impacto de Vizinhança específico, que inclua o Plano Estratégico e Financeiro, comprovando a sua viabilidade socioeconômica, a ser discutida previamente com toda a comunidade diretamente atingida, através de audiências públicas.

Art. 20. §1 °. As características de ocupação das zonas de uso encontram-se no Quadro 04 e a delimitação das zonas de uso no Mapa 04 integrantes desta lei.

CONTRIBUIÇÃO

- **O Mapa 04 demarca as áreas com diferentes cores, não entendi se as cores são diferentes por algum motivo referente ao tipo de uso ou apenas para melhor divisão entre elas:**
- **Identifico no Mapa 04 que o Jardim Canadá está na Unidade de Ocupação Planejada S04**
- **Mas não consigo associar a UOP S04 aos Parâmetros do Quadro 04**
- **Não consigo identificar as atividades permitidas do Quadro 05, pois ao clicar no link recebo o arquivo com o quadro 03 -Sistema Viário.**

Art. 21. As Zonas Corredor de Comércio e Serviços (ZCC) compreendem os lotes lindeiros às Marginais de Vias Expressas, Avenidas, Avenidas Parque e Vias Coletoras e Distribuidoras, definidos no Plano Viário Municipal e na Política de Mobilidade Urbana, e/ou vias com essas funções, elencadas no Anexo XY, servidos por transporte de média capacidade, onde será permitida a instalação de atividades não residenciais nRa7, nR1, nR2 e nR3, voltadas ao comércio local, geradoras de emprego, compatíveis com uso residencial, com densidade demográfica e construtiva média, podendo se enquadrar

atividades pólo gerador de tráfego

§ 1 °. Os trechos das vias referidas no caput, listadas no anexo XY, cujos lotes lindeiros apresentem restrições cartoriais, com o uso predominantemente residencial, serão denominados de Zonas Corredor de Comércio e Serviços Restritos (ZCC-R) e somente será permitida a instalação de atividades não residenciais nRa7 e nR1, ou seja, atividades comerciais, de prestação de serviço e institucionais compatíveis e complementares ao uso residencial, destinadas ao atendimento local, com baixa incomodidade, com densidade demográfica e construtiva baixa, desde que não caracterizem pólo gerador de tráfego.

§2º A Implantação de usos não residenciais, situados em lote com restrição cartorial, deve observar supletivamente os parâmetros de uso e ocupação estabelecidos no memorial descritivo do loteamento ou gravadas no Registro Geral de Imóveis naquilo que não confrontar com a legislação municipal.

§3º Na sobreposição de regramento das ZCC e seus trechos de ZCC-R com as demais zonas, com os lotes com restrições cartoriais, prevalecerá os parâmetros menos restritivos entre as divergências, exceto nos lotes:

- a) pertencentes à ZPC que deverão respeitar as legislações municipais pertinentes, assim como os normativos específicos dos tombamentos ou de preservação, quando estabelecidos e, complementarmente, os preceitos da ZCC e/ou ZCC-R; e,
- b) com pelo menos um face lindeira à Avenida Nove de Julho que deverão respeitar o gabarito máximo de 4,0 m (quatro metros);
- c) nas ZPI.

§4º. Não havendo restrições específicas para as ZPC, devem ser respeitados os parâmetros estabelecidos para a zona em que se encontra o imóvel.

CONTRIBUIÇÃO

- **Ainda não existe o Anexo XY ou está com outro nome?**
- **O Caput do Artigo 21, claramente permite a instalação de atividades não residenciais nas vias coletoras do Jardim Canada.**



- O §1º. Do Artigo 21, permite a instalação de atividades comerciais, mesmo em lotes com restrições cartoriais residencial.

Os lotes da Quadra 28 não possuem restrições cartoriais. Quais seriam as atividades permitidas? Todos os demais lotes das Vias Coletaras, teriam permissão para atividade comercial, mesmo com existência de restrição cartorial.

- §2º . Do Artigo 21, diz que a implantação de usos não residências deve observar os parâmetros da restrição cartorial, naquilo que não confrontar com a legislação municipal (que acabou de permitir no parágrafo anterior a implantação de uso não residência! em imóvel com restrição cartorial de uso residencial, portanto inócuo.

- §3º . Do Artigo 21 diz que prevalece o MENOS restritivo, ou seja, uso não residencial.

Seção III - Dos conflitos e sobreposições de Zonas

Art. 38. Quanto aos possíveis conflitos entre Zonas deve-se respeitar:

I. A alteração, revisão ou supressão de qualquer parâmetro urbanístico deverá estar de acordo com as determinações do Plano Diretor e de suas leis integrantes.

II. Em caso de sobreposição de Macrozonas, Zonas e/ou Zonas Especiais prevalecerão os valores ou índices de parâmetros urbanísticos, assim como os usos característicos e admitidos, nas disposições que não sejam complementares, sempre, as imposições mais restritivas, com exceção dos casos previstos nas zonas ZCC, ZMT e ZPC e nas macrozonas ZUE e ZPM, definidas nesse Capítulo.

VIII. Quando ocorrer sobreposição descrita entre zoneamento estabelecido e restrições impostas por memorial descritivo ou registro em cartório, prevalece, sempre, o tratamento especial imposto mais restritivo, com exceção dos casos previstos nas zonas ZCC, ZMT e ZPC e nas macrozonas ZUE e ZPM, definidas nesse capítulo.

IX. Em casos omissos quanto ao uso e ocupação do solo para lotes com restrição cartorial se deve observar os parâmetros estabelecidos para a zona de uso incidente.

CONTRIBUIÇÃO

- Nenhuma alteração para o Jardim Canada, em relação ao Artigo 21, pois não haveria sobreposição de Macrozonas, Zonas e/ ou Zonas Especiais, portanto, continuaria permitido o comércio nas vias coletaras.

- A permissão para comércio foi dada no Artigo 21 que fala da Zona ZCC, em minha opinião o mais restritivo não se aplica.

Luiz Claudio Barreira

[Assinatura digital]

ESCLARECIMENTOS

Justificativa:

Os questionamentos foram feitos em minuta antiga do projeto de Lei e, as deficiências ora apontadas foram sanadas.

1) As ruas classificadas como Zonas Corredor de Comércio e Serviços (ZCC e ZCC-R) constam do QUADRO 06 anexo ao Projeto de Lei.

2) As restrições cartoriais são tratadas nos artigos 20, 64, 71, 119, 123, 137 e 329.

DATA: 17/03/2020

NOME: ASSILCON

139)



Em continuidade aos estudos e apontamentos relativos à revisão da LPUOS, atendendo a solicitação da SPGP, e após a última reunião realizada na sede da **ASSILCON**, no município de Ribeirão Preto, em 17 de março de 2020, entre os Srs. João Theodoro Feres Sobrinho, Silvio Contart e Luciane Virgílio, representando o conjunto dos associados, em nome do Setor Produtivo Imobiliário e da Construção Civil local, realizadas as interações com o Poder Público, representado pelo Sr. Secretário de Planejamento, Edson Ortega, e assessores, por via digital, em 19/03/2020, estabelecemos propor itens de caráter conceitual – Macro, e premissas básicas de alteração do texto legal proposto pela Administração Municipal, *para uma posterior análise dos artigos da lei, item a item*, caso se possa avançar na direção conceitual proposta, a saber:

PROPOSTA 1. Separar as discussões da nova lei por tema. Para que um tema que já esteja equacionado não interrompa a discussão de demais temas ainda controversos. Estabelecer distinção para:

- Lei de Parcelamento de Solo Urbano;
- Lei de Incorporação Imobiliária Horizontal e/ou Vertical;
- Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- Lei de Habitação de Interesse Social (ZEIS)

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: Inicialmente gostaríamos de esclarecer que a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo compreende os temas acima elencados com exceção da Lei de Habitação de Interesse Social que foi aprovada em 2018 e está em vigor.

Cabe ainda esclarecer que no processo de elaboração do Projeto de Lei e em suas apresentações em Reuniões Técnicas e em Audiências Públicas, a SPGP utilizou como metodologia a apresentação da evolução dos trabalhos por meio de temas integrantes do conteúdo do Projeto de Lei. Assim foram apresentados os conceitos das Unidades de Ocupação Planejada, a Caracterização das Zonas de Uso, os critérios utilizados no Parcelamento do Solo, na definição das categorias de Uso do Solo: Residencial e não Residencial, de padrão horizontal e vertical, ficando a Habitação de Interesse Social apenas referida, dado que já há lei específica aprovada desde 2018, dentre outros temas. Portanto, a SPGP apresenta em maio de 2020, a versão do Projeto de Lei, que já passou por todas as etapas de discussão de seu conteúdo, cabendo neste momento, a apresentação de propostas de alteração na redação dos artigos sobre os conteúdos acima listados, que integram o Projeto de Lei.

140)

PROPOSTA 2. Revisão da sobreposição de taxas e deveres. Concentração das cobranças, desburocratização e revisão de conceitos de cobrança e contrapartida:

- *Transformação de área de rural para urbana:* Uma vez a Prefeitura ter inserido áreas dentro do perímetro de expansão urbana, e entenda que deve ser desenvolvida (urbanizada), qual a motivação da taxa? Se a prioridade é para o adensamento do existente, e para a não proliferação de urbanização em áreas mais externas, o caminho deve ser outro, como do incentivo à ocupação do já urbanizado, e não a penalização para novas urbanizações. Ribeirão Preto representa um polo de atração de populações de pequenas cidades do entorno. Se os custos dos terrenos forem incrementados ainda mais, a tendência inevitável será a da ocupação dessas cidades do entorno, urbanização de terras fora do município a aumento do problema que hoje se pretende atacar, de



excesso de circulação de populações do entorno, para cá. Além disso, o próprio Plano Diretor indicou a necessidade de conhecer-se as infraestruturas urbanas em maiores detalhes, bem como a concatenação das leis complementares, para então se verificar as possibilidades de expansão, consolidando as áreas destinadas a essa expansão. Essa sim deve ser a premissa dessa questão, e não a simples cobrança de valores para se permitir a urbanização.

NÃO SE APLICA

Justificativa: A Proposta de Outorga Onerosa de alteração de uso contida no Projeto de Lei não é uma TAXA. É um instrumento extra fiscal, previsto em Lei Federal 10257 de 10/07/2001, que trata do Estatuto da Cidade, onde no artigo 29 “estabelece que o Plano Diretor poderá fixar áreas onde será permitida a alteração de uso mediante contrapartida do beneficiário.” Já o artigo 30 da mesma lei “estabelece que lei municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, determinando a fórmula de cálculo para a cobrança, os casos passíveis de isenção e a contrapartida do beneficiário.” A SPGP no Projeto de Lei propõe o adensamento das áreas urbanas dotadas de infraestrutura, em especial as áreas atendidas pelo sistema de transporte, na Unidade de Ocupação Planejada Centro Expandido, Boulevard, e outras no seu entorno, todas internas ao anel viário, de forma a absorver o crescimento populacional esperado para os próximos 20 anos. Por outro lado, permitiu a ocupação dos territórios de expansão planejada com baixa ocupação do solo, estabelecendo condições para esta ocupação, como a implantação de infraestrutura, em especial e viária e acessibilidade por transporte coletivo, e estabeleceu uma contrapartida pela alteração de uso rural para uso urbano. O que deve ser discutido é se o valor estabelecido é justo, em decorrência de todas as exigências para a promoção da expansão urbana.

141)

· *Taxa de Fiscalização das obras de implantação do loteamento – Secretaria de Obras Públicas (SOP):* Valor de 10% sobre o custo de todas as obras de infraestrutura (terraplenagem, drenagem, pavimentação, guias e sarjetas – calculados pela tabela de custos da SOP, publicada no D.O.M., e não sobre o custo real implantado pelo empreendedor). Uma vez que as obrigações de entregas de laudos técnicos, fotográficos, de acompanhamento e responsabilidade técnica, emissão de ART, são todas a cargo do loteador/empreendedor, e estabelecidas em lei, qual a motivação da taxa? Qual o trabalho exercido pelo município e que faça sentido à cobrança? Baseado em que métrica foi instituído este percentual? A revisão dessa cobrança é imprescindível.

NÃO SE APLICA

Justificativa: Trata-se de procedimento administrativo que compreende a fiscalização das obras tendo em vista a observância do cumprimento das normas previstas no código de edificações e na lei de parcelamento, uso e ocupação do solo, verificando se a execução da obra está de acordo com o Projeto Aprovado pela Prefeitura. Não cabe ao município avaliar a qualidade construtiva da obra, esta é de responsabilidade do responsável técnico pelo projeto e execução da obra. Cabe a fiscalização da Prefeitura se os cuidados com segurança estão sendo tomados, além de outras providências administrativas.



142)

Taxa de Fiscalização do DAERP: Valor de cerca de 5% (ou até mais que isso, pelos recentes cálculos do órgão) sobre o custo de todas as obras de água e esgoto dos empreendimentos. Valor excessivo e não compatível com o exercício dessa função fiscalizatória, pelas mesmas razões acima expostas, no caso da Secretaria de Obras. Cumpre-se rever.

NÃO SE APLICA

Justificativa:

Trata-se de procedimento administrativo que foge ao escopo do projeto de lei de parcelamento, uso e ocupação do solo, por tratar-se de procedimentos de fiscalização sobre as obras de implantação das redes de abastecimento de água e coleta de esgotos.

As contrapartidas, condicionantes e mitigações são tratadas no Capítulo IX, Título VII, taxas do imóvel não são regradas na LPUOS, os instrumentos urbanísticos tais como a outorga, são regradas no Título VII, a unificação dessas cobranças não é possível por terem naturezas e origens distintas.

143)

· *Taxa de reforço de infraestrutura, do DAERP:* O reforço de infraestrutura para um determinado empreendimento deve ser verificado e tecnicamente aferido conforme as demandas que o empreendimento potencialmente gerará, e que não estão comportadas pela infraestrutura existente. Esse deve ser o conceito norteador de uma cobrança dessa natureza. Se o DAERP não conhece a real condição de suas redes, de suas infraestruturas, onde há capacidade e onde não há, e se não tem condições técnicas adequadas de aferir se um determinado empreendimento pode ou não ser atendido pela infraestrutura existente, não tem como efetuar essa cobrança, nem dimensionar o custo desse reforço. Cobrar taxa de reforço indistintamente, de todos, é transformar um serviço (reforço) em um imposto. Qual o impacto que um novo loteamento causa na infraestrutura existente? ZERO! Enquanto não há ocupação, não há demanda. Porque cobrar taxa de reforço de loteador, depois de inserir nas diretrizes de aprovação a solução de toda a carência de infraestrutura do entorno, inclusive para as próprias ineficiências do DAERP? Cumpre-se rever esse conceito de imediato.

NÃO SE APLICA

Justificativa: Trata-se de procedimento administrativo que foge ao escopo do projeto de lei de parcelamento, uso e ocupação do solo, por tratar-se de procedimentos de fiscalização sobre as obras de implantação das redes de abastecimento de água e coleta de esgotos.

As contrapartidas, condicionantes e mitigações são tratadas no Capítulo IX, Título VII, taxas do imóvel não são regradas na LPUOS, os instrumentos urbanísticos tais como a outorga, são regradas no Título VII, a unificação dessas cobranças não é possível por terem naturezas e origens distintas.

144)

· *Garantia das obras de infraestrutura e das obrigações ambientais:* Necessário rever, atualizar e modernizar o sistema proposto no projeto de lei. Por que não através de seguro? Caução de lotes? Imóveis localizados no município ou fora dele? Por que não aceitar corretoras, seguradoras ou sistema bancário fora do município de Ribeirão Preto? O pagamento em dinheiro aumenta a exposição de caixa e risco do empreendedor afastando cada vez mais os investimentos na cidade.



PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: O Projeto de Lei trata das garantias para a execução das obras segundo as seguintes modalidades: dinheiro; área de terreno fora da área parcelada, por meio de alienação fiduciária ou hipoteca; caução em lotes no próprio empreendimento, mediante escritura de garantia hipotecária ou alienação fiduciária; seguro-garantia; e fiança bancária.

Lembramos que, segundo o Código Civil, o credor não é obrigado a aceitar fiador não domiciliado no município onde tenha de prestar a fiança e tão pouco existe disposição legal contrária à exigência de imóvel em garantia na mesma cidade do imóvel locado e, esta exigência, garante rapidez e agilidade ao Poder Público em casos em que for necessário acionar o fiador. Texto alterado. Foi proposto novo processo de licenciamento.

145)

Outorga Onerosa do Direito de Construir – Conceito Básico: Considerando que a Planta Genérica de Valores apresenta distorções gravíssimas entre terrenos, construções e empreendimentos novos e antigos; Considerando que atualmente é consenso na sociedade que precisa ser revista; Considerando que a implantação da Outorga Onerosa do Direito de Construir está baseada nos valores venais dos imóveis, portanto é função da Planta Genérica; Considerando que o objetivo da cobrança da Outorga Onerosa é a de reequilibrar os investimentos públicos na infraestrutura urbana, de modo a prover as diversas regiões de maior equilíbrio em atendimento e organização territorial; E, por fim, considerando que o texto do projeto de lei do Executivo Municipal propõe estudos técnicos e de infraestrutura urbana para cada TDU (Território de Desenvolvimento Urbano) e cada UOP (Unidade de Ocupação Planejada), com possibilidade de revisão, caso a caso, a partir desses estudos, das cobranças de contrapartidas e outorgas, conforme se revê o valor venal dos terrenos; **Propomos:** Que a cobrança da Outorga Onerosa seja condicionada à conclusão dos estudos técnicos das UOP's e dos TDU's, e à aprovação da revisão da Planta Genérica de Valores, de forma a que os fatores de Planejamento e fatores Sociais, que delimitarão para cima, ou para baixo, o valor da outorga cobrada, sejam estabelecidos. A partir de então se poderá conhecer, realmente, a razão da cobrança, sua finalidade e consequência, para melhoria da infraestrutura urbana da região do empreendimento. Antes, impossível.

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: O parágrafo 2º do artigo 198 do Projeto de Lei estabelece que a aplicação da outorga onerosa do direito de construir terá início após 5 (cinco) anos de sua promulgação, portanto, a Prefeitura terá tempo para ajustar a Planta Genérica de valores de forma a tornar mais justo e eficiente a aplicação deste instrumento.

146)

Sobreposição de Deveres: Todo o conjunto das cobranças atualmente realizadas pelo município precisa ser compilado e unificado, para que se tenha a real dimensão dessas cobranças, pois todas, ao final, tem a mesma finalidade, qual seja, estabelecer uma **CONTRAPARTIDA** que o empreendedor paga, pelo impacto gerado. Assim, quando se efetua o pagamento de uma Outorga Onerosa, ou de



uma contrapartida como a já estabelecida pelo Decreto 273/2019, ou qualquer que seja o nome dado, deve-se impedir cobranças sobrepostas, ou de mesma finalidade, inclusive, eventualmente, a da obrigatoriedade de Estudo de Impacto de Vizinhança. É urgente rever esses conceitos que levam às cobranças, que hoje estão sobrepostas, e além de gerarem mais e mais burocracia, dificultam os cálculos reais das contrapartidas dos empreendimentos.

NÃO SE APLICA

Justificativa: O Projeto de Lei estabelece o uso e a ocupação do lote por meio de parâmetros urbanísticos estabelecidos em função da infraestrutura existente, bem como faz exigências adicionais para determinados empreendimentos, que pelo seu porte possam causar danos à vizinhança, sendo neste caso exigido o Estudo de Impacto de Vizinhança, que recomendará ações mitigadoras desses impactos. Portanto, não se trata de sobreposição, mas de obrigações, a cargo o empreendedor, para reduzir as interferências de possíveis impactos, quando da implantação do empreendimento.

Cabe esclarecer que embora a Outorga onerosa esteja sendo criada pelo Projeto de Lei a sua aplicação somente terá início após 5 anos de sua promulgação. E, ainda são concedidos estímulos para empreendimentos destinados à produção de HIS e HMP.

Em tempo, cabe ressaltar que a cobrança de taxas é procedimento administrativo que foge ao escopo do projeto de lei de parcelamento, uso e ocupação do solo, por tratar-se de procedimentos de fiscalização sobre as obras de implantação das redes de abastecimento de água e coleta de esgotos.

As contrapartidas, condicionantes e mitigações são tratadas no Capítulo IX, Título VII, taxas do imóvel não são regradas na LPUOS, os instrumentos urbanísticos tais como a outorga, são regradas no Título VII, a unificação dessas cobranças não é possível por terem naturezas e origens distintas.

147)

· *Não Pagamento de Outorga Onerosa do Direito de Construir para parcelamentos de solo recém-implantado:* Esses empreendimentos, em especial aqueles projetados e implantados com a previsão de verticalização, ou seja, com lotes de dimensão adequada e com infraestrutura urbana compatível com a ocupação total e final do empreendimento (densidade projetada), e que sabemos que deverá ocorrer ao longo dos próximos 10/15 anos, não podem ser onerados com contrapartidas como a da Outorga Onerosa. Nesses casos não deverá incidir a outorga, a qualquer tempo.

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: O parágrafo 2º do artigo 198 do Projeto de Lei estabelece que a aplicação da outorga onerosa do direito de construir terá início após 5 (cinco) anos de sua promulgação, portanto, o empreendedor terá tempo para programar a aprovação de projetos desses empreendimentos de padrão vertical.

148)

PROPOSTA 3. *Excesso de dispositivos legais – diminuir a regulamentação:*

- Engessa soluções urbanas e edificações;
- Burocratiza os processos;

Imprescindível a revisão da quantidade de artigos, dispositivos, exigências, tramitações que demandam recursos de toda ordem, que o Poder Público não tem, e que tornam os processos mais longos e burocráticos, engessando projetistas, impedindo soluções criativas, dificultando análises e



aprovações. As soluções de colegiado, que evitem decisões discricionárias, podem evitar problemas de questionamentos das decisões tomadas, e permitir maior liberdade de atuação à iniciativa privada.

ACOLHIDO

Justificativa: Do processo de licenciamento foi reescrito de forma enxuta e cronológica.

149)

PROPOSTA 4. *Concentrar ações de licenciamento e fiscalização:*

· A Secretaria de Planejamento e Gestão Pública (SPGP) deve assumir a liderança na condução das demais secretarias, ainda que funcionem como colegiado, e concentrar o licenciamento e as funções de fiscalização.

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: Com a nova proposta de licenciamento, a SMPGP intenciona coordenar o processo, contudo a SPGP tem funções relacionadas ao estabelecimento das normas e procedimentos para a promoção do desenvolvimento urbano, e não tem competência para interferir no procedimento e ações de fiscalização de outras Secretarias, Empresas, Autarquias e órgãos públicos.

150)

· Os procedimentos de licenciamento devem se concentrar na gestão da SPGP para que coordene as ações técnicas, de planejamento, de orientação e controle do desenvolvimento urbano, ordenando o encaminhamento dos processos aos órgãos afins, e impedindo a pulverização de inúmeros processos a cada empreendimento. Atualmente abrem-se mais de uma dezena de processos a cada aprovação de 1 loteamento. Isso só dificulta para todos.

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: Com a nova proposta de licenciamento, a SMPGP intenciona coordenar o processo, contudo a SPGP tem funções relacionadas ao estabelecimento das normas e procedimentos para a promoção do desenvolvimento urbano, e não tem competência para interferir no procedimento e ações de fiscalização de outras Secretarias, Empresas, Autarquias e órgãos públicos.

151)

· As cobranças sendo concentradas, toda a população, inclusive o Ministério Público, pode verificar e reconhecer qual a contribuição que os empreendimentos imobiliários dão ao desenvolvimento da cidade. É mais transparente, simples e direto. O processo que levou à publicação do DECRETO DE CONTRAPARTIDAS – nº 273/2019 mostrou que é possível estabelecer-se critérios expeditos e justos para essas cobranças. Os valores ali estabelecidos foram entendidos, pelos agentes do setor imobiliário, que estiveram em grande número representados naquele processo, como limitante



máximo das contrapartidas a serem cobradas dos empreendimentos. A proposta do texto legislativo atual mostra que, de parte da Administração Pública, foi entendido como MAIS UMA COBRANÇA, além de tantas outras já existentes, conforme acima demonstrado.

ESCLARECIMENTOS

Justificativa: O Projeto de Lei estabelece o uso e a ocupação do lote por meio de parâmetros urbanísticos estabelecidos em função da infraestrutura existente, bem como faz exigências adicionais para determinados empreendimentos, que pelo seu porte possam causar danos à vizinhança, sendo neste caso exigido o Estudo de Impacto de Vizinhança, que recomendará ações mitigadoras desses impactos. Portanto, não se trata de sobreposição mas de obrigações, a cargo o empreendedor, para reduzir as interferências de possíveis impactos, quando da implantação do empreendimento. Cabe esclarecer que embora a Outorga onerosa esteja sendo criada pelo Projeto de Lei a sua aplicação somente terá início após 5 anos de sua promulgação. E, ainda são concedidos estímulos para empreendimentos destinados à produção de HIS e HMP. Em tempo, ressaltamos que a cobrança de taxas é procedimento administrativo que foge ao escopo do projeto de lei de parcelamento, uso e ocupação do solo, por tratar-se de procedimentos de fiscalização sobre as obras de implantação das redes de abastecimento de água e coleta de esgotos. As contrapartidas, condicionantes e mitigações são tratadas no Capítulo IX, Título VII, taxas do imóvel não são regradas na LPUOS, os instrumentos urbanísticos tais como a outorga, são regradas no Título VII, a unificação dessas cobranças não é possível por terem naturezas e origens distintas.

DATA: 05/12/2020

NOME: José Fernando Moreno

152)

Art. 108 (Atual art 78) - Os novos empreendimentos deverão estar ligados ao sistema público de abastecimento de água, coleta, afastamento e tratamento de esgoto e serviço de coleta de lixo. Na falta de qualquer dos serviços acima descritos poderá ser suprida pelo compromisso do empreendedor ou proprietário da área, em executar as obras necessárias. A Administração Municipal (Poder Público Competente) deverá suprir com o seu apoio ou intervenção necessários para a realização das obras (exemplo: a desapropriação dos trechos necessários a sua consecução).

Art. 185 (atual 148)

§1 - As obras previstas neste artigo deverão ser executadas e concluídas dentro do prazo máximo de 4 (quatro) anos, prorrogáveis por igual período, em caso de força maior ou necessidade demonstrada pelo interessado e aprovada pela Administração Municipal, contados a partir da data da aprovação do condomínio, devendo cada etapa ser executada dentro dos respectivos prazos previstos no cronograma físico que for aprovado pelo Município.

ACOLHIDO

Justificativa: Inserido parágrafo explicativo.

153)

Art. 201 (Atual 165)



§3 As multas e sanções previstas nos incisos I e II e no §1 devem estar dispostas, expressamente pactuadas, no Termo de Autorização e Compromisso celebrado entre a Prefeitura Municipal, órgãos competentes e autorizataria, caso contrário não poderão ser aplicadas.

§4 O Poder Público deverá considerar fatores de dificuldades intransponíveis ou de força maior e consequentemente a não aplicação das multas e sanções elencadas neste artigo, podendo sempre que for de interesse público, realizar as obras compromissadas e imputar a cobrança das despesas a permissionária, conforme inciso III deste artigo.

ESCLARECIMENTOS

Justificativa: A previsão da multa em lei desobriga da pactuação em termos de compromisso, portanto a necessidade de reafirmação é desnecessária.

154)

Art. 223 (atual 209)

§2 A outorga onerosa somente incidirá sobre os empreendimentos após 5 (cinco) anos da data da publicação desta lei e não incidirá, a nenhum tempo, sobre os empreendimentos e lotes que estejam em processo de análise para aprovação perante a Administração Municipal, considerada a data do protocolo na Secretaria de Planejamento e Gestão Pública ou da data de Certidão de Viabilidade, a data que for anterior.

§3 Os empreendimentos que forem protocolados perante a Secretaria de Planejamento e Gestão Pública, após completar 5 (cinco) anos da publicação desta Lei, estarão submetidos à outorga onerosa do direito de construir nos termos desta Lei.

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: Texto Alterado

155)

Art. 225

FS (Fator Social) que pode variar de 0 a 0.5 (cinquenta décimos).

FP (Fator de Planejamento) que pode variar de 0 a 0.5 (cinquenta décimos).

Além dos demais elementos de mitigação previstos nesta Lei, também serão considerados para o cálculo do FP (Fator de Planejamento Social) os seguintes fatores:

- a. A execução pelo proprietário ou empreendedor, com os seus próprios recursos, de obras de perfuração de poços e para o abastecimento de água, ou de obra de emissário para a coleta, afastamento ou para o tratamento de esgoto; caso em que a diminuição será de 20% a 50% no cálculo do FP (Fator de Planejamento);
- b. A criação de áreas verdes em porcentagem maior do que o requerido pela legislação em vigor para o empreendimento; caso em que a diminuição será de 10% a 30% no cálculo do FP (Fator de Planejamento);
- c. A execução pelo proprietário ou empreendedor, com os seus próprios recursos, de via pública (avenida ou boulevard) que de forma relevante tenha por objetivo facilitar e promover o escoamento ao tráfego de veículos de uma ou mais áreas da municipalidade, considerando a existência de



shopping centers, escolas, hospitais, condomínios etc...; caso em que a diminuição será de 50 a 100% no cálculo do FP (Fator de Planejamento);

d. A reserva de lotes dentro do empreendimento (além das áreas institucionais exigidas por lei), dedicados a construção de escolas (públicas ou privadas), clínicas e hospitais, centros religiosos, postos de polícia ou bombeiros ou outros que sirvam a comunidade em geral; caso em que a diminuição será de 10% a 30% no cálculo do FP (Fator de Planejamento).

e. A instalação dentro do empreendimento de postos de abastecimento de energia elétrica para carros elétricos, ou , a iluminação movida a energia solar assim como outros fatores tecnológicos que visem a fomentar o uso de meios não poluentes e de energia limpa para o empreendimento e a região; caso em que a diminuição será de 10% a 30% no cálculo do FP (Fator de Planejamento).

f. A instalação de equipamentos ou outras formas de fomentar o esporte e o lazer na região do empreendimento, como a construção de ciclovias, vias especiais para golf cars etc...; caso em que a diminuição será de 10% a 30% no cálculo do FP (Fator de Planejamento).

Caso haja concomitantemente três ou mais fatores dos indicados anteriormente nas alíneas de “a” a “f”, a diminuição será de 100% no cálculo do FP (Fator de Planejamento), ou seja, o FP (Fator de Planejamento) será zero.

§2. O pagamento do valor apurado como contrapartida pelo uso da Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser parcelado em até 12 meses, sem juros e correção monetária.

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: As contrapartidas, condicionantes e mitigações são tratadas no Capítulo IX, Título VII e, em momento nenhum devem compensar a cobrança de outorga por se tratarem de instrumentos urbanísticos diferentes, com funções e origens diferentes.

156)

Titulo XIV – Das Disposições Transitórias e Finais

Art. 284 (Atual 324) - Os processos que tenham sido protocolados junto a Prefeitura Municipal até a data contada de 5 anos da publicação da presente Lei, serão analisados conforme descrito nos incisos que seguem:

I. Quando se tratar de pedido de aprovação de projetos para a implantação das modalidades de parcelamento do solo, inclusive da aprovação dos projetos de construção nos lotes resultantes do parcelamento, os mesmos serão analisados com base na legislação em vigor anterior a esta Lei, podendo ainda ser analisados nos termos desta Lei por opção do proprietário do imóvel.

II.

III. Os pedidos de aprovação de projetos de construção, reforma, reconstrução ou ampliação, como posterior expedição dos respectivos alvarás, serão analisados nos termos da legislação em vigor na data do protocolo do pedido de aprovação do loteamento, podendo ainda ser analisados nos termos desta Lei por opção do proprietário do imóvel.

Parágrafo Único. Os projetos em análise, com base na legislação vigente anterior a esta Lei, poderão ser alterados, modificados ou adequados parcialmente ou na sua totalidade, seguindo as normas da lei anterior, até a aprovação final do empreendimento.

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: Texto Alterado

DATA: 30/04/2020

NOME: Amauri Francisco Lépore

OAB 90905 SP.



16 99994.5533

EMAIL: amaurlepore@hotmail.com

157)

Artigo 68 (NOVA NUMERAÇÃO ART.71) – parágrafo único: A ADM negará o pedido de urbanização que seja considerada inviável técnica e economicamente para o município.

Problema: Quem define isto? Uma pessoa ou um colegiado?

Sugestão: Acrescentar que deverá ser decisão final do secretário, com parecer da C.C.U.

ACOLHIDO

Justificativa: o texto foi alterado para:

Parágrafo Único. A Administração Municipal, mediante manifestações expressas no caput e deliberação da Secretaria Municipal de Planejamento, negará o pedido de urbanificação em que seja considerada inviável, técnica e economicamente para o município.

158)

Artigo 213 (NOVA NUMERAÇÃO ART. 223) – EIV - parágrafo 2, item VII – Calculo e Custos?

Problema/Sugestão: suprimir esta exigência.

Não existe possibilidade razoável do empreendedor desenvolver isto sem atrasar e muito a finalização do EIV.

Não tem justificativa plausível, nem justificativa de exigência.

Hoje não está contemplando este assunto no Decreto 0165/2018 nem no de Contrapartidas/Mitigações.

1. demanda de atividades de comércio e prestação de serviços;

ACOLHIDO

Justificativa: Retirado

159)

CVU – CERTIFICADO DE VIABILIDADE URBANÍSTICA

Artigo 256, (NOVA NUMERAÇÃO ART. 266) parágrafo 6º - O CVU garantirá o aditamento da validade das diretrizes municipais por um prazo de até 2 anos a partir da emissão da C.V.U.

Problema: Não define a validade do próprio C.V.U.

Acrescentar o que está em negrito após O CVU..... **que terá validade de 02 anos.....** garantirá o aditamento da validade das diretrizes

ACOLHIDO

Justificativa: O CVU expedido vigorará pelo prazo máximo de 02 (dois) anos, renovável por mais 180 (cento e oitenta) dias, mediante requerimento justificado apresentado antes do vencimento do certificado original, pelo interessado, análise e autorização da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública.



160)

Artigo 262 (NOVA NUMERAÇÃO ART. 272) – **a)** -Atendidas pelo projeto as disposições legais será expedido pela Secretaria Municipal de Obras Públicas **aprovação do cronograma físico financeiro das obras a executar.**

Parágrafo 4º - desde que os orçamentos que embasam o cronograma estejam devidamente validados pela secretaria de Obras Públicas e do DAERP.

Parágrafo 5º - O cronograma deverá ser validado pela Secretaria Municipal de Obras Públicas.

Problema: Não está prevista aprovação de orçamentos de elétrica, SMMA e Transerp.

SUGESTÃO: Acrescentar isto no paragrafo 4º.

ACOLHIDO

Justificativa

Nova redação de texto

161)

ANEXO QUADRO IV – PARAMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO
ZM-3 Zona mista de alta densidade.

Problema: Está previsto lote de 180 m2 com frente de 10 m2, o que gerará uma configuração obrigatória de lotes de 10X 18.

Sugestão: Frente mínima de 8 metros, o que permitirá uma configuração bem melhor urbanisticamente e para o adquirente.

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: A sugestão foi levada em consideração e os parâmetros foram alterados no Quadro 04.

DATA: 02/05/2020

NOME: Luciane / Assilcon

162)

TÍTULO V – DA URBANIZAÇÃO EM GERAL

Seção II – DA DESTINAÇÃO DE ÁREAS VERDES, INSTITUCIONAIS PARA USO PÚBLICO E ÁREAS SEM AFETAÇÃO

Art. 80. §4o - “As áreas institucionais e sem afetação deverão.....a testada mínima de 20 m (vinte metros)”

O parágrafo pode engessar formatações muitas vezes desejáveis, como por exemplo, destinar em algum local que seja ideal para implantação de uma Estação de Tratamento de Esgotos ou inserção



de uma bomba para lançamento de água, passíveis de serem implantadas em áreas de 300,00m², por exemplo. Impor o lote mínimo de 1.000metros é desnecessário.
Sugere-se: As áreas Institucionais e áreas sem afetação deverão possuir, preferencialmente, área mínima de 1.000m².....”

ESCLARECIMENTO

Justificativa: EPU, normalmente, são instalados em lotes, principalmente no caso de Ribeirão Preto, onde o DAERP é empresa/autarquia. Eles não devem ser instalados em AI, pois a transferência de titularidade passa a ser dificultada. Observar os últimos casos em que o Secretário tentou dar áreas institucionais em dação de pagamento e o jurídico emitiu parecer contrário.

163)

Art. 80. §5o - “As áreas de Sistema de Lazer deverão possuir área mínima de 500 m².....no Código Municipal do Meio Ambiente”.

Regramento reduz soluções adequadas para o sistema de lazer. Lembrando que existem excelentes resultados em lotes particulares de 250,00m², que contemplam residências com recuos frontal, lateral e fundos, e ainda espaço para lazer. Existem equipamentos de lazer que cabem em áreas de 120,00m² e raio de 5,00 metros, por Exemplo.

Sugestão: retirar o parágrafo uma vez que o Poder Público tem autonomia para determinar os locais que serão destinados às áreas públicas. Ainda que se entende a preocupação de deixar o regramento menos subjetivo possível.

ESCLARECIMENTO

Justificativa: Os sistemas de Lazer, devem por sua natureza, complementar às Áreas Verdes e, dependendo do tipo de vegetação, somente se pode impermeabilizar de 15 a 30%, pensar em uma área menor para essas áreas passíveis de edificação, dificultaria, ainda mais, a implantação de edificações acessórias para Parques e Parques Lineares, obrigando o município a adquirir lotes próximos a estes ou utilizar as áreas institucionais para a implantação dessas estruturas.

164)

Art. 80. §9o - “Não será admitida a implantação de lotes com.....Meio Ambiente”

Ainda que se entende o motivo de tal regramento, ressaltado já ser uma exigibilidade da Secretaria do Meio Ambiente do Estado ainda que não esteja determinado em lei, e com intuito de eliminar excessivos regramentos, sugiro retirar.

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa:

A SMMA é conveniada com a CETESB e, por esta razão, cabe a ela esta decisão e não a SMA DO Estado. O CMA excluiu esta possibilidade nos artigos, e deixou os casos omissos para serem tratados e elencados em Resoluções, portanto, a LPUOS, dentro da sua competência, por meio deste parágrafo, garante a possibilidade de análise.

165)



Art. 80. §10 - “Todas as áreas públicas..... já implantada”

Qual objetivo deste regramento? Como resolver áreas de preservação permanente ou maciços arbóreos nos miolos das áreas? Não vejo sentido neste parágrafo.

ESCLARECIMENTO

Justificativa:

Para abertura de matrícula e transferência de propriedade ao Município se faz necessária frente para via pública oficial e implantada. As áreas de preservação ou maciços arbóreos que permanecerem internos à propriedade particular não necessitam destacamento e portanto, podem permanecer “encravados”.

166)

Art. 81. - Sugiro seguinte inserção para não conflitar com Lei Federal 6766/79 e entendimento das secretarias que compõem o colegiado do Grapohab:

“As áreas necessárias ao atendimento dos percentuais mínimos exigidos para áreas institucionais e áreas sem afetação poderão ser compensadas fora da área de matrícula fruto do parcelamento do solo, de acordo com as características do local....., sendo efetuada por meio das seguintes formas:”

ACOLHIDO

Justificativa:

O texto foi modificado visando atender o solicitado.

167)

Art. 81. §3o - “Todas as formas de compensação,, independente da metragem”

Retiraria “independente da metragem”, uma área de 3.000,00m² na mesma localização não tem o mesmo valor de uma área de 30.000,00m².

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa:

Exatamente por essa razão a compensação se dará com embasamento financeiro (Vv) e não por metragem, O” *independentemente da metragem*” exemplifica situações onde a área origem (imóvel do empreendimento - 3.000m²) vale R\$100.000,00 e a área destino, área proposta pelo interessado para doação (30.000,00m²), vale os mesmos R\$100.000,00.

168)

Art. 90. **(NOVA NUMERAÇÃO ART.94)** Parágrafo Único. “Ao longo das faixas de domínio das estradas de ferro,..... pela rodovia e pela estrada de ferro”.

Alteraria sistema de lazer por área verde. Garante permeabilidade e não sugere implantação de equipamento público/ lazer em áreas que geram risco para tal fim



ESCLARECIMENTO

Justificativa:

Solicitação da SMMA. o Sistema de Lazer foi elegido, exatamente por permitir a implantação de equipamentos públicos.

169)

Art. 92. §1º **(NOVA NUMERAÇÃO ART.94)** - “As vias a serem implantadas.....(cem metros)”.

Qual a motivação de tal regramento? Retiraria

ESCLARECIMENTO

Justificativa:

Foram levados em consideração as distâncias a serem percorridas pelo modal pedestre, conforme plano de mobilidade a face máxima da menor quadra proposta nesta lei.

170)

Art. 91. §3oº **(NOVA NUMERAÇÃO ART.95)** - “Excepcionalmente poderá ser admitida..... segurança do trânsito”.

Tiraria este parágrafo, caso seja necessário, deverá estar imposto nas certidões de viabilidade/diretrizes.

ESCLARECIMENTO

Justificativa:

A flexibilização da exigência é necessária, também para sanar casos de urbanificações já implantadas, portanto, a previsão nas diretrizes, somente, não seria suficiente.

171)

Art. 94º – “O projeto de novas vias.....Ribeirão Preto.”

Estas imposições devem ser apresentadas nas diretrizes. Uma vez o empreendedor estar sujeito ao regramento do Plano de Mobilidade Urbana, não vejo sentido no artigo.

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa:

Foi uma solicitação dos munícipes a clareza e assertividade da lei.

172)

Art. 109º – “Estarão isentos de reservas de áreas públicas para uso institucional e para sistema de áreas verdes e de lazer os parcelamentos previstos no artigo 76 desde que:”



“III - o parcelamento que não seja destinado a urbanificação, desde que esteja localizado em Zona de Expansão Urbana e todas as partes resultantes tenham área total superior a 20.000,00 m² (vinte mil metros quadrados);”

Sugere-se que tais parcelamentos não estejam sujeitos ao pagamento da taxa de outorga onerosa ou demais obrigações, e tão somente quando a finalidade for urbanização.

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: Foi destacado no texto no capítulo de OOA a contribuição no que se refere ao não pagamento da outorga, porém para as outras obrigações as exigências serão mantidas dadas suas particularidades e possíveis impactos.

173)

Art. 116. §1º **(NOVA NUMERAÇÃO ART.120)** - “Em novos empreendimentos de parcelamento do solo.....na ZM3”

Justificar a motivação de tal regramento, e se a área for dotada para um adensamento superior à restrição imposta?

Sugere-se a retirada do parágrafo.

ESCLARECIMENTO

Justificativa:

É imposto que se garanta a densidade populacional bruta de pelo menos, ou seja, mínima, caso o interessado queria adensar ele pode atingir até as densidades líquidas máximas previstas no quadro 04.

174)

Art. 130 V – “ que as áreas de Uso Comum,tratado paisagístico”

Entendo que em sendo área comum o Poder Público não deveria determinar % mínimos e máximos, a não ser os 20% de permeabilidade.

ESCLARECIMENTO

Justificativa:

É prerrogativa do município deliberar sobre os quantitativos mínimos de atendimento social, de lazer e esporte internos aos condomínios, contudo, caso o interessado queria extrapolar o solicitado, é permitido.

175)

Art. 130 VII – “ que a área que compreende.....existente ou projetado”



Entendo que não cabe o artigo. Qualquer demanda de interligação viária deve ser imposta quando da emissão de diretrizes.

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: A Indivisibilidade da propriedade privada é garantida pela LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964 que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, então este artigo transcrito da lei citada, garante o direito adquirido dos empreendimentos aprovados e já implantados.

176)

Art. 130. §2º - “As edificações a construir..... zoneamento incidente”

Por que não pensar em aprovação integrada? Ainda que em pranchas apartadas, mas em momento único.....

ACOLHIDO

Justificativa:

O Capítulo de Licenciamento foi revisto e o Plano Integrado é a chave deste capítulo.

177)

Art. 139 I – **(NOVA NUMERAÇÃO ART.143)** “reservar áreas para uso..... área de fruição pública”.

Se é lote e não gleba, entendo que as doações estão equacionadas. Entendo ainda que a restrição é exagerada, penalizando o proprietário da área. Por outro lado, os % que serão destinados ao poder público ficam pequenos e acabam não sendo utilizados. Analisem a incoerência: o empreendedor não pode destinar áreas de Sistema de Lazer inferiores a 500,00m², artigo 80, parágrafo 5º. Mas o poder público exige 5% de 10.001,00m² para área institucional.....correndo o risco do poder público exigir testada mínima.

Sugestão: Se for lote mesmo que anterior a 6766/79, não exigir destinação. Se a exigibilidade for motivo alheio a minha análise, sugiro aumentar a nota de corte do lote sujeito a destinação de reserva de áreas públicas, no caso de condomínio, ou não fragmentar os percentuais que serão destinados às áreas públicas, ou seja: 5% de área institucional/ 20% de áreas verdes.... Estabeleçam percentual mínimo e que possa ter a destinação estabelecida pela secretaria. Exemplo: Reservar áreas públicas, cujo uso será definido pela Secretaria de Planejamento Urbano e que venham a perfazer o mínimo de 15% da área do lote.

ESCLARECIMENTO

Justificativa:

É considerado gleba a porção de terra que:

1. Não sofreu, anteriormente, parcelamento de acordo com a Lei n.6.766/79, ou, tendo sofrido, a área não atenda as dimensões urbanísticas definidas no Plano Diretor ou na Lei Municipal ou não contenha a infra-estrutura básica requerida pelos §§ 4º, 5º e 6º do art. 2º da Lei n. 6.766/79;ou,



2. Sofreu parcelamento sob a égide do Decreto-lei 58/37 cuja destinação de áreas públicas não atende atualmente aos requisitos contidos na Lei Municipal (Art. 4º § 1º), ou cuja área não atenda as dimensões urbanísticas definidas no Plano Diretor ou na Lei Municipal ou, ainda, não contenha a infra-estrutura básica requerida (Lei n. 6.766/79, art 2º §§ 4º, 5º e 6º).
-

178)

Art. 146. §4º - “Excepcionalmente.....parágrafo anterior”

O que seria uma “justificativa de impedimento técnico”?

Sugestão: justificativa técnica

ACOLHIDO

Justificativa:

Texto alterado.

179)

Art. 147, inciso III (**NOVA NUMERAÇÃO ART.149**) – “projeto arquitetônico....., contendo”

Sugestão: projeto arquitetônico da guarita e dos demais elementos de controle de acesso, e que poderão ser protocolados após o registro em cartório de registro de imóveis do projeto de parcelamento do solo, assinado pelo representante legal da entidade jurídica representante dos proprietários de imóveis da área de acesso controlado e por responsável técnico pelo projeto, contendo:

ACOLHIDO

Justificativa:

O cercamento e controle de acesso somente se dá após a emissão do TVO do loteamento, o que garante o registro anterior do mesmo, não sendo necessária esta informação, contudo, alteramos o texto do caput para tornar clara e assertiva a informação.

“Os loteamentos regularmente analisados, aprovados e, somente, após registro e implantação confirmada mediante apresentação de Termo de Verificação de Obras, que pretendam a obtenção de autorização para controle de acesso, parcial ou total, poderão obtê-la desde que:”

180)

Art. 147– “projeto de locação dos pontos..... técnico pelo projeto”

Qual a motivação desta obrigatoriedade? Sugere-se retirar, mesmo porque já é exigido no artigo 150.

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: O Inciso IV do artigo 150 se refere ao projeto que garante que, no mínimo, 50% da área verde do loteamento permanece fora do cercamento.

Artigo 150, inciso IV:



O “projeto de locação dos pontos que demonstra que, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) das áreas do sistema de áreas verdes e de lazer de propriedade da municipalidade, exigidos pela legislação vigente, fiquem externas à área com controle de acesso;”

O Inciso IV do artigo 151 se refere ao projeto que demonstra a locação das câmeras de vigilância do controle de acesso por sistema de câmeras.

Artigo 151, inciso IV:

“projeto da locação dos pontos de controle de acesso (câmeras de vigilância), quando houver assinado pelo representante legal da entidade jurídica representante dos proprietários de imóveis da área de acesso controlado e por responsável técnico pelo projeto;”

181)

Art. 147 VI – “tabela com a identificação.....do artigo 1º e,”

- I. tabela com a identificação completa de cada um dos proprietários dos lotes que ficarão na(s) porção(ões) com acesso controlado, número de inscrição do respectivo imóvel no cadastro imobiliário municipal e indicação da adesão ou não do proprietário à Associação prevista no inciso I do artigo 1º; e,

Qual a motivação desta obrigatoriedade? Sugere-se retirar

ESCLARECIMENTO

Justificativa:

A Tabela com as assinaturas de todos os proprietários afetados pela alteração causada pelo cercamento e controle de acesso garante que a totalidade tenha ciência da intenção de solicitação e que maioria concorda com o pedido do requerimento e, portanto, a validade da solicitação, portanto, diante deste cenário, o inciso será mantido.

182)

Art. 148. “O processo administrativo.... do Termo de Autorização e Compromisso.”

Excessivo, isso deve ser analisado quando do projeto de parcelamento do solo e considerado no decreto de Contrapartidas

Sugestão: retirar

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: O controle de acesso é destinado à loteamentos já implantados e que foram aprovados como loteamentos abertos e, portanto, pois para o Município de Ribeirão Preto não existe a modalidade de Loteamento fechado. Quando da aprovação de um loteamento aberto, não se é possível considerar os impactos urbanísticos causados pelo cercamento objeto da solicitação, pois este ainda é intenção não comprovada.

183)

Art. 152 VI (**NOVA NUMERAÇÃO ART.156**) – “manutenção, pagamento,.....mediante gestão do DAERP” manutenção, pagamento, reparo e conservação das redes públicas de água, sistema de coleta, elevação e afastamento de esgotos e galerias pluviais, incluindo limpeza de bocas de lobo, desde que autorizado e mediante gestão do DAERP;



Muito excessivo, a rede é implantada pelo empreendedor e doada à DAERP, o órgão exerce uma atividade de lucratividade.

Sugestão: retirar

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: Ao se autorizar o cercamento, todos os bens públicos passam para a responsabilidade da associação cabendo a ela a conservação, modernização e manutenção dos bens públicos e pelos serviços públicos inerentes às áreas controlada.

184)

Art. 152 VII – “manutenção e conservação..... à área fechada do loteamento”

Sugestão: retirar a palavra externamente, a manutenção e conservação deve se limitar ao perímetro do fechamento.

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: Ao se autorizar o cercamento, todos os bens públicos passam para a responsabilidade da associação cabendo a ela a conservação, modernização e manutenção dos bens públicos e pelos serviços públicos inerentes às áreas controlada, a cacimba, mesmo quando localizada externamente ao cercamento, ainda atende e faz parte da rede de drenagem do objeto de cercamento, portanto, cabe à Associação a responsabilidade sobre ela.

DATA:30/04/2020

Proponente: JULIO CURVO

185)

Art. 27. Nas Zonas de Expansão Planejada poderão ser aprovados novos empreendimentos, desde que:

§4º. Em novos parcelamentos do solo, os custos inerentes à viabilização do oferecimento de infraestrutura, especificamente iluminação pública e distribuição de cabeamentos, devem ser necessariamente aterradas quando em vias Arteriais, vias Principais e vias Secundárias (apenas vias Coletoras e vias Parques). No caso das vias Secundárias de Circulação, de Acesso, Compartilhadas e de Pedestres, devem ser preferencialmente aterradas, mas ficando a decisão a cargo do empreendedor.

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: O enterramento dos fios, que exige um investimento alto, poderá, em curto prazo ter impacto nas tarifas de energia aumentando o valor para o consumidor final. Este procedimento somente se justifica tecnicamente nas áreas onde a densidade de carga é mais elevada. O enterramento de rede é uma exceção, não é uma norma mundial. As redes subterrâneas têm diversas vantagens, elas não ficam vulneráveis a ameaças externas como quedas de árvores, porém, ao mesmo tempo, os cabos podem ser perfurados por obras, podem ficar prensados por causa de mudanças no terreno e as galerias que contém os cabos podem sofrer infiltração de água.



Neste momento, diante das inúmeras modificações impostas pela nova LPUOS, e da fase final de confecção, a análise e os estudos necessários para o acolhimento desta proposta não serão possíveis, entretanto, inserimos o solicitado como parte dos incentivos previstos no Quadro 03.

186)

Art. 78. Em qualquer modalidade de urbanificação o dimensionamento de quadras e lotes deve observar que:

I. a área máxima de quadra fica assim definida:

- a) 30.000 m² (trinta mil metros quadrados) para áreas a serem parceladas nas ZPI, nas UOP 16- S, UOP 17-S, UOP 18-BP, UOP 19-S e UOP 20-O e nas TEP Oeste, Sudoeste e Sul;
- b) 30.000 m² (trinta mil metros quadrados) para as áreas a serem parceladas nas UOP 12-N, UOP 13-L, UOP 14-L, UOP 15-L, UOP 21-O E UOP 22-O e também nos TEP Noroeste, Norte, Leste e Sudeste; e
- c) 30.000 m² (trinta mil metros quadrados) para as demais situações que não se enquadrarem as alíneas “a” e “b” deste item, podendo chegar a 60.000 m² (sessenta mil metros quadrados) se for garantida a interligação entre duas vias por meio de fruição pública ou via de pedestre nos termos desta lei;

II. o comprimento máximo de face de quadra é de 200,0m (duzentos metros);

§4º. Não estão sujeitos ao atendimento das dimensões máximas estabelecidas nesta Seção e no Quadro 04 desta lei os seguintes usos:

- I. base militar, corpo de bombeiros e similares;
- II. cemitérios;
- III. centros de convenções;
- IV. clubes esportivos e clubes de campo;
- V. estádios;
- VI. estabelecimentos de ensino; Promover maior acessibilidade e caminhabilidade no entorno
- VII. hospitais; Promover maior acessibilidade e caminhabilidade no entorno
- VIII. centro de pesquisas;
- IX. shopping centers; Promover maior acessibilidade e caminhabilidade no entorno
- X. os classificados nos grupos de atividade de serviços públicos sociais;
- XI. os classificados na subcategoria de uso INFRA;
- XII. os classificados na subcategoria de uso Ind-2 e Ind-3; e,
- XIII. os enquadrados na subcategoria de uso serviços de armazenamento e guarda de bens móveis de grande porte, excetuados os estacionamentos de veículos.

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: Foi proposto um escalonamento de quadras de acordo com a proposta de planejamento urbano core deste projeto de lei e previsto no PD. Foram analisadas as características das UOP e a necessidade de malha viária para a formatação deste escalonamento, garantindo que as regiões em que a conectividade é mais necessária e/ou desejada seja permeada por quadras de dimensão restrita e locais com restrições físicas, geográficas e/ou ambientais que dificultariam a implantação de malha viária mais fechada possam ser urbanificadas, evitando, assim, futuros vazios urbanos.

Lembramos, ainda, que a implantação das quadras com maiores dimensões está condicionada à garantia do atendimento às normas de acessibilidade e às UOPs próximas aos limites geográficos da cidade atuando com região de transição entre a zona urbana e a rural, garantindo um crescimento sustentável e atuando como desincentivo ao aparecimento de conurbações e o aumento da dependência entre cidades limítrofes já identificadas com a metropolização de Ribeirão Preto, em



conflito de entendimento entre as estruturas políticas, administrativas e de espaço edificado das cidades envolvidas e na marginalização e segregação social das pessoas vulneráveis.

187)

Art. 90. À margem das áreas de domínio das estradas de ferro...

Parágrafo Único. Ao longo das faixas de domínio das estradas de ferro, que sejam de interesse cultural ou patrimonial, a reserva de faixa de terreno não edificável poderá ser destinada a implantação de sistema de lazer mediante diretrizes da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e anuência do órgão responsável pelo planejamento do sistema viário os órgãos estaduais responsáveis pela rodovia e pela estrada de ferro. As faixas de domínio das linhas férreas devem ser mantidas para não inviabilizar possível futura implementação de sistema de transporte coletivo metropolitano sobre trilhos (ou outro) de média ou alta capacidade.

ESCLARECIMENTO

Justificativa: A Faixa de Domínio é propriedade do Estado, ou seja, bem de uso comum do povo e está assegurada pelo Art. 99 do Código Civil Brasileiro. O Estado é responsável pela desapropriação, administração e fiscalização das Faixas de Domínio Público e não cabe ao município regular esta matéria.

188)

Art. 96. Os empreendimentos de urbanificação deverão implantar as seguintes obras e equipamentos urbanos, de acordo com os projetos executivos aprovados:

VIII- implantação da rede de energia elétrica e iluminação pública, sendo estas ao longo de vias Arteriais, Principais, Coletoras e Vias Parques aterradas, em conformidade com os padrões técnicos fixados por órgão ou entidade pública competente;

IX- pavimentação do leito carroçável com pedras poliédricas, paralelepípedos, asfalto ou outros materiais, dando-se preferência àqueles que permitam a infiltração das águas pluviais no solo, conforme seja determinado pelo órgão competente da Prefeitura Municipal, garantindo a uniformidade dos materiais e acessibilidade nos trechos de travessia do leito, de acordo com os padrões técnicos da ABNT e sistema de ciclovias quando assim exigido. Em vias Secundárias, esta pavimentação deve obrigatoriamente ser feita com materiais permeáveis que permitam a infiltração das águas pluviais no solo;

XIII- tratamento e qualificação dos espaços livres públicos, com a implantação de Projeto de Paisagismo, dando preferência a espécies de árvores nativas e de grande porte quando tecnicamente possível, aprovado em conformidade com as Diretrizes Ambientais e disposições do Código do Meio Ambiente.

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: O enterramento dos fios, que exige um investimento alto, poderá, em curto prazo ter impacto nas tarifas de energia aumentando o valor para o consumidor final.

Este procedimento somente se justifica tecnicamente nas áreas onde a densidade de carga é mais elevada. O enterramento de rede é uma exceção, não é uma norma mundial.

As redes subterrâneas têm diversas vantagens, elas não ficam vulneráveis a ameaças externas como quedas de árvores, porém, ao mesmo tempo, os cabos podem ser perfurados por obras, podem ficar prensados por causa de mudanças no terreno e as galerias que contém os cabos podem sofrer infiltração de água.



Neste momento, diante das inúmeras modificações impostas pela nova LPUOS, e da fase final de confecção, a análise e os estudos necessários para o acolhimento desta proposta não serão possíveis, entretanto, inserimos o solicitado como parte dos incentivos previstos no Quadro 03.

189)

Art. 130. Os requisitos para a configuração do Condomínio de Lotes são:

VI- que, se murado, este deverá ter altura máxima de 3,0m (três metros) e garantir a permeabilidade visual em, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) nas áreas comuns com faces lindeiras aos espaços e áreas públicas externas; e, ALTERAR PARA:

VI- priorizar, nas faces lindeiras às vias públicas externas aos condomínios, lotes de uso misto com acesso direto para a via pública, que podem ter seus fundos para os fundos dos lotes internos do condomínio. Quando não se opta por esta configuração, o uso de muros faceando áreas lindeiras aos espaços públicos externos não é permitido para fechamento dos condomínios, sendo permitido o uso de grades, garantindo permeabilidade visual, menor segregação, menor impacto visual negativo à cidade e maior segurança para pedestres nas vias públicas.

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: A Garantia da Permeabilidade Visual atende aos preceitos de segurança pública e fachada ativa.

190)

Art. 133. O Conjunto Residencial Horizontal (R2h-4b) ...

V- no caso de Conjunto Residencial Horizontal (R2h-4b) priorizar, nas faces lindeiras às vias públicas externas aos condomínios, lotes de uso misto com acesso direto para a via pública, que podem ter seus fundos para os fundos dos lotes internos do condomínio. Quando não se opta por esta configuração, o uso de muros faceando áreas lindeiras aos espaços públicos externos não é permitido para fechamento dos condomínios, sendo permitido o uso de grades.

Art. 134. O Conjunto Residencial Horizontal (R2h-4c) ...

VI- no caso de Conjunto Residencial Horizontal (R2h-4c) priorizar, nas faces lindeiras às vias públicas externas aos condomínios, lotes de uso misto com acesso direto para a via pública, que podem ter seus fundos para os fundos dos lotes internos do condomínio. Quando não se opta por esta configuração, o uso de muros faceando áreas lindeiras aos espaços públicos externos não é permitido para fechamento dos condomínios, sendo permitido o uso de grades.

Art. 135. O Conjunto Residencial Horizontal (R2h-4d) ...

IX- no caso de Conjunto Residencial Horizontal (R2h-4d) priorizar, nas faces lindeiras às vias públicas externas aos condomínios, lotes de uso misto com acesso direto para a via pública, que podem ter seus fundos para os fundos dos lotes internos do condomínio. Quando não se opta por esta configuração, o uso de muros faceando áreas lindeiras aos espaços públicos externos não é permitido para fechamento dos condomínios, sendo permitido o uso de grades.

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: A Garantia da Permeabilidade Visual atende aos preceitos de segurança pública e fachada ativa.

191)



Art. 141. Todos os condomínios deverão contemplar a implantação de obras de infraestrutura, como rede de distribuição de água, sistema de coleta, elevação e afastamento de esgotos, galerias de águas pluviais, sistema de retenção, infiltração e dissipação de águas pluviais, pavimentação, guias, sarjetas, iluminação pública e outros que se façam necessários para adequação e implantação do empreendimento.

I- A pavimentação das vias do leito carroçável interno de todos os condomínios Horizontais deve obrigatoriamente ser feita com materiais permeáveis que permitam a infiltração das águas pluviais no solo

ESCLARECIMENTO

Justificativa: A permeabilidade do leito carroçável é um dos instrumentos previstos no código de obras que garantem a infiltração de águas pluviais no solo, cabe ao interessado optar entre os diversos métodos.

192)

QUADRO 5A anexo à Lei:

Elevar expressivamente o número mínimo obrigatório de VAGAS DE BICICLETAS para Edifícios e Conjuntos VERTICAIS.

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: Segundo estudos e análise realizados, para este momento as vagas exigidas são suficientes para o atendimento da demanda existente, em uma revisão desta lei, o número poderá ser ampliado.

DATA:12/11/2019

Proponente: **Thiago Said**

193)

Analisamos a apresentação feita na última quinta-feira no palácio Rio Branco e constatamos estar diferente do que consta no projeto de Lei de revisão do Parcelamento, uso e ocupação do solo, publicado no dia 07/11/19.

Para que não haja conflito com o Código do Meio Ambiente do município, sugerimos que remetam ao conteúdo do Código com o seguinte texto:

ZPI-M – Zona Predominantemente Industrial (ZPI-M):

- Atividades Industriais e de Mineração, com risco ambiental médio, sob os parâmetros estabelecidos na Seção III do Código Municipal do Meio Ambiente.

ACOLHIDO

Justificativa: Texto ajustado com nova redação



194)

Em análise preliminar do texto provisório da Lei em epígrafe, publicado no Site e nas audiências públicas das quais participamos, temos algumas considerações/sugestões à equipe técnica responsável pelos trabalhos.

Primeiramente, no **Título XI – Zona de Uso Especial** – deparamo-nos com um texto bastante simplista, o qual não levou em consideração o trabalho da Secretaria do Meio Ambiente, elaborado em parceria com a FIPE, contratada para este mister. Sugerimos incluir o resultado deste trabalho neste capítulo, vez que foi amplamente debatido naquele trabalho.

O **Artigo 46 - § 3º** institui outorga onerosa para alteração do uso do solo.

Fizemos um exercício com uma área real de 4.000.000,00 m², situada defronte à malha viária existente e distante 385 metros da zona urbana e obtivemos um valor de R\$2.122.400,00 para alterar para urbano.

É evidente que este valor inviabilizaria qualquer iniciativa de urbanização da área. Assim sendo, solicitamos a revisão dos valores da outorga para valores mais acessíveis.

Outrossim, na condição de empreendedores do setor imobiliário, solicitamos desta secretaria um prazo mínimo de 60 dias após a definição do texto, para análise e eventuais reivindicações dos interessados.

Lembramos que o interesse é de todos, pois o crescimento organizado não deve necessariamente onerar o consumidor final, que no final das contas é quem paga os excessos.

Certo de contar com a compreensão por parte desta secretaria subscrevo-me.

ACOLHIDO

Justificativa: **ESCLARECIMENTO:** desde o recebimento desta contribuição se passaram 150 dias período este em que foram realizadas várias reuniões de apresentação do desenvolvimento do texto junto aos setores da construção civil para discussão e alinhamentos da proposta da Lei com disciplinadora do crescimento da cidade. o texto foi revisto e melhor estruturado.

DATA: 09/04/2020

NOME: **Lívia Sandrini – Vitta Residencial**

195)

Art. 204 – Quadro 9 – Fator Social

Manter o fator social antes apresentado, com HIS = 0.

Os empreendimentos que se encaixam nessas condições são viabilizados pelo Minha Casa Minha Vida, então qualquer aumento do custo de Outorga Onerosa é refletido no valor final dos apartamentos. O entendimento anterior era que HIS não teria mais esse custo para viabilizar.

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: O fator social para HIS-1 e HIS-2 foi mantido igual a 0, e ficou estabelecido o fator social para HIS-3 igual 0,2 e Habitação de Mercado Popular (HMP) igual 0,5 pelo fato destes dois



últimos serem ofertados para população com renda de até 6 (seis) salários mínimos e de 6 (seis) a 10 (dez) salários mínimos respectivamente, dessa forma a aplicação dos fatores sociais apontam para Outorga Onerosa do Direito de Construir melhor distribuída entre todos os empreendimentos.

DATA: 29/04/2020

NOME: Assilcon

196)

Art. 45. (NOVA NUMERAÇÃO ART. 47) As Categorias de Uso Residencial – R, referenciada na unidade habitacional, se dividem nas seguintes subcategorias:

III. R2v – Conjunto Edifício Vertical, aquele constituído, em condomínio, por unidades autônomas, com acesso comum de veículos e/ou de pedestres, internos ao conjunto, ficando vedado o acesso direto pela via oficial de circulação e que compreende os usos:

d) R2v-4 – Conjunto Residencial Vertical, aquele constituído, em condomínio, por edifícios residenciais com número de unidades acima de 200 (duzentas) unidades autônomas.

§2º. Nas ruas sem saída, somente é permitida a instalação das subcategorias de uso R1, R2h1, R2h2, R2h4a e R2v1, atendidas as disposições contidas nesta lei.

Acrescentar:

§2º. Nas ruas sem saída, somente é permitida a instalação das subcategorias de uso R1, R2h1, R2h2, R2h4a e R2v1, atendidas as disposições contidas nesta lei.

- Acrescentar a subcategoria R2v-2 e R2v-3.

Nossa proposta é que poderá ser permitido também na subcategoria R2v-2 e R2v-3, mediante apresentação de RIT aprovado pela Transerp ou em casos em que o terreno seja servido de 2 ou mais ruas para escoamento.

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: §2º. Nas ruas sem saída com inferiores a 100m e/ou com largura inferior a 12 m (doze metros), somente é permitida a instalação das subcategorias de uso R1, R2h1, R2h2, R2h4a e R2v1, atendidas as disposições contidas nesta lei.

§3º. Nas ruas sem saída com comprimento superior a 100m, com largura de via superior a 12m (doze metros) é permitida a instalação das subcategorias de uso R1, R2h1, R2h2, R2h4a, R2h4b, R2v1 e R2v-2, mediante apresentação e aprovação de RIT junto ao órgão responsável pelo trânsito e à CCU e atendidas as disposições contidas nesta lei.

197)

Art. 47. (NOVA NUMERAÇÃO ART. 49) As categorias de Uso não Residencial – nR compreendem atividades de comércio e prestação de serviços, industriais, institucionais e serviços de infraestrutura, sendo classificados quanto ao uso e a capacidade de geração de trânsito e tráfego, dividindo-se nas seguintes subcategorias:

§5º. Competirá aos técnicos da Secretaria Municipal do Meio Ambiente o enquadramento dessas atividades quanto ao licenciamento ambiental, ouvidos os demais órgãos pertinentes quando for o caso.

Retirar o §5º.

Unificar os Riscos Ambientais conforme aplicado pelo Estado, via Cetesb. A Secretaria do Meio Ambiente não apresenta corpo técnico suficiente para mais essa demanda.

ESCLARECIMENTO



Justificativa: o Índice da CETESB somente abrange atividades e usos passíveis de licenciamento ambiental, para a classificação de usos e atividades que não necessitam de licenciamento ambiental, a equipe técnica optou por usar como referência o regramento utilizado pelo município de São Paulo, assim como a Resolução CGSIM Nº 51 DE 11/06/2019, englobando assim, parâmetros de incomodidade urbanística à classificação e realizando as adaptações necessárias ao porte da cidade de Ribeirão Preto.

Quanto às atividades passíveis de licenciamento ambiental, esse regramento cabe à SMMA e a LPUOS foi compatibilizado com o Disposto no Código Municipal do Meio Ambiente, amplamente discutido com a sociedade ribeirãopretana e aceito pelos setores da construção civil.

198)

Art. 77. (NOVA NUMERAÇÃO ART. 79) São entendidos como parcelamento do solo as modalidades de urbanificação loteamento, desmembramento e remembramento, desdobro e aglutinação.

Inserir a modalidade de condomínio urbanístico como parcelamento do solo.

A proposta de inserção de condomínio urbanístico como uma modalidade de parcelamento do solo, como hoje é atendida pelo município, reduzirá o tempo de análise dos processos e consequentemente o aumento no número de unidades lançadas na cidade.

- Manter conforme artigo 52 da Lei 2157/07, no qual ele cita os itens VI e VII, como aplicação da modalidade de condomínio.

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: *Condomínio Urbanístico não é modalidade de parcelamento do solo.*

Para análise de todas as formas de condomínios, as áreas apresentadas devem ser oriundas de parcelamento do solo urbano, considerando o previsto na Lei Federal nº 4.591/1964 que determina que somente poderão ser implantados condomínios em lotes oriundos de gleba anteriormente submetida a modalidade de parcelamento previsto na Lei Federal nº 6.766/1979 e no Parecer da Consultoria Jurídica da Secretaria da Habitação CJ/SH nº 52/2015, reiterado pelo Parecer CJ/SH nº 66/2018: "A implantação do condomínio cumpre reiterar, só poderá ser anuída pelo Colegiado se vier a ocorrer em área oriunda de gleba anteriormente submetida ao parcelamento previsto na citada Lei nº 6.766".

199)

I. a área máxima de quadra fica assim definida:

a) 90.000 m² (noventa mil metros quadrados) para áreas a serem parceladas nas ZPI, nas UOP 16-S, UOP 17-S, UOP 18-BP, UOP 19-S e UOP 20-O e nas TEP Oeste, Sudoeste e Sul;

b) 60.000 m² (sessenta mil metros quadrados) para as áreas a serem parceladas nas UOP 12-N, UOP 13-L, UOP 14-L, UOP 15-L, UOP 21-O E UOP 22-O e também nos TEP Noroeste, Norte, Leste e Sudeste; e

c) 30.000 m² (trinta mil metros quadrados) para as demais situações que não se enquadrarem as alíneas "a" e "b" deste item, podendo chegar a 60.000 m² (sessenta mil metros quadrados) se for garantida a interligação entre duas vias por meio de fruição pública ou via de pedestre nos termos desta lei;



Retirar a delimitação de quadra máxima de 30.000,00m². Manter apenas terrenos de 60.000,00m² e de 90.000,00m².

- a) 90.000 m² (noventa mil metros quadrados) para áreas a serem parceladas na ZUC, ZUR E ZMT do Mapa de Macrozoneamento;

b) 60.000 m² (sessenta mil metros quadrados) para as áreas a serem parceladas na ZUP do Mapa de Macrozoneamento;

Não limitar a quadra máxima de 30.000,00m². A urbanização é realizada em terrenos disformes.

Limitar o terreno à uma quadra máxima de 30.000,00m², faz com que terrenos maiores, obrigatoriamente, passarão por processo de desmembramento, que resultará em menos unidades que serão aplicadas no local e um tempo de aprovação muito maior

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: Foi proposto um escalonamento de quadras de acordo com a proposta de planejamento urbano core desta proposta de lei e previsto no PD. Foram analisadas as características das UOP e a necessidade de malha viária. Quadras maiores poderão ser aceitas mediante justificativa técnica, entraves físicos, ambientais e geográficos e para atividades que necessitem de maiores dimensões conforme previsto no parágrafo 1º do artigo 79.]

200)

Art. 79. (NOVA NUMERAÇÃO ART. 81) Em qualquer modalidade de urbanificação o dimensionamento de quadras e lotes deve observar que:

IV. a área mínima e a frente mínima do lote são definidas pela Zona de Uso, de acordo com o Quadro 04, integrante desta lei;

Manter as áreas e frentes mínimas conforme Lei 2157/07.

I - Na Zona de Urbanização Preferencial - ZUP:

a) área de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados);

b) frente de 6 (seis) metros lineares;

c) para os lotes de esquina a área mínima será de 180 m² (cento e oitenta metros quadrados) e frente mínima de 9 (nove) metros.

II - Na Zona de Urbanização Controlada - ZUC:

a) área de 250 m² (duzentos e cinqüenta metros quadrados);

b) frente de 10 (dez) metros lineares;

c) para os lotes de esquina a área mínima será de 300 m² (trezentos metros quadrados) e frente mínima de 12 (doze) metros.

III - Na Zona de Urbanização Restrita - ZUR:

a) área de 140 m² (cento e quarenta metros quadrados);

b) frente de 7 (sete) metros lineares

Os lotes indicados nessa lei são de 250m² a 300,00m² com frente mínima de 10,00m. Os tamanhos dos terrenos oneram o empreendedor pois delimitam um custo alto e um tipo de público específico. Ou seja, novamente o empreendedor tem que se submeter a lei do HIS para fazer um lote menor

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: O zoneamento proposto não mais condiz com o exposto na lei 2157/2007. Para que se efetive a cidade compacta prevista no PD, e visando atualizar a proposta de planejamento urbano, foram propostas novas zonas e, para tanto, novos parâmetros urbanísticos foram determinados.



Em TEMPO, RESSALTAMOS QUE, em algumas zonas se pode observar dimensionamentos semelhantes ao proposto pela ASSILCON.
Alterações no Quadro 4 estão sendo propostas em nova revisão do PL.

201)

Art. 81. (NOVA NUMERAÇÃO ART. 83) Do total da área da gleba a ser urbanificada, além daquela destinada ao sistema viário, deve-se destinar, enquanto doação de áreas públicas:

§3º. As áreas públicas institucionais e as sem afetação, quando da entrega ao patrimônio público, não poderão possuir maciços arbóreos, fragmentos de cerrado ou outra vegetação nativa e/ou árvores isoladas imunes ao corte ou quaisquer outros obstáculos que diminuam o potencial construtivo.

Revisar o item, permitindo a delimitação de 50% da área institucional com algum passivo arbóreo. Como o maciço arbóreo e fragmentos de cerrados apresentam uma grande importância para o município, dependendo do caso, é mais interessante a Prefeitura aceitar esse fragmento interno às áreas institucionais do que manter interno ao condomínio e o mesmo solicitar a extração.

Cabe ao empreendedor apresentar laudo arbóreo para demonstrar a significância de cada árvore no local.

Limitar 50% do terreno com essa vegetação

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: §3º. As áreas públicas institucionais e as sem afetação, quando da entrega ao patrimônio público, não poderão possuir maciços arbóreos, fragmentos de cerrado ou outra vegetação nativa e/ou árvores isoladas imunes ao corte ou quaisquer outros obstáculos que ultrapassem 20% (vinte por cento) de sua área total, desde que se garanta a área livre e edificável, mínima, de 1000m² (mil metros quadrados).

202)

Art. 81. (NOVA NUMERAÇÃO ART. 83) Do total da área da gleba a ser urbanificada, além daquela destinada ao sistema viário, deve-se destinar, enquanto doação de áreas públicas:

§4º. As áreas Institucionais e áreas sem afetação deverão possuir área mínima de 1.000 m² (mil metros quadrados) observando, quando possível tecnicamente, a proporção de uma vez o tamanho da testada para três vezes a profundidade do lote, garantindo a testada mínima de 20m (vinte metros).

Retirar a testada de 20,00 metros da área institucional.

Muitos empreendimentos não apresentam testada suficiente para implementar a testada de 20,00 metros de institucional mais a testada do empreendimento.

ESCLARECIMENTO

Justificativa: Em casos de impedimento técnico, a área destinada às áreas sem afetação ou institucionais poderão ser convertidas em reserva financeira destinada ao FUNDURB.

203)

Art. 81. (NOVA NUMERAÇÃO ART. 83) As áreas necessárias ao atendimento dos percentuais mínimos exigidos para áreas institucionais e sem afetação poderão ser compensadas, de acordo com as características do local ou do empreendimento e a critério do órgão público competente de análise,



mediante a apresentação de laudo técnico de profissional habilitado que a justifique e desde que seja submetido à apreciação da Comissão de Controle Urbanístico (CCU), sendo efetuada por meio das seguintes formas:

Conversão do valor das áreas públicas a serem doadas em recursos financeiros destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Esclarecimentos do item III.

Deverá ser descrito os critérios para a avaliação das áreas públicas.

ESCLARECIMENTO

Justificativa: Os artigos 87 e 88 esclarece a forma que se dará a compensação:

§3º. Todas as formas de compensação, definidas neste artigo, terão como base a equivalência financeira do valor da área a ser compensada, considerada urbanificada, independentemente da metragem

204)

Art. 84. (NOVA NUMERAÇÃO ART. 86) As vias que compõem o sistema viário, destinadas ao uso público dos empreendimentos de urbanificação, devem promover a articulação com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, observadas às condições topográficas do terreno.

§4º. Para novos empreendimentos contíguos às áreas urbanificadas ou aos empreendimentos com Certificado de Viabilidade Urbanística em validade, o traçado de prolongamento das vias e/ou a solução de retorno daquelas que não sofrerão continuação deverão obedecer às determinações fornecidas pelo órgão competente pelo planejamento do sistema viário.

Acrescentar no §4º:

Qualquer traçado viário que não seja necessário ao acesso do empreendimento, não será de responsabilidade do empreendedor pela desapropriação do mesmo.

Qualquer custo referente a implantação do condomínio e/ou loteamento, o custo de mitigação deverá ser arcado pelo empreendedor. Qualquer custo que visa mitigar passivos no seu entorno, deverá ser considerado como contrapartida.

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: As diretrizes viárias são necessárias para o bom funcionamento da cidade e não podem ser consideradas como contrapartida e sim condicionantes do empreendimento.

205)

Art. 92. (NOVA NUMERAÇÃO ART. 94) Paralelamente às áreas destinadas às servidões referentes aos dutos e/ou às linhas de transmissão de energia elétrica, poderá ser reservada faixa de terreno não edificável, com largura mínima de 15 m (quinze metros) de cada lado, destinada à implantação de via de circulação, conforme diretrizes do órgão responsável pelo planejamento do sistema viário, salvo normativa específica e mais restritiva da concessionária distribuidora de energia.

Retirar especificação da largura mínima destinada a servidão referentes aos dutos e/ou às linhas de transmissão de energia elétrica.

Cabe a concessionária de energia elétrica o dimensionamento da faixa não edificável. Seguir manual da concessionária de energia elétrica, que pode ser alterado a qualquer momento



NÃO ACOLHIDO

Justificativa: A descrição deste artigo é necessária e precisa permanecer na Lei. Tem que se considerar que as empresas responsáveis por estes serviços públicos (energia, gás, água) muitas vezes têm regulamentos de segurança próprios e não se pode utilizar a faixa por eles descrita. Assim sendo, nestes casos, soma-se a necessidade de se garantir o sistema viário no local que será solicitado nas Diretrizes Viárias.

206)

Art. 109. (NOVA NUMERAÇÃO ART. 112) Estarão isentos de reservas de áreas públicas para uso institucional e para sistema de áreas verdes e de lazer os parcelamentos previstos na seção VIII desde que:

III- o parcelamento que não seja destinado a urbanificação, desde que esteja localizado em Zona de Expansão Urbana e todas as partes resultantes tenham área total superior a 20.000,00 m² (vinte mil metros quadrados).

Retirar o “Zona de Expansão Urbana”.

- Manter conforme o artigo 103, item IV, § 1º

§ 1º (Lei 2157/07) - Excetua-se da reserva de áreas públicas, o desmembramento, que não visar à urbanização e cujas partes resultantes tenham área superior a 20.000,00m², ficando as áreas inferiores.

Esse processo de desmembramento que não visa a urbanização garante ao proprietário do terreno, dimensionar terrenos maiores em terrenos menores, sem a aplicação das doações, que será realizada no ato do parcelamento do solo.

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: Somente será isento de reserva de áreas públicas o parcelamento com fins rurais permitido, somente, na Zona de Expansão Urbana e na Zona Rural. A zona rural não é citada pois o processo é feito junto ao INCRA e não na esfera municipal.

207)

Art. 117. (EXCLUÍDO) Os Parcelamentos com Restrição Cartorial são porções do território com restrições específicas de parâmetros urbanísticos, determinadas em consonância com a legislação vigente, quando da aprovação do parcelamento e gravadas no Oficial de Registro de Imóveis, com uso e ocupação pré-definida em memorial descritivo ou outra forma de convenção urbanística devidamente registrada, incluídos nestes, as Chácaras de Recreio e Hortifrutigranjeiras, sendo que: III- no entorno dos perímetros dos lotes com Restrição Cartorial em que o uso seja exclusivamente residencial unifamiliar e para edificações com até dois pavimentos, como forma de transição entre baixa densidade construtiva e densidade construtiva média e alta, deve-se respeitar, nos novos parcelamentos, uma faixa de amortecimento de 50 m (cinquenta metros), independente da zona de uso que o circunda, onde deverá ser observado o gabarito máximo de 10m (dez metros);

Retirar item

Contra o direito de construir. Lei nº 10.406/2002

segundo o art. 1.299, o proprietário pode levantar em seu terreno as construções que lhe sejam convenientes, desde que não despeite o direito de vizinhos e os regulamentos administrativos (municipais, estaduais, federais);



ACOLHIDO

Justificativa: Inciso III foi excluído.

208)

Art. 118. (NOVA NUMERAÇÃO ART. 120) Os empreendimentos habitacionais, comerciais, de prestação de serviços, industriais e/ou de logística, organizados sob o regime jurídico do condomínio previsto na Lei Federal nº 4.591/1964, definidos na lei municipal como condomínios urbanísticos, sejam eles horizontais ou verticais, só poderão ser implantados em lotes oriundos de gleba anteriormente submetida a modalidade de parcelamento previsto na Lei Federal nº 6.766/1979 e/ou legislação municipal que discorra sobre o parcelamento do solo, uso e ocupação do solo urbano, que tenham frente para via pública oficial e implantada, servidos de infraestrutura básica, conforme dispõe o §4º do artigo 2º da lei federal nº. 6.766/1979 e seus complementos pelas Leis Federais nº 9.785/99 e nº 13.465/2017, localizados nas zonas urbana e de expansão urbana, se excluindo lotes com restrições registradas em cartório que impeçam a implantação.

Acrescentar linha de corte para aprovação de condomínios urbanísticos como parcelamento do solo. Com o parcelamento do solo prevendo loteamento ou desmembramento, o prazo de aprovação dos empreendimentos será postergado de 3 a 5 anos.

Ou seja, para empreendimentos de habitação popular, as aprovações que estão, na média de 2 anos e meio desde o protocolo de diretrizes, passaria a ter um acréscimo de mais 3 a 5 anos para aprovação do loteamento anterior. Prazo total de aprovação passaria para quase 10 anos.

- Colocar uma linha de corte para aprovações de condomínios: até 60.000,00m² para aprovação de condomínios em glebas.

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: Condomínio Urbanístico não é modalidade de parcelamento do solo.

Para análise de todas as formas de condomínios, as áreas apresentadas devem ser oriundas de parcelamento do solo urbano, considerando o previsto na Lei Federal nº 4.591/1964 que determina que somente poderão ser implantados condomínios em lotes oriundos de gleba anteriormente submetida a modalidade de parcelamento previsto na Lei Federal nº 6.766/1979 e no Parecer da Consultoria Jurídica da Secretaria da Habitação CJ/SH nº 52/2015, reiterado pelo Parecer CJ/SH nº 66/2018: "A implantação do condomínio cumpre reiterar, só poderá ser anuída pelo Colegiado se vier a ocorrer em área oriunda de gleba anteriormente submetida ao parcelamento previsto na citada Lei nº 6.766".

209)

Art. 125. (NOVA NUMERAÇÃO ART. 125) O número de vagas de estacionamento para todos os empreendimentos está estabelecido no Quadro 6C.

§2º. As vagas especiais que se refere o parágrafo primeiro deste artigo deverão ser afetadas como área comum não podendo ser vinculadas a nenhuma unidade autônoma específica.

Retirar §2º

Se temos a obrigatoriedade de deixar uma vaga por unidade, caberá ao condomínio direcionar essas vagas especiais para as pessoas que realmente necessitam. Vincular essa área como uso comum, trará ônus para o condomínio e seus moradores, como por exemplo, o aumento do custo da fração ideal do condomínio, aumentando o custo do IPTU.



PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: A solicitação de vagas especiais como área comum tem previsão legal estabelecida em nível federal e a inserção na lei foi solicitado pelo RI.

Porém, a nova proposta exige a obrigatoriedade de apenas 1 vaga para 75% das unidades de moradia, sendo aceito até 1 vaga por unidade sem considerar área útil no empreendimento.

210)

Art. 146. (NOVA NUMERAÇÃO ART. 148) Os conjuntos habitacionais são empreendimentos horizontais e/ou verticais de interesse social enquadrados, oficialmente, na Lei Complementar nº 2.927/2018 (Lei de HIS), onde o parcelamento do solo é aprovado, mediante solicitação e a pedido do interessado, concomitantemente às edificações e que devem atender, além do disposto no Capítulo I, deste Título, às seguintes disposições:

II- o empreendimento deverá compreender mais de 200 (duzentas) unidades habitacionais;

VI- da área total objeto deve-se reservar 4,0 m² (quatro metros quadrados) de cota de terreno por habitação para espaços edificados destinados a atividades de comércio de abastecimento de âmbito local e serviços pessoais, da subcategoria de uso nR1 e nR-2, admitindo-se supermercados da subcategoria de uso nR2, desde que sejam permitidos na zona de uso em que se localizem e sejam atendidos os parâmetros de incomodidade e as condições de instalação estabelecidas para cada zona de uso e, quando contidos na zona mista, deverão ser observados os parâmetros de incomodidade e as condições de instalação estabelecidas segundo a categoria da via; e,

VII- os lotes unifamiliares que receberem as unidades habitacionais serão de uso misto permitindo a instalação de atividades na categoria de uso "nR1", desde que vinculada ao uso residencial, sendo, vedada a descaracterização da finalidade inicial de provimento de moradia e ocupação, devendo ser atendidas as determinações do Código Sanitário, Código de Obras, Código de Posturas e demais normativos legais para seu funcionamento

Retirar item e prever apenas o que foi aprovado na Lei 2927/2018 e seu decreto.

Itens que não são apresentados na Lei 2927/2018. Restrições além do previsto em lei. Aumento significativo na área de uso misto para o terreno e acréscimo de lotes unifamiliares

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: O empreendedor poderá aprovar, seguindo a Lei 2927/2018, em qualquer outra modalidade de condomínio sem ser enquadrado como conjunto habitacional, e não serão exigidas as condicionantes previstas no artigo 146; contudo, se optar pela modalidade de conjunto habitacional, serão exigidas as medidas previstas nesta seção.

Lembramos que a modalidade Conjunto Habitacional não foi prevista na Lei 2918/2018.

A redação foi alterada para esclarecer os usos residenciais que podem ser contemplados no enquadramento.

Os conjuntos habitacionais são empreendimento horizontais e/ou verticais que contemplem mais de 200 unidades habitacionais construídas pelo empreendedor, sendo elas edificações isoladas ou agrupadas R1, R2h1, R2h-2 ou empreendimentos R2h-3, R2h-4d e R2v-4 de interesse social, enquadrados, oficialmente, na Lei Complementar nº 2.927/2018 (Lei de HIS), onde o parcelamento do solo é aprovado, mediante solicitação e a pedido do interessado, concomitantemente às edificações e que devem atender, além do disposto no Capítulo I, deste Título.

211)

Art. 192. (NOVA NUMERAÇÃO ART. 194)A transferência do direito de construir correspondente ao potencial construtivo de imóveis públicos e privados, que não se realizou ou não exercido, passível



de ser utilizado em outro local, prevista nos termos do art. 35 da Lei Federal nº 10.257, de 2001 - Estatuto da Cidade e disciplinada no Plano Diretor, observará as disposições, condições e parâmetros estabelecidos nesta lei, autorizada mediante escritura pública, para fins de viabilizar:

Esclarecer item.

Como e quem terá o poder de definir a alteração do direito de construir? GAPE ou CCU?

E mesmo alterando o direito de construir o valor estipulado (previsto no artigo 190).

Pode ser substituído pelo valor da contrapartida?

Esclarecer no texto pontos importantes.

ESCLARECIMENTO

Justificativa: Todas estas dúvidas estão previstas e regradas nos demais artigos desta seção.

A contrapartida não tem relação com o potencial construtivo.

Caso estejam se referindo à Outorga, a resposta é positiva, a Certidão de Transferência de potencial construtivo, se utilizada, pode até zerar o pagamento de Outorga.

212)

Art. 202. (NOVA NUMERAÇÃO ART. 210)

O Executivo Municipal poderá outorgar onerosamente o direito de construir correspondente ao potencial construtivo adicional, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelos beneficiários, nos termos dos artigos 28 a 31 e seguintes da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), do Plano Diretor e procedimentos estabelecidos nesta lei e nos regulamentos.

Revisar os mapas indicativos que regularizam a Outorga Onerosa de forma a ter uma distribuição mais homogênea não onerando nenhuma área do município.

A associação entende que qualquer outorga deve ser eliminada do texto legal. Hoje as margens de lucro das empresas da construção civil estão muito baixas e nova taxaço irá inviabilizar muitas empresas de atuar na cidade de Ribeirão Preto.

Tivemos dúvidas com relação aos mapas, já que em todos no carimbo constava a legislação 2505/2012, e nos questionamos se esses seriam os finais. Por fim foi retirado do site o Mapa 06, agravando ainda as dúvidas com relação ao site.

Com base no quadro 04, foram feitas simulações diante do coeficiente de aproveitamento da área. Diante de outras taxas e valores estipulados pela prefeitura em contrapartida, sem contar a infraestrutura super dimensionada que muitas vezes solicitadas pelas secretárias a fim de solucionar problemas dos bairros do entorno da área. Consideramos os valores da outorga super dimensionados, e a distribuição dessa taxa no território desproporcional. O intuito de beneficiar as áreas centrais do município pode agravar o crescimento nas áreas de expansão, e devido a outorga pode criar um movimento contrário, ao invés de áreas para incorporação, a fim de viabilizar os empreendimentos os loteadores vão optar por Loteamento de casas

ACOLHIDO

Justificativa: Os mapas foram revisados na última publicação e os fatores de planejamento foram redistribuídos.

213)

§2º. A outorga onerosa somente incidirá sobre os lotes após 5 (cinco) anos da data de publicação desta lei,



A associação entende que qualquer outorga deve ser eliminada do texto legal. Hoje as margens de lucro das empresas da construção civil estão muito baixas e nova taxaçoão irá inviabilizar muitas empresas de atuar na cidade de Ribeirão Preto.

Caso a prefeitura não aceite a sugestão da associação de excluir a outorga, sugerimos revisar a aplicação da incidência da outorga onerosa. Proposta: 10 anos.

Solicitamos prorrogação do prazo de 5 anos, considerando que o tempo de aprovação de um loteamento no município tem um tempo médio de 5 a 6 anos.

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: A outorga é instrumento previsto no Estatuto da Cidade, já regulada na 2505/2012 e aplicada em todas as cidades da região.

O não regramento da Outorga é infração direta ao previsto no PD e recusa de receita.

A preparação por parte do empresariado para a aplicação da outorga se iniciou com a publicação da Lei 2505/12 e foi retomada no início da discussão do Plano Diretor vigente e somado aos 5 anos de transição previstos nesta lei, totalizam 13 anos.

Ainda em tempo, cabe ressaltar que o período de transição proposto corresponde à metade do período de planejamento e vigência de um Plano Diretor.

214)

Art. 204. (NOVA NUMERAÇÃO ART. 212)

A contrapartida financeira, que corresponde à outorga onerosa de potencial construtivo adicional é calculada pela equação:

$$CF = [AT \times (CAE - CAB)] \times VVt \times FP \times FS$$

A associação entende que qualquer outorga deve ser eliminada do texto legal. Hoje as margens de lucro das empresas da construção civil estão muito baixas e nova taxaçoão irá inviabilizar muitas empresas de atuar na cidade de Ribeirão Preto.

Se não aceito, propomos revisar o cálculo.

Solicitamos a revisão do cálculo, mas também dos coeficientes previstos nas áreas, a fim de proporcionar ao município um crescimento planejado. O cálculo apresentado na legislação é bi tributado, considerando que a área do terreno (AT) já está contemplado no Valor Venal do Terreno (VVT). O cálculo seria:

$$CF = [AT \times (CAE - CAB)] \times Vm^2 \times FP \times FS$$

Onde Vm^2 corresponde ao valor por metro quadrado do terreno

ACOLHIDO

Justificativa: O Valor Venal da fórmula é por m^2 .

215)

Art. 205. (NOVA NUMERAÇÃO ART. 213)

Para a aprovação de novos empreendimentos em glebas situadas na Zona de Expansão Urbana, será aplicada a outorga onerosa de alteração de uso, sendo esta diferenciada de acordo com o distanciamento do empreendimento objeto da aprovação até à área urbanificada mais próxima



dentro do Perímetro Urbano, transferindo o valor arrecadado ao Fundo de Desenvolvimento Urbano em conta própria, observada a regra de aplicação prevista no artigo 31 da Lei Federal nº 10.257/2001, com as seguintes faixas de distância e respectivos valores:

I- até 750m (setecentos e cinquenta metros) de distância serão cobrados 0,02 UFESP/m² (dois centésimos da Unidade Fiscal do Estado de São Paulo por metro quadrado) de área parcelada;

II- de 751 m (setecentos e cinquenta e um metros) a 1500 m (mil e quinhentos metros) de distância serão cobrados 0,04 UFESP/m² (quatro centésimos da Unidade Fiscal do Estado de São Paulo por metro quadrado) de área parcelada;

III- acima de 1500m (mil e quinhentos metros) de distância será cobrado 0,06 UFESP/m² (seis centésimos da Unidade Fiscal do Estado de São Paulo por metro quadrado) de área parcelada.

Retirar Item.

Bitributação municipal.

Se a empresa já será responsabilizada em pagar as mitigações do terreno, no qual um dos itens do relatório de impacto é a inserção urbana (Item 3 do Relatório de Impacto – Decreto 273/2019), avaliado pela integração do empreendimento em relação à área urbana consolidada, não faz sentido cobrar outorga sobre alteração de uso.

ACOLHIDO

Justificativa: A outorga é instrumento previsto no Estatuto da Cidade, já regulada na 2505/2012 e aplicada em todas as cidades da região.

O não regramento da Outorga é infração direta ao previsto no PD e recusa de receita.

A preparação por parte do empresariado para a aplicação da outorga se iniciou com a publicação da Lei 2505/12 e foi retomada no início da discussão do Plano Diretor vigente e somado aos 5 anos de transição previstos nesta lei, totalizam 13 anos.

Ainda em tempo, cabe ressaltar que o período de transição proposto corresponde à metade do período de planejamento e vigência de um Plano Diretor.

216)

Art. 215. (NOVA NUMERAÇÃO ART. 223) A aprovação de empreendimentos de grande impacto urbanístico e ambiental conforme especificado nesta lei, tecnicamente justificado, fica condicionada à apresentação prévia de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), conforme artigo 36 da Lei Federal nº 10.257/2001.

§7º. Caberá à Comissão de Controle Urbanístico a manifestação final sobre o EIV, determinando ao empreendedor/interessado que, às suas expensas, execute modificações em projeto ou obras necessárias para atenuar, compensar ou superar os impactos causados pelo empreendimento.

As vezes percebemos comunique-se repetidos, por falta de entendimento do projeto.

Gostaríamos de propor que em casos específicos e que o debate da CCU se estenda, o empreendedor possa ser convidado a reunião de forma a tirar dúvidas para prosseguimento mais assertiva da análise.

ACOLHIDO

Justificativa: O Decreto 165/2018 já prevê a participação do empreendedor mediante solicitação do GAPE e o procedimento será mantido na aplicação da nova LPUOS. Foi trazido para a Lei o art. 6º decreto 165/2018 “Por solicitação do requerente e/ou a critério do Diretor do Departamento de



Urbanismo, ouvido o Secretário de Planejamento e Gestão Pública, os interessados nos projetos em análise poderão comparecer às reuniões a fim de prestar esclarecimentos.”

Data: 29/04/2020

Proponente: Fernando Freire / Ad Holiver – Administradora de Imóveis Ltda

217)

EXCELENTÍSSIMO SENHOR
DR. EDSOM ORTEGA MARQUES
DD Secretario de Planejamento Municipal
CC/ EQUIPE TECNICA

Prezados

Relativamente ao Projeto da nova lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, gostaríamos de questionar, ou sugerir, ou protestar, esclarecer, e ainda solicitar, o que se segue.

.....

SOLICITAÇÕES A SEREM FEITAS NA REVISÃO DA LPUSO

A- NO TEXTO DO CONTROLE DE ACESSO EM LOTEAMENTOS

.....

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: Os regramentos para controle de acesso estabelecidos no projeto de Lei dizem respeito ao cercamento e controle de acesso para loteamentos já implantados de forma geral, sendo necessário deixar alguma flexibilidade para regulamentação de casos existentes no município, observando-se que todo processo de controle de acesso de loteamentos é analisado por um colegiado e deliberado pelo Secretário de Planejamento e Gestão Pública por meio de assinatura Termo de Autorização e Compromisso. Vale lembrar que as disposições inseridas no Projeto de lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo sobre esse tema foi baseado no Decreto 276/2018 em vigor. Sendo assim as solicitações propostas não podem ser acolhidas pois são referentes a um caso específico.

Diferente do sugerido e exposto neste documento, não é objetivo da LPUOS privilegiar um em detrimento da coletividade, portanto, para que se possam analisar casos omissos e peculiares, a manutenção da possibilidade de análise de condicionantes físicas, geográficas, ambientais e de atividade foi mantida.

Ainda em tempo, cabe ressaltar que o cercamento e controle de acesso somente acontece com anuência da maioria dos afetados e portanto, qualquer tipo de alteração será autorizado mediante interesse a em benefício desta coletividade.

218)

B- RELATIVAMENTE AO GABARITO DAS CONSTRUÇÕES

.....

Portanto, solicita-se a inserção no Projeto de Lei:

A aplicabilidade de recuos frontais mínimos de 5 m, com Gabaritos máximos de 21 m, para as construções verticalizadas na Quadra 28, e permitindo-se, com ou sem escalonamento, edificar



construções verticalizadas com Gabaritos máximos de 58 m, desde que os recuos frontais mínimos sejam de 20 m.

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: Em função das restrições cartoriais e do entendimento da equipe técnica do desejo do loteador em implantar um bairro estritamente horizontal com gabarito máximo até dois pavimentos e também considerando as questões urbanísticas de impacto a paisagem urbana e garantia da privacidade das habitações do entorno, manteve-se o gabarito igual aos demais lotes do bairro (até dois pavimentos).

219)

C- RELATIVO A MUDANÇA DE ZONA NA UOP 07-S

.....

Pelo todo o exposto anteriormente, considerando que a extensão do uso da ZM-2 para toda a UOP - 07S, em especial o loteamento Jardim Canada, Quadra 28, Comercial, pressupõe a igual aplicação das normas urbanísticas àquelas áreas que preencham iguais condições, bem como a igualdade na elaboração dos direitos e sua aplicação, atendendo ao princípio da ISONOMIA, solicitamos: “O uso da ZM-2 em substituição ao uso da ZM-1A, como Zonas de Uso e Ocupação na Unidade de Ocupação Planejada 07-Sul em áreas que tenham a determinação ZM-1A, bem como seus índices de aproveitamento (CA), taxa de ocupação (TO, Gabarito (conforme solicitação anterior, neste documento), densidade populacional (DP), taxa de permeabilidade (TP) e recuos (conforme solicitação anterior neste documento , possibilitando determinar o desejado mix de residência, serviços diversificados, lazer, geração de emprego e trabalho próximos, obtenção de uma vida interior equilibrada, busca da isenção da dependência da motorização individual, estabelecendo assim uma densidade desejável para uma ocupação disciplinada e distribuição espacial das funções urbanas contidas dentro da UOP 07S, sem quaisquer distinções dos usos e ocupações pertinentes a todos os seus loteamentos.

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: Na UOP 07 - Sul incide o zoneamento urbanístico ZM-2 com exceção dos loteamentos com restrição cartorial de caráter predominantemente residencial, visto que o mais restritivo se sobrepõe e que se pretende garantir o menor nível de incomodidade as regiões residenciais. No intuito de promover o mix de residência, serviços diversificados, lazer, geração de emprego e trabalho próximos para Jardim Canadá foi incluída como ZCCR (zona de corredor comercial em áreas com Restrição Cartorial) a Rua Hudson permitindo uso misto no trecho entre a Avenida Carlos Consoni e Rua Salvador Delloiagono, dessa forma garantimos a isonomia de tratamento quando levamos em conta o estudo e análise das características e intenções do loteador inicial, da ocupação primária e da pós ocupação que ocorreu em cada um destes parcelamentos com o decorrer dos anos.

220)

A- NO TEXTO DO CONTROLE DE ACESSO EM LOTEAMENTOS

Relativamente ao Projeto de Lei:-

O art. 146 estabelece regras para obtenção de autorização para controle de acesso de loteamentos, determinando dentre outras obrigações que “a totalidade das áreas Institucionais estejam



localizadas externamente ao perímetro de acesso controlado”, bem como “no mínimo, 50% das áreas do sistema de áreas verdes e de lazer de propriedade da municipalidade, exigidos pela legislação vigente, fiquem externas à área com controle de acesso”, respectivamente especificações estabelecidas junto aos itens III e IV do referido artigo.

Estas exigências deixam clara a exclusão das pretensas intensões de fechamento notadamente da parte do loteamento Jardim Canadá, Parte das Glebas 1 e 2, onde está localizada a Quadra 28, comercial, uma vez que não é possível localizar as áreas Institucionais externamente à área de controle de acesso, nem tão pouco as áreas verdes que estão distribuídas entre os lotes residenciais, internamente às quadras e o mesmo com relação às áreas de lazer.

As condições criadas para o controle de acesso trazem condicionantes e regras rígidas a serem obrigatoriamente seguidas para tal objetivo, porém, ao mesmo tempo em que o artigo estabelece o regramento, o parágrafo 7º derruba o conteúdo das exigências e sem que sejam determinadas novas normas, estabelece a possibilidade para que o controle de acesso ocorra através de justificativa técnica, flexibilizando a rigidez e a permissão do feito.

Nosso entendimento é que as exigências técnicas devem se sobrepor às justificativas, além do que atinge diretamente a parte do loteamento Jardim Canadá, Glebas 1 e 2, onde está localizada a Quadra 28. Uma vez que a região não contempla nenhum dos requisitos técnicos mínimos estabelecidos para esta pretensão, não há razões para gerar excepcionalidades, única, exclusiva e pontualmente para a permissão do Cercamento.

Neste sentido, afastando o dualismo, é claro, evidente e verdadeiro que a exclusão do parágrafo 7º do artigo 146 se faz extremamente necessária e portanto protestamos por ela dever ser contemplada, bem como o controle de acesso em loteamentos seja regido, principalmente, pelos itens III e IV, permitindo que as referidas áreas públicas tenham seus usos efetivamente públicos. Solicita-se também a inserção no Projeto de Lei, de artigo a título de que qualquer Cercamento a ocorrer em parte do loteamento Jardim Canadá, Parte das Glebas 1 e 2, já consolidado, não venha a ocorrer de forma a ALTERAR O STATUS QUO existente das Avenidas José Brandani, Ottawa, Dormelia de Souza Mosca e Antonio José Marçal, ou seja não venha a ocorrer de forma a modificar as características físicas e urbanísticas das mesmas, causando obstruções por quaisquer elementos construtivos (Cercas, Muros, Grades, Guaritas, Cancelas, etc) introduzidos ao longo de todos os seus trechos e, principalmente nos seus encontros com a Rua Hudson e com as Avenidas externas ao loteamento, a saber as Avenidas João Fiuza, José Adolfo Bianco Molina e Carlos Consoni, haja vista que tal Cercamento, se vier a ser permitido na forma citada ocasionará imensuráveis prejuízos à detentora da propriedade da Quadra 28, não podendo-se, ainda olvidar que esta última possui como lotes, outros 02 (dois), estes que hoje são considerados pelo município como INSTITUCIONAIS e com destinação a Igreja e Escola

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: Os regramentos para controle de acesso estabelecidos no projeto de Lei dizem respeito ao cercamento e controle de acesso para loteamentos já implantados de forma geral, sendo necessário deixar alguma flexibilidade para regulamentação de casos existentes no município, observando-se que todo processo de controle de acesso de loteamentos é analisado por um colegiado e deliberado pelo Secretário de Planejamento e Gestão Pública por meio de assinatura Termo de Autorização e Compromisso. Vale lembrar que as disposições inseridas no Projeto de lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo sobre esse tema foi baseado no Decreto 276/2018 em vigor. Sendo assim as solicitações propostas não podem ser acolhidas pois são referentes a um caso específico.

221)



B- RELATIVAMENTE AO GABARITO DAS CONSTRUÇÕES

Considerando que:-

b.1. No Projeto de Lei, a Zona ZM1 A tem como limite máximo dos Gabaritos o valor de 21 m e recuos frontais mínimos de 5 m

b.2 A distancia entre alinhamentos das construções verticalizadas existentes na Avenida João Fiuza é da ordem de $5m + (3 + 9 + 6 + 9 + 3)m + 20m$ ou seja $(30)m + 20m = 55m$, onde:- calçadas – 3 m, leito carroçável – 9 m, canteiro central – 6m, onde 6 m e 9 m são os recuos frontais.

b.3 A distancia entre alinhamentos dos lotes nas Avenidas Joisé Brandani, Ottawa, Dormelia de Souza Mosca e Antonio Marçal, que circundam a Quadra 28 do Jardim Canadá e os das alinhamentos dos lotes residenciais e frontais àquela é da ordem de $(6 + 13 + 6)m = 25m$, onde 6 m é a largura de cada calçada e 13 m é a largura do leito carroçável das Avenidas.

b.4 A Quadra 28 encontra-se na ZM1 A, e ,suas construções deverão obedecer ao Gabarito máximo de 21 m, contrariamente às ZM 2 e Zm3, nas quais o Gabarito é sem limite. Recuos frontais mínimos de 5 m e laterais de acordo com $H/6$, onde H é a altura da edificação

b.5 Nas construções verticalizadas da Avenida João Fiuza, os Gabaritos também foram sem limite, com as alturas definidas pelo Código de Obras, sendo que existem prédios de até 30 andares, ou seja, com gabarito da ordem de 83 m.

b.6 Se ocorrer edificações verticalizadas nos lotes da Quadra 28, estes deverão ter recuos frontais mínimos de 5 m e Gabarito máximo de 21 m, sendo que a distância entre alinhamentos prediais será da ordem de $5m (6 + 13 + 6)m + 5m$, totalizando 35 m, onde 5m é o recuo frontal das construções, 6m é a largura das calçadas e 13 m é a largura do leito carroçável.

b.7 Se a Lei vier a permitir que para as construções verticalizadas na ZM1 A, haja obediência ao Gabarito máximo de 57 m, correspondendo a uma edificação com 20 andares e, desde que possuam recuos mínimos obrigatórios de 20 m, teremos que a distância entre os alinhamentos prediais das construções frontais residenciais e o seu alinhamento será de $(30m + 20m) = 50m$, praticamente igual aos 55 m obtidos 5.2, anterior

b.8 Se a Lei vier a permitir o Escalonamento em construções verticalizadas na ZM1' A, teremos:-

b.8.1 Edificações verticalizadas com Gabarito de 21 m, recuados frontalmente de 5m, distantes $(5m + 25m + 5m) = 35m$ dos alinhamentos prediais dos lotes residenciais

b.8.2 Edificações verticalizadas com Gabarito máximo de 57 m, recuadas frontalmente de 20 m, distantes $(5m + 25m + 20m) = 50m$ dos alinhamentos prediais dos lotes residenciais,

Tem-se em CONCLUSÃO:-

Com base nos sub itens anteriores, todos do item 5, CONCLUIMOS que a situação resultante de construções verticalizadas na Quadra 28, nos moldes da aplicabilidade do citado nos sub sub itens 5.8.1 e 5.8.2, é muitíssima melhor / mais confortável do que a que ocorre, por exemplo, na orla da Avenida João Fiuza, no seu trecho lindeiro com os lotes mistos do Jardim Canadá, QUIÇA na maioria das regiões da cidade, inexistindo qualquer invasão de propriedade visual a residências frontais.

Portanto, solicita-se a inserção no Projeto de Lei:

Da aplicabilidade de recuos frontais mínimos de 5 m, com Gabaritos máximos de 21 m, para as construções verticalizadas na Quadra 28, e permitindo-se, com ou sem escalonamento, edificar construções verticalizadas com Gabaritos máximos de 58 m, desde que os recuos frontais mínimos sejam de 20 m.

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: Em função das restrições cartoriais e do entendimento da equipe técnica do desejo do loteador em implantar um bairro estritamente horizontal com gabarito máximo até dois pavimentos e também considerando as questões urbanísticas de impacto à paisagem urbana e



garantia da privacidade das habitações do entorno, manteve-se o gabarito igual aos demais lotes do bairro (até dois pavimentos).

Data: 24/04/2020

Proponente: BRZ Empreendimentos – Maria Eugenia L. F. Vianna

222)

Sugerimos que:

- As áreas da Zona Leste permitam gabarito superior ao básico e
- Adensamento de pelo menos 700 hab/ha para a região da Zona Oeste.

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: Gabarito e densidade populacional de acordo com a zona incidente.

DATA: 09/04/2020

Proponente: **Samanta Pineda**

223)

§3º. Para a aprovação de novos empreendimentos em glebas situadas na Zona de Expansão Urbana, será aplicada a outorga onerosa de alteração de uso do solo conforme expresso no Capítulo V do Título VII desta lei.

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: O interesse maior está na urbanificação das áreas internas ao Perímetro Urbano, portanto há o instrumento do IPTU Progressivo para incentivar estas áreas e a OO de alteração de uso para a urbanificação da zona de expansão urbana.

224)

Art. 31. A Zona de Amortecimento da Estação Ecológica de Ribeirão Preto - Mata de Santa Tereza (ZMT) é delimitada pelas sub-bacias hidrográficas dos córregos Serraria e do Horto somadas, onde a urbanificação está sujeita a normas que visam **preservar** a paisagem e o ecossistema existentes, conforme disposto no Plano de Manejo da Estação Ecológica de Ribeirão

*O termo **conservar** seria mais adequado para permissão de intervenção?*

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: Segundo o Plano de Manejo a ZMT-01 e ZMT-3A-1 utilizam o termo “PRESERVAR” e as demais zonas passam a ter o termo “CONSERVAR”. – Texto alterado.

225)

§2º. Na existência de planícies aluviais com áreas úmidas não florestais associadas aos cursos de água, as Áreas de Preservação Permanente serão aplicadas após o limite externo destas.

Dispositivo que contraria Lei Federal 12.651/12. Inconstitucional



NÃO ACOLHIDO

Justificativa: Está nas contribuições enviadas pela SMMA para serem inserido à LPUOS e vem ao encontro das questões de macrodrenagem. Não identificamos a contrariedade com o Cód. Florestal nem a inconstitucionalidade da questão

226)

Art. 34. A Macrozona Ambiental regrada nesta lei, nos termos do Código do Meio Ambiente, é a Zona de Uso Especial (ZUE) que compreende a região do município onde as características geológicas favorecem a *recarga do Sistema Aquífero Guarani (SAG)*, cujas ações e atividades antrópicas são disciplinadas com vistas à proteção e conservação do manancial de interesse regional.

Já existem estudos que delimitam a área de recarga – sugestão de inclusão do mapa para segurança jurídica.

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: A matéria deve ser tratada no CMA e lá manter estas informações, inclusive suas indicações em mapa. Esta citação aqui é apenas uma referência.

227)

§3º. As questões relacionadas ao Sistema de Espaços Livres de Uso Público e ao bioma Cerrado na Zona de Uso Especial serão tratadas no Plano Estratégico do Sistema de Áreas Verdes e Arborização Urbana e no Plano Municipal da Mata Atlântica e do Cerrado, com vistas ao atendimento do previsto no inciso I, artigo 57, da Lei complementar nº 2866, de 2018.

Entendo que há grande complexidade na elaboração do Plano Estratégico

Sugestão de exclusão para regramento geral nesta lei. Se mantido deverá haver estabelecimento de prazo e procedimentos sob pena de travar toda e qualquer atividade na região.

ACOLHIDO

Justificativa: Estas questões foram retiradas

228)

Art. 43. Ficam garantidos os direitos de uso do solo regularmente constituídos com “habite-se” anteriormente à publicação desta lei, ainda que em não conformidade com o zoneamento aqui previsto, sendo vedada a ampliação das edificações para fins não permitidos nesta lei para o referido zoneamento.

Parágrafo único. Somente serão admitidas reformas com ampliação de área, garantindo o mesmo uso, quando necessárias para adequações técnicas que visem o atendimento de parâmetros de segurança, salubridade, incomodidade e risco ambiental, ou nos casos de cumprimento de modificação de legislação e normativos técnicos que regulem a atividade licenciada e/ou mediante licenciamento ambiental junto à Secretaria Municipal de Meio ambiente e aplicação de medidas mitigadoras.



O padrão da garantia de transição é a emissão de diretrizes não o “habite-se”.

ACOLHIDO

Justificativa: Serão mencionados além das Diretrizes, as Certidões e os alvarás de construção, entretanto com a proposta aqui trazida se está ampliando para a expectativa de direito e não apenas para a realidade consolidada.

229)

I. nRa – uso não residencial ambientalmente compatível com o equilíbrio ecológico, inserido nas zonas urbana, de expansão urbana e rural, englobando atividades comerciais e de serviços, institucionais e produtivas, que garantam a proteção, a preservação e/ou a recuperação ambiental, compreendendo:

Recomenda-se trocar por conservação já que preservação indica intocabilidade

ACOLHIDO

Justificativa: Será acrescido o termo CONSERVAÇÃO sem, contudo, excluir o PRESERVAÇÃO, pois haverá os dois casos.

230)

g. nRa-7: usos e atividades classificados como nR1, desde que aplicadas práticas sustentáveis que garantam o baixo impacto ambiental conforme definido no Código Municipal do Meio Ambiente e mediante anuência da Secretaria Municipal do Meio Ambiente, voltadas ao comércio e prestação de serviços, complementares e com áreas construídas compatíveis com o uso residencial e inferiores à 500m², com densidade demográfica e construtiva baixa, auto e ecossustentáveis, voltadas ao suprimento da população local.

Densidade baixa tem parâmetros?

ACOLHIDO

Justificativa: De acordo com a Zona incidente inseridos no Quadro 4]

231)

III. nR2 – uso não residencial tolerável à vizinhança residencial, que apresentam risco ambiental baixo, com grau baixo de nocividade, em razão dos efluentes hídricos e atmosféricos, e grau de incomodidade variável entre baixo e médio, apresentando movimentação aceitável de trânsito e tráfego, bem como níveis toleráveis de efluentes e/ou ruídos e com área construída e/ou lotação máximas definidas no Quadro 05-B;

Parâmetros de tolerável, conceito jurídico indeterminado

ESCLARECIMENTO



Justificativa: O parâmetro tolerável está determinado pelo risco ambiental com grau baixo de nocividade e grau de incomodidade baixo e médio etc.

232)

Parágrafo Único. Nos casos de interesse de implantação em áreas protegidas enquadradas como Zonas de Proteção Máxima, observado o disposto no Código do Meio Ambiente e na legislação pertinente, os empreendimentos se sujeitarão à análise, manifestação e autorização de intervenção por parte da Secretaria Municipal do Meio Ambiente ou de outros órgãos ambientais competentes.

ESCLARECIMENTO

Justificativa: Está de acordo com CMA amplamente discutido, sendo este assunto apenas mencionado aqui.

233)

Art. 64. A Taxa de Permeabilidade (TP) é a divisão da área permeável, dentro do lote onde se permite a infiltração e escoamento de água no solo, livre de qualquer edificação ou pavimentação, pela área total do lote ou gleba.

Incluir previsão de materiais semi permeáveis.

ACOLHIDO

Justificativa: Foi incluído no parágrafo segundo as questões de permeabilidade de materiais conforme o Código de Obras.

234)

Parágrafo Único. A Administração Municipal negará o pedido de urbanificação em que seja considerada inviável, técnica e economicamente para o município.

Se o empreendedor se comprometer a realizar a infra?

ESCLARECIMENTO

Justificativa: A negativa se dará após todas as análises de mitigação possível. A negativa se baseia também nos custos de manutenção do empreendimento e não apenas com a realização e implantação da infra.

235)

§1º. Além da infraestrutura urbana básica a que se refere o *caput* poderão ser exigidas outras obras ou serviços de infraestrutura urbana complementares, a critério da administração municipal, justificadamente.

Inerente a abertura do sistema viário (desapropriações?)

ESCLARECIMENTO

Justificativa: Não só do Sistema Viário, mas de qualquer outra infraestrutura complementar



236)

§2º. Na Zona de Expansão Urbana os novos empreendimentos somente serão autorizados em imóveis que estejam diretamente ligados a vias que compõem o sistema viário estrutural ou ao prolongamento desse, sem prejuízo do disposto no *caput*.

A ligação pelo empreendedor responsabilidade do poder público aquela passagem no vizinho para acesso à Rialto

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: Esta é uma condição para garantir a conexão do tecido urbano urbanizado com novos parcelamentos em área de expansão.

237)

Art. 72. O Município poderá, complementarmente, exigir a reserva de faixa não edificável destinada a:

- I. amortecimento de patrimônio cultural;
- II. abastecimento de água;
- III. serviços de esgotos;
- IV. energia elétrica;
- V. coleta de águas pluviais;
- VI. rede de comunicação; e,
- VII. gás canalizado.

Código Florestal prevê indenização art. 6º

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: O Art. 6º do Cód. Florestal não prevê indenização. O que previa a desapropriação era o 5º, entretanto foi parcialmente vetado. A propositura de legislação com origem no Executivo não deve prever punições financeiras ao próprio executivo.

238)

§1º. É proibida a implantação de lotes, áreas institucionais e áreas sem afetação:

- I. nos canteiros centrais e laterais das rotatórias, ~~avenidas e vias expressas de 2ª categoria;~~ II. nas rotatórias;
- III. ~~lindeiros à via expressa fechada;~~ e,
- IV. nas Zonas de Proteção Máxima.

§2º. A proibição do §1º com relação à via expressa fechada permanecerá enquanto não for implantada a respectiva via marginal.

**Centro de rotatória pode ser tida como área verde?
Áreas institucionais em vias expressas as valorizam?**

ESCLARECIMENTO

Justificativa: As áreas verdes se forem aceitas em rotatórias ou canteiros centrais impedirão quaisquer tentativas de seu estreitamento, mesmo que necessários para a mobilidade urbana, pois influenciará nos



índices ambientais. Este assunto está pacificado há anos. Todavia não há impedimento de tratamento paisagístico nestes locais.

As vias expressas são acompanhadas de vias marginais paralelas e para estas vias marginais é possível se ter acesso às Áreas Institucionais.

239)

§1º. As Diretrizes Urbanísticas poderão indicar a disposição das áreas verdes, institucionais e áreas sem afetação, considerando o disposto nas Diretrizes Ambientais, inclusive o percentual disposto na alínea “c” do inciso II, **Inclusive permitir sua total alocação em áreas que podem ser objeto de desapropriação para implantação de projetos urbanos previstos pelo município como o Plano diretor de Macrodrenagem.**

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: A desapropriação está implícita nesta lei e o Poder Público avaliará a sua melhor ocupação. O presente artigo trata apenas das questões de doações e este tema da macrodrenagem está sendo tratado junto ao Código de Saneamento.

240)

§7º. As Zonas de Proteção Máxima - ZPM terão a destinação de Área Verde e ser restaurada a partir de Projeto de Restauração Ecológica, observando as diretrizes ambientais e o disposto no Código Municipal do Meio Ambiente.

Trocar palavra restaurada e utilizar ZPM como sistema de lazer quadra permeável, utilização de baixo impacto, ciclovias, pista de caminhada

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: Foi substituída a palavra “restaurada” por “recomposta”, contudo, cabe à SMMA a definição da utilização da ZPM.

241)

Art. 81.

.....

Colocar possibilidade de doação em áreas a serem desapropriadas

ESCLARECIMENTO

Justificativa: Não há a necessidade de menção nesta lei sobre a possibilidade de doação, pois as legislações estadual e federal já preveem esta condição e os processos já transcorrem normalmente hoje.

242)

Art. 103

I- tenham declividade relativamente baixa;



ACOLHIDO

Justificativa: Será utilizado o valor de 5% considerando a NBR9050 que trata de acessibilidade.

243)

§3º. Para condomínios citados no parágrafo acima, desde que não superem a densidade populacional líquida de até 200 hab/ha (duzentos habitantes por hectare), a área a ser reservada para uso institucional poderá ser convertida em áreas sem afetação, no seu todo ou em parte, a critério da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública.

Tabela do zoneamento NÃO BATE

ESCLARECIMENTO

Justificativa: A densidade de 200hab/há está relacionada com a convecção das áreas institucionais e não com a densidade máxima estabelecida para o zoneamento da área. São coisas diferentes.

244)

Art. 119

- I. a execução de bicicletário, devidamente equipado, e, complementarmente, nas dimensões previstas no Código de Obras.

Incluir exigência de sustentabilidade

ACOLHIDO

Justificativa: Os conceitos de sustentabilidade estão previstos e defendidos nos capítulos de incentivos como forma gradativa desta política. Não se vê a necessidade de sua obrigatoriedade neste artigo.

245)

Art. 141. Todos os condomínios deverão contemplar a implantação de obras de infraestrutura, como rede de distribuição de água, sistema de coleta, elevação e afastamento de esgotos, galerias de águas pluviais, sistema de retenção e dissipação de águas pluviais, pavimentação, guias, sarjetas, iluminação pública e outros que se façam necessários para adequação e implantação do empreendimento.

Incluir exigência de sustentabilidade

ACOLHIDO

Justificativa: Os conceitos de sustentabilidade estão previstos e defendidos nos capítulos de incentivos como forma gradativa desta política. Não se vê a necessidade de sua obrigatoriedade neste artigo.



246)

Art. 197. A Transferência do Direito de Construir será concedida mediante análise dos potenciais impactos ao patrimônio cultural, à paisagem e ao meio ambiente, respeitados os gabaritos de altura das edificações, os índices de ocupação, de permeabilidade, os recuos e afastamentos fixados por esta lei para as zonas de uso nas quais seja admitida a recepção de potencial construtivo adicional.

§1º. Na autorização do direito de construir adicional, a área construída para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento não excederá ao limite máximo estabelecido para o imóvel receptor, de acordo com a aplicação do Coeficiente de Aproveitamento Máximo, segundo a zona de uso em que se localize, conforme Quadro 04, integrante desta Lei;

Há coerência?

ESCLARECIMENTO

Justificativa: A lei garante o Coeficiente de Aproveitamento Básico que é equivalente a 1 vez o tamanho de seu terreno, entretanto para cada zona será possível se ter um Aproveitamento Máximo que está relacionado ao máximo de construção que poderá se ter no terreno. A Certidão de Transferência de Potencial Construtivo permite que se amplie o coeficiente básico até o coeficiente máximo sem o pagamento de outorga.

247)

Art. 219. A Secretaria de Planejamento e Gestão Pública, que coordena os processos de licenciamento de empreendimentos no município, orientará e definirá por meio da CCU – Comissão de Controle Urbanístico, com base na legislação vigente os procedimentos técnicos e operacionais para a mensuração e definição das medidas de compensação e das contrapartidas demandadas por todos os organismos da administração municipal, sobretudo das Secretarias Municipais do Meio Ambiente, de Obras Públicas, de Planejamento e Gestão Pública, de Educação, de Saúde, de Esportes, de Assistência Social e, também, da TRANSERP e DAERP, entre outros, que serão exigidas como medidas mitigadoras, compensatórias e contrapartidas dos impactos e interferências urbanísticas considerando, também, passivos existentes:

GRAPHOHAB São Carlos, GRAPROHURB Rio Preto

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: O GAPE e a CCU são os colegiados municipais que fazem o papel do Graprohhab estadual, sendo a análise destes mais minuciosa devido a abordagem local.

248)

III. quando as medidas mitigadoras não puderem ser executadas ou quando não forem suficientes para mitigar os diferentes impactos do empreendimento, serão exigidas medidas compensatórias e/ou contrapartidas; e,

Contrapartida poder ser doação de área a ser alagada ... tem que ter limite estabelecido para contrapartidas e evitar subjetividade ... ex: 2% do valor da obra (infra básica Lei 6766)



ACOLHIDO

Justificativa: Foram estabelecidos limites de acordo com o previsto no Decreto de Contrapartidas.

249)

Art. 320

§2º. Caso os parâmetros apresentados no parágrafo anterior não tenham sido definidos no projeto ou sejam alterados após a promulgação desta lei, os processos deverão ser considerados novos e devem atender à presente lei.

A regra tem sido o direto de protocolo com diretrizes

ACOLHIDO

Justificativa: o texto foi revisado de forma a contemplar as garantias de direito e as garantias de expectativas. Os documentos citados contemplam fases diferentes do empreendimento.

250)

Art. 321. Fica autorizada a Prefeitura Municipal a celebrar convênios de natureza técnica com faculdades e universidades públicas ou privadas, dispensado o chamamento público, visando à cooperação, colaboração e transferência de informações na área de arquitetura e urbanismo, podendo envolver:

Envolver OSCIPs

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: As OSCIPs podem celebrar convênios, mas este artigo trata da dispensa de chamamento público e isso não seria possível para as OSCIPs.

Data: 08/05/2020

Proponente: ASAC – ASSOCIAÇÃO AMIGOS DO JARDIM CANADÁ

251)

A Lei tem 150 páginas, 322 artigos e 40 anexos, sugiro condensar o texto. Além de longo, difícil de pesquisar, ainda sugere a criação de outros regulamentos específicos. Não consigo descobrir o que pode ou que não pode fazer na minha Rua / Bairro. Na primeira ou segunda Audiência Pública foi mencionado que se buscava uma Lei curta. O plano diretor que trata de muitos mais assuntos tem apenas 179 artigos.

ESCLARECIMENTO

Justificativa: O Plano Diretor trata de linhas gerais da organização da cidade e esta lei trata de especificidades que precisam ser detalhadas para não gerar dúvidas em sua interpretação por parte dos diversos interlocutores desta matéria.



252)

Seção II - Do Programa de Incentivos Urbanísticos nas Unidades de Ocupação Planejada

Art. 11. Para a concretização de objetivos e diretrizes das UOP são estabelecidos os seguintes parâmetros qualificadores:

.....

Art. 12. O Programa de Incentivos Urbanísticos visa fomentar a requalificação e o desenvolvimento ordenado nas UOP, de forma atender parâmetros qualificadores para os espaços públicos e privados e, aos seguintes preceitos:

.....

Art. 13. Para fins de aplicação dos incentivos previstos no artigo anterior, as edificações de uso misto deverão:

.....

Solicito complementar o texto descrevendo quais são os benefícios dos incentivos. É mencionado os parâmetros qualificadores, a finalidade, os preceitos, condicionantes, mas não encontrei a definição do programa de incentivos urbanístico e não estão descritos quais são os benefícios do enquadramento no programa.

ESCLARECIMENTO

Justificativa: Com o intuito de não se estender a lei mais que o necessário, a proposta dos benefícios dos incentivos está descrita no quadro 02, sendo que os princípios estão definidos no Plano Diretor, cujos esclarecimentos de conceitos foram explanados em diversas audiências.

253)

Art. 17. O Plano de Ação Regional (PAR) que estabelecerá as diretrizes para o planejamento das UPL deve:

.....

Art. 18. Na elaboração do PAR a Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão Pública fará a publicação dos seguintes elementos necessários ao desenvolvimento das UPL:

.....

§5º. Os Planos de Ação Regional - PAR deverão ser aprovados em até 5 (cinco) anos a contar da data de promulgação desta lei.

§6º. A implantação do PAR será veiculada por legislação específica e será realizada por intermédio da Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão Pública.

Não entendi qual o motivo da existência da UPL e PAR

Para que serve a UPL e PAR?

Porque criar nova legislação específica, além dos 322 artigos e 40 anexos da LPUOS?

ESCLARECIMENTO

Justificativa: Conforme exposto no artigo 16, o objetivo do PAR é garantir a integração territorial e a pluralidades social e econômica. A UPL serão definidas com base em estudos específico como a área de ação de cada PAR.

Plano de Desenvolvimento Local exigem estudos e legislações Específicas, como é o caso de Planos de Ação Regionais, Planos de Intervenção Urbana e Operações Urbanas.



254)

Capítulo III - DAS ZONAS DE USO E OCUPAÇÃO

Art. 19. As Zonas de Uso e Ocupação, para quais se aplicam parâmetros urbanísticos específicos, compreendem:

§1º. As características de ocupação das zonas de uso encontram-se no Quadro 04 e a delimitação das zonas de uso no Mapas 05 e 06, integrantes desta lei.

§2º. As atividades permitidas por zona urbanística estão expressas no Quadro 05 integrante desta lei.

Sugiro a inclusão do parágrafo 3.o para esclarecer que nos Bairros com restrições cartoriais, as atividades Não Residenciais somente serão permitidas nas ZCC e ZCC-R

Capítulo III - DAS ZONAS DE USO E OCUPAÇÃO

§3º. Nos Bairros que apresentem restrições cartoriais, as atividades NR somente serão permitidas nas ZCC ou ZCC-R conforme artigo 20.

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: A existência de parcelamentos com restrições cartoriais que impedem o uso residencial, parcelamentos industriais, ou parcelamentos mistos que possuem restrições cartoriais somente de parâmetros de ocupação e não de Uso impossibilitam acolher esta sugestão.

255)

Art. 20. As Zonas Corredor de Comércio e Serviços (ZCC) compreendem os lotes lindeiros às Marginais de Vias Expressas, Avenidas, Avenidas Parque e Vias Coletoras e Distribuidoras, definidos no Plano Viário Municipal e na Política de Mobilidade Urbana, ~~e/ou vias com estas funções, e~~ elencadas no Quadro 06, servidos por transporte de média capacidade, onde será permitida a instalação de atividades não residenciais nR1, nR2 e nR3, voltadas ao comércio local, geradoras de emprego, compatíveis com o uso residencial, com densidade demográfica e construtiva média, podendo se enquadrar atividades pólo gerador de tráfego.

§1º. Os trechos das vias referidas no *caput*, listadas no Quadro 06, cujos lotes lindeiros apresentem restrições cartoriais, serão denominados de Zonas Corredor de Comércio e Serviços Restritos (ZCC-R) e será permitida, somente, a instalação de atividades não residenciais ~~nRa e~~ nR1, com baixa incomodidade, desde que não caracterizem polo gerador de tráfego, e se respeite os parâmetros de ocupação estabelecidos por restrição cartorial do loteamento ou gravadas no Registro Geral de Imóveis.

Esclarecer que a atividade Residencial é permitida nesses Lotes.

Retirar o texto “e/ou vias com estas funções”, pois a Definição das vias já está no Quadro 06.

Esclarecer que a atividade Residencial é permitida nesses Lotes.

Retirar o texto nRa do §1º.

De acordo com o artigo 20 e quadro 5F a atividade nRa NÃO é permitida nenhuma das ZM-1A – ZM-1B – ZM-2 e ZM-3

Art. 20. As Zonas Corredor de Comércio e Serviços (ZCC) compreendem os lotes lindeiros às Marginais de Vias Expressas, Avenidas, Avenidas Parque e Vias Coletoras e Distribuidoras, definidos no Plano Viário Municipal e na Política de Mobilidade Urbana, elencadas no Quadro 06, servidos por transporte de média capacidade, onde será permitida **além da atividade Residencial**, a instalação de atividades não residenciais nR1, nR2 e nR3, voltadas ao comércio local, geradoras de emprego, compatíveis com o uso residencial, com densidade demográfica e construtiva média, podendo se enquadrar atividades polo gerador de tráfego.



§1º. Os trechos das vias referidas no *caput*, listadas no Quadro 06, cujos lotes lindeiros apresentem restrições cartoriais, serão denominados de Zonas Corredor de Comércio e Serviços Restritos (ZCC-R) e **além da atividade residencial** será permitida, somente, a instalação de atividades não residenciais nR1, com baixa incomodidade, desde que não caracterizem polo gerador de tráfego, e se respeite os parâmetros de ocupação estabelecidos por restrição cartorial do loteamento ou gravadas no Registro Geral de Imóveis.

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: Texto foi alterado para:

§1º. Os trechos das vias referidas no *caput*, listadas no Quadro 06, cujos lotes lindeiros apresentem restrições cartoriais, serão denominados de Zonas Corredor de Comércio e Serviços Restritos (ZCC-R) e será permitida, somente, além do uso previsto e registrado nestas restrições, a instalação de atividades não residenciais nRa-7 e nR1, com baixa incomodidade, desde que não caracterizem polo gerador de tráfego, e se respeite os parâmetros de ocupação estabelecidos por restrição cartorial do loteamento ou gravadas no Registro Geral de Imóveis.

Quadro 06 foi corrigido.

256)

Art. 23. As Zonas Mistas (ZM) são porções do território destinadas a prover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial e densidades demográfica e construtiva diversificada, subdividida em:

a) ZM 1A – Zona Mista 1A - ocupada por usos predominantemente residenciais com padrão de ocupação horizontal, e por atividades não residenciais: comerciais, de prestação de serviços e institucionais (~~nRa e nR1~~) compatíveis e complementares ao uso residencial, com densidade demográfica e construtiva baixa, sendo permitida a instalação de atividades voltadas ao comércio local, com áreas construídas compatíveis com a tipologia do loteamento, desde que não sejam atividades polo gerador de tráfego; e,

Retirar o texto nRa.

De acordo com o artigo 20 e quadro 5F a atividade nRa NÃO é permitida nenhuma das ZM-1A – ZM-1B – ZM-2 e ZM-3

Esclarecer que o uso misto será apenas no local previsto no §1º. do Art. 20

Art. 23. As Zonas Mistas (ZM) são porções do território destinadas a prover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial e densidades demográfica e construtiva diversificada, subdividida em:

a) ZM 1A – Zona Mista 1A - ocupada por usos predominantemente residenciais com padrão de ocupação horizontal, e por atividades não residenciais: comerciais, de prestação de serviços e institucionais **nR1** compatíveis e complementares ao uso residencial, com densidade demográfica e construtiva baixa, sendo permitida a instalação de atividades voltadas ao comércio local, com áreas construídas compatíveis com a tipologia do loteamento, desde que não sejam atividades pólo gerador de tráfego, **apenas nas ZCC-R mencionadas no §1º do Art. 20;** e

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: Corrigido o quadro 5F, o uso nRa é permitido na ZM1A

Os usos permitidos na ZCC-R e na ZCC estão especificados no artigo 20.



257)

QUADRO 5F – FAZ MENÇÃO A ZMT EERP / ZMT-1 / ZMT-2 / ZMT-3 / ZMT-3A1 / ZMT-3A2 / ZMT-3A3 / ZMT-4

Quadro 5F - ANEXO À LEI N.
Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
de Instalação de Categoria de Uso por

ZMT- EERP	ZMT-1	ZMT-2	ZMT-3	ZMT- 3A1	ZMT- 3A2	ZMT- 3A3	ZMT-4
--------------	-------	-------	-------	-------------	-------------	-------------	-------

Não existe definição do texto do Projeto de Lei de nenhuma dessas zonas Urbanísticas
RETIRAR DO QUADRO 5F ZMT EERP / ZMT-1 / ZMT-2 / ZMT-3 / ZMT-3A1 / ZMT-3A2 / ZMT-3A3 / ZMT-4

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: Por um lapso, a ZMT foi retirada do texto, incluímos, novamente.

258)

Seção I - Das Quadras e Dos Lotes

Art. 78. Em qualquer modalidade de urbanificação o dimensionamento de quadras e lotes deve observar que:

.....

V. quando o lote possuir qualquer uma de suas faces lindeiras às avenidas que compõem o sistema viário estrutural ou às vias que compõem o sistema distribuidor e coletor, deve ter, obrigatoriamente, uso misto, salvo quando o zoneamento incidente propuser parâmetros mais restritivos.

....

Conflito com o §1º do artigo 20

Nosso Bairro teve várias ruas incluídas como vias coletoras e que NÃO estão listadas no Quadro 06. A manutenção da redação proposta, levaria ao entendimento de que TODOS os lotes de frente para vias coletoras, teriam uso misto

Seção I - Das Quadras e Dos Lotes

Art. 78. Em qualquer modalidade de urbanificação o dimensionamento de quadras e lotes deve observar que:

.....

V. quando o lote possuir qualquer uma de suas faces lindeiras às avenidas que compõem o sistema viário estrutural ou às vias que compõem o sistema distribuidor e coletor, deve ter, obrigatoriamente, uso misto, salvo quando o zoneamento incidente propuser parâmetros mais restritivos e/ou quando lotes lindeiros apresentem restrições cartoriais

ESCLARECIMENTO

Justificativa: O Capítulo a que faz referência ao artigo citado trata, apenas, de novos parcelamentos, portanto, não afetará parcelamentos existentes.

A proposta do PL garante que a ZCC-R somente altera os parâmetros de instalação de usos e atividades. Os parâmetros de ocupação do solo permanecem os mesmos impostos pelas Restrições Cartoriais registradas.

259)



Seção IX - Das Restrições Cartoriais

Art. 116.

.....

II- os lotes com frente para Vias Estruturais, obrigatoriamente, deverão ser de uso misto ~~sendo que, para estes lotes, deverá ser garantido, no mínimo, a possibilidade de edificar até gabarito básico;~~

III- o uso do solo será analisado com base na legislação municipal e complementarmente nas restrições cartoriais impostas pelo loteador, somente naquilo que não for contrário à legislação municipal vigente; e,

....

Retirada do texto do item II “sendo que, para estes lotes, deverá ser garantido, no mínimo a possibilidade de edificar até gabarito básico;”

Conflito com o §1º do artigo 20 e com o item III pois em nosso bairro existe restrição de gabarito previsto de apenas 2 andares.

Não encontramos justificativas técnicas ou legais para aumentar o gabarito para 10 metros cujos lotes lindeiros apresentem restrições cartoriais.

Qualquer alteração nas restrições cartoriais deve atender ao artigo 91 da Lei Complementar 2.866

Seção IX - Das Restrições Cartoriais

Art. 116.....

II- os lotes com frente para Vias Estruturais, obrigatoriamente, deverão ser de uso misto, **sendo que nos trechos das vias listadas no Quadro 06, cujos lotes lindeiros apresentem restrições cartoriais, denominados de Zonas Corredor de Comércio e Serviços Restritos (ZCC-R) e será permitida, somente, a instalação de atividades não residenciais nR1, com baixa incomodidade, desde que não caracterizem polo gerador de tráfego, e se respeite os parâmetros de ocupação estabelecidos por restrição cartorial do loteamento ou gravadas no Registro Geral de Imóveis.**

III- o uso do solo será analisado com base na legislação municipal e complementarmente nas restrições cartoriais impostas pelo loteador, somente naquilo que não for contrário à legislação municipal vigente, **prevalecendo o que for mais restritivo;** e,

ESCLARECIMENTO

Justificativa: O Capítulo a que faz referência ao artigo citado trata, apenas, de novos parcelamentos, portanto, não afetará parcelamentos existentes.

A proposta do PL garante que a ZCC-R somente altera os parâmetros de instalação de usos e atividades. Os parâmetros de ocupação do solo permanecem os mesmos impostos pelas Restrições Cartoriais registradas.

260)

Quadro 06, ANEXO Á LEI N.

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto

ZCC E ZCCR - LISTAGEM DE VIAS

Trechos de Vias Locais, com intenso fluxo de veículos e potencial comercial, lindeiros aos lotes que possuem restrição cartorial

Rua Hudson entre a Avenida Carlos Consoni e Rua Salvador Delloiagono

Retirada da Rua Hudson entre a Avenida Carlos Consoni e Rua Salvador Delloiagono

Quadro 06, ANEXO Á LEI N.

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto



ZCC E ZCCR - LISTAGEM DE VIAS

Trechos de Vias Locais, com intenso fluxo de veículos e potencial comercial, lindeiros aos lotes que possuem restrição cartorial

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: Este trecho da Rua Hudson foi projetado com Marginal, portanto se qualifica como ZCC. Por ter trecho lindeiro à lotes com Restrição Cartorial, este trecho é classificado como ZCC-R.

Data: 26/02/2020

Proponente: João Theodoro Ferez Sobrinho

261)

Art. 10. Para cálculo do Coeficiente de Aproveitamento, são consideradas áreas não computáveis:

I. As áreas destinadas à garagem privativa, com o limite de 1 (uma) vaga por unidade habitacional;

Evitar

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: como incentivo a redução do uso do modal veículo automotor individual Oo texto foi alterado de forma a considerar não computáveis apenas as vagas exigidas neste projeto de lei.

262)

Capítulo II – DA TAXA DE OCUPAÇÃO

Art. 11. A Taxa de Ocupação (TO) do lote é a divisão entre a área de projeção total de todas as edificações do empreendimento no pavimento térreo e a área do terreno.

§1º. Para o cálculo da TO não serão considerados no cálculo da área de projeção:

I. os subsolos utilizados para estacionamento de veículos, desde que respeitado o recuo mínimo de frente e sem prejuízo da taxa de permeabilidade mínima, obtida em terreno natural;

Resolução de vagas de garagem em sobressolo. Medir a TO a partir do piso imediatamente superior aos de garagens e acessos.

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: esta questão foi solicitação do Departamento de análise e controle de projetos e foi acolhida após a realização de diversas simulações e análises.

263)

III. as portarias e guaritas com área construída limitada à 20 m² (vinte metros quadrados);

Suficiente?

ESCLARECIMENTO



Justificativa: caso o empreendedor queira extrapolar essa metragem, o excedente será considerado computável.

264)

Capítulo III - DO GABARITO

Art. 12. O Gabarito estabelece a altura do edifício, em metros lineares, e é aferido a partir do piso acabado do pavimento térreo até o piso acabado do último pavimento.

Servido por elevador? Tem sido assim até hoje. Se mudar, vai ficar sempre com pelo menos 1 pavimento a menos.

ESCLARECIMENTO

Justificativa: Sim, independente do elevador. Texto esclarecido.

265)

§5º. Serão desconsiderados para aferição do gabarito máximo, em locais onde este é limitado em até 4m (quatro metros), o afloramento de subsolo, até 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de altura, para pavimentos destinados exclusivamente à garagem que sejam implantados acima do nível médio do passeio por razões de impedimento técnico, tais como presença de rochas no subsolo, lençol freático em níveis próximos ao perfil do terreno, áreas sujeitas a alagamento, restrição à construção de subsolo em terrenos contaminados e, quando exigido por órgão ambiental competente, comprovado mediante apresentação de laudo técnico de profissional habilitado, e destinados ao atendimento das quantidades mínimas necessárias de vagas de estacionamento previstas na lei.

Retirar. Se retirado equaciona a questão do sobressolo.

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: esta questão foi solicitação do Departamento de análise e controle de projetos e foi acolhida após a realização de diversas simulações e análises.

266)

§6º. Os casos não previstos pelas hipóteses acima serão objeto de análise especial pela Secretaria de Planejamento e Gestão Pública, devendo prevalecer, sempre, os regramentos e definições mais restritivos.

Retirar. A análise técnica das peculiaridades de cada projeto deve sempre ser consideradas, e mediante decisões colegiadas, atender demandas pontuais que viabilizem projetos.

ACOLHIDO

Justificativa: texto alterado

267)



Capítulo VI - DA TAXA DE PERMEABILIDADE

Como esse tema já está equacionado na lei 2932 – código de obras – a sugestão é simplesmente reportar-se a ela.

ACOLHIDO

Justificativa: Há menção ao definido no Código de Obras.

268)

§3º. As construções, inclusive com características de subsolo com as áreas ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos, quando aflorarem mais de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) em relação ao perfil natural do terreno, conforme base georreferenciada cadastral oficial do Município, deverão observar, no trecho do afloramento, os recuos laterais e de fundos obrigatórios definidos no Quadro XX desta lei.

Incluir

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: Está se fazendo menção ao Art. 59.

269)

§4º. Ficam dispensadas do recuo de frente, respeitadas as restrições cartoriais e as condições de iluminação e ventilação necessárias e previstas no Códigos de Obras e legislação pertinente, as edificações que não ultrapassem o gabarito de 28m (vinte e oito metros) que:

Por que esse gabarito?

ESCLARECIMENTO

Justificativa: O gabarito correto é 21m, texto alterado.

270)

Art. 76. Em qualquer modalidade de urbanificação o dimensionamento de quadras e lotes deve observar que:

- I. a área máxima de quadra é de 30.000m² (trinta mil metros quadrados), podendo chegar a 40.000m² (quarenta mil metros quadrados) se houver pelo menos 20% dessa área destinada a lotes de categorias de usos diferentes.
- II. o comprimento máximo de face de quadra é de 300m (trezentos metros);
- III. a largura mínima de quadra é de 40m (quarenta metros);
- IV. a área máxima de lote é de 30.000m² (trinta mil metros quadrados);
- V. a frente máxima é de 300m (trezentos metros); e,

Já se discutiu muito sobre esse tema, e a distância máxima de 500m entre vias de categoria intermediária (20m de largura) é coincidente com o raciocínio da quadra de 500 x 500. Esse limite poderia ser admitido, em casos onde as diretrizes viárias fossem coincidentes com a distribuição do projeto urbanístico da gleba. Nos casos de condomínios residenciais unifamiliares (que compõem a grande maioria desses casos) a circulação interna dos pedestres estaria preservada.



PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: Foi proposto um escalonamento de quadras de acordo com a proposta de planejamento urbano core deste projeto de lei e previsto no PD. Foram analisadas as características das UOP e a necessidade de malha viária para a formatação deste escalonamento, garantindo que as regiões em que a conectividade é mais necessária e/ou desejada seja permeada por quadras de dimensão restrita e locais com restrições físicas, geográficas e/ou ambientais que dificultariam a implantação de malha viária mais fechada possam ser urbanificadas, evitando, assim, futuros vazios urbanos. Lembramos, ainda, que a implantação das quadras com maiores dimensões está condicionada à garantia do atendimento às normas de acessibilidade e às UOPs próximas aos limites geográficos da cidade atuando com região de transição entre a zona urbana e a rural, garantindo um crescimento sustentável e atuando como desincentivo ao aparecimento de conurbações e o aumento da dependência entre cidades limítrofes já identificada com a metropolização de Ribeirão Preto, em conflito de entendimento entre as estruturas políticas, administrativas e de espaço edificado das cidades envolvidas e na marginalização e segregação social das pessoas vulneráveis.

271)

VII. quando o lote for lindeiro às avenidas que compõem o sistema viário estrutural ou às vias que compõem o sistema distribuidor e coletor, deve apresentar área mínima de 300m² (trezentos metros quadrados), frente mínima de 10m (dez metros) e ter, obrigatoriamente, uso misto, salvo quando o zoneamento incidente propuser parâmetros mais restritivos.

Esclarecer. Lindeiro ou pertencente (com frente para)?

ESCLARECIMENTO

Justificativa: Texto alterado.

272)

§2º. Apenas lotes de esquina e/ou com área superior a 1.000,00 m² (mil metros quadrados) poderão ter divisa para duas ou mais vias públicas, concomitantemente.

Divisa ou frente para?

ESCLARECIMENTO

Justificativa: Divisa, ou seja, qualquer uma de suas faces.

273)

c) nos TEP deve ser 5% para Área Dominical, sendo que 50% desta área deverá ser averbada como indisponível para alienação, considerando que estas partes devem ser registradas em matrículas separadas.

Dominical ou Dominial???? Me parece que o correto é dominial.

ESCLARECIMENTO



Justificativa: O termo é DOMINICAL, porém foi substituído para evitar conflitos para “ÁREA SEM AFETAÇÃO”.

274)

§3º. As Áreas Institucionais e Dominicais, quando da entrega ao patrimônio público, não poderão possuir maciços arbóreos, fragmentos de cerrado ou outra vegetação nativa e/ou árvores isoladas imunes ao corte ou quaisquer outros obstáculos que diminuam o potencial construtivo.

Repensar esse artigo porque no mínimo 15% dessas áreas deverão ser permeáveis e não ocupáveis. Assim, é justo que possam ter 15% de sua área com arborização isolada ou maciça.

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: As áreas públicas destinadas a edificações precisam possuir potencial construtivo para viabilizar a edificação de equipamentos públicos.

275)

§10. As áreas de taludes resultantes de cortes e aterros não podem ser computadas para atender ao dimensionamento e localização de áreas verdes públicas.

Porque? Os cortes e aterros podem compor paisagismo e ocupação do verde, e dependem das características da área urbanizada. Não faz sentido.

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: Esta situação não é aceita pelo pela CETESB e COLEGIADO ESTADUAL - GRAPROHAB.

276)

§3º. Todas as formas de compensação, definidas neste artigo, terão como base a equivalência financeira do valor da área a ser compensada, considerada urbanificada, independentemente da metragem.

Reavaliar esse parâmetro. Poderá ser impeditivo de realizar-se essa compensação, que interessa ao município. Exemplo: Um terreno de 2 mil m2 na zona norte, ou leste, em bairros populares, onde a prefeitura não possui área para construir escolas ou creches, vale muito mais para a população do que a mesma área em localização privilegiada, que além de já ter áreas institucionais suficientes, não tem demandas. O raciocínio deve ser social e não econômico, a meu ver.

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: A equivalência financeira possibilita que uma área em local mais valorizado e não possua interesse de equipamentos públicos possa ser transferida para outra localidade em que os equipamentos são mais desejados e o valor de compra possibilitará a aquisição de área maior que a inicial.

277)

§2º. Para o alinhamento predial, descrito no parágrafo anterior, é dispensado o recuo frontal para edificações com gabarito máximo de 28m (vinte e oito metros), desde que ali se constitua fachada ativa, sendo vedado o acesso de veículos pela testada chanfrada.



Porque esse gabarito?

ESCLARECIMENTO

Justificativa: A metragem na verdade é 21m tendo como base os estudos de Jan Gehl e as relações intraurbanas e boa salubridade e ventilação.

278)

Art. 91. A praça de retorno, denominada *cul-de-sac*, das ruas sem saída, terá raio mínimo de 10 m (dez metros) ou dispositivo equivalente, conforme autorização específica do órgão responsável pelo planejamento do sistema viário.

Melhor aumentar.

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: A metragem de R = 10m (Diâmetro igual a 20m) é suficiente para o retorno de veículos, mas o empreendedor é livre para aumentar o raio exigido como mínimo

279)

§2º. Excepcionalmente, serão admitidas vias terminadas com praça de retorno com comprimento máximo de 150 m (cento e cinquenta metros) quando terminadas em espaços livres de uso público, garantindo a segurança e mobilidade para pedestres e veículos não motorizados.

Pequeno

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: A metragem é suficiente para atender de forma compatível com a tranquilidade, a segurança, a mobilidade e a absorção do fluxo potencial de veículos automotores de uma via sem saída.

280)

Art. 94

§1º. Os imóveis lindeiros ou resultantes da abertura da via, se e quando parcelados ou edificados, deverão submeter-se às disposições e trâmites previstos na legislação municipal aplicável, sendo levado em conta a situação inicial da gleba, ou seja, antes do prolongamento ou abertura das vias, excetuado quando previsão em contrário constar em escritura pública.

Para que isso?

ESCLARECIMENTO

Justificativa: Hoje já se tem esta postura com a LC 2157/2007 onde em casos de doação antecipada de áreas para sistema viário, no momento do parcelamento deve-se considerar a área da gleba originária, não havendo motivos para sua alteração.

281)

Art. 95



- X- pavimentação de no mínimo 1,50 m (um metro e cinquenta) do passeio público das calçadas, destinado ao trânsito de pedestres, com materiais regulares, firmes, estáveis e antiderrapantes, livre de qualquer obstáculo para a mobilidade de pessoas, em conformidade com as normas da ABNT, em especial a NBR 9050, inclusive os dispositivos de travessia nas esquinas por meio de rebaixamento de guias ou faixas elevadas;

Produção de entulho em escala demasiada. Sugere-se alterar para plantio de grama com respectiva manutenção.

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: A NBR e a Lei Federal nº 13.146/2015 determina que o passeio público deve ser em material rígido, uniforme e antiderrapante, portanto, há a necessidade de se ter estas condições para a garantia da acessibilidade. O restante da calçada acima de 1,50m pode ser gramada, garantindo-se as travessias das vias.

282)

Art. 95

§ 2º. As calçadas mencionadas no Inciso X abrangem as lindeiras aos lotes, assim como as das áreas institucionais, verdes e sistema de lazer, devem oferecer condições de caminhabilidade, segurança e conforto garantidas pela escolha adequada de pisos, ausência de obstáculos, degraus entre os terrenos e com a implantação de mobiliário urbano, arborização e vegetação dispostas de forma a não apresentar insegurança ao pedestre.

Produção de entulho em escala demasiada. Sugere-se alterar para plantio de grama com respectiva manutenção.

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: A NBR e a Lei Federal nº 13.146/2015 determina que o passeio público deve ser em material rígido, uniforme e antiderrapante, portanto, há a necessidade de se ter estas condições para a garantia da acessibilidade. O restante da calçada acima de 1,50m pode ser gramada, garantindo-se as travessias das vias.

283)

Art. 95

§3º. As obras enumeradas neste artigo deverão ser executadas sob a responsabilidade do empreendedor, após o Decreto de Aprovação do Empreendimento, em obediência ao cronograma físico financeiro por ele proposto, com Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) específica, desde que os orçamentos que embasam o cronograma estejam devidamente validados pela Prefeitura Municipal, por meio de certidões específicas emitidas pelos setores competentes da administração municipal, respeitado o prazo máximo de 4 (quatro) anos, conforme Lei Federal 6766/1979.

Procedimento moroso e burocrático demais. A Administração Municipal deveria estabelecer parâmetros pré-fixados para obter as garantias necessárias.

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: Há a necessidade de validação do processo e não há outra forma de se garantir. a proposta de licenciamento prevista neste projeto de lei visa agilizar o processo e desburocratiza-lo.



284)

Art. 95

§4º. Excepcionalmente nos casos de inviabilidade de utilização, por prazo indeterminado, de obras ou equipamentos urbanos públicos, de que trata este artigo, que dependam da continuidade e ou interligação às infraestruturas urbanas existentes, especialmente às relacionadas ao sistema viário, poderá ser determinada a não execução, por deliberação da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública, desde que o valor relativo aos custos de implantação dessas obras e equipamentos urbanos do empreendimento seja depositado ao FUNDURB, sem prejuízo da devida destinação de área no local, conforme o caso.

Sugere-se estabelecer parâmetros prévios, de preços públicos, para o sistema viário que porventura não for executado.

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: O procedimento será validado junto à Secretaria de Obras Públicas se baseia na apresentação de cronograma físico-financeiro pelo empreendedor e validação junto à SOP conforme descrito no parágrafo 7º.

285)

Art. 95

§6º. Nas demais modalidades de urbanificação o empreendedor deverá executar as obras ou equipamentos urbanos públicos, relacionados neste artigo, incidentes no imóvel ou intrínsecos à viabilidade do empreendimento, conforme determinação dos órgãos responsáveis mediante diretrizes municipais.

Isso é uma contrapartida urbanística. Se a Prefeitura determina que a “viabilidade” está condicionada a obras e serviços externos ao empreendimento, isso representa uma contrapartida, que será de utilidade não só do empreendimento, mas a toda a comunidade.

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: Conforme exposto no Decreto de Contrapartidas as obras necessárias à viabilização do empreendimento são diferentes das Contrapartidas solicitadas.

286)

Art. 104

I- com frente para via pública ainda não oficializada e implantada;

Ressalvar os casos em que o empreendedor executar a infraestrutura da via e consequente “oficialização”.

ACOLHIDO

Justificativa: texto modificado

287)



Art. 108

II- o imóvel tenha área total de até 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados);

Como são permitidos os lotes de até 30 mil m², esse deve ser o limite superior.

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: Este inciso se refere somente aos imóveis que não foram objeto de parcelamento nos termos da L. 6766/79.

288)

Art. 112

IV- que seja averbado, junto ao Oficial de Registro de Imóveis, o vedamento da utilização das edificações erigidas nestes lotes, para qualquer outro uso que não seja em conjunto ou exclusivamente residencial.

Restritivo demais. Sugere-se rever.

ACOLHIDO

Justificativa: Texto revisto e modificado.

289)

Seção IX - Das Restrições Cartoriais

Art. 115 Os Parcelamentos com Restrição Cartorial são porções do território com restrições específicas de parâmetros urbanísticos, determinadas em consonância com a legislação vigente, quando da aprovação do parcelamento e gravadas no Oficial de Registro de Imóveis, com uso e ocupação pré-definida em memorial descritivo ou outra forma de convenção urbanística devidamente registrada, incluídos nestes, as Chácaras de Recreio e Hortifrutigranjeiras, sendo que:

I- somente poderão ser diferenciados, nos novos parcelamentos, observados os parâmetros do Quadro 04 desta lei, desde que mais restritivos e com autorização prévia da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública os seguintes itens:

- a) densidade populacional líquida máxima;
- b) categoria de uso;
- c) coeficientes de aproveitamento máximo;
- d) taxa de ocupação máxima;
- e) taxa de permeabilidade mínima;
- f) gabarito máximo; e,
- g) parâmetros de desdobro.

II- lotes com frente para Vias Estruturais, obrigatoriamente, deverão ser de uso misto sendo que, para estes lotes, deverá ser garantido, no mínimo, a possibilidade de edificar até gabarito básico.

III- no entorno dos perímetros dos lotes com Restrição Cartorial em que o uso seja exclusivamente residencial unifamiliar e para edificações com até dois pavimentos, como forma de transição entre baixa densidade construtiva e densidade construtiva média e alta, deve-se respeitar, nos novos parcelamentos, uma faixa de amortecimento de 50 m (cinquenta metros), independente da zona de uso que o circunda, onde deverá ser observado o gabarito máximo de 10m (dez metros);



IV- o uso do solo será analisado com base na legislação municipal e supletivamente nas restrições cartoriais impostas pelo loteador, somente naquilo que não for contrário à legislação municipal vigente; e,

V- em caso de não previsão de quaisquer índices urbanísticos nas restrições cartoriais, prevalecerão as exigências da presente lei.

Parágrafo único. Em novos empreendimentos de parcelamento do solo somente será autorizado o estabelecimento de restrições suplementares à legislação municipal quando garantido o potencial de ocupação considerando uma densidade populacional bruta de pelo menos 100 hab/ha (cem habitantes por hectare) nas ZM-1A e ZM-1B, 160 hab/ha (cento e sessenta habitantes por hectare) na ZM-2 e 220 hab/ha (duzentos habitantes por hectare) na ZM-3.

Artigo confuso, de difícil interpretação e aplicação prática. Interferência do existente sobre o novo. Deve-se rever.

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: Redação alterada para deixar os termos mais claros, principalmente em seus incisos.

290)

Art. 116 Os empreendimentos habitacionais, comerciais, de prestação de serviços, industriais e/ou de logística, organizados sob o regime jurídico do condomínio previsto na Lei Federal nº 4.591/1964, definidos na lei municipal como condomínios urbanísticos, sejam eles horizontais ou verticais, só poderão ser implantados em lotes oriundos de gleba anteriormente submetida a modalidade de parcelamento previsto na Lei Federal nº 6.766/1979 e/ou legislação municipal que discorra sobre o parcelamento do solo, uso e ocupação do solo urbano, que tenham frente para via pública oficial e implantada, servidos de infraestrutura básica, conforme dispõe o §4º do artigo 2º da lei federal nº 6.766/1979 e seus complementos pelas Leis Federais nº 9.785/99 e nº 13.465/2017, localizados nas zonas urbana e de expansão urbana, se excluindo lotes com restrições registradas em cartório que impeçam a implantação.

§1º. Entende-se por condomínio a divisão de lote urbano, fruto de parcelamento regularmente analisados, aprovados, registrados e implantados conforme previsto na Lei Federal nº 6.766/1979 e/ou legislação municipal que discorra sobre o parcelamento do solo, uso e ocupação do solo urbano, em frações ideais, correspondentes a unidades autônomas com áreas de uso comum dos condôminos com, se necessário for, abertura de vias internas de domínio privado, que não implique na abertura de logradouros públicos, nem na modificação ou ampliação dos já existentes.

§2º. Para os lotes considerados urbanos, mas que não sofreram reserva de áreas públicas, com área superior a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados), esta deve ser realizada previamente à intenção de aprovação de condomínio por meio de processo de parcelamento do solo apartado e específico.

§3º. Para condomínios citados no parágrafo acima, desde que não superem a densidade populacional líquida de até 200 hab/ha (duzentos habitantes por hectare), a área a ser reservada para uso institucional poderá ser convertida em áreas dominicais, no seu todo ou em parte, a critério da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública.

§4º. A reserva prevista no parágrafo anterior poderá, ainda, ser localizada em outro imóvel, mesmo que situado em outra zona urbana, cujo valor de mercado seja equivalente ao que teria no local do empreendimento, depois de urbanificado, mediante aceitação da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública, independentemente da metragem.



Outro artigo confuso e de difícil interpretação e aplicação prática. Exclui possibilidade de utilização de áreas de lazer, verdes e comunitárias (institucionais) para os próprios adquirentes do empreendimento. Burocratiza e aumenta o tempo para licenciamento.

Não excluída a torre isolada em lote regular, que também é um condomínio regido pela Lei 4591/64 e não se aplica ao artigo.

Deve-se rever.

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: O texto reproduz o entendimento ao Manual do GRAPROHAB sobre os Condomínios, assim como o previsto na lei 6766/79 e suas complementações.

291)

Art. 116

§5º. As vias que integrem as diretrizes viárias fornecidas pelo órgão competente da Prefeitura, com necessidade de uso imediato ou não, sejam elas pertencentes ao sistema local, ao sistema arterial ou ao sistema principal, deverão ficar fora do perímetro fechado do condomínio, ou seja, fora do lote onde o empreendimento será implantado, e serem transferidas para o Município com toda infraestrutura urbana incidente, sem ônus à Municipalidade, conforme determinação dos órgãos públicos competentes, devendo ser efetivada por parte do interessado mediante registro de doação ou de alienação sem quaisquer ônus à Municipalidade, em processo administrativo próprio.

§6º. Nas hipóteses dos parágrafos 2º a 5º a emissão do alvará de construção do condomínio fica condicionada à comprovação da efetiva doação das áreas reservadas ao Município, por meio de escritura pública, devidamente registrada.

§7º. A constituição do condomínio não caracteriza parcelamento do solo, sendo considerada propriedade particular a totalidade das áreas comuns internas aos condomínios.

Condicionar melhor a doação de áreas públicas e a implantação de infraestrutura, para que se caracterize nas mesmas formas estabelecidas para os loteamentos. Ou seja, que sejam assumidos os compromissos e formalizadas as garantias, de modo a que o registro da incorporação imobiliária seja concomitante ao registro das doações e compromissos de implantação de infraestrutura.

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: As áreas públicas não devem ser acessadas pelo interior do Condomínio.

292)

Art. 121

II. as áreas de uso comum destinadas ao sistema de lazer, recreação ou serviços de uso coletivo, quando cobertas, serão computadas para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento e da taxa de ocupação; e,

Rever.

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: Algumas situações que não serão computadas conforme projeto de lei.



293)

IV. Os espaços e edificações de uso comum, incluindo nestes as áreas de estacionamento, as vias internas de circulação de veículos e de pedestres, serão considerados frações ideais do condomínio e bens de uso exclusivo do conjunto.

As vagas que excederem ao permitido “não computável”, ou seja, as vagas computáveis, com custo extra ao empreendedor, precisarão ser caracterizadas no memorial de incorporação como áreas privativas vendáveis. Não podem ser caracterizadas como neste artigo.

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: Há empreendimentos que obrigatoriamente terão vagas caracterizadas como área comuns (vide Decreto nº 9451/2018).

Do total de vagas ofertadas pelo empreendimento, separadas as vagas especiais ou categorizadas como área comum, serão consideradas computáveis as vagas excedentes ao mínimo exigido nos quadros 05A, B, C e D deste projeto de lei e, diferente do explanado acima, se oferecidas pelo empreendedor, poderão ser incorporadas e vendidas.

294)

Art. 122

I. as vias compartilhadas de circulação de pedestres e de veículos deverão ter declividade máxima de 8,33% (oito vírgula trinta e três por cento);

Impossível atender em alguns casos. Em determinados trechos de vias essa possibilidade deve ser consentida.

ACOLHIDO

Justificativa: Criada a via exclusiva de veículos no texto novo.

295)

Art. 122

IX. No caso de acesso exclusivo a bolsão de estacionamento, a via particular de circulação de veículos que não se caracterize como trânsito de passagem, deverá ter largura mínima de 6 m (seis metros).

Verificar a situação atual.

ESCLARECIMENTO

Justificativa: Foi mantido o mesmo valor que já vinha sendo exigido pela legislação atual.

296)

Art. 122

X. Os acessos à estacionamentos localizados exclusivamente em subsolo com acesso direto à via pública poderão ser implantados sem a exigência do arco de curva podendo ser um terceiro normal à bissetriz do ângulo, medido a partir do cruzamento do alinhamento predial e acesso, com medida mínima de cada lado de 2,50 m (dois metros e meio).



Não entendi.

ACOLHIDO

Justificativa: Foi alterado o texto.

297)

Art. 123

§2º. As vagas especiais que se refere o *parágrafo primeiro deste artigo* deverão ser afetadas como área comum não podendo ser vinculadas a nenhuma unidade autônoma específica.

Sem sentido. Implica em aumentar o número de vagas para além daquelas necessárias ao empreendimento. As pessoas com tais restrições serão usuárias do empreendimento, e, portanto, suas vagas devem ser computadas com tais.

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: A obrigação é necessária, pois estas vagas poderão ser utilizadas por qualquer morador e não podem estar vinculadas a nenhuma unidade.

298)

Art. 128

II. que a área de implantação seja lote oriundo de gleba anteriormente submetida a parcelamento regularmente analisados, aprovados, registrados e implantados conforme previsto na Lei Federal nº 6.766/1979 e/ou legislação municipal que discorra sobre o parcelamento do solo, uso e ocupação do solo urbano;

Sem sentido. As glebas rurais não poderão ser submetidas a esse regime? Porque?

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: Conforme determina a Lei, o parcelamento do solo em área rural é realizado junto ao INCRA e não junto à prefeitura.

299)

Art. 136

III. a quota de terreno por atividade a ser instalada seja superior a 50 m² (cinquenta metros quadrados).

Por que?

ACOLHIDO

Justificativa: Retirado.

300)



Art. 137. Os condomínios implantados em lotes com áreas superiores a 10.001 m² (dez mil e um metros quadrados), que não sofreram reservas de áreas públicas, além do disposto nas Seções I e II, deverão atender às seguintes disposições:

Esse artigo contradiz o que está no artigo 128. Não entendi.

ESCLARECIMENTO

Justificativa: Estas áreas são glebas parceladas anteriormente à Lei nº 6766/1979 e não sofreram reserva de áreas públicas.

301)

Art. 140. Será obrigatória a execução, por parte do empreendedor e/ou proprietário do lote destinado ao Condomínio as seguintes obras e equipamentos urbanos:

Sendo condomínio, e estando regulado pela Lei 4591/64 – esse regramento, obrigações, registros de obras e serviços, etc. já não estarão apontados no memorial de incorporação???

Acredito serem desnecessárias essas obrigações em lei.

ESCLARECIMENTO

Justificativa: O texto está de acordo com o previsto na L. nº. 4591/64 e atua como reforço na informação, sem prejuízo ao município e ao empreendedor.

302)

Art. 140.

XIII. Externamente aos condomínios, para as áreas públicas, quando exigida a reserva e aprovada em processo apartado de parcelamento do solo, a execução de toda a infraestrutura, do sistema viário e sua arborização, bem como a arborização e paisagismo do sistema de áreas verdes e de lazer, é de responsabilidade do empreendedor e sua conclusão será condição para a emissão do Termo de Verificação de Obras do parcelamento e do Habite-se do condomínio, cumprindo os termos de compromisso firmados quando da aprovação do empreendimento.

Sugere-se que esse regramento seja o mesmo estabelecido para os loteamentos.

ACOLHIDO

Justificativa: O texto foi replicado no Capítulo de Parcelamento do Solo.

303)

Art. 143.

§3º. As testadas dos perímetros de fechamento que forem superiores ao comprimento máximo de face de quadras conforme especificado no inciso IV do artigo 143 deverão, obrigatoriamente, prever mais de um acesso para garantir a mobilidade urbana da área a ser fechada.

Sugere-se alguma flexibilidade para casos específicos onde não é possível atender essa exigência.

ACOLHIDO



Justificativa: Criado novo parágrafo para flexibilizar situações aprovadas e/ou implantadas que não conseguem se adequar por questões técnicas.

304)

Art. 149.

III. coleta e remoção de lixo domiciliar internamente à área controlada, o qual deverá ser depositado em local apropriado a este fim, onde houver recolhimento da coleta pública, conforme especificação da prefeitura;

Prever a possibilidade da associação autorizada firmar convênio/contrato de serviços com a empresa coletora de lixos do município.

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: A obrigatoriedade exposta na lei limita-se à indicação da exigência do fazer, entretanto, como os resíduos serão recolhidos dependerá dos contratos em vigor com o consorciado responsável pela Coleta do Lixo.

305)

Art. 157.

I- aplicação de multa à autorizatária pela Fiscalização Geral, correspondente a 1 (uma) UFESP por metro quadrado, calculada sobre a área de cada lote pertencente ao perímetro do controle de acesso, devendo o empecilho ser sanado em até 30 (trinta) dias;

Multa extremamente pesada. Sugere-se rever. Sugere-se ainda prever uma notificação prévia, dando prazo à associação para corrigir o problema.

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: Os prazos com notificações foram acrescidos no texto novo, porém os valores foram mantidos, pois são em caráter educativo, prevendo-se que não haverá a necessidade de aplicação caso não se desrespeite ao estabelecido na lei.

306)

Art. 158. O disposto neste Capítulo, no que couber, deve ser aplicado imediatamente a todos os loteamentos e áreas que obtiveram anterior autorização para controle de acesso e permissão de uso de bens públicos, mesmo que denominados como “loteamento fechado”, com base na lei complementar nº 2.462/11, ou na lei complementar nº 2.505/12 ou no decreto municipal nº 276/17 e demais legislação e regulamentos.

Mediante prévia notificação da PMRP, informando qual (is) a(s) situação (ões) em desacordo com a legislação.

ACOLHIDO

Justificativa: Foi inserido parágrafo com notificação e prazos para atendimento.



307)

Art. 180. Em atendimento à função social da cidade e da propriedade, o Executivo Municipal poderá exigir do proprietário de imóvel localizado na Zona de Urbanização Preferencial - ZUP, considerado não edificado, subutilizado ou não utilizado, nos termos da Lei Complementar nº 2866/2018 (Plano Diretor), seu adequado aproveitamento na forma de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, devendo o proprietário ser notificado pelo Executivo Municipal, nos termos do Artigo 5º da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade).

Porque só na ZUP? Nas demais áreas não?

ACOLHIDO

Justificativa: O texto foi alterado e reproduzido o definido no PLANO DIRETOR.

308)

Art. 181. As glebas não loteadas, os lotes subutilizados ou não utilizados, assim como todas as áreas que não atendam as funções sociais da cidade e da propriedade, pertencente à Zona de Urbanização Preferencial, a partir da publicação desta lei serão notificados no exercício seguinte à promulgação desta lei.

Porque só na ZUP? Nas demais áreas não?

ACOLHIDO

Justificativa: O texto foi alterado e reproduzido o definido no PLANO DIRETOR.

309)

Art. 183.

§2º. O edital deverá ainda prever o prazo ao proprietário de 02 (dois) anos, contado a partir de sua publicação, para que seja protocolado o projeto de parcelamento do solo ou edificação e de 2 (dois) anos a partir da aprovação do projeto, para início das obras, para todos os imóveis, prevendo o prazo de 15 (quinze) dias contados da publicação para impugnação por meio de abertura de processo administrativo de regularização, urbanificação ou edificação específico endereçado à Secretaria de Planejamento e Gestão Pública.

O processo de impugnação é diferente do processo de regularização. São 2 procedimentos distintos. O texto do artigo está confuso.

O proprietário que não quer parcelar ou construir não vai abrir processo para tal, voluntariamente. Sugere-se que a Adm. Municipal instrua processo administrativo individual para cada caso, para que fiquem documentados todos os passos, desde a notificação até o lançamento do IPTU progressivo.

ACOLHIDO

Justificativa: Assuntos separados e os parágrafos reescritos.

310)

Art. 185.



§4º. Em função das responsabilidades atribuídas ao proprietário e ao Executivo, as áreas indicadas no Plano Diretor e nesta lei, passíveis de aplicação do instrumento de parcelamento, edificação e utilização compulsória deverão estar associadas às diretrizes de um plano urbanístico.

Não entendi. Quais diretrizes? Plano urbanístico específico para cada gleba objeto de utilização compulsória?

ACOLHIDO

Justificativa: O Parcelamento Compulsório será vinculado ao PAR.

311)

Art. 188.

X. localizados em Zona de Proteção Máxima.

Não entendi. Viabilizar áreas localizadas em ZPM?

ACOLHIDO

Justificativa: Modificado para preservação de áreas em ZPM.

312)

Art. 189.

III. valor unitário, valor por 1m² (um metro quadrado), do terreno cedente de acordo com o Cadastro de Valor de Terreno para fins de Outorga Onerosa, vigente na data de referência; e,

Esse cadastro é diferente da Planta Genérica de Valores? Porque?

A forma adequada de tratar esse tema é a partir da revisão completa da Planta Genérica de Valores.

ACOLHIDO

Justificativa: Texto substituído por “Planta Genérica de Valores”.

313)

Art. 189.

§2º. O Executivo Municipal emitirá a Certidão da Transferência do Direito de Construir em prazo máximo de 60 (sessenta) dias do ato formal de doação do imóvel objeto da transferência, findo o qual fica o ato de doação do respectivo imóvel sem efeito.

A doação será condicionada? É legal isso? Doar condicionando ato posterior?

Não deveria ser concomitante?

ACOLHIDO

Justificativa: Texto alterado.

314)



Art. 190.

Parágrafo único. O potencial construtivo a ser transferido do imóvel doador para o imóvel receptor será definido matematicamente pela equação:

$PCt = [ACe - (ATr \times CAbr)] \div (VVc \div VVr)$, onde:

Não entendi. A fórmula me parece errada. Não contém a área do terreno cedente na fórmula.

ACOLHIDO

Justificativa: Fórmula alterada.

315)

Art. 190.

$PCt = Atd \times CAmxd \times Fi$, onde:

Essa fórmula também deve estar errada. Muito confuso. Não entendi.

ACOLHIDO

Justificativa: Fórmula alterada.

316)

Art. 190.

c) 0,8 (oito décimos) para programas de regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda;

Como assim? Isso não é fator de incentivo, pois diminui o potencial resultante da fórmula, quando aplicado – é menor do que 1.

ACOLHIDO

Justificativa: Valores foram revistos e adequados

317)

Art. 190.

§2º. Na Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência expedida pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, além dos dados disposto no artigo 191, deverá constar a informação de que o potencial construtivo passível de transferência foi originado com a doação do imóvel cedente.

Essa declaração está especificada nesta lei? Não localizei.

ESCLARECIMENTO

Justificativa: Declaração será constituída com os dados expostos.

318)



Art. 190.

§2º. Na Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência expedida pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, além dos dados disposto no artigo 191, deverá constar a informação de que o potencial construtivo passível de transferência foi originado com a doação do imóvel cedente.

Essa Secretaria não existe.

ACOLHIDO

Justificativa: Nome alterado.

319)

Art. 192.

§1º. A transferência de potencial construtivo prevista neste artigo:

Muito improvável a hipótese, porque o ônus do cedente é eterno. Vai custear um bem sem valor algum, para sempre.

Não é isso?

ESCLARECIMENTO

Justificativa: O valor do imóvel está atribuído ao agregado por diversos motivos – cultural, ambiental, etc. O cedente pode optar pela doação do imóvel e se livrar dos ônus inerentes a manutenção do mesmo.

320)

Art. 192.

§2º. Na Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência expedida pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, além dos dados disposto no artigo anterior, deverá constar a informação de que o potencial construtivo passível de transferência foi originado sem doação do imóvel cedente.

Não existe

ACOLHIDO

Justificativa: Texto foi alterado.

321)

Art. 197.

§2º. A outorga onerosa somente incidirá sobre os lotes após 5 (cinco) anos da data de publicação desta lei, considerando as seguintes possibilidades:

a) aos lotes implantados até a data da publicação desta lei;



Excluídos os lotes já implantados, cujas restrições urbanísticas e as exigências de infraestrutura urbanas executadas para sua implantação estejam compatíveis com o potencial construtivo previsto nos projetos de construção a serem apresentados.

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: O prazo de 5 anos é justamente para viabilizar os empreendimentos nas áreas já parceladas e não há justificativas para isentar estes lotes ad eternum que não implique em recusa de receita .

322)

Art. 197.

b) aos lotes a implantar decorrentes de qualquer processo protocolado na Secretaria de Planejamento e Gestão Pública até a data de publicação desta lei; e,

Como são processos em andamento, devem conter exigências compatíveis com as novas regras de outorga, ou seja, as contrapartidas exigíveis devem ser consideradas no cálculo de uma futura outorga, pois se trata do mesmo objeto, da mesma razão de cobrança.

ACOLHIDO

Justificativa: Entende-se que as obrigações legais serão adequadas aos empreendimentos em análise e são diferenciadas de contrapartidas ou incentivos urbanísticos. O prazo de 5 anos é justamente para viabilizar estes empreendimentos.

323)

Art. 197.

§3º. Após se completar 5 (cinco) anos da publicação desta lei, os lotes produzidos por qualquer processo protocolado a qualquer momento estará submetido à outorga onerosa do direito de construir nos termos desta lei.

Como são processos em andamento, devem conter exigências compatíveis com as novas regras de outorga, ou seja, as contrapartidas exigíveis devem ser consideradas no cálculo de uma futura outorga, pois se trata do mesmo objeto, da mesma razão de cobrança.

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: Entende-se que há a necessidade de se apresentar uma data corte para as novas regras e 5 anos é um prazo mais que suficiente para este interstício.

A outorga é instrumento previsto no Estatuto da Cidade, já regulada na 2505/2012 e aplicada em todas as cidades da região.

O não regramento da Outorga é infração direta ao previsto no PD e recusa de receita.

A preparação por parte do empresariado para a aplicação da outorga se iniciou com a publicação da Lei 2505/12 e foi retomada no início da discussão do Plano Diretor vigente e somado aos 5 anos de transição previstos nesta lei, totalizam 13 anos.



Alinda em tempo, cabe ressaltar que o período de transição proposto corresponde à metade do período de planejamento e vigência de um Plano Diretor.

324)

Art. 199. A contrapartida financeira, que corresponde à outorga onerosa de potencial construtivo adicional é calculada pela equação:

$$CF = [AT \times (CAE - CAB)] \times VVt \times FP \times FS$$

Extremamente alto o custo. Se o objetivo da lei, como hipótese conceitual, é o adensamento das áreas já urbanizadas, a cobrança de outorga nesses patamares é inibidora do adensamento.

ACOLHIDO

Justificativa: Alterações no FP inserido em tabela.

325)

Art. 199.

§2º. O Poder Executivo, ressalvado o interesse público, poderá estabelecer que o pagamento do valor apurado como contrapartida pelo uso da Outorga Onerosa do Direito de Construir seja realizado em parcelas mensais, por prazo não superior a 12 (doze) meses, acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês, e mediante correção monetária, com base na legislação federal para créditos desta natureza.

O parcelamento é muito curto (em média, do licenciamento à conclusão das obras, leva-se algo como 36 a 48 meses) e a taxa de juros é muito alta (não compatíveis com os tempos atuais). Sugere-se a Selic.

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: Alterado o plano de parcelamento para “de acordo com o cronograma de execução de obras e vinculado à emissão do habite-se”.

326)

Capítulo VII - DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

A forma como os EIV's vem sendo apresentados se tornou um “copia e cola” sem sentido.

Sugere-se que o EIV seja parametrizado em reunião prévia com o empreendedor, para que a CCU especifique o que quer ver estudado. Quais os parâmetros, testes, indicadores, estudos, contagens, etc. devem ser providenciados;

É muito mais produtivo.

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: É necessário que se tenha a parametrização bem clara para evitar variações nominais e insegurança dos empreendedores. O fato de se ter os parâmetros claros aqui na lei não impede o diálogo de esclarecimento sobre os EIV.



327)

Art. 221.

I. parcelamentos do solo de qualquer natureza;

Muito rigoroso. Alguns parcelamentos não causam impacto algum, pelo simples parcelamento. Apenas na ocupação dos lotes provocarão impacto.

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: Nova redação limitou-se a loteamentos, desmembramentos e remembramentos.

328)

Art. 221.

a) com número de unidades superior a 200 (duzentas); ou,

Sugestão – 250 unidades.

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: Este indicador vem dos parâmetros do GRAPROHAB.

329)

Art. 221.

b) reforma com ampliação de mais de 50% (cinquenta por cento) da área construída original, com área construída total, final, igual ou superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados), com ou sem mudança de uso; ou

Sugestão – 10 mil m²

ACOLHIDO

Justificativa: Valor alterado.

330)

Art. 221.

V. empreendimentos de uso residencial com área construída superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados); ou,

Sugestão – 30 mil m²

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: Entendeu-se que os empreendimentos residenciais e/ou comerciais deveriam ter a mesma metragem para esta regra.

331)

Art. 221.



VII. empreendimentos com uso industrial com área construída total igual ou superior a 10.000m² (dez mil e quinhentos metros quadrados);

Empreendimentos industriais dessa característica normalmente são de interesse da cidade que sejam implantados. Os estudos devem seguir rito próprio e expedito, dado o interesse público que pode advir da implantação deles.

ACOLHIDO

Justificativa: Ampliou-se para 15.000 m²

332)

Art. 221.

IX. empreendimentos que, de acordo com o cálculo de lotação, demandarem valores iguais ou superiores a 500 (quinhentas) pessoas;

Sujeito a interpretações, principalmente no uso não residencial.

Para o uso residencial, já há determinação pelo número de unidades. Sugere-se excluir.

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: Para os empreendimentos há a necessidade de se manter o cálculo de lotação para estes casos.

333)

Art. 221.

X. empreendimentos com Densidade Populacional Líquida igual ou superior a 500 (quinhentos) habitantes por hectare;

XI. empreendimentos, independentemente do número de unidades ou área, densidade, lotação que apresentem ou estejam:

Esse parâmetro deve ser considerado em relação à dimensão do empreendimento.

Um terreno de 800 m² com 16 aptos de 2 dorms, tem população estimada de 680 habitantes por ha.

ACOLHIDO

Justificativa: O texto foi suprimido.

334)

Art. 221.

a) carência de equipamentos públicos sociais na região onde o lote ou gleba está localizado, dimensionados para atender a demanda potencial decorrente do parcelamento do solo, do potencial construtivo e dos usos pretendidos;

Critério subjetivo que permite à ADM enquadrar qualquer empreendimento.

Sugere-se retirar.

NÃO ACOLHIDO



Justificativa: O assunto necessita desta flexibilidade considerando a diversidade de condições da oferta de alguns equipamentos sociais.

335)

Art. 221.

b) necessidade de licenciamento ambiental;

Existem diversos tipos de licenciamento ambiental. Critério não adequado. Sugere-se retirar.

ACOLHIDO

Justificativa: O texto foi alterado para “demandas ambientais”

336)

Art. 221.

c) inseridos em imóvel tombado ou em seu entorno imediato, 200,00m (duzentos metros);

Vai provocar necessidade de EIV para qualquer comércio de 50 m² de área de construída, no centro da cidade. Sugere-se excluir

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: Esta condição somente será exigida para os bens tombados que possuírem regramentos para as áreas de ambiência definido por Decreto.

337)

Art. 221.

d) via de acesso oriunda de doação prévia à municipalidade sem que exista a previsão de Diretriz Viária de acordo com o Plano Viário, comprovando o interesse público na ampliação do sistema viário ou que seja oriunda de parcelamento de solo regular;

e) dimensionamento insuficiente do sistema viário existente que possa ser mitigado por adequação de projeto viário visando melhorar as condições de mobilidade urbana no entorno do empreendimento;

f) mais de uma vaga de automóvel por unidade habitacional, com total de vagas acima de 100 unidades;

g) exigência, para sua viabilização, de doação de Áreas Públicas;

h) outras edificações que, por suas características, exijam uma análise especial no tocante a ocupação do solo, densidade populacional, emissão de ruídos, odores ou outros fatores que possam alterar ou influenciar as áreas de entorno;

II. empreendimentos não residenciais, com uso incômodo à vizinhança e geradores de incômodo de trânsito e tráfego (GIT):

a) empreendimentos com dimensionamento insuficiente do sistema viário existente que possa ser mitigado por adequação de projeto viário visando melhorar as condições de mobilidade urbana no entorno;

b) empreendimentos não residenciais com:

1. 120 (cento e vinte) vagas de estacionamento ou mais, localizadas nas TDU Centro Expandido;

2. 200 (duzentas) vagas de estacionamento ou mais, localizadas nas demais áreas do Município; e,



3. mais de uma vaga a cada 100m² de área construída, com total de vagas acima de 120 (cento e vinte) unidades.

c) serviços socioculturais e de lazer com mais de 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável;

d) locais destinados à prática de exercício físico ou esporte com mais de 1.000m² (mil metros quadrados) de área construída computável;

e) serviços de saúde com área construída computável igual ou superior a 3.500m² (três mil e quinhentos metros quadrados);

f) locais de reunião ou eventos com capacidade para 500 (quinhentas) pessoas ou mais;

g) atividades e serviços públicos de caráter especial com capacidade para 500 (quinhentas) pessoas ou mais;

h) serviços de educação com mais de 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável destinada a salas de aula;

i) locais de culto com capacidade para 500 (quinhentas) pessoas ou mais na área interna à edificação destinada ao culto;

j) drive thru;

k) Indústrias, depósitos e comércio atacadista com mais de 10 vagas destinadas à carga e descarga; e,

l) estacionamento de veículos para transporte de carga e coletivos.

§1º. Para os empreendimentos compreendidos nos incisos I a XII, é obrigatório a apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança.

§2º. Para os empreendimentos compreendidos nos incisos IV e XII, é obrigatório a apresentação de Relatório de Impacto de Trânsito e Tráfego.

§3º. Para os empreendimentos compreendidos nos incisos I, II, III e IV, é obrigatória a abertura de processo de viabilidade.

§4º. Serão considerados empreendimentos contíguos os empreendimentos com a mesma titularidade do terreno e/ou de mesmo grupo empreendedor onde, para dois ou mais empreendimentos a regra será aplicada considerando o somatório das unidades habitacionais, do número de vagas, das áreas construída e dos terrenos.

Tudo está sujeito a EIV.

ACOLHIDO

Justificativa: *Todo os demais itens foram lidos e analisados no sentido de simplificar os termos e suas parametrizações. Diversos foram alterados.*

338)

Art. 223. Os demais empreendimentos não elencados no artigo 221, em especial os empreendimentos condominiais, ou aqueles cuja implantação individual ou simultânea a outros empreendimentos, já consolidados ou não, cause alteração significativa na capacidade de suporte dos equipamentos públicos e infraestrutura urbana instalada, independentemente de seu tamanho, deverão passar por análise da Comissão de Controle Urbanístico na intenção de avaliar a necessidade de medidas de mitigação para interferência urbanística em seu entorno.

Já caracterizados pelo Decreto de Contrapartidas.

ACOLHIDO



Justificativa: Foi capitaneado para esta lei temas necessários a estabelecimento de lei, indicando para Decretos situações regulamentadas.

339)

Capítulo V - DAS MEDIDAS DE MITIGAÇÃO E CONTRAPARTIDAS

Reproduz o decreto de contrapartidas, certo?

ACOLHIDO

Justificativa: Na medida do possível sim.

340)

Art. 225. Para efeito da aplicação deste Capítulo não serão consideradas como medidas mitigação ou compensatórias:

Não coerente com os conceitos da lei.

Tudo o que não é do empreendimento é compensatório ou mitigatório. Por princípio.

Se não for considerado no cálculo de contrapartidas, está contradizendo a própria razão de existência de todos os mecanismos compensatórios e mitigatórios que justificam a cobrança, pela sociedade, das consequências dos impactos causados pelos empreendimentos.

ACOLHIDO

Justificativa: Não serão consideradas como contrapartidas, segundo o novo texto.

341)

Art. 227. A exigência de medidas mitigadoras e compensatórias não exclui a exigência de contrapartidas.

São todas de mesma natureza. Devem ser consideradas como conjunto de ações.

De um lado os impactos, e de outro as ações compensatórias e mitigatórias, como um todo.

Não pode ser dissociadas.

Há um erro conceitual, de princípio.

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: Uma coisa são as medidas mitigadoras e a outra as compensatórias.

342)

Art. 228.

§3º. A ausência de previsão de contrapartidas no Termo de Compromisso não impede a sua exigência e cumprimento até a expedição do licenciamento final da construção de edificações quando existentes fatos desconhecidos anteriormente, que justifiquem deliberação pela CCU – Comissão de Controle Urbanístico.

Absoluta insegurança no encadeamento processual. Não se pode cumprir etapas de processo sem saber-se das consequências já superadas e medidas.

Não pode persistir tal condicionante na lei.



ACOLHIDO

Justificativa: Texto alterado.

343)

Art. 230.

§1º. Quando houver dois ou mais empreendimentos em áreas contíguas ou na mesma área de influência, seja ou não do mesmo empreendedor e/ou proprietário, será realizado reenquadramento do nível de impacto urbanístico, sendo que as medidas mitigatórias, compensatórias e contrapartidas decorrentes poderão ser atribuídas por empreendimento, ou de forma conjunta.

As conjunturas que levam à temporalidade de lançamento e implantação efetiva de empreendimentos impedem essa premissa por parte da ADM Pública.

Os processos de licenciamento levam anos. Se ao final de um processo, outro em vizinhança der entrada, tudo volta à estaca zero? Novamente a insegurança jurídica no encadeamento processual. Impossível prosperar.

ACOLHIDO

Justificativa: Texto alterado considerando estas questões mencionadas.

344)

Art. 233. Após a emissão do Termo de Compromisso definindo as medidas mitigatórias e compensatórias exigidas, fica vedada a quaisquer órgãos da administração pública municipal, direta ou indireta, a exigência de novas medidas de mitigação ou contrapartidas para compensações adicionais, salvo nos casos de fatos novos não conhecidos anteriormente, que o justifique, mediante aprovação da CCU – Comissão de Controle Urbanístico.

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: Há a necessidade de se ter a possibilidade de lidar com situações especiais onde a CCU deverá aprovar.

345)

Art. 234.

§7º - A cessão temporária não poderá afetar o regular uso do bem público municipal, devendo as atividades desenvolvidas serem abertas a toda a população interessada, observados os termos da cessão.

Se o bem público será outorgado ao uso de instituições de iniciativa privada, com finalidade específica, de interesse público, a cessão obrigatoriamente irá afetar o uso daquele bem, que deixará de estar sob gestão da Adm. Pública e passará à gestão de particulares.

Sugere-se rever esse ponto.

ESCLARECIMENTO



Justificativa: Este capítulo discorre sobre os termos em que pode ser outorgada a concessão, prerrogativa do município, e uma das exigências é que se garanta o acesso público a todo e qualquer bem de propriedade pública.

346)

Art. 236. A Prefeitura Municipal poderá retomar o bem a qualquer tempo, unilateralmente, independentemente de prévia notificação, não sendo devida indenização por acessões, construções, benfeitorias ou direito de retenção.

Se uma entidade recebeu em cessão um terreno, e nele edificou uma creche, ou um equipamento de caráter social, realizando seu trabalho regularmente, a Prefeitura poderá retomar o imóvel sem prévia notificação?

Aparentemente caracteriza medida autoritária do Poder Público.

Sugere-se rever.

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: O tema aborda a Cessão Temporária e, com certeza, os termos para este rompimento estarão definidos no ato da cessão.

347)

Art. 245. A Prefeitura Municipal poderá retomar o bem a qualquer tempo, unilateralmente, independentemente de prévia notificação, não sendo devida indenização por acessões, construções, benfeitorias ou direito de retenção.

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: O tema aborda a Concessão de Uso e, com certeza, os termos para este rompimento estarão definidos no ato da Concessão.

348)

Art. 254. Projetos Especiais são os empreendimentos, de parcelamento do solo e ou de edificações, que demandam uma análise técnica multisetorial devido aos aspectos urbanísticos, ambientais, econômicos e sociais, considerando-se as condicionantes físico-territoriais e de infraestrutura urbana, devido ao porte, tipologia, incomodidade, intensificação de tráfego de veículos, adensamento construtivo e populacional, e suporte dos serviços públicos.

Implantação de torres isoladas em terrenos urbanos regularmente constituídos, de loteamentos previamente aprovados e implantados para esse fim, se enquadram nessa característica?

ESCLARECIMENTO

Justificativa: Caso o empreendimento não tenha sido objeto de EIV quando do parcelamento ou se modifique quaisquer características do previsto originalmente, o empreendimento será



enquadrado como projeto especial e deverá ser analisado, novamente. Texto alterado. Foi proposto novo processo de licenciamento.

349)

Art. 254.

§5º. A Secretaria de Planejamento e Gestão Pública publicará regulamentação suplementar quanto aos procedimentos administrativos relacionados aos processos de Projetos Especiais.

Que tipo de regulamentação?

Será que não é possível já se estabelecer esses critérios na própria lei?

Regulamentação por decreto está sujeita à discricionariedade do agente público, podendo ocorrer sem a interação ou participação da sociedade civil no processo.

ACOLHIDO

Justificativa: Texto alterado. Foi proposto novo processo de licenciamento.

350)

Art. 256. Parágrafo único. Para os usos e atividades classificados como GIT-2 e GIT-3, os órgãos responsáveis pelo sistema viário, trânsito e transporte coletivo poderão, quando necessário, poderão exigir número maior de vagas do que o estabelecido nesta lei, bem como demais adequações a serem atendidas no projeto, tais como localização das vagas, dos acessos de veículos particulares e de carga, travessias e acessos de pedestres.

Essa prerrogativa dá um enorme poder ao agente público para exigir o quanto julgar que precisa, sem qualquer justificativa técnica que embase sua decisão. Sujeita o particular a exigências desmedidas.

Sugere-se condicionar tais situações a decisões multidisciplinares (colegiadas) e desde que embasadas em documentos/cálculos/estudos/justificativas técnicas que sustentem tais decisões.

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: Há a necessidade de se ter a possibilidade de adequação a exigências específicas, para alguns casos, mas a nova redação amarrou esta decisão em justificativa técnica aprovada pela CCU. Texto alterado. Foi proposto novo processo de licenciamento.

351)

Art. 257. A instalação de usos e atividades residenciais e/ou não residenciais, em áreas vazias, ainda não urbanificadas, ficará sujeita ao traçado das diretrizes ambientais, urbanísticas e viárias fornecidas pelo órgão competente da Prefeitura Municipal, devendo as áreas que compõem estas últimas diretrizes serem respeitadas como não edificáveis.

Solicita-se esclarecer a razão da existência deste artigo. Parece que já estão assim determinadas as obrigações do particular nos processos de parcelamento do solo.

ACOLHIDO

Justificativa: Texto alterado. Foi proposto novo processo de licenciamento.



352)

Art. 257.

§6º. As diretrizes municipais, nos casos de Projetos Especiais, deverão ser expedidas, preferencialmente, em certidão única de modo a garantir economicidade processual e também validade unificada, conforme definido em regulamentação específica.

Por que não sempre? Pode haver distinção entre concorrentes?

ACOLHIDO

Justificativa: Texto alterado. Foi proposto novo processo de licenciamento.

353)

Art. 257.

§6º. As diretrizes municipais, nos casos de Projetos Especiais, deverão ser expedidas, preferencialmente, em certidão única de modo a garantir economicidade processual e também validade unificada, conforme definido em regulamentação específica.

Por decreto? Melhor se já ficar determinado em lei.

ACOLHIDO

Justificativa: Texto alterado. Foi proposto novo processo de licenciamento.

354)

Art. 260.

§6º. O CVU garantirá o aditamento da validade das diretrizes municipais por um prazo de até 3 (três) anos, à partir de sua emissão, dentro dos quais o empreendimento deverá estar devidamente aprovado, mediante emissão do respectivo ato de aprovação, sob pena de indeferimento e extinção do processo administrativo por ocasião do descumprimento deste prazo.

§7º. No caso de perda de validade do CVU deverá ser aberto novo processo.

Tal situação pode decorrer de atos, procedimentos, circunstâncias ou burocracia do próprio Estado, sem culpa do particular. Como fica nesses casos, se comprovada?

ESCLARECIMENTO

Justificativa: Estes casos poderão ser documentados e registrados para que o empreendedor não seja responsabilizado, desde que comprovado não ser culpa sua o atraso. Texto alterado. Foi proposto novo processo de licenciamento.



355)

Art. 261. A aprovação de projetos de construção, ou ampliação de edificações, não enquadrados como projetos especiais que possuam área total de edificação superior a 750m² (setecentos e cinquenta metros quadrados), ou em lote com área superior a 1.000m² (um mil metros quadrados), ou que sejam caracterizados como condomínio edilício com qualquer área, deverá ser precedida de emissão de certidão de Diretrizes de Construção.

Muito restritiva. Poderá causar acúmulo e atraso nos processos de construção.

ACOLHIDO

Justificativa: Texto alterado. Foi proposto novo processo de licenciamento.

356)

Art. 261.

§1º. Os projetos de que trata o *caput* poderão ser submetidos à análise da CCU quando justificada a interferência urbanística, pelas condições de suporte da infraestrutura urbana existente no local ou pelas condições de impacto urbanístico cumulativo.

Novamente a discricionariedade do agente público. Situação perigosa, que deve ser evitada.

ACOLHIDO

Justificativa: Texto alterado. Foi proposto novo processo de licenciamento.

357)

Art. 261.

a) diretrizes ambientais;

Exigir diretrizes ambientais para construções em lotes regulares, de loteamentos regularmente aprovados, parece completamente desnecessário. Especialmente considerando-se a complexidade e demora na expedição desse tipo de diretriz.

ACOLHIDO

Justificativa: Texto alterado. Foi proposto novo processo de licenciamento.

358)

Art. 263.

§5º. Estando o projeto devidamente aprovado, assinados os Termos de Compromissos e efetivadas doações das áreas públicas e dominiais, após manifestação favorável dos Secretários Municipais de



Planejamento e Gestão Pública e dos Negócios Jurídicos, o Prefeito Municipal baixará decreto de aprovação do loteamento ou desmembramento por meio de decreto do Poder Executivo.

Essa efetivação acontece no registro do parcelamento, após a publicação do decreto de aprovação. O encadeamento processual parece estar errado, neste caso.

ACOLHIDO

Justificativa: Texto alterado. Foi proposto novo processo de licenciamento.

359)

Art8 264.

f) após a vistoria e aceites das obras, a Prefeitura, por meio do órgão competente, expedirá termo de verificação e execução das obras e respectiva licença para registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis.

Especificar qual o órgão municipal responsável pela emissão do TVO

ACOLHIDO

Justificativa: Texto alterado. Foi proposto novo processo de licenciamento.

360)

Art. 264.

II. a) atendidas pelo projeto as disposições legais, será expedida, pelo órgão competente da Prefeitura, aprovação do cronograma físico-financeiro das obras a executar; e,

ACOLHIDO

Justificativa: Texto alterado. Foi proposto novo processo de licenciamento.

361)

Art. 264.

II. 1) efetuar caução em dinheiro, título da dívida pública municipal, seguro-garantia ou fiança bancária, no valor a ser estipulado pela Prefeitura, em legislação específica; e,

Qual legislação? Necessário determinar nesta lei os parâmetros, conceitos, tabelas, bases de cálculo para as garantias.

Por que “e” se já se darão as garantias por outros meios. Não seria “ou”?

ACOLHIDO

Justificativa: Texto alterado. Foi proposto novo processo de licenciamento.

362)

Art. 264.



II. 2) a) os procedimentos administrativos para efetivação das garantias previstas serão definidos por ato do Executivo;

Que ato? Sugere-se especificar nesta própria lei.

ACOLHIDO

Justificativa: Texto alterado. Foi proposto novo processo de licenciamento.

363)

Art. 264.

II. 2) b) de posse do cronograma físico-financeiro aprovado, do instrumento de garantia de execução das obras e dos demais documentos exigidos por lei, será emitido o alvará para fins de execução de obras e registro no Cartório de Registro de Imóveis e o loteador terá até 180 (cento e oitenta) dias para submeter o loteamento ao Registro Imobiliário;

Qual o órgão que expedirá tal documento?

Será o mesmo que exercerá a fiscalização das obras?

ACOLHIDO

Justificativa: Texto alterado. Foi proposto novo processo de licenciamento.

364)

Art. 264.

II. 2) c) somente após o registro do loteamento, o loteador poderá dar início às obras;

Como ficam as obras de terraplenagem e demarcação, que já foram autorizadas anteriormente? O maior interessado no registro é o próprio loteador, porque poderá comercializar lotes a partir de então. No entanto, pode acontecer algum “descasamento” entre a expedição da autorização de Serviços (nesta lei chamado de Alvará de execução), e o Loteador poderá ter condições de iniciar obras mesmo antes do registro. O prejuízo é somente do particular.

ACOLHIDO

Justificativa: Texto alterado, foi previsto um Alvará para terreplenagem e demarcação das áreas públicas e um alvará para as demais obras. Foi proposto novo processo de licenciamento.

365)

Art. 264.

II. 2) d) executadas, vistoriadas e aceitas as obras do loteamento, a Prefeitura expedirá termo de verificação e execução das obras e documento liberando o loteador da modalidade de garantia prestada;

TVO? Qual o órgão municipal que expedirá esse Termo?

E no caso de liberação parcial de caução ou garantias, para empreendimentos executados em etapas?

ACOLHIDO



Justificativa: Os Termos de Recebimento de Obra serão emitidos pelos Órgãos competentes responsáveis por verificar a obra e isso pode varias. Sobre as execuções em etapas, o TVO também pode ser parcial. Texto alterado. Foi proposto novo processo de licenciamento.

366)

Art. 264.

II. 2) f) após o decurso do prazo a que se refere a alínea “g” deste inciso, caso as obras não estejam concluídas, o interessado perderá o direito à devolução da garantia prestada.

Pode-se prever situações em que o Poder Público tenha interesse em concluir o que resta ser executado, por outra forma que não pelo acionamento de garantias.

Sugere-se considerar alternativas.

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: Não temos propostas para outras alternativas, portanto o prazo máximo de 4 anos será seguido em acompanhamento ao estabelecido na 6766.

367)

Art. 264.

§1º. As obras físicas somente poderão ter início após a apresentação na Secretaria de Planejamento e Gestão Pública de documento constando a “Ordem de Serviço” autorizada pela Secretaria de Obras.

Já estabelecido o regramento no artigo 264/II/2/b.

ACOLHIDO

Justificativa: Texto alterado. Foi proposto novo processo de licenciamento.

368)

Art. 264.

§3º. O prazo para a realização da vistoria referida na alínea “d” do inciso I e na alínea “f” do inciso II, ambos do “caput” deste artigo, será de 60 (sessenta) dias, após o qual o requerente poderá solicitar às instâncias superiores a apreciação e solução do pedido, sendo que o prazo para a manifestação de cada instância é de, no máximo, 30 (trinta) dias.

Não há vistoria determinada nessas alíneas.

Deve ser revisto.

ACOLHIDO

Justificativa: Texto alterado. Foi proposto novo processo de licenciamento.



369)

Art. 264.

§5º. As obras enumeradas neste artigo deverão ser executadas sob a responsabilidade do empreendedor, após o Decreto de Aprovação do Loteamento, em obediência ao cronograma físico financeiro por ele proposto, com Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnicas (RRT) específica, desde que os orçamentos que embasam o cronograma estejam devidamente validados pela Prefeitura Municipal, por meio da Secretaria Municipal de Obras Públicas e do DAERP - Departamento de Água e Esgoto de Ribeirão Preto, respeitados os seguintes prazos máximos:

Considerar comentários anteriores, referentes a esse tema. Considerar a centralização da aprovação desses cronogramas e orçamentos, bem como do TVO.

ACOLHIDO

Justificativa: Texto alterado. Foi proposto novo processo de licenciamento.

370)

Art. 264.

§5º. O cronograma físico financeiro deverá ser validado pelos órgãos responsáveis pela aprovação dos projetos executivos e fiscalização da execução das obras de infraestrutura, equipamentos e serviços urbanos.

Considerar comentários anteriores, referentes a esse tema. Considerar a centralização da aprovação desses cronogramas e orçamentos, bem como do TVO.

ACOLHIDO

Justificativa: Ficou definido que a SOP fará esta validação. Texto alterado. Foi proposto novo processo de licenciamento.

371)

Art. 265. O empreendedor garantirá a execução das obras mencionadas no artigo anterior, por meio de garantia de valor, no mínimo, 10% (dez por cento) superior ao necessário para conclusão integral das mesmas, optando por uma das seguintes modalidades:

Repetitivo. Verificar se não é melhor retirar os pontos do artigo anterior que rezam sobre esse mesmo tema.

ACOLHIDO

Justificativa: Texto alterado. Foi proposto novo processo de licenciamento.



372)

Art. 265.

§3º. O descaucionamento será sempre relativa à comprovação de execução das obras pelo empreendedor, mediante a apresentação de Termos de Recebimento Parciais de Obras a serem emitidos pelos órgãos, autarquias, empresas e secretarias municipais responsáveis, para cada serviço efetivamente executado, conforme disposto no cronograma físico-financeiro de execução e implantação utilizado para o cálculo da modalidade de garantia, apresentado no Processo Administrativo de Aprovação do empreendimento, sendo que:

Sugere-se a centralização desses procedimentos pela Adm. Municipal.

ACOLHIDO

Justificativa: Texto alterado. Foi proposto novo processo de licenciamento.

373)

Art. 265.

- I- o termo de verificação de obras de abertura de vias de circulação e rede de escoamento de águas pluviais, com seu lançamento em galerias executado será emitido pela Secretaria de Obras;
- II- o termo de verificação de obras de colocação de guias e sarjetas e plantio de grama será emitido pela Secretaria de Infraestrutura;
- III- o termo de verificação de obras da rede coletora de esgotos, com as respectivas derivações prediais, devidamente interligadas ao sistema público existente será emitido pelo DAERP;
- IV- o termo de verificação de obras das redes distribuidoras de água, com as respectivas derivações prediais, incluindo a instalação de hidrantes na proporção de 1 (um) para cada 2 (dois) quarteirões e, conforme o caso, captação, recalque e reservação de água, com suas redes distribuidoras de água interna ao loteamento devidamente interligadas ao sistema público existente será emitido pelo DAERP;
- V- o termo de verificação de obras de implantação de pavimentação, com as redes e derivações de água e esgoto, galerias de águas pluviais e sarjetas pela Secretaria de Obras;
- VI- o termo de verificação de obras de iluminação será emitido pela Secretaria de Infraestrutura;
- VII- o termo de verificação de implantação de sinalização viária pela TRANSERP; e,
- VIII- o termo de verificação de implantação de sinalização de placas toponímicas pela Secretaria de Obras; e,
- IX- o termo de verificação de paisagismo será emitido pela Secretaria de Meio Ambiente.

Centralizar os procedimentos de verificação.

ACOLHIDO

Justificativa: Texto alterado. Foi proposto novo processo de licenciamento.

374)

Art. 265.



§5º. Caso a fiança bancária não seja prestada por estabelecimento domiciliado no Município de Ribeirão Preto, deverá constar para a garantia apresentada o endosso que atribua a um estabelecimento bancário domiciliado na Cidade de Ribeirão Preto total comprometimento, inclusive com responsabilidade solidária, com todos os termos constantes da garantia.

ESCLARECIMENTO

Justificativa: O Projeto de Lei trata das garantias para a execução das obras segundo as seguintes modalidades: dinheiro; área de terreno fora da área parcelada, por meio de alienação fiduciária ou hipoteca; caução em lotes no próprio empreendimento, mediante escritura de garantia hipotecária ou alienação fiduciária; seguro-garantia; e fiança bancária.

Lembramos que, segundo o Código Civil, o credor não é obrigado a aceitar fiador não domiciliado no município onde tenha de prestar a fiança e tão pouco existe disposição legal contrária à exigência de imóvel em garantia na mesma cidade do imóvel locado e, esta exigência, garante rapidez e agilidade ao Poder Público em casos em que for necessário acionar o fiador. Texto alterado. Foi proposto novo processo de licenciamento.

375)

Art. 265.

§6º. Os empreendedores que optarem pelas modalidades previstas nos incisos IV e V do *caput* deverão apresentar ao órgão ou Secretaria responsável pela aprovação do cronograma da respectiva infraestrutura, a cada 90 (noventa) dias, um relatório parcial da execução das obras, onde conste a informação sobre o andamento do cronograma, apontando eventuais dificuldades, sob pena de revogação da garantia, indeferimento ou revogação da licença de construir e aplicação de multa pela Fiscalização Geral no importe de 240 UFESP'S.

**A Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto cobra 10% de todo o custo da infraestrutura do loteamento a título de fiscalização, e ainda precisa disso?
Sem contar que mais 5% de taxa de fiscalização do DAERP.
É um disparate esse artigo...**

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: O texto foi alterado com simplificação do procedimento.

376)

Art. 265.

§10. A prorrogação de prazo, prevista no parágrafo anterior, será admitida apenas por uma vez.

Restritivo. Pode acontecer situação que exija mais de uma prorrogação. Sugere-se retirar.

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: O texto foi alterado com simplificação do procedimento.



377)

Art. 265.

§11. Os órgãos responsáveis pela fiscalização das obras de infraestruturas relacionadas no artigo 135, deverão enviar relatório mensal sobre o estágio das obras relativas aos parcelamentos em andamento, para a Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão Pública, conforme cronograma físico financeiro aprovado para o empreendimento.

**Burocrático e difícil de ser implantado efetivamente.
Se a fiscalização for centralizada, evita tudo isso.**

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: O texto foi alterado com simplificação do procedimento.

378)

Art. 265.

§12. Finda a prorrogação de prazo prevista nos parágrafos 6º e 7º para a execução das obras de infraestrutura, o empreendedor será multado em 10% (dez por cento) sobre o valor da garantia prestada, incluindo a garantia para a implantação e manutenção do paisagismo.

**A garantia prestada já é 10% superior ao custo das obras.
A manutenção do paisagismo ocorre após o recebimento da infraestrutura. Portanto, se houver inadimplemento durante a execução das obras, a manutenção do paisagismo ainda não terá se iniciado. Como multar por algo que ainda não aconteceu?**

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: O texto foi alterado com simplificação do procedimento.

379)

Art. 266. Nos casos de aditamento de caução com complemento de valor e prorrogação de vigência, a unidade contratante emitirá um Ofício, conforme Anexo III desta Portaria.

Qual Portaria?

ACOLHIDO

Justificativa: Alterado por "normativo". O texto foi alterado com simplificação do procedimento.

380)

Art. 270. Após vistoriada e constatada a boa execução das infraestruturas, dos equipamentos urbanos e serviços, em conformidade com os projetos aprovados, a Prefeitura Municipal lavrará o Termo de Verificação de Obra e procederá o recebimento do loteamento.

Qual o órgão municipal que o fará?

Mais uma razão para centralizar os procedimentos de aprovação de cronogramas/orçamentos, fiscalização e emissão de documentos



ACOLHIDO

Justificativa: O texto foi alterado com simplificação do procedimento e atribuída responsabilidade à SOP.

381)

Art. 270.

§ 2º. Na aceitação dos serviços mencionados no caput deste artigo serão exigidos, relativamente aos projetos dos sistemas de distribuição de água e coleta de esgoto, Termo de Recebimento expedido pelo DAERP e, relativamente à rede de fornecimento de energia elétrica domiciliar e de iluminação pública, o Termo de Recebimento, expedido pela concessionária local.

Qual o órgão municipal que o fará?

Mais uma razão para centralizar os procedimentos de aprovação de cronogramas/orçamentos, fiscalização e emissão de documentos

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: O texto foi alterado com simplificação do procedimento., vistoria deverá ser realizada pelo DAERP.

382)

Art. 271. Caso as obras não tenham sido realizadas no prazo de 04 (quatro) anos, nos termos da Lei Federal nº 6.766/79, a Prefeitura Municipal poderá executar as obras por sua conta, cobrando do loteador, além das garantias oferecidas, conforme o caso, 40% (quarenta por cento) a título de taxa de administração, calculados sobre o custo total das infraestruturas, equipamentos urbanos e serviços.

Percentual extremamente elevado.

O custo para administrar obras e serviços não passa, quando muito, de 20% do custo raso de construção.

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: O texto foi alterado com simplificação do procedimento.

383)

Art. 273. A implantação do loteamento poderá ser realizada em etapas, com a expedição do respectivo termo de verificação e execução parcial das obras.

Nesses casos, pode-se considerar prazos mais dilatados para conclusão total?

ESCLARECIMENTO

Justificativa: Não. Os prazos finais se mantem.



384)

Art. 274.

Parágrafo único. Nesta modalidade, os documentos a que se referem os parágrafos 1º, 2º e 3º do artigo anterior, serão destinados a apresentação à CETESB.

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: O texto foi alterado com simplificação do procedimento.

385)

Art. 275.

X. 03 (três) vias dos projetos, em padrão para aprovação, das edificações do condomínio urbanístico, contendo plantas, cortes, elevações e demais detalhes, atendendo à legislação pertinente; e,

XI. 02 (duas) vias do memorial descritivo das edificações que compõem o conjunto.

Com o advento dos processos digitais, esses incisos devem ser alterados.

ACOLHIDO

Justificativa: Estes assuntos passíveis de adequação futura, ficarão para Decreto ou Portaria.

386)

Art. 275.

§7º. Ao final da tramitação do processo, quando restar apenas a expedição do “Habite-se”, caso o empreendedor ainda não tenha liberado o imóvel de ônus e gravames, ser-lhe-á concedido prazo, improrrogável, de 60 (sessenta) dias para tanto.

§8º. Findo o prazo fixado no parágrafo anterior, caso não seja apresentada certidão da matrícula do imóvel a ser parcelado, comprovando a liberação dos ônus e gravames que recaiam sobre ele, o processo será arquivado e aplicada multa ao empreendedor, no valor de correspondente à 10% (dez por cento) dos emolumentos pagos para a aprovação do empreendimento, pelas despesas decorrentes da propositura temerária de pedido administrativo.

Essa hipótese não deve ocorrer, já que o empreendimento estará concluído. Nos condomínios urbanísticos a incorporação normalmente é associada ao financiamento bancário, e para o registro da incorporação o empreendedor deve apresentar todo um conjunto de documentos comprobatórios, que ofereçam segurança jurídica aos adquirentes, nos termos da Lei 4591/64.

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: O texto foi alterado com simplificação do procedimento.

387)

Art. 277. O oferecimento de garantia para execução do cronograma aprovado dos loteamentos e demais parcelamentos do solo será feito individualmente para cada Secretaria ou órgão municipal



responsável pela aprovação do respectivo projeto de infraestrutura ou paisagismo e pela sua respectiva fiscalização.

É o inverso do que se busca com a simplificação dos processos administrativos e da relação Público Privada.

Sugere-se a centralização dos procedimentos fiscalizatórios, para evitar esses problemas.

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: O texto foi alterado com simplificação do procedimento, contudo a fiscalização de cumprimento de cronograma e entrega de obra precisa ser feita pela pasta responsável pelo tema, pois foi quem aprovou os projetos a serem executados.

388)

Art. 277.

Parágrafo único. A garantia e o seu valor individualizado para cada obra de infraestrutura, equipamento urbano e paisagismo englobando a garantia anterior à aprovação do loteamento e as decorrentes renovações, referente ao cronograma aprovado de implantação da infraestrutura, pavimentação, guia, sarjeta, drenagem, galerias de águas pluviais, rede de energia elétrica e iluminação pública, rede de água e esgotos e paisagismo demais infraestruturas exigidas, será formalizada diretamente em cada Secretaria ou órgão municipal responsável pela aprovação do respectivo projeto de infraestrutura ou paisagismo.

Vide comentários anteriores sobre esse mesmo tema.

Burocratização extrema dos procedimentos administrativos.

Sugere-se rever totalmente.

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: O texto foi alterado com simplificação do procedimento, contudo, se acredita que dessa forma facilitaria o descaucionamento.

389)

Art. 284. A Comissão de Controle Urbanístico será composta por servidores estatutários, funcionários contratados em regime de CLT e/ou nomeados por portaria, da seguinte forma:

Sugere-se a participação de representantes da sociedade civil nesta comissão.

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: A CCU necessita ter a configuração das diversas áreas da Administração Municipal responsáveis pela gestão urbana, cada um em seu setor específico. A Sociedade participa por meio de outros fóruns/colegiados, entretanto, *O Decreto 165/2018 já prevê a participação do empreendedor mediante solicitação do GAPE e/ou da CCU e o procedimento será mantido na aplicação da nova LPUOS. Foi trazido para a Lei o art. 6º decreto 165/2018 "Por solicitação do requerente e/ou a critério do Diretor do Departamento de Urbanismo, ouvido o Secretário de Planejamento e Gestão Pública, os interessados nos projetos em análise poderão comparecer às reuniões a fim de prestar esclarecimentos."*



390)

Art. 287.

§2º. Os representantes da sociedade civil serão sugeridas pela Comissão de Controle Urbanístico ao Secretário de Planejamento e Gestão Pública, e que representam as áreas de que trata o inciso II deste artigo.

Sugere-se considerar um procedimento mais amplo de escolha desses representantes.

ACOLHIDO

Justificativa: A representação será indicada em Assembleia Geral convocada para esta finalidade.

391)

Art. 292.

c) 02 (dois) representantes do Segmento Empresarial ou Sindical, com atuação no desenvolvimento urbano ou ambiental, tais como a Associação Comercial e Industrial de Ribeirão Preto (ACIRP), Sindicato da Indústria da Construção Civil (SINDUSCON), Centro das Indústrias do Estado de São Paulo (CIESP), Sindicato dos Engenheiros do Estado de São Paulo (SEESP), Sindicato dos Arquitetos e Urbanistas do Estado de São Paulo (SASP), e assemelhados; e,

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: Não há necessidade de explicitar esta Associação. São representantes empresariais e poderão estar representados em outros segmentos sem prejuízo da participação.

392)

Art. 293.

§1º. A presidência do COMUR será exercida pelo Secretário de Planejamento e Gestão Pública que exercerá o voto de qualidade, quando necessário.

Melhor se for eleito dentre os conselheiros.

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: A coordenação deste colegiado deve ficar com a Pasta responsável pela política urbana, entretanto somente exerce o voto de qualidade, respeitando a manifestação da sociedade que compõe o órgão.

393)



Art. 305. O FUNDURB será administrado pela Comissão de Controle Urbanístico – CCU, que analisará as demandas por recursos do FUNDURB e aprovará a sua destinação, observando as diretrizes do Comitê Gestor da Política de Desenvolvimento Urbano e Habitação.

A participação da sociedade civil na gestão do fundo é recomendável e permite maior controle da aplicação dos recursos.

Por isso a participação de representantes da sociedade civil na CCU é recomendável.

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: O fundo é de responsabilidade da Administração Municipal e o controle da aplicação destes gastos, assim como de outros, são fiscalizados pela sociedade.

394)

Art. 317.

Estatuto da Cidade - Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, após 3 (três) anos de sua vigência.

Esse procedimento será por alteração da lei? Aprovada na Câmara Municipal?

ESCLARECIMENTO

Justificativa: Sim, a alteração será aprovada pela Câmara.

394)

Art. 320.

I – As medidas de mitigação de impacto urbanístico e ambiental e as contrapartidas previstas nesta lei, no Decreto Municipal nº 273/2019 e nos regulamentados existentes são exigíveis imediatamente dos empreendimentos que não obtiveram na data da publicação desta lei o registro imobiliário do Decreto de aprovação ou que não obtiveram as licenças sobre o direito de construir, como o habite-se, desde que não iniciados na data da publicação desta lei quaisquer atos executórios fáticos da construção como marcos iniciais da obra em si.

Os processos que já foram analisados e cujas medidas de contrapartida já foram estabelecidas, não podem se enquadrar nesse artigo.

ACOLHIDO

Justificativa: Acrescentamos os que não tiverem termo de compromisso relativo a contrapartidas.

396)

Art. 320.

§1º. Os projetos protocolados antes da publicação desta lei poderão continuar sendo analisados na legislação em vigor quando de seu protocolo desde que não sejam alterados seu quadro de áreas,



volumetria, número de pavimentos, número de unidades ou quaisquer outros parâmetros urbanísticos.

Sugere-se analisar mais cuidadosamente esses parâmetros, para não “engessar” depois, na aplicação prática dos casos.

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: O texto foi alterado com simplificação do procedimento.

DATA: 27/11/2019

NOME: Thiago Said

397)

Prazo para analisarmos o texto antes de ser enviado à Câmara??

Zona expansão urbana – O tamanho mínimo de lote?

A Lei está completa no site?

NÃO SE APLICA

Justificativa: Se tratam de indagações, quanto ao tamanho do lote mínimo na Zona de Expansão Urbana pelo Projeto de Lei, Quadro 4 é de 250 m².

Data:16/01/2020

Proponente: Thiago Said

398)

CONSIDERAÇÕES SOBRE A MINUTA DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Como forma de contribuição para atualização do que trata a legislação de parcelamento, uso e ocupação de solo da cidade de Ribeirão Preto, seguem nossas considerações para o texto publicado no dia 21 de novembro de 2019. Considerando a importância da legislação de parcelamento, ocupação e uso do solo, e de extrema importância que a redação seja construída respeitando os marcos jurídicos, assim como uma sintonia fina entre termos e conceitos apresentados, tanto em relação à legislação federal que a embasa, assim como internamente à redação. Primeiramente, a lei 13.465/17, que alterou e criou diversas figuras jurídicas tais como condomínio de lotes e loteamento de acesso controlado deve ter seus conceitos transcritos para a legislação municipal *ipsis litteris*, de forma a evitar equívocos de interpretação ou incompatibilidades jurídicas entre as instâncias municipais, estaduais e federais. O art. 103 da minuta de lei analisada, sendo o primeiro do Capítulo I, não insere as novas figuras jurídicas acima citadas. Da mesma forma, coloca termos pouco convencionais como "urbanificação" ao invés de urbanização, o que, independente da discussão semântica, confere um grau de incerteza e incompatibilidade com a cultura predominante no direito urbanístico. O Capítulo V, que trata do controle de acesso em loteamentos, por exemplo, não deixa explícita sua vinculação com a lei federal 13.476/17, que altera a lei 6766/79 ao introduzir o termo "loteamento de acesso controlado". Quando trata dos condomínios, insere nas regras gerais o termo "condomínio urbanístico horizontal", e trata mais tarde o condomínio de lotes como uma derivação do mesmo, sendo que esse último é o que consta na legislação federal.



ESCLARECIMENTO

Justificativa: *“Urbanização e urbanificação Urbanização é o processo pelo qual a população urbana cresce mais do que a rural. É o fenômeno de concentração urbana. Há que se destacar a diferença entre os países altamente industrializados, os chamados do 1o Mundo e aqueles que se encontram ainda em vias de desenvolvimento. Enquanto no 1o Mundo, composto daqueles países ricos e altamente industrializados, a urbanização é sinal de indústrias e riquezas, no resto do mundo, como podemos denominar os países que não pertencem àquele grupo dos oito países mais ricos do planeta Terra, a urbanização é fruto do abandono do campo e da migração em direção às cidades. Ou seja, nos países ainda em desenvolvimento, a concentração de população nas cidades representa aumento da pobreza e das suas conseqüências. Isto é fácil de se constatar em qualquer metrópole brasileira, por exemplo. José Afonso da Silva alerta para o fato de que a urbanização gera enormes problemas. Segundo o autor, a urbanização deteriora o ambiente urbano, provoca a desorganização social, com carência de habitação, desemprego, problemas de higiene e de saneamento básico, modifica a utilização do solo e transforma a paisagem urbana. O autor aponta a urbanificação como a solução para os problemas da urbanização. A urbanificação se constituiria da intervenção do Poder Público com vistas a transformar o meio urbano e criar novas formas urbanas. Ela seria um processo decidido de renovação urbana e correção da urbanização.” (DIREITO URBANÍSTICO).* Em relação aos condomínios de lotes e controle de acesso, estas foram incluídas na LPUOS em consonância com a Lei Federal.

399)

Outro ponto conflituoso na minuta são os artigos que objetivam "desenhar" eventuais projetos, com conceitos subjetivos que não se aplicam em qualquer caso, estabelecendo regras que podem ser distorcidas e interpretadas ao bel-prazer do técnico de aprovação, de modo a influenciar o que se entende "melhor" ou "pior" a partir de consideração e valores pessoais, que não condizem com uma conduta de uma administração que busca a clareza das regras e dos processos. O artigo 116 da minuta é um exemplo evidente desse retrocesso, ao criar regras contraditórias referente a sistema viário "sub-utilizado", delegando à administração o poder de deliberar sobre o desenho de forma totalmente arbitrária. Outros exemplos são a exigência de hidrante a cada 2 quarteirões (art. 124-VI), ou a obrigação de construir calçadas de 1,50 metros em todos os passeios públicos (!), mesmo os que estiverem situados em lotes aptos à construção. Esses passeios serão demolidos no momento da construção da edificação, em função do acesso de caminhões, e terão que ser quase totalmente refeitos, o que é com certeza um flagrante desperdício de materiais e recursos econômicos, ou seja, é pouco sustentável e economicamente falho.

ESCLARECIMENTO

Justificativa: A necessidade de se garantir as condições mínimas de mobilidade nas calçadas se dá pelo atendimento ao conceito da Lei Brasileira da Inclusão (LF No 13.146/2015) da ACESSIBILIDADE UNIVERSAL, permitindo igualdade na caminhabilidade de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida. Nestes locais destaca-se que não é necessária a pavimentação da calçada inteira e sim, apenas, o passeio público e o material utilizado para a pavimentação poderá ser com qualidade suficiente para suportar o tráfego de pessoas até a data de sua ocupação. A necessidade de se garantir as condições mínimas de mobilidade nas calçadas se dá pelo atendimento ao conceito da Lei Brasileira da Inclusão (LF No 13.146/2015) da ACESSIBILIDADE UNIVERSAL, permitindo igualdade na



caminhabilidade de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida. Nestes locais destaca-se que não é necessária a pavimentação da calçada inteira e sim, apenas, o passeio público e o material utilizado para a pavimentação poderá ser com qualidade suficiente para suportar o tráfego de pessoas até a data de sua ocupação.

400)

O art. 46 da minuta de Lei analisada, em seu § 2º Inciso II, permite o parcelamento do solo em Zona de Expansão Urbana desde que “*garanta a diversificação de usos disciplinadamente de forma equilibrada pelo território*”, no entanto, não estipula as regras de distribuição, que devem ser explícitas, visando evitar conflitos e arbitrariedades na aprovação do projeto. O mesmo art. 46, traz em seu § 4º a cobrança de contrapartida nos parcelamentos em Zona de Expansão Urbana, visando custear os gastos futuros com a manutenção de serviços urbanos, em especial transporte coletivo. Tal propositura fere o bom senso, tendo em vista que são custos exclusivos do Poder Público, que devem ser custeados com a cobrança de impostos dos usuários. Assim agindo estará cobrando em duplicidade, dando margem a questionamentos na justiça. O Artigo 46 - § 3º institui outorga onerosa para alteração do uso do solo. Fizemos um exercício com uma área real de 4.000.000,00 m², situada defronte à malha viária existente e distante 385 metros da zona urbana e obtivemos um valor de R\$2.122.400,00 para alterar para urbano. É evidente que este valor inviabilizaria qualquer iniciativa de urbanização da área. Assim sendo, seria importante haver uma revisão dos valores da outorga para valores mais acessíveis. No Título XI – Zona de Uso Especial – deparamo-nos com um texto bastante simplista, o qual não levou em consideração o trabalho da Secretaria do Meio Ambiente, elaborado em parceria com a FIPE, contratada para este mister. Sugerimos incluir o resultado deste trabalho neste capítulo, vez que foi amplamente debatido naquele trabalho.

ACOLHIDO

Justificativa: Inserido do texto seção sobre uso e ocupação sustentável da ZUE a partir de contribuições da SMMA.

Data: 23/09/2019

Proponente: Associação Comercial e Industrial de Ribeirão Preto

401)



ASSOCIAÇÃO COMERCIAL
E INDUSTRIAL DE RIBEIRÃO PRETO

Ribeirão Preto, 23 de setembro de 2019.

OF. Nº CI 32/2019 Planejamento

DATA NA 01.
PROC. CI. 009/19.
ASS. CARIMBO

Ref.: Propostas de reestruturação da Política Municipal de Conservação do Patrimônio Histórico e Cultural de Ribeirão Preto.

Excelentíssimo Senhor Prefeito,

A ASSOCIAÇÃO COMERCIAL E INDUSTRIAL DE RIBEIRÃO PRETO - ACIRP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 56.013.386/0001-20, com sede na Rua Visconde de Inhaúma nº 489, Centro, CEP 14.010-100, Ribeirão Preto - SP, vem à presença de Vossa Excelência, solicitar e expor o que segue:

CONSIDERANDO que a preservação do patrimônio histórico é importante para a sociedade, pois ajuda a manter viva a memória histórica e a cultura que contribuíram para a formação de nossa identidade enquanto povo e enquanto comunidade ribeirão-pretana;
CONSIDERANDO que o patrimônio histórico e cultural tem um grande potencial de interesse turístico para diversos tipos de público;
CONSIDERANDO que a maior parte da legislação Brasileira coloca principalmente sobre os proprietários dos imóveis o ônus pela sua preservação e cria inúmeras travas que reduzem seu valor e dificultam sua comercialização por afastar potenciais interessados;
CONSIDERANDO que o modelo atual de tombamento em Ribeirão Preto não está funcionando, necessitando de aprimoramento urgentemente, face os desastres que vêm ocorrendo, como incêndios, entre outros, com perda inestimável à memória coletiva;
CONSIDERANDO que o Poder Público, em especial a União e o Município, mal consegue cuidar dos bens tombados sob sua responsabilidade;
CONSIDERANDO o custo alto dos projetos e do restauro, bem como o processo lento e burocrático de trâmite junto aos órgãos do patrimônio que desestimulam a preservação;

Isso posto, apresentamos as seguintes propostas para serem implementadas pelo Executivo:

- ✓ Instituir mecanismo de pagamento por serviços culturais que recompensem proprietários de bens tombados e que assumam a proteção e mantenham esse patrimônio;
- ✓ Em situações de hipossuficiência financeira dos proprietários ou em que o bem tombado seja alvo de disputas judiciais o município deverá, nos moldes do previsto na Lei do Tombamento (Decreto-lei 25/37) deverá prever alternativas para que o Poder Público assumam a responsabilidade pela proteção do patrimônio;

* Art. 19. O proprietário de coisa tombada, que não dispuser de recursos para proceder às obras de conservação e reparação que a mesma requerer, levará ao conhecimento do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional a necessidade das mencionadas obras,

ACOLHIDO

Justificativa: Incluído capítulo sobre arrecadação de imóveis ociosos, prevista a Zona de Preservação Cultural e incentivos que visam viabilizar essa preservação.

Data: 13/02/2020

Proponente: Instituto Ribeirão 2030

402)



Ribeirão Preto, 13 de fevereiro de 2020

Excelentíssimo Senhor Secretário Municipal de Planejamento e Gestão Pública;

O Instituto Ribeirão 2030 é uma organização jurídica de direito privado, sem fins lucrativos, apartidária, sediada em Ribeirão Preto, com atuação voltada para os 17 Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) propostos pela Organização das Nações Unidas (ONU).

Atuamos proativamente na elaboração de diagnósticos, propostas e ações relacionadas à Agenda 2030 em nossa cidade. Nesse sentido, encaminhamos a presente sugestão, diretamente relacionada ao ODS 11 (“tornar as cidades e os assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis”), para ser incorporada na elaboração do **projeto de lei que trata do Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo**.

Após nos debruçarmos sobre políticas públicas necessárias para a revitalização da região central de nossa cidade, estudando exemplos bem-sucedidos em outras cidades, tivemos a convicção de que o incentivo à moradia no Centro é essencial para evitar a sua degradação.

Nesse sentido, apontamos que **a desobrigatoriedade de vagas de garagens para novos empreendimentos imobiliários no Quadrilátero Central é um imprescindível indutor de novos empreendimentos habitacionais**, em razão de seus positivos impactos no barateamento do custo do imóvel, aproveitamento do terreno e do incentivo ao uso do transporte coletivo.

Em São Paulo, o Plano Diretor Estratégico, aprovado em 2014, incentivou o adensamento populacional nos eixos estruturantes da cidade, em localidades acessíveis ao transporte coletivo, política reforçada dois anos depois com a aprovação da nova Lei de Zoneamento, substituindo a exigência mínima de vagas de garagem por um limitador máximo. Na prática, indução de empreendimentos com uma ou nenhuma vaga de garagem, incentivando o uso de metrô, ônibus e trem.

Os efeitos dessa política foram positivos. Segundo dados do Sindicato da Habitação do Estado de São Paulo (Secovi-SP), em reportagem publicada pelo jornal O Estado de São Paulo em 11/6/2019, 4 em cada dez apartamentos lançados na capital em 2018 não tinham vaga de garagem. De acordo com o levantamento, na região central (onde oferta de transporte coletivo é maior) o número de imóveis sem vaga de garagem lançados naquele ano **superou** os com espaço destinado à guarda de veículos.

ACOLHIDO

Justificativa: a nova proposta exige a obrigatoriedade de apenas 1 vaga para 75% das unidades de moradia, sendo aceito até 1 vaga por unidade sem considerar área útil no empreendimento.

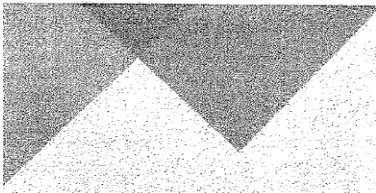
Data: 13/02/2020

Proponente: Assilcon

403)



— Protocolo —



Ribeirão Preto, 20 de novembro de 2019

A

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto
Ao Exmo. Senhor Antônio Duarte Nogueira Júnior
DD Prefeito Municipal de Ribeirão Preto

Folha: 03
Proc.: 19.093311-2
Ass./Car.: Armando Pagano Silva
Agente Administrativo

A ASSILCON – ASSOCIAÇÃO DAS INCORPORADORAS, LOTEADORAS E CONSTRUTORAS DE RIBEIRÃO PRETO, entidade privada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº33.204.701/0001-00, com sede em Ribeirão Preto, na Rua Visconde de Inhaúma 480, 4º andar, sala 404, CEP 14010 100, representada, neste ato, por seu Presidente, JOSÉ BATISTA FERREIRA, e seu Vice Presidente, abaixo assinados, com fundamento nos artigos 4º, I, XI, 71, IV, VI, 83 e ss., 151 e ss. da Lei Orgânica do Município, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência expor e REQUERER o seguinte:

1 – Como é de conhecimento público, em 3/5/2018, foi publicada a Lei Complementar Municipal 2.866/18, que renovou e implantou novo Plano Diretor do Município. No referido texto, consta a definição de ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL – ZEIS, no art. 56, “f”: “[...] é a identificação de áreas especiais cuja destinação deve contemplar a produção de moradia voltada à população de baixa renda, conforme definição estabelecida na Lei de Habitação de Interesse Social.”

Consta, ainda, no mesmo preceito, a definição das denominadas ZEIS 1, como sendo aquelas: “Áreas internas ao Perímetro Urbano desocupadas, subutilizadas ou então glebas ainda não parceladas, cujo entorno está servido de equipamentos e infraestrutura, com grande potencial para produção de habitação de interesse social.

2 – Muito embora o Plano Diretor tenha determinado o estímulo aos proprietários e empreendedores de ZEIS 1, houve, em nosso entender, sérias ilegalidades e inconstitucionalidades no Anexo V do Plano Diretor, que definiu as áreas ZEIS 1 do Município e, em especial, na regulamentação das Habitações de Interesse Social pela Lei Complementar 2.927/18, que também integra o novo Planejamento Urbano do Município.

(Handwritten signature)

Rua Visconde de Inhaúma,489 - 4º andar - Centro Ribeirão Preto-SP - CEP: 14010-100



Presidente
José Batista Ferreira
Vice Presidente
João Theodoro Feres Sobrinho

Diretoria
Adriano M. Vieira de Souza
João Carlos Moreira Filho
Leonel Darahem Matud
Pedro De Stéfani Nogueira
Sílvio Trajano Contar

Conselho de Administração
Armando Pagano
Eduardo C. R. Nogueira
Paulo Tadeu Rivalta de Barros

Conselho Fiscal
Joaquim Carlos Pereira
Marcio de Souza Nogueira
Tarcísio Paschoalato

NÃO SE APLICA

Justificativa: O Projeto de Lei mantém as disposições da Lei Complementar 2927, de 2018 e do Plano Diretor que tratam das ZEIS. Qualquer alteração às disposições deve ser tratada quando da revisão destas.

Data: 04/11/2019

Proponente: ASAC - Associação Amigos do Jardim Canadá



404)

ASSOCIAÇÃO AMIGOS DO JARDIM CANADÁ - ASAC

Ribeirão Preto, 04 de novembro de 2019

À Secretaria de Planejamento e Gestão Pública
A/C Dr. Edsom Ortega Marques
D.D. Secretário

REF: REVISÃO DA LEI 2157/07 – Consolidação de restrições urbanísticas para o Loteamento Jardim Canadá.

ASAC – Associação dos Amigos do Jardim Canadá, instituição regida pelo Código Civil Brasileiro, de finalidade não econômica, inscrita no CNPJ sob o nº 05.429.305/0001-37, neste ato representada por seu presidente, nos termos de seu estatuto social, vem respeitosamente à Vossa Senhoria para solicitar como segue:

Considerando estarem em curso as tratativas, audiências e procedimentos administrativos e técnicos relacionados à revisão da Legislação Urbanística de Ribeirão Preto, em especial a da Lei Complementar 2.157/2007 – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, para a qual têm ocorrido as mais diversas correntes, setores e organizações da Sociedade Civil, entre as quais, ativamente a ASAC tem participado;

Considerando que para essa revisão, é prerrogativa da municipalidade, por meio de seus agentes do Poder Executivo, proporem a organização da cidade em regiões, com restrições específicas e compatíveis com o desenvolvimento existente, e previsto para o futuro;

Considerando que nas propostas até agora apresentadas, a região do Loteamento Jardim Canadá tem sido considerada como um área com restrições urbanísticas cartorárias, que não levam em conta as pendências/discussões judiciais em curso, relativas à quadra 28 do Loteamento, que exigem uma intervenção imediata, saneadora e organizadora, pela municipalidade, com respaldo da sociedade civil, para pacificar as discussões em curso, e com as prerrogativas legais que a revisão da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo possibilitam;

Considerando que tal necessidade se faz premente, para que a região mantenha, em particular no Jardim Canadá, uma ocupação planejada, um ordenamento urbanístico compatível com o já implantado e que respeite uma comunidade de mais de 500 famílias, ali residentes;

A ASAC vem declarar sua total e irrestrita predisposição, pelos seus dirigentes e associados, em trabalhar para que a regulamentação do uso e ocupação da quadra 28 do

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: As restrições cartoriais referentes ao bairro Jardim Canadá estão mantidas. Exceção feita às ZCC-R incidentes, tais como a Rua Hudson foi enquadrada como ZCC-R – Zona Corredor de Comércio e Serviço Restrito.

Data: 03/12/2019

Proponente: Empresas Quadras do Sul, Tambaíba e Café Novo



405)

AO EXMO SENHOR PREFEITO DA CIDADE DE RIBEIRÃO PRETO / SP

RECEBI
03/12/18
[Handwritten signature]

REF.: REVISÃO DA LEI DE PARCELAMENTO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO,

Em momento de revisão da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) desta municipalidade, vimos à Vossas Senhorias pontuar itens que julgamos pertinentes, além de indagar, questionar e propor uma reflexão ao que foi apresentado até o momento.

É fato que, como empreendedor, não deixamos de pensar sempre em criar espaços que promovam experiências ao cidadão, primando pela qualidade e vitalidade do ambiente urbano, acessibilidade, proporcionando não só aos nossos clientes, mas aos cidadãos em geral a sensação de estar em lugar único estimulando o senso de pertencimento.

Nós representantes das empresas Quadras do Sul, Tambaíba e Café Novo, ora Interessadas, com a ideia de estender um marco da cidade que é a Avenida João Fíúsa para além dos limites do anel viário, criamos um parque urbano que hoje se tornou outro marco utilizado por pessoas que moram na região e também não moradores que o visitam, tornando o lugar vivo, agradável, seguro e diverso.

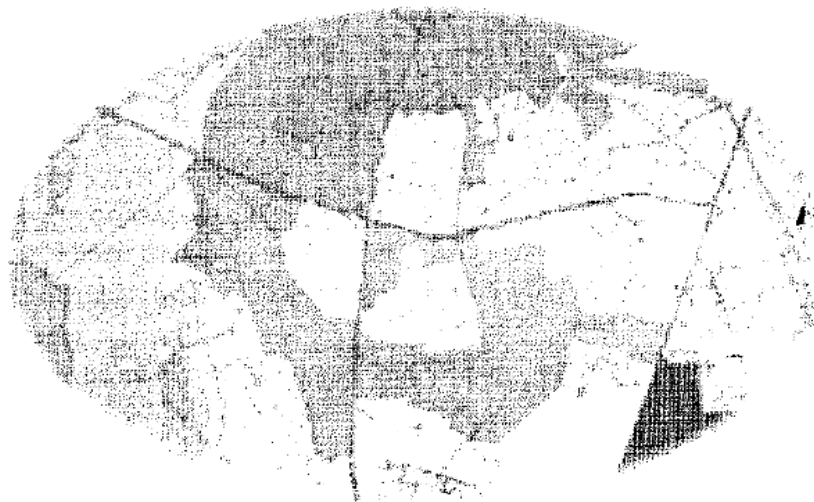


futuras na permanente mutação da cidade seja fundamental para diversidade étnica, cultural e social.

Como é de conhecimento, em razão das diretrizes estabelecidas pela Lei Complementar nº 2.866/08, que institui o Plano Diretor do Município de Ribeirão Preto (PD), está sendo revisada a LPUOS.

A disciplina do ordenamento territorial no Município pauta-se nos objetivos da LPUOS e nas diretrizes do PD, estabelecendo normas e condições para o parcelamento, uso e ocupação do solo, definindo os tipos de uso permitidos, os gabaritos, as densidades populacionais, os recuos e as taxas de ocupação dos lotes na cidade.

A ora Interessada é proprietária de imóveis localizados na Região do Bonfim Paulista, localizada dentro do perímetro urbano, zona de expansão urbana.



A Zona Urbana é a parcela do município que possui consolidação de serviços urbanos, mesmo que parciais, e abrange área urbanizada com edificações que atendem atividades urbanas como residência, comércio e serviços essenciais para o funcionamento do local.

A Zona de Expansão Urbana é a parcela do município externa ao perímetro urbano constituindo faixa do território do município em condições de receber empreendimentos com características urbanas, mediante aprovação do poder público, seguindo as diretrizes ambientais e urbanísticas que prezam pela proteção do patrimônio natural, qualidade de vida dos futuros usuários do espaço e garantem as condições previsíveis de habitabilidade quanto aos serviços urbanos e a oferta

R
M



Vale destacar, inclusive, que o PD, em seu art. 55, estabelece que o perímetro urbano e de expansão urbana do município poderá ser redefinido na LPUOS.

O Plano Diretor de Ribeirão Preto tem como princípios básicos (art. 3º): a) a melhoria da qualidade de vida de seus habitantes; b) o ordenamento do desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana; c) a universalização do direito à cidade; d) a universalização da mobilidade e acessibilidade; e) o estímulo ao desenvolvimento econômico, ao empreendedorismo e a geração de emprego e renda.

Lembre-se que, para fins do PD, função social da cidade é o direito de todo cidadão ter acesso à moradia, à mobilidade urbana e ao transporte público, ao saneamento básico, à energia elétrica, à iluminação pública, à saúde, à educação, à segurança, à cultura, ao lazer, à recreação e à preservação, proteção e recuperação dos patrimônios ambiental, paisagístico, arquitetônico e cultural da cidade, assim como ao direito de empreender e às oportunidades de trabalho, emprego e renda.

Dentro desse contexto, são objetivos estratégicos do PD e da Política de Desenvolvimento Municipal: a) orientar a distribuição espacial da população, das atividades econômicas, dos equipamentos e dos serviços públicos no território do município, conforme as diretrizes de crescimento, vocação, infraestrutura, recursos naturais e culturais; b) estimular e incentivar a distribuição geográfica de empregos e de equipamentos e serviços privados de saúde e educação, de modo a reduzir o deslocamento dos habitantes.

Constitui diretriz específica da organização físico-territorial do município (art. 91 do PD) *"estimular a oferta de áreas comerciais e de serviços das unidades de ocupação planejadas, de modo a promover o desenvolvimento sustentável dos bairros, através da constituição de subcentros urbanos, prevendo a instalação de infraestrutura adequada às densidades e tipos de uso almejados, atraindo a concentração de atividades comerciais e de serviços, gerando assim novos polos de desenvolvimento para a cidade"*.

Ainda nessa lógica, a política da produção e da organização do espaço físico territorial do município é orientada, entre outros, pelo seguinte objetivo: promover o equilíbrio entre a densidade populacional com a infraestrutura urbana e os equipamentos sociais.

Pois bem. É nesse contexto que a região do Bonfim Paulista, em conformidade com as diretrizes do PD acima tratadas, na qual se encontram os imóveis da Interessada, merece especial atenção, para que a proposta de revisão da LPUOS alcance sua plenitude.



A realidade existente é que a Avenida João Fiúsa, um marco da cidade, já supera os limites do anel viário, permitindo acesso a um parque urbano que, hoje, pode ser considerado outro marco, eis que utilizado tanto por moradores locais como de outras regiões, tornando o lugar vivo, agradável, seguro e diverso.

A área em questão é relevante, já que notoriamente reconhecida como um dos principais polos de expansão imobiliária da cidade, um verdadeiro ponto de atração de pessoas.

Para a perpetuação desta realidade, e seu adequado desenvolvimento, observada a função social da cidade é fundamental que a proposta da LPUOS não negue a vocação da área e seu inequívoco potencial, sob pena de frustrar o adequado e consciente desenvolvimento da cidade, tendo em conta que Ribeirão Preto é uma metrópole, que apresentou um crescimento populacional, em menos de uma década, de 100 mil pessoas (dados IBGE).

Dentro da perspectiva de crescimento, é desejável que o zoneamento na referida região admita o uso predominantemente residencial e por atividades não residenciais de uso diversificado geradores de emprego, com adensamento alcançado pela verticalização e adoção do Coeficiente de Aproveitamento Máximo 5,00, especialmente ao longo da Avenida João Fiúsa (obviamente com as devidas avaliações de geração de tráfego, ruídos, odores, definições de atividades que permitam a flexibilidade, a superposições de usos ao longo do tempo).

Vale dizer, ainda, que os empreendimentos implantados e aqueles em implantação, localizados na região em análise, têm sua infraestrutura planejada e projetada para absorver toda a bacia a montante (redes de drenagem de águas pluviais, esgoto e água), contando com diretrizes viárias delineadas intencionalmente para interligar bairros existentes e ocupados parcialmente, tudo isso sendo capaz de suportar uma maior e melhor ocupação ao longo dos próximos 30 anos.

Conscientes da futura expansão e prevendo a futura ocupação, as redes já implantadas no parcelamento realizado pela Interessada, absorverá as estruturas de água, esgoto e galerias pluviais, à montante e à jusante. Obviamente que os equipamentos a serem solicitados pelos órgãos competentes irão depender das definições no momento das diretrizes para os futuros empreendimentos, mas as redes já executadas têm capacidade e suficiência para atendimento dos empreendimentos já implantados e receber uma população de mais de 25 mil pessoas, conforme ao anexo *RELATÓRIO DE ESTUDO INFRAESTRUTURAS DE ÁGUA E ESGOTO E GALERIAS DA ÁREA REMANESCENTE AO LOTEAMENTO OLHOS D'ÁGUA*.

Em outra ordem de raciocínio, complementar, no parcelamento de solo já realizado, o Parque Municipal Olhos d'Água abrange grandes dimensões, tanto quanto nos demais parques da cidade como Curupira (≈ 152 mil m^2), Parque Raya (≈ 40 mil m^2), Parque das Artes (≈ 68 mil m^2). O uso atual do parque é intenso no dia a dia dos cidadãos da cidade, atraindo a população para a região, ainda em estágio inicial de implantação.

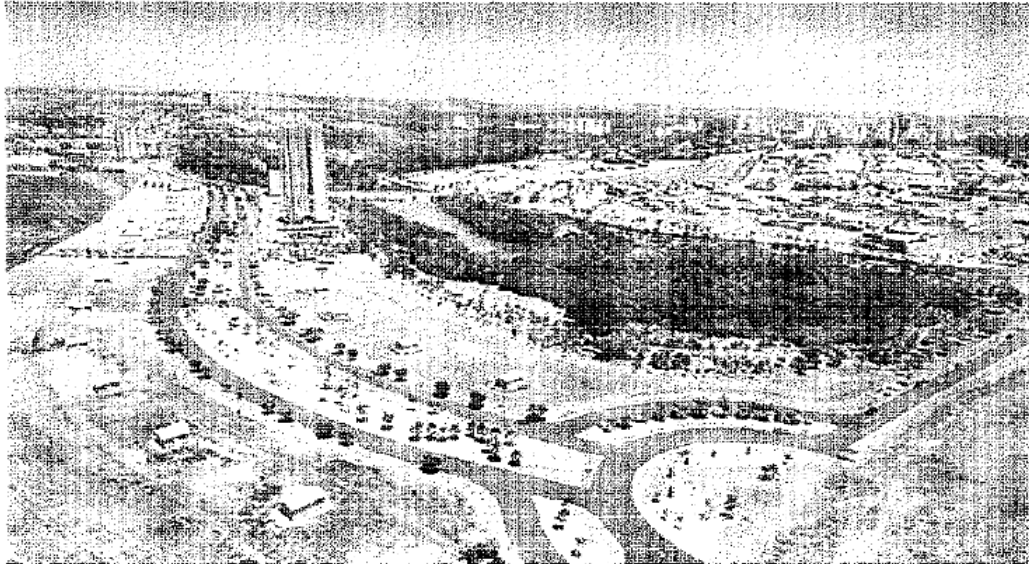


Figura 1 – Foto aérea Parque Olhos D'Água

A gleba remanescente a parcelar também contará com parque de proporções amplas, corroborando não só para ancoragem do vetor de crescimento, mas também de um vetor de espaços de estar e viver.

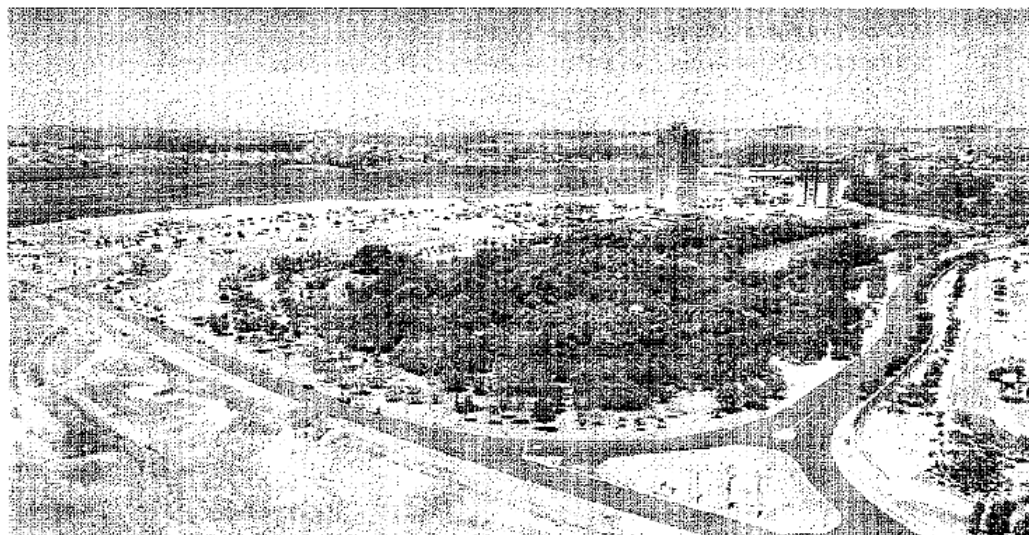


Figura 1 -- Foto aérea Parque Olhos D'água com parte da gleba remanescente ao fundo

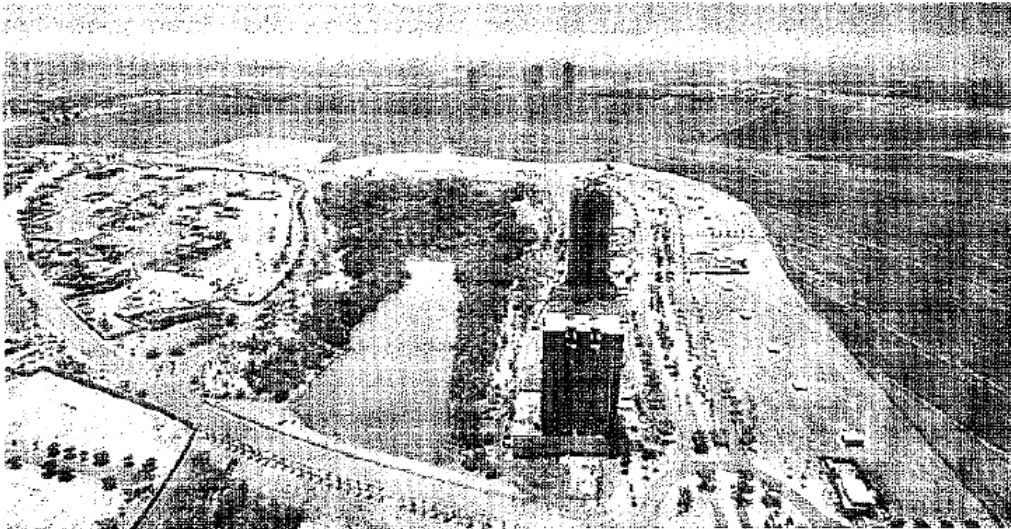


Figura 3 – Foto aérea Parque Olhos D'Água com parte da gleba remanescente ao fundo

A proposta ora apresentada (zona mista, verticalização e CA Máximo 5,0), como visto acima, é conforme ao PD, em especial a Seção VIII que trata da Estrutura Urbana:

“Art. 91. Constituem diretrizes específicas da organização físico-territorial do município:

I - promover, por meio de incentivos e parcerias com a iniciativa privada, instituições e órgãos públicos estaduais e federais, a ocupação dos vazios urbanizáveis, coordenando e direcionando a expansão urbana;

II - criar e delimitar unidades de ocupação planejadas autossustentáveis do ponto de vista das necessidades básicas do cidadão, caracterizadas pelo uso misto e densidades de ocupação variadas em seu interior;

III - estimular a oferta de áreas comerciais e de serviços das unidades de ocupação planejadas, de modo a promover o desenvolvimento sustentável dos bairros, através da constituição de subcentros urbanos, prevendo a instalação de infraestrutura adequada às densidades e tipos de uso almejados, atraindo a concentração de atividades comerciais e de serviços, gerando assim novos polos de desenvolvimento para a cidade;

(...)

§ 1º - Os subcentros urbanos deverão ser estruturados de modo a localizar as atividades periódicas e não periódicas dos munícipes e serem acessíveis prioritariamente aos meios não motorizados e ao transporte coletivo.

§ 2º - As unidades de ocupação planejadas e os subcentros urbanos serão localizados e subdivididos de acordo com a área necessária para implantação dos usos e densidades especificados nos itens anteriores.”

“Art. 94. Constituem condicionantes do sistema viário e de mobilidade urbana da organização físico-territorial do município:

I - a interligação entre os setores e subsetores da cidade, bem como entre os subcentros urbanos e unidades de ocupação planejadas;

II - a localização de subcentros urbanos ao longo dos eixos de circulação formados por vias principais, de acordo com a hierarquia viária;

11

III - a acessibilidade urbana nos deslocamentos necessários para a utilização do transporte coletivo e de transporte não motorizado, assim como o acesso aos equipamentos sociais e coletivos."

Fazendo um paralelo com os demais parques e regiões da cidade temos diferentes situações nos 3 parques citados implantados no município e 3 diferentes formatos de uso da população.

Parque Luiz Carlos Raya tem em seu entorno imediato uso misto, com predominância residencial vertical. O uso é intenso do primeiro horário até o fechamento do parque. Há fluxo de pedestres e automóveis nas ruas Av. Wladimir Meirelles Ferreira (via coletora), Rua Severiano Amaro dos Santos e Rua Benjamin Anderson Stauiffer ao longo de todo o dia.



Figura 2 – Foto aérea Parque Raya e a verticalização residencial no entorno imediato



Figura 3 – Foto aérea Parque Raya e Avenida Wladimir Meirelles verticalização ao



Figura 4 – Foto aérea Parque das Artes e a verticalização ao redor

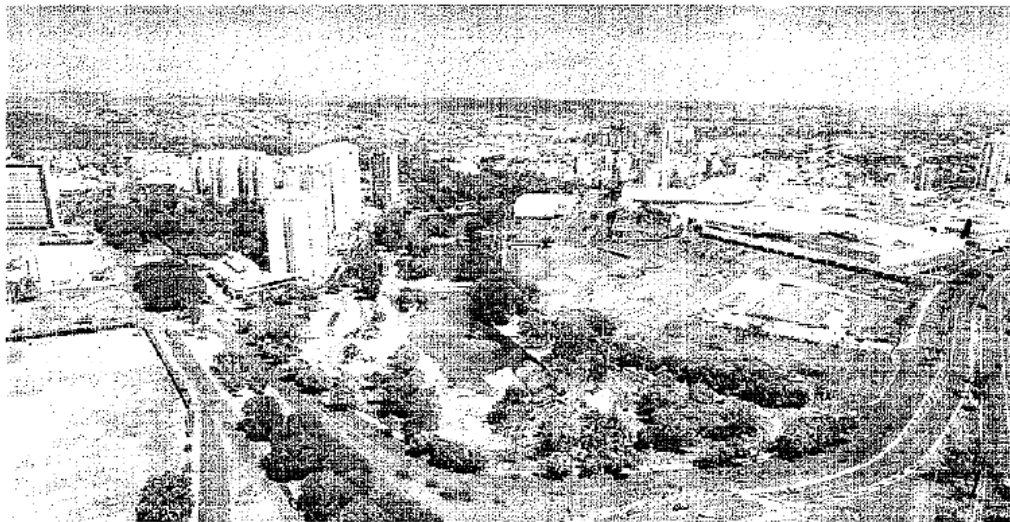


Figura 5 -- Foto aérea Parque das Artes e a verticalização ao redor

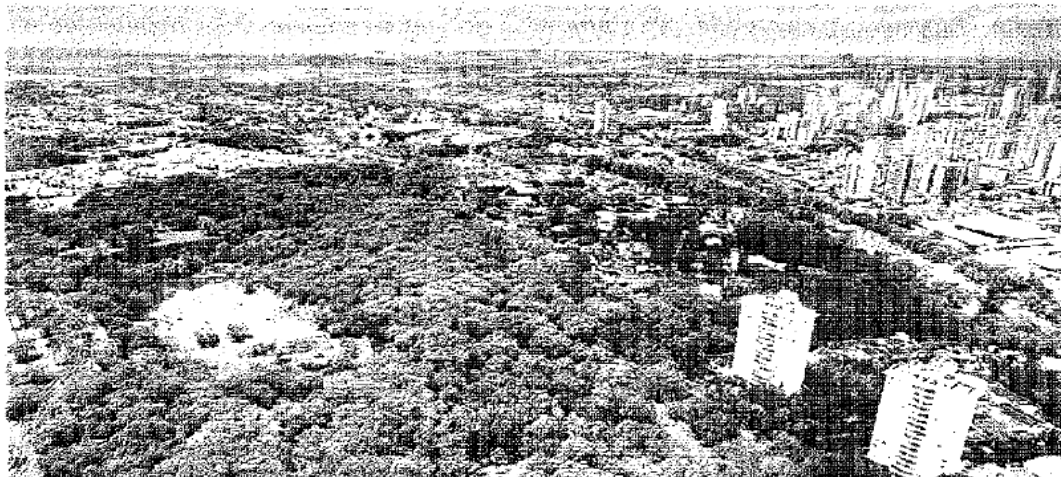


Figura 6 -- Foto aérea Parque das Curupira e a ocupação predominantemente residencial

Fazendo uma analogia aos estudos de Janes Jacobs, trazendo-os ao momento atual, convergindo com a dinâmica da cidade de Ribeirão Preto, residenciais verticais, condomínios fechados, torres comerciais, espaços comerciais e prestação de serviços têm de estar dispostos no mesmo espaço urbano para que se promova movimentos, para se fazer valer o conceito de "Olhos da Rua", especialmente ao longo de vias coletoras, estruturais e espaços marco como parques.

"O principal atributo de um distrito urbano próspero é que as pessoas se sintam seguras e protegidas na rua em meio a tantos desconhecidos."

Solicitamos, portanto, que seja considerada na revisão da LPUOS a proposta para a área indicada (zona mista, verticalização e CA Máximo 5,0).

Outro ponto a ser considerado na revisão da LPUOS é com relação a Outorga Onerosa que está sendo regulamentada pela referida proposta de nova lei. A fórmula proposta penaliza o setor da construção civil como um todo, de forma que inviabiliza que empreendimentos sejam realizados. Tal circunstância, além de trazer incontáveis prejuízos ao setor econômico e seus agregados, prejudica também o município, uma vez que implica em uma importante queda de arrecadação de tributos e queda nos níveis de empregos gerados.

Ao analisarmos especificamente a fórmula de cálculo da Outorga, verifica-se que as variáveis de Fator Social e Fator de planejamento, geram imensa insegurança jurídica por serem fatores cujas regras não são claras, além de serem determinados por um grupo que ainda não foi criado. Ademais a janela de variação dos fatores é



muito grande, impactando diretamente no empreendimento, muitas vezes inviabilizando-o.

Desta forma sugerimos algumas alterações na fórmula de cálculo:

I - A variação do fator social (Fs) seja entre 0 e 0,5;

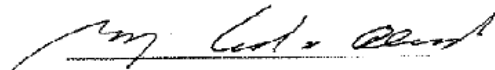
II - O fator de planejamento (Fp) tenha variação de 0 a 0,3;

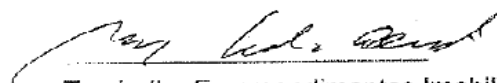
III- o CAB fixado em 1 pelo Plano Diretor é um nível muito baixo, e como a diferença entre o CAE e o CAB é multiplicador dos demais fatores, seria importante que o CAB a ser considerado fosse de no mínimo 2, de forma a viabilizar os empreendimentos;

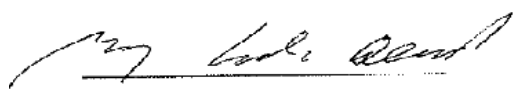
Ademais, gostaríamos de sugerir que fosse previsto na legislação que a incidência da outorga pudesse ocorrer após um prazo de no mínimo 10 anos a contar da promulgação da lei, de forma a possibilitar que o mercado se adeque a essa nova exigência e haja possibilidade de viabilizar o aspecto financeiro dos empreendimentos.

Por fim, apresentamos a Vossa Excelência os nossos protestos de elevada estima e distinta consideração e colocamo-nos à disposição para eventuais novos esclarecimentos.

Ribeirão Preto, 03 de dezembro de 2019.


Quadras do Sul Urbanizadora Ltda


Tambaíba Empreendimentos Imobiliários Ltda


Café Novo Empreendimentos Imobiliários Ltda

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: I- Coeficiente de aproveitamento 5



Esta região citada na proposta (Olhos D'Água e Av. João Fiusa) esta inserida em Zona ZM-2 de média densidade com coeficiente de aproveitamento 4 conforme Quadro 04

II- OODC

1 - A variação do fator social (Fs) seja entre 0 e 0,5;

2- O fator de planejamento (Fp) tenha variação de 0 a 0,3;

Os FP e Fs foram alterados para 0 a 0,5 e incentivos para redução da outorga foram estabelecidos no quadro 3 e o Fs de 0

III- CAB sugerido = 2

O coeficiente de aproveitamento básico está estipulado no Plano Diretor sendo igual a 1 e por esse motivo não pode ser alterado.

IV- Prazo de transição OODC (10 anos)

o prazo de transição para aplicação da outorga onerosa do direito de construir foi alterado considerando um escalonamento de percentual a ser aplicado gradativamente até 10 anos.

Data: 07/02/2020

Proponente: Câmara Municipal de Ribeirão Preto

406)



Câmara Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

INDICAÇÃO

DESPACHO

190/2020

Nº

CÓPIA

EMENTA: INDICAÇÃO PARA ALTERAÇÃO DA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL ESPECÍFICA PARA PERMITIR A INSTALAÇÃO E O FUNCIONAMENTO DAS INSTITUIÇÕES DE LONGA PERMANÊNCIA PARA IDOSOS NAS ÁREAS CLASSIFICADAS COMO "USO NÃO RESIDENCIAL", "USO RESIDENCIAL" E "ESTRITAMENTE RESIDENCIAL", LOCALIZADAS NESTA CIDADE E COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO.

SENHOR PRESIDENTE,

Com efeito, indicamos que seja feita alteração da legislação municipal específica para permitir a instalação e o funcionamento das instituições de longa permanência para idosos nas áreas classificadas como "uso não residencial", "uso residencial" e "estritamente residencial", localizadas nesta cidade e Comarca de Ribeirão Preto.

CONSIDERANDO: que o envelhecimento populacional está ocorrendo em um contexto de grandes mudanças sociais, culturais, econômicas, institucionais, no sistema de valores e na configuração dos arranjos familiares. Para o futuro próximo, espera-se um crescimento a taxas elevadas da população muito idosa (80 anos e mais),

Câmara Municipal de Ribeirão Preto, 7 de fevereiro de 2020.

Página 1 de 3.

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: Os usos e atividades estão previstas de acordo com a Zona incidente e condições e permissão de instalação de acordo com o Quadro 5 A, B, C, D, E, F e G.

Data: 04/02/2020

Proponente: Câmara Municipal de Ribeirão Preto

407)



Ribeirão Preto, 04 de fevereiro de 2020.

AO ILMO. SR.

Secretário do Planejamento de Ribeirão Preto

DR. EDSON ORTEGA

Ilustre Secretário,

Pelo presente Ofício, subscrito pelos Síndicos dos Condomínios situados no Bairro Santa Cruz, especificamente nas adjacências da empresa de *transporte e guarda de valores PROTEGE*, solicitamos, por ocasião da análise para readequação da Lei Municipal de Uso e Ocupação de Solo da nossa Urbe, os préstimos de V. Sa. no sentido de avaliar a situação por nós vivida enquanto vizinhos da empresa de valores citada, especialmente pelo incomodo gerado na vizinhança e o risco real e eminente que ela traz a todos os munícipes e cidadãos que tem que tolera-la em sua vizinhança, correndo todos risco de vida, risco à integridade física e riscos patrimoniais no caso de eventos violentos para roubo ou tentativa de roubo às suas instalações, tais como ocorridos no passado recente em nossa cidade com as empresas *PROSSEGUR* e *BRINKS*, além de outros eventos semelhantes ocorridos em outras cidades onde tais empresas estavam instaladas em áreas mistas ou residenciais.

Somos representantes de nossos Condomínios e falamos, por meio de mandatos constituídos formalmente, por representação legítima de centenas de famílias e consequentemente centenas (ou milhares) de pessoas que convivem diariamente com o perigo e também com o grande incomodo gerado pela operação massiva desta empresa com os seus caminhões que não tem dia e nem hora para estarem ligados, provocando poluição por barulho e fumaça contra todos os seus vizinhos, além do impacto no trânsito em horários de picos de sua operação onde seus caminhões ficam no meio fio da calçada competindo por espaço com pedestres, carros e ônibus de transporte coletivo que passam por aquele local.

Em nosso modo de ver a situação, que é daqueles que não dormem em paz pensando no pior, pensando que um dia criminosos irão explodir tudo ali e disparar tiros de fuzil para intimidar as forças de Segurança Pública do Estado sem qualquer preocupação com a densa população local, entendemos que tais empresas não podem ser instaladas em áreas residenciais como é o Bairro Santa Cruz, valendo encaminhar essa objeção para as reformas necessárias na Lei de Uso e Ocupação de Solo, tendo, inclusive, que ser previsto a impossibilidade de renovação dos alvarás e licencias de funcionamento para a *PROTEGE* que está instalada em local inadequado e inapropriado.

É certo, Nobre Secretário, que as alterações legislativas nas legislações de base das cidades têm esse condão de rever situações onde o tempo e as experiências negativas de erros semelhantes ocorridos demonstrou ser premente a mudança de uma situação seja para impedir atos por falhas consolidadas, como é o caso da *PROTEGE*, seja para impedir que outras empresas semelhantes se instalem em locais como é o caso nosso aqui tratado.

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: Os usos e atividades estão previstos de acordo com a Zona incidente e condições e permissão de instalação de acordo como Quadro 5 A, B, C, D, E, F e G.

408)

Data:

Proponente: Ana Luísa Miranda



CONSIDERAÇÕES: O Projeto de Lei não reconhece os três Assentamentos da Reforma Agrária, implantados na zona leste. Esse território precisa ser reconhecido, especialmente no que se refere a implantação de infraestrutura e equipamentos de uso coletivo.

PROPOSTA: Iniciar, com a máxima urgência, a elaboração do Plano Estratégico Rural e/ ou inserir na LPUOS um artigo que regulamente as áreas rurais, onde haja uso residencial.

NÃO SE APLICA

Justificativa: Os assentamentos rurais são caracterizados como unidades de produção agrícola e são de responsabilidade do INCRA, obedecem ao Plano de Desenvolvimento do Assentamento (PDA) específico e, portanto, não podem ser inseridos dentro do perímetro urbano e, conseqüentemente, não regulados na LPUOS.

O Plano Estratégico Rural está previsto no Plano Diretor e será realizado de acordo com o cronograma.

409)

CONSIDERAÇÕES: O Art. 78, ao permitir quadras com dimensionamentos de 90.000m², 60.000m² e 30.000m² vai na contramão do diagnóstico do Plano Municipal de Mobilidade Urbana de Ribeirão Preto, que apresenta um estudo de micro acessibilidade, apontando que as quadras de grandes dimensões não promovem uma boa acessibilidade para os modais não motorizados (pedestres e bicicletas).

PROPOSTA: Alterar as dimensões das quadras propostas, tendo em vista estudos técnicos que justifiquem o dimensionamento máximo para uma boa mobilidade urbana.

ESCLARECIMENTO

Justificativa: Foi proposto um escalonamento de quadras de acordo com a proposta de planejamento urbano core deste projeto de lei e previsto no PD. Foram analisadas as características das UOP e a necessidade de malha viária para a formatação deste escalonamento, garantindo que as regiões em que a conectividade é mais necessária e/ou desejada seja permeada por quadras de dimensão restrita e locais com restrições físicas, geográficas e/ou ambientais que dificultariam a implantação de malha viária mais fechada possam ser urbanificadas, evitando, assim, futuros vazios urbanos. Lembramos, ainda, que a implantação das quadras com maiores dimensões está condicionada à garantia do atendimento às normas de acessibilidade e às UOPs próximas aos limites geográficos da cidade atuando com região de transição entre a zona urbana e a rural, garantindo um crescimento sustentável e atuando como desincentivo ao aparecimento de conurbações e o aumento da dependência entre cidades limítrofes já identificada com a metropolização de Ribeirão Preto, em conflito de entendimento entre as estruturas políticas, administrativas e de espaço edificado das cidades envolvidas e na marginalização e segregação social das pessoas vulneráveis

CONSIDERAÇÕES: A valorização do solo urbano já esteve retida nas mãos do setor imobiliário, por 19 anos, tendo em vista a aprovação da Lei Federal 10.257 de 2001 – Estatuto da Cidade. Nesse sentido, 19 anos é tempo mais que suficiente para uma transição. A redistribuição da valorização do solo urbano é urgente numa cidade corporativa como Ribeirão Preto.

PROPOSTA: Cobrança da Outorga Onerosa do Direito de Construir a partir da aprovação e publicação, no Diário Oficial, desta lei



ESCLARECIMENTO

Justificativa: Diante do cenário econômico atual agravado pelas consequências da Pandemia que estamos enfrentando, foi proposto prazo de transição compatível com a adaptação necessária aos novos tempos, mas sem perder de vista o desejo e necessidade de ordenamento da cidade, garantindo, assim, a implantação dos instrumentos e dos incentivos urbanísticos desejados.

Data: 24/09/2019

Proponente: Renato Zucoloto

410)



Câmara Municipal de Ribeirão Preto
Estado de São Paulo

Ofício n.º 59/2019

Ribeirão Preto, 24 de setembro de 2019.

AO
EXCELENTÍSSIMO SENHOR
EDSON ORTEGA MARQUES
SECRETÁRIO DO PLANEJAMENTO E GESTÃO PÚBLICA
DE RIBEIRÃO PRETO

Senhor Secretário,

Ofício a Vossa Senhoria, com todo respeito, no sentido de fazer duas sugestões a serem incluídas no Projeto de Lei de Uso e Ocupação do Solo. A saber:

- a) Permitir-se no loteamento Recreio das Acácias uma taxa de ocupação que, aliada aos coeficientes de ocupação, autorize em todo loteamento construções edificadas de até 15 (quinze pavimentos) – coeficiente máximo;

NÃO ACOLHIDO

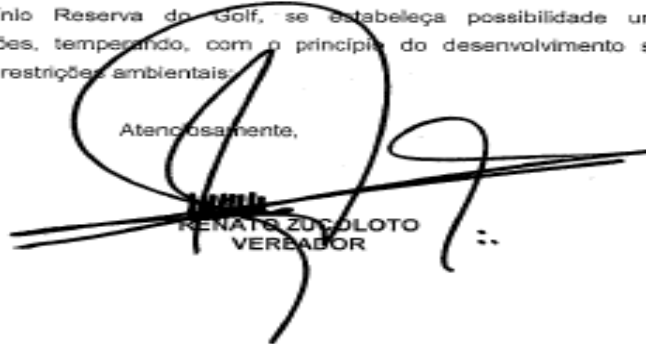
Justificativa: A proposta de planejamento para a cidade de Ribeirão Preto caracteriza a região como Zona Mista 1a, e para essa região é previsto gabarito máximo 21,00m conforme previsto no Quadro 04 desta lei. Alterar esse e outros parâmetros iria contra a proposta de planejamento aprovada no Plano Diretor. Em tempo, ressaltamos que o Recreio das Acácias foi aprovado como Chácara Hortifrutigranjeira, com restrições cartoriais impostas pelo loteador e que limitam mais ainda esse tipo de proposta de urbanificação, além das restrições o parcelamento tem traçado viário implantado não condizente com a proposta de verticalização, assim como infraestrutura, especialmente do sistema de abastecimento de água potável e esgotamento sanitário, sem capacidade de atendimento ou reforço.

411)



b) Permitir em toda extensão da Avenida Luiz Eduardo Toledo Prado, onde já há edifícios altos, no loteamento onde estão localizados o Shopping Iguatemi, Condomínio Reserva do Golf, se estabeleça possibilidade uniforme de construções, temperando, com o princípio do desenvolvimento sustentável, eventual restrições ambientais.

Atenciosamente,



RENATO ZUCOLOTO
VEREADOR

GABINETE 10 - VEREADOR RENATO ZUCOLOTO
Av. Jerônimo Gonçalves 1200 - Ribeirão Preto / SP - 14010-040
Telefone (16) 3607.4027 - renatozucoloto@camararibeiraopreto.sp.gov.br

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: A proposta de planejamento para a cidade de Ribeirão Preto caracteriza a região da Av. Luiz Eduardo como Zona Mista 1A e Zona Mista 2.

Na porção inserida em ZM2, o gabarito, assim como os demais parâmetros e índices urbanísticos permitem a continuidade da urbanificação conforme sugerido, contudo, a porção em ZM1a encontra-se, também, inserida na Zona da mata de Santa Tereza e os parâmetros e índices urbanísticos impostos pelo Plano de Manejo impedem esta verticalização.

Data:

Proponente: José Fernando Moreno

412)

Como proprietários e empreendedores, vimos respeitosamente, fazer às nossas contribuições e comentários ao projeto de Lei de Revisão do Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, como segue:

Título V – Do Parcelamento do Solo para Fins Urbanos

Art. 108 (Atual art 78) - Os novos empreendimentos deverão estar ligados ao sistema público de abastecimento de água, coleta, afastamento e tratamento de esgoto e serviço de coleta de lixo. Na falta de qualquer dos serviços acima descritos poderá ser suprida pelo compromisso do empreendedor ou proprietário da área, em executar as obras necessárias. A Administração Municipal (Poder Público Competente) deverá suprir com o seu apoio ou intervenção necessários para a realização das obras (exemplo: a desapropriação dos trechos necessários a sua consecução).

ACOLHIDO

Justificativa: Inserido parágrafo explicativo.

413)

Art. 185 (atual 148)



§1 - As obras previstas neste artigo deverão ser executadas e concluídas dentro do prazo máximo de 4 (quatro) anos, prorrogáveis por igual período, em caso de força maior ou necessidade demonstrada pelo interessado e aprovada pela Administração Municipal, contados a partir da data da aprovação do condomínio, devendo cada etapa ser executada dentro dos respectivos prazos previstos no cronograma físico que for aprovado pelo Município.

ESCLARECIMENTO

Justificativa: Consta na lei que o cronograma de execução das obras destinadas a implantação do loteamento deverá ter 'duração máxima de 4 (quatro) anos' (art. 18, V, da Lei nº 6.766/79).

Pelo entendimento de ilustres membros do Ministério Público Paulista, "não se admite a prorrogação do prazo de quatro anos, pelos municípios, para o loteador executar as obras. Primeiro porque o quadriênio é prazo máximo fixado em lei federal e, se o loteador não cumprir sua obrigação nesse período, incorre nas sanções penais (art. 50, I e II). Segundo, porque o prazo original, constante do cronograma arquivado em Serviço, gera a expectativa nos adquirentes de que seus lotes estarão servidos de todas as obras de infraestrutura no prazo previamente determinado."

414)

Art. 201 (Atual 165)

§3 As multas e sanções previstas nos incisos I e II e no §1 devem estar dispostas, expressamente pactuadas, no Termo de Autorização e Compromisso celebrado entre a Prefeitura Municipal, órgãos competentes e autorizataria, caso contrário não poderá ser aplicado.

ESCLARECIMENTO

Justificativa: A previsão da multa em lei desobriga da pactuação em termos de compromisso, portanto a necessidade de reafirmação é desnecessária.

415)

§4 O Poder Público deverá considerar fatores de dificuldades intransponíveis ou de força maior e consequentemente a não aplicação das multas e sanções elencadas neste artigo, podendo sempre que for de interesse público, realizar as obras compromissadas e imputar a cobrança das despesas a permissionária, conforme inciso III deste artigo.

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: texto alterado.

416)

Art. 205 "acrescentar a zona urbana ou de expansão urbana".

ESCLARECIMENTO



Justificativa: Não encontrado artigo ou o parágrafo.

417)

Art. 213

Parágrafo Único - Demonstrada pelo proprietário do imóvel através da disponibilidade do mesmo para a venda, a locação ou que a situação imobiliária do momento não permita a edificação do lote ou utilização do imóvel aos fins a que se propõe, e que o proprietário esteja cumprindo com as suas obrigações de manutenção e cuidado do imóvel e do pagamento dos impostos, taxas e tributos, não será admitida a aplicação deste artigo 212 e subsequentes artigos 213 e 214.

ESCLARECIMENTO

Justificativa: Não encontrado artigo ou o parágrafo.

418)

Art. 223 (atual 209)

§2 A outorga onerosa somente incidirá sobre os empreendimentos após 5 (cinco) anos da data da publicação desta lei e não incidirá, a nenhum tempo, sobre os empreendimentos e lotes que estejam em processo de análise para aprovação perante a Administração Municipal, considerada a data do protocolo na Secretaria de Planejamento e Gestão Pública ou da data de Certidão de Viabilidade, a data que for anterior.

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: Texto alterado

419)

§3 Os empreendimentos que forem protocolados perante a Secretaria de Planejamento e Gestão Pública, após completar 5 (cinco) anos da publicação desta Lei, estarão submetidos à outorga onerosa do direito de construir nos termos desta Lei.

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: Texto alterado

420)

Art. 225

FS (Fator Social) que pode variar de 0 a 0.5 (cinquenta décimos).

FP (Fator de Planejamento) que pode variar de 0 a 0.5 (cinquenta décimos).

Além dos demais elementos de mitigação previstos nesta Lei, também serão considerados para o cálculo do FP (Fator de Planejamento Social) os seguintes fatores:

a. A execução pelo proprietário ou empreendedor, com os seus próprios recursos, de obras de perfuração de poços e para o abastecimento de água, ou de obra de emissário para a coleta, afastamento ou para o tratamento de esgoto; caso em que a diminuição será de 20% a 50% no cálculo do FP (Fator de Planejamento);



- b. A criação de áreas verdes em porcentagem maior do que o requerido pela legislação em vigor para o empreendimento; caso em que a diminuição será de 10% a 30% no cálculo do FP (Fator de Planejamento);
- c. A execução pelo proprietário ou empreendedor, com os seus próprios recursos, de via pública (avenida ou boulevard) que de forma relevante tenha por objetivo facilitar e promover o escoamento ao tráfego de veículos de uma ou mais áreas da municipalidade, considerando a existência de shopping centers, escolas, hospitais, condomínios etc...; caso em que a diminuição será de 50 a 100% no cálculo do FP (Fator de Planejamento);
- d. A reserva de lotes dentro do empreendimento (além das áreas institucionais exigidas por lei), dedicados a construção de escolas (públicas ou privadas), clínicas e hospitais, centros religiosos, postos de polícia ou bombeiros ou outros que sirvam a comunidade em geral; caso em que a diminuição será de 10% a 30% no cálculo do FP (Fator de Planejamento).
- e. A instalação dentro do empreendimento de postos de abastecimento de energia elétrica para carros elétricos, ou , a iluminação movida a energia solar assim como outros fatores tecnológicos que visem a fomentar o uso de meios não poluentes e de energia limpa para o empreendimento e a região; caso em que a diminuição será de 10% a 30% no cálculo do FP (Fator de Planejamento).
- f. A instalação de equipamentos ou outras formas de fomentar o esporte e o lazer na região do empreendimento, como a construção de ciclovias, vias especiais para golf cars etc...; caso em que a diminuição será de 10% a 30% no cálculo do FP (Fator de Planejamento).
- Caso haja concomitantemente três ou mais fatores dos indicados anteriormente nas alíneas de “a” a “f”, a diminuição será de 100% no cálculo do FP (Fator de Planejamento), ou seja, o FP (Fator de Planejamento) será zero.

§2. O pagamento do valor apurado como contrapartida pelo uso da Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser parcelado em até 12 meses, sem juros e correção monetária.

ESCLARECIMENTO

Justificativa: As contrapartidas e mitigações são tratadas no Capítulo IX, Título VII e, por se tratarem de instrumentos urbanísticos diferentes, com funções diferentes não devem compensar a cobrança de outorga.

421)

Titulo XIV – Das Disposições Transitórias e Finais

Art. 284 (Atual 324) - Os processos que tenham sido protocolados junto a Prefeitura Municipal até a data contada de 5 anos da publicação da presente Lei, serão analisados conforme descrito nos incisos que seguem:

I. Quando se tratar de pedido de aprovação de projetos para a implantação das modalidades de parcelamento do solo, inclusive da aprovação dos projetos de construção nos lotes resultantes do parcelamento, os mesmos serão analisados com base na legislação em vigor anterior a esta Lei, podendo ainda ser analisados nos termos desta Lei por opção do proprietário do imóvel.

II.

III. Os pedidos de aprovação de projetos de construção, reforma, reconstrução ou ampliação, como posterior expedição dos respectivos alvarás, serão analisados nos termos da legislação em vigor na data do protocolo do pedido de aprovação do loteamento, podendo ainda ser analisados nos termos desta Lei por opção do proprietário do imóvel.

Parágrafo Único. Os projetos em análise, com base na legislação vigente anterior a esta Lei, poderão ser alterados, modificados ou adequados parcialmente ou na sua totalidade, seguindo as normas da lei anterior, até a aprovação final do empreendimento.



PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: Texto alterado

Data: 28/04/2020

Proponente: Marcos Papa

422)

CAPÍTULO II - DAS UNIDADES DE OCUPAÇÃO PLANEJADA E DAS UNIDADES DE PLANEJAMENTO LOCAL.

Art. 6o. As Unidades de Ocupação Planejada (UOP) têm por objetivo, em atendimento ao estabelecido no Plano Diretor de Ribeirão Preto:

I- promover a transformação destas áreas em função de suas características e potencialidades, levando em consideração as suas interações, tais como inserção urbana, usos e ocupação do solo e acessibilidade aos meios de transporte público; e,

II- definir e implementar o papel estratégico destas áreas no desenvolvimento urbano da cidade.

Parágrafo único. As UOP são subdivididas em unidades de Planejamento Local (UPL), agrupadas por suas características, de forma facilitar o estabelecimento de objetivos e diretrizes que visam alcançar as transformações urbanísticas desejadas para cada subdivisão constituída.

Art. 8o. As Unidades de Planejamento Local (UPL) são porções de áreas do tecido urbano com variados tipos de uso do solo, características sociais, econômicas e ambientais específicas, para as quais são estabelecidos diretrizes e incentivos, visando exercer papel estratégico no desenvolvimento urbano da cidade atendendo ao estabelecido pelo Plano Diretor.

Seção IV - Das Unidades de Planejamento Local (UPL)

Art. 16. As Unidades de Planejamento Local (UPL) estarão delimitadas e serão regidas por **regulamentação específica baseada nos Plano de Ação Regional (PAR)**

Art. 18. Na elaboração do PAR a Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão Pública fará a publicação dos seguintes elementos necessários ao desenvolvimento das UPL:

§5o. OS PLANOS DE AÇÃO REGIONAL - PAR DEVERÃO SER APROVADOS EM ATÉ 5 (CINCO) ANOS A CONTAR DA DATA DE PROMULGAÇÃO DESTA LEI.

§6o. A implantação do PAR será veiculada por legislação específica e será realizada por intermédio da Secretaria Municipal de Planejamento e Gestão Pública.

SUGESTÃO:

CONSIDERANDO que as Unidades de Planejamento Local (UPL) exercem um **papel estratégico no desenvolvimento urbano da cidade** e que as Unidades de Planejamento Local (UPL) estarão delimitadas e serão regidas por regulamentação específica baseada nos Plano de Ação Regional (PAR).

CONSIDERANDO que as UPL, conforme descrito no texto, são as peças chaves de transformação urbana dos bairros já consolidados, que atualmente gritam por transformação. **E que** ainda há necessidade de **levantados e diagnósticos urbanísticos, ambientais e socioeconômicos**, levantando uma preocupação de que os diagnósticos realizados pela consultoria não foram suficientes nessa fase tão importante (vide abaixo o escopo do termo de referência da contratação da consultoria). Gostaríamos de entender os motivos pelos quais serão necessários **mais 5 anos** para finalmente a cidade ter um Plano de Ação Regional (PAR). Nos preocupa que para a elaboração da LUOS ainda não foram levados diagnósticos/soluções locais.

SUGERIMOS que esse prazo seja reduzido para **1 ano**, no máximo, já que estamos vivendo um momento emergencial, e de e que a consultoria já contratada encaminhe os diagnósticos locais e participe da elaboração do PAR. Afinal não queremos as **UNIDADES DE OCUPAÇÃO PLANEJADA apenas no papel.**



ESCLARECIMENTO

Justificativa: As unidades de Ocupação Planejada - UOP já estão definidas a partir de estudos realizados pela Consultoria contratada e seus fatores de planejamento estabelecidos. O diagnóstico das Unidades de Planejamento Local - UPL, que são porções menores internas às UOP, será realizado no prazo de até 5 anos, pois é o prazo de transição da aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir, dessa forma não faz sentido reduzir o tempo de realização dos diagnósticos das UPL se não haverá aplicação da OODC antes de 5 anos.

Ainda em tempo, cabe ressaltar que, em ATÉ cinco anos, serão realizados diversos PAR, e a ordem seguirá as prioridades estabelecidas pelo Plano Diretor para a concretização da Cidade Compacta. os estudos realizados pela consultoria foram direcionados para a delimitação das macros áreas de ação (UOP) e para a sedimentação das zonas de uso que darão base às ações direcionadas de planejamento e desenvolvimento das microrregiões da cidade.

423)

CAPÍTULO II: SEÇÃO II - DO PROGRAMA DE INCENTIVOS URBANÍSTICOS NAS UNIDADES DE OCUPAÇÃO PLANEJADA

SUGESTÃO:

O Programa de Incentivos Urbanísticos nas Unidades de Ocupação Planejada é muito interessante, porém como ainda não foram apresentados os fatores de incentivo (serão regulados por legislação específica) fica **difícil a análise da aplicabilidade do mesmo** considerando a sua complexidade.

Esclarecimento: Os fatores de planejamento máximos foram estabelecidos para cada UOP, estes fatores sofrerão alteração para redução da Outorga Onerosa do Direito de Construir, a partir dos incentivos propostos no quadro 03, após o diagnóstico da Unidades de Planejamento Local. Visto que o prazo de transição para aplicação da Outorga é de cinco anos, quando esta for aplicada, o incentivos já estarão regulamentados.

SUGERIMOS que no texto da LPUOS os parâmetros qualificadores sejam sintetizados para não causar divergências com o *Quadro 03* que já possui uma ampla descrição. Entendemos que seria necessário a apresentação nessa fase dos fatores de incentivo, e que os incentivos seriam proporcionais as demandas locais da UOP. Por isso, destacamos novamente a importância dos diagnósticos locais serem apresentados nessa fase e não daqui 5 anos.

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: Não há necessidade de descrever mesmo que sinteticamente no texto os parâmetros qualificadores relacionados aos incentivos, visto que o quadro 03 já contempla tal descrição. o texto já está longo e seria uma redundância inserir a descrição solicitada. O prazo de transição para aplicação da OODC é de 5 anos, dessa forma não faz sentido reduzir o tempo de realização dos diagnósticos das UPL se não haverá aplicação da OODC antes de 5 anos.

424)

CAPÍTULO II: SEÇÃO II - DO PROGRAMA DE INCENTIVOS URBANÍSTICOS NAS UNIDADES DE OCUPAÇÃO PLANEJADA

SUGESTÃO:



O Programa de Incentivos Urbanísticos nas Unidades de Ocupação Planejada é muito interessante, porém como ainda não foram apresentados os fatores de incentivo (serão regulados por legislação específica) fica **difícil a análise da aplicabilidade do mesmo** considerando a sua complexidade.

Esclarecimento: Os fatores de planejamento máximos foram estabelecidos para cada UOP, estes fatores sofrerão alteração para redução da Outorga Onerosa do Direito de Construir, a partir dos incentivos propostos no quadro 03, após o diagnóstico da Unidades de Planejamento Local. Visto que o prazo de transição para aplicação da Outorga é de cinco anos, quando esta for aplicada, os incentivos já estarão regulamentados.

SUGERIMOS que os seguintes tópicos sejam inseridos na lista de incentivos urbanísticos nas UOP: infraestrutura verde urbana, fiação subterrânea e arborização das vias públicas.

ACOLHIDO

Justificativa: Em tempo, lembramos que a arborização das vias públicas é obrigatória em novos parcelamentos e consta como incentivo no Quadro 03 quando realizada fora da área objeto do empreendimento e sem fins de compensação ambiental obrigatória.

425)

TRECHOS DO CAPÍTULO III - DAS ZONAS DE USO E OCUPAÇÃO

SUGESTÃO:

CONSIDERANDO os trechos destacados no texto acima relacionados a necessidade de proteção cultural, histórica, paisagística e demais aspectos relevantes e a última versão do mapa disponibilizado no site da Prefeitura – MAPA 06 E ZONA DE PATRIMÔNIO CULTURAL, HISTÓRICO E PAISAGÍSTICO (PROPOSTA JAN/2020).

CONSIDERANDO a importância **ambiental** e social do Parque do Moro São Bento ao município, principalmente por estar localizado na área central da cidade que é extremamente carente de áreas verdes.

CONSIDERANDO que o plano de manejo do parque não foi citado no texto da LPUOS, como foi o caso da Zona de Mata Santa Tereza. Destacamos abaixo alguns trechos do plano de manejo do parque, como por exemplo o gabarito máximo de 8 metros.

Trechos do Texto Base de Revisão do Plano de Manejo do Parque Municipal do Morro de São Bento – Audiência Pública 30/10/2019.

CONSIDERANDO o diagnóstico do plano diretor de arborização realizado pela ESALQ USP, destacado o item 5.3 Definição de áreas prioritárias para arborização, que aponta que algumas áreas da cidade precisam de medidas efetivas para arborização e ampliação da permeabilidade, como, por exemplo, a zona do entrono do Parque Moro São Bento. Vide abaixo o mapa e textos do diagnóstico.

Destaques no mapa para algumas áreas da cidade, como por exemplo, a zona do Parque do Moro São Bento.

Trechos do diagnóstico do Plano Diretor de Arborização.

CONSIDERANDO a compatibilização dos mapas de patrimônio cultural e paisagístico com o mapa das áreas prioritárias de intervenção ambiental (arborização e permeabilidade).

SUGERIMOS que nessa fase já sejam apresentadas soluções urbanísticas na LPUOS para as questões levantadas, a inclusão no *mapa de patrimônio cultural, histórico e paisagístico* das áreas verdes prioritárias de intervenção, a área de amortecimento do Parque do Moro São Bento, e também preenchendo as lacunas não previstas nessas áreas prioritárias, como por exemplo: regramento do uso do solo, gabarito máximo metros, coeficiente de aproveitamento taxa de ocupação, taxa de permeabilidade etc.

Exemplo:

Taxa de Permeabilidade (TP) mínima diferenciada nas zonas de amortecimento do parque e/ou nas áreas prioritárias para arborização (muito alta, alta e média alta, conforme indicado no mapa).



Sendo necessário qualificar áreas permeáveis internas aos lotes por meio da arborização, com obrigatoriedade de plantio de uma árvore de médio e/ou grande porte, com diâmetro da copa quando adulta igual ou maior que 5 m (cinco metros), para cada 30 m² (trinta metros quadrados) de área permeável, aprovado o projeto junto à Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

ESCLARECIMENTO

Justificativa: No projeto de Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo tratamos apenas das macrozonas urbanísticas e ambientais previstas no Plano Diretor, o Plano de Manejo do Morro do São Bento, assim como as Leis específicas de Proteção à Paisagem e o Levantamento e Plano de Gestão dos Sistemas de Espaços Livres Públicos estão previstos no Código Municipal do Meio Ambiente, não cabendo à LPUOS regular suas especificidades.

426)

TRECHOS DO ARTIGO 27

SUGESTÃO:

CONSIDERANDO que estamos buscando uma cidade mais sustentável e inovadora, e que novas tecnologias já estão disponíveis e sendo utilizadas nacionalmente e internacionalmente.

SUGERIMOS que todos os novos empreendimentos, bem como as novas obras públicas, apresentem prioritariamente ou obrigatoriamente soluções de infraestrutura verde, fiação subterrânea e de arborização urbana qualificada.

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: Tais soluções são previstas e parte integrante da política de incentivos ao melhor projeto.

427)

ARTIGO 34 - ZUE

SUGESTÃO:

CONSIDERANDO a extrema necessidade de uma urbanização sustentável na ZUE.

SUGERIMOS a obrigação de implantação de infraestrutura verde nas vias públicas. Lembrando que precisamos considerar a **drenagem, o microclima e a biodiversidade**.

ESCLARECIMENTO

Justificativa: Todos os parâmetros de uso e ocupação da ZUE foram estabelecidos na LPUOS em consonância com as contribuições da SMMA. A Previsão de Plano de Gestão do Clima e do Plano de Gestão dos Espaços Livres de Uso Público fazem parte do CMMA e devem ser discutidos nesta esfera.

428)

ARTIGO 39 – PLANO ESTRATEGICO DE USO E OCUPACAO DO SOLO DA ZUE.

SUGESTÃO:

CONSIDERANDO a importância do Plano Estratégico de Uso e Ocupação Sustentável do ZUE e sabendo que as construções e edificações geram impactos ambientais na cidade.

SUGERIMOS que seja inserido um **novo item no plano: Edificações Sustentáveis**, sendo obrigatório o cumprimento da *Artigo 115 do Novo Código de Obras (apresentando projetos técnicos e cálculos)* ou de uma certificação reconhecida nacionalmente. Vide mais informações abaixo.



O atendimento obrigatório do Artigo 115 *do Novo Código de Obras também pode ser aplicado* em outras áreas críticas da cidade ou mesmo nas Zonas de Expansão Planejada.

ESCLARECIMENTO

Justificativa: por orientação da Secretaria Municipal do Meio Ambiente- SMMA, foi retirado do texto da LPUOS as especificidades do Plano estratégico da ZUE, o que deverá ser estabelecido pela SMMA. Em tempo lembramos que na Política de incentivos estão previstas as práticas sustentáveis de construção e desenvolvimento urbano e certificações Green Building e ACQUA

429)

ARTIGO 39 – PLANO ESTRATEGICO DE USO E OCUPACAO DO SOLO DA ZUE.

CONSIDERANDO que a questão da biodiversidade não foi detalhada nos itens de diagnósticos obrigatórios e que foi pontuado que o tema será abordado no **Plano Estratégico do Sistema de Áreas Verdes e Arborização Urbana e no Plano Municipal da Mata Atlântica e do Cerrado**, com vistas ao atendimento do previsto no inciso I, artigo 57, da Lei complementar no 2866, de 2018.

ESCLARECIMENTO

Justificativa: por orientação da Secretaria Municipal do Meio Ambiente- SMMA, foi retirado do texto da LPUOS as especificidades do Plano estratégico da ZUE, o que deverá ser estabelecido pela SMMA.

430)

ARTIGO 39 – PLANO ESTRATEGICO DE USO E OCUPACAO DO SOLO DA ZUE.

SUGERIMOS que seja inserido um novo item de diagnostico relacionado a “biodiversidade”.
DESTACAMOS a importância de que os planos mencionados acima sejam concluídos o quanto antes, preferencialmente em 2021, afinal eles vão pautar alguns pontos fundamentais sobre a vegetação, fauna e flora.

ESCLARECIMENTO

Justificativa: por orientação da Secretaria Municipal do Meio Ambiente- SMMA, foi retirado do texto da LPUOS as especificidades do Plano estratégico da ZUE, o que deverá ser estabelecido pela SMMA.

431)

ART. 56. PARA CÁLCULO DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO, SÃO CONSIDERADAS ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS

SUGESTÃO:

CONSIDERANDO a pauta de edifícios sustentáveis, sendo mais específico as fachadas verdes e as jardineiras com vegetação nas varandas das edificações, as quais podem ser utilizadas como medidas para melhorar o conforto térmico, reduzir o consumo de energia e também colaborar com o microclima urbano.

GOSTARÍAMOS de um posicionamento técnico se os itens destacados acima são suficientes para incentivar essas soluções de projeto. Vide imagens de referências:



ESCLARECIMENTO

Justificativa: Esclarecemos que no Quadro 03 estão previstas outras soluções de projetos voltadas para sustentabilidade e em consonância com a agenda verde o não cômputo como área construída é mais uma maneira de incentivo, contudo lembramos que as políticas de Gestão do Clima são objeto do CMMA e serão tratadas, de maneira mais aprofundada, na futura revisão do COE.

432)

TAXA DE PERMEABILIDADE

SUGESTÃO:

CONSIDERANDO as porcentagens apresentadas no Quadro 4, entendemos que os valores são adequados.

DESTACAMOS a importância da qualificação ambiental da área permeável, devemos considerar além da drenagem, o microclima e a biodiversidade. Já apresentamos anteriormente regulamentações, índices e cálculos já aplicados em outras cidades, abordando os três eixos de forma mais adequada.

COMPARATIVO DE ÍNDICES:

Fonte: ®Tabela desenvolvida pela arquiteta e urbanista Myriam Tschiptschin, especialista em Novas Tecnologias aplicadas à Arquitetura e a Cidades, Mestre na área de Planejamento Urbano e Regional e LEED® Accredited Professional pelo US Green Building Council (USGBC).

Devemos lembrar que Ribeirão Preto é uma cidade extremamente quente e com baixa cobertura arbórea (média de 23% em 2012 e 17% em 2017 – estudos diferentes) e grande parte do nosso “verde” está localizado em áreas ainda “não ocupadas” (vide mapas abaixo). A pauta da biodiversidade nunca foi abordada de forma concreta, e agora fica mais evidente com as mudanças climáticas que os eventos extremos (ex. grandes períodos de estiagem, “pancadas” de chuvas etc) serão mais frequentes, então precisamos apresentar soluções concretas para uma cidade mais resiliente.

Página 22 de 35

Diagnóstico de arborização urbana realizado pela ESALQ USP:

Página 23 de 35

DESTACAMOS que de acordo com a Lei Estadual no 12.526, de 2 de janeiro de 2007 é obrigatória a implantação de sistema para a captação e retenção de águas pluviais, coletadas por telhados, coberturas, terraços e pavimentos descobertos, em lotes, edificados ou não, que tenham área impermeabilizada superior a 500m² (quinhentos metros quadrados).

Precisamos tomar cuidado para não substituir a “área permeável” apenas pelo uso do reservatório de retenção / infiltração de água de chuva sem a devida justificativa técnica de inviabilidade ou da aplicação de mecanismos adequados de compensação.

Muitas cidades já estão bem a frente nesse debate, inclusive com regulamentações específicas aplicadas. Vide todas as referências já encaminhadas via ofício com as sugestões para a revisão do Código do Meio Ambiente.

Fonte imagem: Quota Ambiental – Prefeitura de São Paulo 2016.

Página 24 de 35

Na última versão disponível do Novo Código do Meio Ambiente foi apresentada uma solução interessante para a qualificação ambiental dos lotes, ponderando o uso de telhado verde, pavimento permeável, jardins sobre laje, etc. Agora seria necessário a compatibilização das demais leis complementares.

SOLICITAMOS um posicionamento técnico dos profissionais que estão envolvidos na revisão da LPUOS e dos técnicos da consultoria contratada referente as questões levantadas acima.



ESCLARECIMENTO

Justificativa: Esclarecemos que no Quadro 03 estão previstas outras soluções de projetos voltadas para sustentabilidade e em consonância com a agenda verde o não cômputo como área construída é mais uma maneira de incentivo, contudo lembramos que as políticas de Gestão do Clima são objeto do CMMA e serão tratadas, de maneira mais aprofundada, na futura revisão do COE. Em tempo ressaltamos que as soluções previstas no quadro 03 estão além das soluções previstas pela Quota Ambiental prevista pela PMSP e que estudos e planos mais aprofundados serão realizados conforme disposto no CMMA.

433)

SECAO I – DAS QUADRAS E DOS LOTES

SUGESTÃO:

CONSIDERANDO que houve uma grande alteração nas dimensões das quadras, sem as devidas justificativas técnicas pautadas em estudos de mobilidade e desenvolvimento urbano.

CONSIDERANDO diversos estudos nacionais e internacionais relacionados a densidade de interseção, que é o número de interseções em uma área e que corresponde intimamente ao tamanho do bloco, e que tornam os bairros mais acessíveis e caminháveis.

CONSIDERANDO que certificações para bairros sustentáveis já exigem pré-requisitos mínimos para interseções e dimensionamento de quadra, pautados em estudos reconhecidos internacionalmente, e que estão bem distantes do que está sendo proposto nesse texto da LPUOS. Vide detalhes abaixo:

Quadro destacando os pré-requisitos e créditos da certificação LEED ND. Imagem UGBC:

DETALHAMENTO DO CREDITO: SMART LOCATION AND LINKAGE (SLL), APONTANDO QUE O PRÉ-REQUISITO PARA A CERTIFICAÇÃO SÃO DE **QUADRAS DE APROXIMATAMENTE 27.938m²**:

Fonte imagem: Green In-Sites presentation of LEED ND Intersection Density by Green Site Consulting and Design.

Legenda da imagem: Pré-requisitos / Créditos. / Interseções de densidade mínima X Dimensões das Quadras. / 400' = 121,92 METROS/ 750' = 228,6 METROS.

DETALHAMENTO DO CREDITO - COMUNIDADE ABERTA E CONECTADA:

Objetivo: Promover projetos que tenham altos níveis de conectividade interna e estejam bem conectados à comunidade em geral. Incentivar o desenvolvimento nas comunidades existentes, conservando assim a terra e promovendo o transporte multimodal. Melhorar a saúde pública, incentivando a atividade física diária e reduzindo os efeitos negativos das emissões de veículos automotores.

CONSIDERANDO os diagnósticos, dados, mapas e apontados do capítulo 4 (item 4.3 *A morfologia urbana e a microacessibilidade*) do Plano de Mobilidade de Ribeirão Preto (vide destaques abaixo) são completamente divergentes do que está sendo proposto no Art.78.

“Deve-se lembrar que a microacessibilidade é um fator determinante para o desempenho do sistema de mobilidade como um todo, não somente pedestres e ciclistas, mas também com impacto nas viagens de transporte coletivo, tendo em vista que os seus dois extremos dependem de viagens a pé. Desempenhos comprometidos dificultam o atendimento de demandas por transporte coletivo e estimulam ainda mais as viagens por automóveis.

Ao contrário, microacessibilidades favorecidas permitem vários pontos de conexão por conta da natureza de suas malhas. A grande quantidade de conexões possibilita múltiplas possibilidades de circulação, tanto para modos motorizados como para não motorizados, e, como consequência, uma grande diversidade de rotas. Esta característica tem o potencial de gerar grande diversidade de usos urbanos e alta distribuição das linhas de movimento.”

SUGERIMOS a redução da área máxima de quadra, sendo o ideal de 30.000 m², podendo ser adotado um escalonamento desde que medidas concretas de qualificação urbana sejam



obrigatórias, como: permeabilidade visual, fruição pública, micro mobilidade, intersecções mínimas, etc.

SOLICITAMOS os estudos e justificativas técnicas dos profissionais envolvidos na revisão da lei e da consultoria sobre o assunto em questão e também as justificativas técnicas para a exclusão dos usos detalhados no parágrafo §4o.

Exemplo:

I. a área máxima de quadra fica assim definida:

a) 30.000 m² podendo chegar a 60.000 m² se for garantida a micromobilidade, o número “mínimo” de intersecções, fruição pública nos termos desta lei; b) 30.000 m² podendo chegar a 50.000 m² se for garantida a micromobilidade, o número “mínimo”

de intersecções, fruição pública nos termos desta lei; c) 30.000 m² podendo chegar a 40.000 m² se for garantida a micromobilidade, o número “mínimo”

de intersecções, fruição pública nos termos desta lei; II. o comprimento máximo de face de quadra é de 250,0 m.

ESCLARECIMENTO

Justificativa: Foi proposto um escalonamento de quadras de acordo com a proposta de planejamento urbano core deste projeto de lei e previsto no PD. Foram analisadas as características das UOP e a necessidade de malha viária para a formatação deste escalonamento, garantindo que as regiões em que a conectividade é mais necessária e/ou desejada seja permeada por quadras de dimensão restrita e locais com restrições físicas, geográficas e/ou ambientais que dificultariam a implantação de malha viária mais fechada possam ser urbanificadas, evitando, assim, futuros vazios urbanos. Lembramos, ainda, que a implantação das quadras com maiores dimensões está condicionada à garantia do atendimento às normas de acessibilidade e às UOPs próximas aos limites geográficos da cidade atuando com região de transição entre a zona urbana e a rural, garantindo um crescimento sustentável e atuando como desincentivo ao aparecimento de conurbações e o aumento da dependência entre cidades limítrofes já identificada com a metropolização de Ribeirão Preto, em conflito de entendimento entre as estruturas políticas, administrativas e de espaço edificado das cidades envolvidas e na marginalização e segregação social das pessoas vulneráveis.

434)

SEÇÃO III - DO SISTEMA VIÁRIO / SEÇÃO IV - DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA URBANA PÚBLICA SUGESTÃO:

SUGERIMOS a elaboração de um novo artigo que enfatize a obrigação de que todas as vias públicas, incluindo rotatórias e canteiros centrais, sigam uma porcentagem mínima de sombreamento (ex. 40%). Vide exemplo abaixo.

Fonte imagem: Carlton Urban Forest Precinct Plan – City of Melbourne.

ESCLARECIMENTO

Justificativa: Os projetos paisagísticos são avaliados e aprovados pela SMMA, a Previsão de Plano de Gestão do Clima e do Plano de Gestão dos Espaços Livres de Uso Público fazem parte do CMMA e devem ser discutidos nesta esfera, diante deste cenário, entendemos que não cabe a LPUOS exigir percentual de Sombreamento para as vias públicas.

435)

ART. 58. O GABARITO ESTABELECE A ALTURA DO EDIFÍCIO, EM METROS LINEARES, E É AFERIDO:



II. Para edificações com apenas um pavimento, a partir do piso acabado do térreo até o ponto mais alto da edificação, incluindo, nesses, as obras complementares e o Ático.

§1o. Considera-se pavimento térreo aquele onde se tem o acesso de pedestres ao edifício pelo logradouro público, sendo permitida a cota máxima de nível até 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) a partir do nível médio do passeio.

SUGESTÃO:

SOLICITAMOS a justificativa técnica pela permissão do nível até 1,50 m a partir do nível médio do passeio, conforme citado no parágrafo **§1o.**

ESCLARECIMENTO

Justificativa: A permissão de cota máxima de nível até 1,50m já é prevista e aplicada desde 2007, tal aplicação se deve a dificuldade técnica de aproveitamento do subsolo (rochas, superficialidade de nível de água, remediação de solo) que, em alguns casos, poderia inviabilizar aproveitamento mínimo previsto em terrenos com restrições cartoriais de gabarito de loteadores que não aventaram essas dificuldades quando da aprovação.

Até final de 2020 foram 435 contribuições apresentadas nas 9 Audiências Públicas realizadas. Estas contribuições estão listadas acima, sendo que **115** foram **ACOLHIDAS**, **96 NÃO FORAM ACOLHIDAS**, **104 PARCIALMENTE ACOLHIDAS**, **46 NÃO SE APLICARAM** ao texto abordado E **74** foram **ESCLARECIMENTO** ao texto proposto.

Em 2021 foram abertas novas discussões com a sociedade e **outras 4 Audiências Públicas** foram realizadas, **sendo 3** delas **no formato virtual** pelo sistema Webex e transmitida pela página do Facebook da Prefeitura, e **1 audiência no formato presencial** realizada no Auditório Meira Jr no Theatro Pedro II.

A sequencia das contribuições está abaixo relacionadas:

436) Honyldo Roberto Pereira Pinto (Jardim Canadá) – ASAC Associação Amigos do Jardim Canadá

SUGESTÃO: Comentário Geral

1- De uma maneira geral a linguagem do texto não é corrente, apresentando formas diferentes para o mesmo assunto.

ACOLHIDO

Justificativa: O texto foi revisto com adequações de siglas, conteúdo e organização, procurando dar mais clareza e objetividade.

437) Honyldo Roberto Pereira Pinto (Jardim Canadá) – ASAC Associação Amigos do Jardim Canadá

SUGESTÃO: Comentário Geral

2- Apresenta várias redundâncias que deixam dúvidas. Por exemplo, a menções sobre as restrições



cartorárias estão em diversas partes da lei, com textos diferentes, as vezes para dizer a mesma coisa, com uma seção específica mais adiante.

ESCLARECIMENTO

Justificativa: A proposta foi estruturada em títulos, capítulos e seções, de forma a melhor organizar a matéria de acordo com seu assunto e aplicação, portanto, as menções de restrição cartorária em diversas seções ocorrem pois são diversos os assuntos que a relaciona, facilitando desta forma o entendimento e aplicação da lei, visto que o cidadão encontrará na seção todos os regramentos aplicáveis para o assunto de seu interesse, seja uso, ocupação ou parcelamento.

438) Honyldo Roberto Pereira Pinto (Jardim Canadá) – ASAC Associação Amigos do Jardim Canadá

SUGESTÃO: Comentário Geral

3- Tem siglas que não estão descritas e classificações não explicadas. Por exemplo, as subcategorias do uso residencial - unifamiliar, multifamiliar, plurifamiliar e coletiva. Não há explicação para plurifamiliar

ACOLHIDO

Justificativa: O texto foi revisto descrevendo todas as siglas citadas na redação, bem como, há um glossário anexo (quadro 1 - conceitos e definições) que acompanha a redação desde suas primeiras versões que apresentam mais esclarecimentos em relação aos termos utilizados. Em especial quanto à categoria de uso residencial Plurifamiliar, este termo já consolidado na legislação municipal tem sua definição prevista no Código de Obras (LC2932/19), sendo duas ou mais unidades autônomas residências integradas numa mesma edificação vertical, no entanto, visando simplificar o entendimento optou-se por adotar a terminologia mais comum em outras legislações de âmbito estadual e federal, portanto, as categorias Multifamiliar e Plurifamiliar passam a denominar-se “Multifamiliar Horizontal” e “Multifamiliar Vertical”.

439) Honyldo Roberto Pereira Pinto (Jardim Canadá) – ASAC Associação Amigos do Jardim Canadá

SUGESTÃO: Comentário Geral

4- Traz assuntos estranhos ao tema PUOS: por exemplo, fiscalização de obras, sistema viário.

ESCLARECIMENTO

Justificativa: O sistema viário é assunto de suma importância dentro desta legislação, disciplinando regramentos para implantação de vias em novos parcelamentos, regramentos para instalação de atividades que possam causar impacto no sistema viário e fixando condições para sua instalação. O tema de fiscalização é abordado nas questões afetas ao parcelamento, uso e ocupação do solo.

440) Honyldo Roberto Pereira Pinto (Jardim Canadá) – ASAC Associação Amigos do Jardim Canadá

SUGESTÃO: Comentário Geral

5- Faz-se necessário um glossário explicando e definindo os termos usados no corpo da lei.



ACOLHIDO

Justificativa: Já está previsto um glossário na forma de anexo, intitulado “Quadro 1 - Conceitos e Definições” e acompanha a proposta da revisão desde suas primeiras versões.

441) Honyldo Roberto Pereira Pinto (Jardim Canadá) – ASAC Associação Amigos do Jardim Canadá

SUGESTÃO: Seção IX - Das Restrições Cartoriais

6 – O assunto está distribuído por todo o texto da lei, inclusive causando dúvidas sobre suas aplicações. Depois, é destacado em uma seção específica, aparentemente para os novos projetos, determinação que também não está clara. Sobre o tema, poderia ser realizada uma AP específica para os munícipes residentes nessas áreas, consolidando o texto.

ESCLARECIMENTO

Justificativa: A proposta foi estruturada em títulos, capítulos e seções, de forma a melhor organizar a matéria de acordo com seu assunto e aplicação, portanto, as menções de restrição cartorária em diversas seções ocorrem pois são diversos os assuntos que a relaciona, facilitando desta forma o entendimento e aplicação da lei, visto que o cidadão encontrará na seção todos os regramentos aplicáveis para o assunto de seu interesse, seja uso, ocupação ou parcelamento. A seção específica citada, se encontra no título “Da urbanificação em geral” - Capítulo “Do parcelamento”, e é aplicável para os novos parcelamentos. Aos lotes frutos de parcelamentos já existentes, quando de seu uso ou ocupação, seguirão os regramentos previstos nos respectivos títulos.

442) Honyldo Roberto Pereira Pinto (Jardim Canadá) – ASAC Associação Amigos do Jardim Canadá

SUGESTÃO: Sobre Os Artigos

7 - As denominações deveriam ter uma sequência lógica: macrozonas, com suas características de divisão e a distribuição das zonas dentro das macrozonas. A denominação de “zona” para tudo dificulta o entendimento.

Art. 11

Item III - dimensão das calçadas aplica-se nas áreas já consolidadas e implantadas?

ESCLARECIMENTO

Justificativa: Tais regramentos fazem parte do Programa de Incentivos Urbanísticos que será regulamentado nos Planos de Ação Regional, e correspondem as condições para enquadramento no programa para obtenção de seus benefícios, logo, é aplicável a qualquer área mesmo que consolidada desde que o interessado desejar seu enquadramento.

443) Honyldo Roberto Pereira Pinto (Jardim Canadá) – ASAC Associação Amigos do Jardim Canadá

SUGESTÃO: Sobre Os Artigos

Art. 16



Salvo melhor explicação, a lei do PUOS remete à outra lei para funcionar. Qual o motivo de se fazer planos regionais, se essa lei já deveria dizer como funcionar o uso e ocupação do solo.

ESCLARECIMENTO

Justificativa: Apesar a LPUOS ser abrangente a abordar diversas questões de disciplinamento no município, diversas outras legislações são necessárias, cada qual abordando assuntos específicos, como a regularização fundiária, o código de obras, habitação de interesse social, possibilitando assim estudos específicos sobre cada questão e facilitando ao cidadão a sua consulta. Os planos de ação regional seguem o mesmo raciocínio, visto se tratar de uma legislação complementar, tal como ocorre com os decretos regulamentadores, a trazem aprofundamentos em questões pontuais.

444) Honyldo Roberto Pereira Pinto (Jardim Canadá) – ASAC Associação Amigos do Jardim Canadá

SUGESTÃO: Sobre Os Artigos

ART. 18

PROPOSTA: Quando as vias eleitas como corredores comerciais forem localizadas internamente em bairros com restrições cartoriais, a eventual solicitação de alteração de uso deve ser acompanhada de anuência dos vizinhos lindeiros como pré requisito, em um raio circular com a mesma dimensão do alcance da incomodidade gerada pela atividade a ser instalada. Esse dispositivo legal já é aplicado em diversos municípios brasileiros, inclusive em Batatais.

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: A alteração de uso destas vias já foi contemplada na atual LPUOS, vigente desde 2007, estando ainda de acordo com as diretrizes do Plano Diretor no estímulo à descentralização das atividades econômicas e ao uso misto equilibrado que reduza as distâncias de deslocamentos na cidade.

445) Honyldo Roberto Pereira Pinto (Jardim Canadá) – ASAC Associação Amigos do Jardim Canadá

SUGESTÃO: Sobre Os Artigos

ART 41

Não tem definição de plurifamiliares.

ESCLARECIMENTO

Justificativa: O termo PLURIFAMILIAR, já consolidado na legislação municipal tem sua definição prevista no Código de Obras (LC2932/19), sendo duas ou mais unidades autônomas residências integradas numa mesma edificação vertical, no entanto, visando simplificar o entendimento optou-se por adotar a terminologia mais comum em outras legislações de âmbito estadual e federal, portanto, as categorias Multifamiliar e Plurifamiliar passam a denominar-se “Multifamiliar Horizontal” e “Multifamiliar Vertical”.

446) Honyldo Roberto Pereira Pinto (Jardim Canadá) – ASAC Associação Amigos do Jardim Canadá



SUGESTÃO: Sobre Os Artigos

ART 45

Siglas sem definição.

ESCLARECIMENTO

Justificativa: A classificação está prevista no quadro 05 e 06, em função do tipo e porte do empreendimento.

447) Honyldo Roberto Pereira Pinto (Jardim Canadá) – ASAC Associação Amigos do Jardim Canadá

SUGESTÃO: Sobre Os Artigos

ART. 51

As graduações das intensificações de trânsito por usos e atividades, deve ser melhor quantificada. As classificações em pequena, média e grande são muito vagas.

ACOLHIDO

Justificativa: A alteração de uso destas vias já foi contemplada na atual LPUOS, vigente desde 2007, estando ainda de acordo com as diretrizes do Plano Diretor no estímulo à descentralização das atividades econômicas e ao uso misto equilibrado que reduza as distâncias de deslocamentos na cidade.

448) Honyldo Roberto Pereira Pinto (Jardim Canadá) – ASAC Associação Amigos do Jardim Canadá

SUGESTÃO: Sobre Os Artigos

Artigo 114.

Os Parcelamentos com Restrição Cartorial são porções do território com restrições específicas de parâmetros urbanísticos, determinadas em consonância com a legislação vigente, quando da aprovação do parcelamento e gravadas no Oficial de Registro de Imóveis, cujos parâmetros devem estar pré-definidos em memorial descritivo, sendo que:

I. somente poderão ser diferenciados, nos novos parcelamentos, observados os parâmetros do Quadro 04 desta lei, desde que mais restritivos e com autorização prévia da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano os seguintes itens:

Não fica expresso no *caput* do artigo que a norma é para os novos parcelamentos, preservando-se aqueles já aprovados.

ESCLARECIMENTO

Justificativa: Todo o título em que está inserido esta seção trata das novas urbanizações e a redação do inciso I reforça esta questão. A proposta da LPUOS foi estruturada em títulos e capítulos, organizada de forma a facilitar o seu entendimento e aplicação, agrupando o conteúdo por assunto.



449) Honyldo Roberto Pereira Pinto (Jardim Canadá) – ASAC Associação Amigos do Jardim Canadá

SUGESTÃO: Sobre Os Artigos

TÍTULO IX - DA FISCALIZAÇÃO E DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

Este título mistura a fiscalização e punição de irregularidades edilícias, pertinentes ao Código de Obras, com aquelas específicas do uso e ocupação do solo. Também não estabelece quem vai fiscalizar, abordando de forma muito genérica os responsáveis pela fiscalização. No caso específico do Jardim Canadá, é comum a ocorrência de irregularidades e incomodidades que, mesmo denunciadas formalmente, via PA, não são atendidas. Essa brecha legal deveria ser melhor especificada nesta revisão da PUOS, com indicação específica dos responsáveis pela fiscalização e atuação.

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: Considerando que a legislação em questão é abrangente, contemplando parcelamento, uso e ocupação, algumas questões disciplinadas neste título se aplicam também as edificações, foram realizadas adequações na redação evidenciando os casos de aplicação específica.

450) Honyldo Roberto Pereira Pinto (Jardim Canadá) – ASAC Associação Amigos do Jardim Canadá

SUGESTÃO: Sobre Os Artigos

Artigo 310.

A redação do artigo e seus parágrafos está confusa, com destaque para o §2º. **Os lotes aprovados e implantados por meio de empreendimentos que façam referência expressa ao termo “conforme legislação vigente” deverão seguir os parâmetros estabelecidos nesta lei para a zona onde se localiza.** O termo “conforme legislação vigente” consta de todos os processos de loteamento aprovados. Necessário esclarecer.

ACOLHIDO

Justificativa: O termo “conforme legislação vigente” consta nos memoriais descritivos de parcelamento que não possuam restrições cartoriais específicas, o intuito da proposta deste parágrafo era evitar qualquer dúvida quanto a legislação a ser seguida para aqueles parcelamentos aprovados em legislações anteriores. No entanto, optou-se por suprimir o parágrafo visto que a legislação já aborda a obrigatoriedade do cumprimento da legislação nos títulos “do uso do solo” e “da ocupação do solo”, que disciplina o uso e ocupação nos imóveis frutos dos parcelamentos existentes.

451) Júlia Navarro Periotto, JungJa Park Cardoso, Nuno Manuel Morgadinho dos Santos Coelho, Pilar Carolina Villar – Associação dos Moradores do Jardim Recreio (SAJAR)

SUGESTÃO: ZCC e Restrições Cartoriais

A Associação dos Moradores do Jardim Recreio (SAJAR), pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ sob o n. 49.24.271/0001-09, devidamente representada por Márcia Regina Bonagamba Rubiano, Presidente da Diretoria e Edgard Fernando Silva, Presidente do Conselho Fiscal, vem através deste parecer fundamentar sua solicitação.



Trata-se de impugnação ao processo de revisão da Lei Complementar 2157/2007, que dispõe sobre o Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo no município por ausência de participação popular conforme garantido pelos artigos 29, XII da Constituição Federal, art. 180 da Constituição Estadual de São Paulo, art. 2o, II da Lei Federal n. 10.1257/2001, tendo em vista proposta de alteração de uso do bairro "Residencial Jardim Recreio" sem prévia consulta, sem a apresentação de justificativas técnicas e demais estudos.

Após encaminhamento de manifestação no Processo de Revisão da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de Ribeirão Preto em 26 de julho de 2021, foi realizada reunião virtual com o Senhor Amauri Francisco Lépure, responsável pela revisão da legislação. Na ocasião foi garantido que as demandas da SAJAR seriam atendidas no sentido de não haver alteração do uso definido por meios cartoriais.

Contudo, a nova redação apresentada não contempla em seu texto tais demandas. Neste sentido:

No caso das Zonas Corredor de Comércio e Serviços (ZCC) fica muito claro que no caso de conflitos prevalecerá as restrições cartoriais, esse entendimento não é tão claro para as outras áreas que são regulamentadas pelo art. 37.

Artigo 20. *As Zonas Corredor de Comércio e Serviços (ZCC) compreendem os corredores terciários definidas no Plano Diretor do Município e são compostos pelas marginais de vias expressas, avenidas, avenidas parque e vias coletoras e distribuidoras, definidos nos mapas de hierarquia física e funcional do Plano Viário Municipal onde se concentram a predominância de usos comerciais e de prestação de serviços, prevendo a qualificação física e os normativos que priorizam intervenções urbanísticas capazes de ampliar o uso do local de forma mais qualificada.*

§1º. As vias que compõem as ZCC, nos termos do caput e elencadas no Quadro 07 desta lei complementar, são servidas por transporte de média capacidade, onde será permitida a instalação de atividades não residenciais, voltadas ao comércio local, geradoras de emprego, compatíveis com o uso residencial, com densidade demográfica e construtiva média, podendo se enquadrar em atividades polo gerador de tráfego.

§2º. Os trechos das vias a que se refere o parágrafo anterior e cujos lotes lindeiros apresentem restrições cartoriais, serão denominados de Zonas Corredor de Comércio e Serviços Restritos (ZCC-R) e somente será permitida, além do uso previsto e registrado nestas restrições, a instalação de atividades não residenciais com baixa incomodidade, desde que não caracterizem polo gerador tráfego (GIT-2 e GIT-03), e se respeite os parâmetros de ocupação estabelecidos por restrição cartorial do loteamento ou gravadas no Registro Geral de Imóveis.

§2º. Na sobreposição de regramento das ZCC com as demais zonas prevalecerá os parâmetros menos restritivos entre as divergências, exceto nos lotes:

a) que apresentem restrições cartoriais, onde deverão ser obedecidos os parâmetros de ocupação registrados nestas;

O art. 37, seção III, trata dos conflitos e sobreposições de Zonas, esse artigo determina o seguinte:

Seção III - Dos conflitos e sobreposições de Zonas.

Artigo 37. Quanto aos possíveis conflitos entre Zonas deve-se respeitar:

I. a alteração, revisão ou supressão de qualquer parâmetro urbanístico deverá estar de acordo com as determinações do Plano Diretor e de suas leis complementares;

II. em caso de sobreposição de Macrozonas, Zonas e/ou Zonas Especiais, prevalecerão os valores ou índices de parâmetros urbanísticos, assim como usos característicos e admitidos, nas disposições que não sejam complementares e as imposições mais restritivas, com exceção dos casos previstos nas zonas ZCC, definidas neste Capítulo;

III. na Zona Especial Aeroportuária (ZEA) deve se respeitar as disposições pertinentes impostas pela legislação e regulamentação federal e estadual, em especial as determinações do COMAER, Comando da Aeronáutica e da legislação ambiental;

IV. quando uma área a ser urbanificada estiver inserida em mais de uma Macrozona Urbanística, Zona ou Zonas Especiais, será necessário calcular os valores ou índices dos parâmetros urbanísticos de cada um dos trechos separadamente, podendo o valor resultante ser aplicado por trecho do terreno ou distribuído em todo o imóvel, com a anuência da Secretaria Municipal do Meio Ambiente.

V. é exceção, ao inciso anterior, os usos característicos e admitidos por Macrozona/Zona e seus respectivos limites de gabarito os quais permanecem obrigados a obedecerem aos valores aplicadas de acordo com o zoneamento em que o imóvel se encontra;



VI. as Zonas Especiais se sobrepõem ao zoneamento urbano e rural podendo estabelecer tratamento diferenciado quanto ao uso, ocupação do solo e parâmetros urbanísticos;

VII. na sobreposição de ZEIS sobre ZIND prevalecerá o uso não residencial, sendo vedado o parcelamento ou edificações com fins residenciais.

VIII. quando ocorrer sobreposição entre zoneamento estabelecido e restrições impostas por memorial descritivo, ou registro em cartório, a legislação vigente e, suplementarmente, as restrições cartoriais, prevalecendo o mais restritivo naquilo que não for contraditório a esta lei complementar. (grifo nosso)

Percebe-se que apenas o inciso VIII faz menção a questão das restrições impostas por “memorial descritivo, ou registro em cartório”. A redação é confusa e permite a interpretação de que essa lei complementar será sempre o principal instrumento, podendo inclusive se sobrepor as restrições cartoriais se estabelecer que o bairro se encontra por exemplo em uma área mista. Quando se fala “a legislação vigente e, suplementarmente, as restrições cartoriais”, já se estabelece que as restrições cartoriais são uma fonte suplementar, portanto subsidiária a lei. Por isso, tais restrições só serão consideradas válidas: 1) se a legislação complementar não estabelecer um tratamento diferenciado para a região que possui ditas restrições cartoriais; ou 2) quando não forem contraditórias a Lei de Revisão do Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

Assim, o esclarecimento fornecido na última audiência sobre a situação dos bairros com restrições cartoriais não se lastreia juridicamente na prática. Pois quando os idealizadores do projeto classificam o Jardim Recreio e outros bairros como áreas mistas, automaticamente, as restrições cartoriais impostas a esses bairros passam a ter um conteúdo contraditório ao contido no presente projeto de lei, portanto não podem prevalecer, haja vista a inclusão do trecho “**prevalecendo o mais restritivo naquilo que não for contraditório a esta lei complementar**”. Portanto, para que prevaleça o uso mais restritivo, ele não pode ser contraditório as diretrizes urbanísticas previstas nesta lei complementar, mesmo que a lei seja mais permissiva que as restrições cartoriais.

Dessa forma, propõe-se a seguinte redação

VIII – quando ocorrer sobreposição entre os instrumentos de zoneamento municipal e as restrições impostas por memorial descritivo ou registro em cartório, prevalecerá o tratamento urbanístico mais restritivo.

Termos em que,

Pede acolhimento.

Ribeirão Preto, 05 de outubro de 2021.

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: A sugestão de alteração do texto foi acolhida, porém com ajustes de redação, deixando claro que existem exceções previstas na legislação. A garantia das restrições está prevista ainda em outras partes da lei, como no Título “OCUPAÇÃO DO SOLO” e no capítulo “DO LICENCIAMENTO DAS EDIFICAÇÕES”.

Apesar da manutenção das restrições, estas não podem contradizer a legislação municipal. Logo, é admitido situações mais restritivas, porém que não sejam contrárias à Lei. Como exemplo podemos citar os casos da ZCC-R, ainda que existem restrições cartoriais a lei estabelece que nestas áreas deva ser permitido o uso não residencial, logo, uma restrição que vede tal uso é considerada contrária à lei.

452) Boris de Camargo Borgato – São José Desenvolvimento Imobiliário 14 SPE Ltda

SUGESTÃO: Zonas Especiais



ARTIGO 209: Zonas Especiais (ZE) que compreendem porções do território sujeitas a restrições e disposições específicas de acordo com suas particularidades, assim definidas:

Para os novos parcelamentos no entorno da ZEM, somente será admitido o uso residencial quando respeitado o afastamento mínimo de 200,00 m (duzentos metros) contados a partir do perímetro externo das áreas sob regime de aproveitamento de recursos minerais.

PROPOSTA: Afastamento mínimo de uma faixa de 100,00 m (cem metros) a partir do perímetro externo das áreas sob regime de aproveitamento de recursos minerais, podendo ser utilizada essa faixa como sistema de lazer do parcelamento proposto, para criação de barreira de proteção às habitações.

ACOLHIDO

Justificativa: O afastamento mínimo entre o uso residencial e o perímetro externo das áreas sob regime de aproveitamento foi revisto, adotando 100m tal qual como proposto na contribuição para ocupação por lotes de uso residencial ou não residencial e equipamentos públicos comunitários, sendo admitido a sua utilização por outras destinações, tais como: sistema viário, área verde, sistema de lazer e equipamentos urbanos.

453) Igor Lupino – ACIRP

SUGESTÃO: Capítulo I – DO LICENCIAMENTO PARA INSTALAÇÃO DOS USOS E ATIVIDADES

ARTIGO 234: *a proposta é de inserção de proposições legais após o art. 234*

Proposta de Redação:

Art. Será admitida para uso não residencial, a emissão de habite-se ou auto de conclusão desmembrado da atividade exercida no local, devendo o responsável, após aprovação de projeto, solicitar o alvará de funcionamento relativo à atividade econômica exercida pelo estabelecimento, concomitantemente ou após a expedição do habite-se.

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: Não é possível simplesmente não exigir o habite-se para novas atividades, pois as exigências edilícias se alteram de acordo com as atividades, porém somente é exigido a transformação com novo habite-se quando há mudança que resulte em alteração de exigências. O caput está sendo parcialmente contemplado com as alterações dispostas no novo Quadro 5B.

454)

§1º Será admitida a transferência de titularidade ou atualização do Alvará de funcionamento de estabelecimento comercial, de prestação de serviços ou industrial, desde que possua licença válida e não haja alteração em planta aprovada na prefeitura.

ESCLARECIMENTO

Justificativa: O assunto será abordado em outra legislação



455)

§2º Às atividades comerciais, de prestação de serviço e industriais classificadas como de baixo risco ambiental, será suspensa a exigência da licença do alvará de funcionamento, sendo obrigatória a observância às normas legais já estabelecidas, bem como compromisso ambiental, onde os meios para suspensão serão regulados em decreto específico.

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: O §2º gerou nova redação que foi inclusa ao Artigo 238, devendo ser regrado em legislação específica.

456)

§3º Para atividades classificadas com médio a alto risco ambiental, deverá ser feita a subscrição, de modo online, em termo de compromisso ambiental entre os órgãos competentes de meio ambiente, planejamento urbano e responsável para concessão de Alvará de Funcionamento.

ESCLARECIMENTO

Justificativa: Esta matéria é de competência do Código Municipal do Meio Ambiente, onde já estão sendo previstos novos tipos de Licenças Ambientais.

Justificativa da PROPOSTA:

A cidade atualmente possui uma série de entraves burocráticos para a emissão de habite-se, que necessitam de resolução para melhor relação entre poder público e sociedade. Nesse sentido é necessário que o habite-se trate apenas do fator habitabilidade, portanto relativo à qualidade do meio construído e veracidade com planta aprovada, bem como cumprimento de licenças pertinentes, necessitando assim a criação de licenciamento relativo a funcionamento do local, ou seja da atividade que será exercida, denominada de 'Alvará de Funcionamento'.

Importante ressaltar que após levantamento legislativo, foi constatado o amplo uso do sistema de licenciamento em cidades como: Campinas, Uberaba, Campo Grande, São José do Rio Preto e São José dos campos, revelando a viabilidade de tal recurso para a cidade.

Ainda, corroborando com a noção de desburocratização em relação ao alvará de funcionamento, é importante que haja flexibilização em relação a atualização do alvará, bem como sua transferência a terceiros, garantindo facilidade a locador e locatários, bem como a mutabilidade dos negócios e maior expectativa de vida dos mesmos.

Por fim, se faz necessária a aplicação da lei federal 13.874/19 "lei de liberdade econômica", que garante em seu Art. 3º, item I, que atividades de baixo risco ambiental, seja liberado de "atos públicos de liberação da atividade econômica", ou seja, a partir de plataformas online e mediante a avaliação e fiscalização do poder público, liberar a atividade econômica da solicitação de alvará de funcionamento, gerando declarações ou termos dispensas, como já ocorre em Uberaba (vide decreto 4037/19). Ainda a proposta trata que alvará de funcionamento emitido atenda por meio de termo de compromisso, a questões ambientais, obrigatórias apenas para atividades ambientais de médio e alto risco ambiental, como já explicitado. Garantindo assim além da desburocratização, a compatibilização com normas federais.

457) Igor Lupino – ACIRP



SUGESTÃO: Tabela de Níveis de incomodidade por uso

Texto Atual:

Quadro 05-E anexo à lei de revisão do parcelamento, uso e ocupação do solo

Parâmetros de Incomodidade por Zona

Limite de 65db para as ZPI's 2 e 3.

Zona	Limite de Incomodidade (dB)
ZPI 1	60
ZPI 2	65
ZPI 3	65
ZPI M	60

Proposta de Redação:

Zona	Limite de Incomodidade (dB)
ZPI 1	60
ZPI 2	70
ZPI 3	70
ZPI M	60

Justificativa da Proposta:

Ajustar os valores constantes na tabela supra para permitir o funcionamento nas ZPI's 2 e 3 utilizando o limite máximo permitido para as áreas predominantemente industriais, nos termos da NBR 10151, que regulamenta a "Acústica - Avaliação do ruído em áreas habitadas, visando o conforto da comunidade – Procedimento".

De acordo com a NBR 10151, as áreas predominantemente industriais, possuem em seus ambientes externos ruídos admissíveis de 70dB (diurno), conforme tabela 01, abaixo

Tabela 1 - Nível de critério de avaliação NCA para ambientes externos, em dB(A)

Tipos de áreas	Diurno	Noturno
Áreas de sítios e fazendas	40	35
Área estritamente residencial urbana ou de hospitais ou de escolas	50	45
Área mista, predominantemente residencial	55	50
Área mista, com vocação comercial e administrativa	60	55
Área mista, com vocação recreacional	65	55
Área predominantemente industrial	70	60

FONTE: ABNT-(NBR 1015)

Ainda segundo seus objetivos a norma estabelece "condições exigíveis para avaliação da aceitabilidade do ruído em comunidades, independentemente da existência de reclamações".

Nesse sentido é importante que a legislação atenda aos limites máximos permissíveis por norma brasileira, pois seguem parâmetros de saúde pública em equilíbrio com os ruídos estabelecidos em maquinários e apoios industriais, geradores de ruídos.

Com isso evitam-se possíveis controvérsias futuras, como a aplicação de multas, estabelecidas pela lei nº1916/67 que dispõe sobre "Medidas De Proteção Do Sossego Público Contra Ruídos Urbanos".

ESCLARECIMENTO



Justificativa: O assunto é pertinente, porém será abordado no Código do Meio Ambiente e no Código de Posturas, sendo devidamente compatibilizados com a NBR1051 e com a Resolução Conama 01/1990.

458) Igor Lupino – ACIRP

SUGESTÃO: Capítulo IV – Do Controle de Acesso em Loteamentos

Texto Atual: *a proposta é de inserção de proposições legais no capítulo IV*

Proposta de Redação:

Art.73-B: Todo loteamento residencial e condomínio urbanístico residencial que possua acesso controlado e que seja aprovado a partir da vigência dessa legislação, deverá possuir núcleo comercial e de serviços, com área equivalente a 5% (cinco por cento) da área total de lotes, respeitados os limites mínimos de área de lote e testada para lotes conforme zoneamento local.

Parágrafo único. As áreas comerciais e de serviços deverão ser externas ao empreendimento, preferencialmente frontais e longitudinais às vias estruturais, arteriais e coletoras.

Justificativa da Proposta:

Em concordância com os objetivos estabelecidos pela agenda 2030, da ONU, em prol do desenvolvimento sustentável das cidades, a proposta é uma garantia que além de áreas públicas verdes e institucionais, externas a condomínios e loteamentos com acesso controlado, haja também áreas com uso misto, garantindo a cidade uma melhor diversidade de uso e morfologia urbana.

Ainda aponta, Roger, 20011, a importância da diversidade de usos nas áreas livres das cidades, é um ponto essencial para sustentabilidade das mesmas.

Nesse sentido, aplicando o conceito desenvolvido pelo cientista político Michael Walzer, os “espaços multifuncionais”, com diversas funções sociais, competem a diversidade de uso e participantes, garantindo democracia e vida urbana nas cidades.

Por fim, essa prática propicia a geração de empregos e possibilidade de negócios em grandes e pequenas escalas, ou seja, garante a que além do crescimento da cidade, haja mutabilidade para atividades econômicas locais, bem como melhora em sua expectativa de vida.

ESCLARECIMENTO

Justificativa: O texto expresso no art. 76, inciso III já contempla a proposta ao obrigar que todos os lotes lindeiros ao sistema viário estrutural e nas vias de distribuição, coletoras e avenidas devem ter uso misto.

459) Igor Lupino – ACIRP

SUGESTÃO: TÍTULO III – DO USO DO SOLO



Texto Atual:

Art.18: As Zonas Corredor de Comércio e Serviços (ZCC) compreendem os lotes lindeiros às Marginais de Vias Expressas, Avenidas, Avenidas Parque e Vias Coletoras e Distribuidoras, definidos no Plano Viário Municipal e na Política de Mobilidade Urbana e/ou vias com estas funções, e elencadas no Quadro 06, servidas por transporte de média capacidade, onde será permitida a instalação de atividades não residenciais, conforme disposto nos Quadros 05F e 05G desta lei, voltadas ao comércio local, geradoras de emprego, compatíveis com o uso residencial, com densidade demográfica e construtiva média, podendo se enquadrar em atividades pólo gerador de trânsito e tráfego.

§1º. Os trechos das vias referidas no caput, **listadas no Quadro 06**, cujos lotes lindeiros apresentem restrições cartoriais, serão denominados de Zonas Corredor de Comércio e Serviços Restritos (ZCC-R) e será permitida, somente, além do uso previsto e registrado nestas restrições, a instalação de **atividades não residenciais conforme disposto nos Quadros 05F e 05G desta lei, com baixa incomodidade, desde que não caracterizem polo gerador de trânsito e tráfego (GIT-2 e GIT-03)**, e se respeite os parâmetros de ocupação estabelecidos por restrição cartorial do loteamento ou gravadas no Registro Geral de Imóveis.

Solicitação:

Mapear trechos de vias urbanas, listadas no Quadro 06 e disponibilizar para toda a sociedade, para melhor entendimento do real impacto causado pelas zonas de corredores restritos.

Proposta:

Flexibilizar a liberação de atividades econômicas, para avenidas listadas no quadro 06. Possibilitando atividades: NRa, NR1, NR2, NR3 e IND-1A. Deste modo a nova redação seria:

§1º. Os trechos das vias referidas no caput, listadas no Quadro 06, cujos lotes lindeiros apresentem restrições cartoriais, serão denominados de Zonas Corredor de Comércio e Serviços Restritos (ZCC-R) e será permitida para **vias coletoras e locais**, somente, além do uso previsto e registrado nestas restrições, a instalação de atividades não residenciais conforme disposto nos Quadros 05F e 05G desta lei, com baixa incomodidade, desde que não caracterizem pólo gerador de trânsito e tráfego (GIT-2 e GIT-03), e se respeite os parâmetros de ocupação estabelecidos por restrição cartorial do loteamento ou gravadas no Registro Geral de Imóveis.

I- Para os trechos de Avenidas e Avenidas Parques, listadas no Quadro 06, denominados de ZCC-R, serão admitidas atividades econômicas de incomodidade baixa a média, geradoras de emprego, com densidade demográfica e construtiva média, podendo se enquadrar em atividades pólo gerador de trânsito e tráfego.

Justificativa da PROPOSTA:

Conforme lei federal 9.503/97, a via arterial, compatível a caracterização de avenida, possibilita “trânsito entre as regiões da cidade”, configurando-se morfologicamente como corredores viários importantes, para conexão de áreas diversas da cidade, nesse sentido possuem tráfego e trânsito de nível médio.

Ainda conforme plano viário vigente (nº2204/07), estruturalmente devem obedecer ao tráfego que é gerado pela sua função urbana, possuindo exigência de largura e maior comprimento. Portanto não se justifica na lei em revisão, o art. 42, inciso 1 que trata das atividades permitidas, caracterizadas como não gerador de trânsito e tráfego, pois estruturalmente e funcionalmente é local para maior trânsito e tráfego.



Assim, é importante que legislação seja flexível para as atividades econômicas a serem estabelecidas na cidade, permitindo a inserção das mesmas em áreas de fácil acesso e com estrutura física já pré-estabelecida e consolidada, não se qualificando apenas como um sistema de imobilização ao crescimento das atividades econômicas nessas áreas.

Diante disso a proposta é compatível com a dinâmica já estabelecida na cidade, como pode-se observar em boa parte das avenidas listadas no quadro 06, como por exemplo: Av. Costábile Romano, Av. Leão XIII, Av. Professor João Fiusa, entre outras, com relevantes equipamentos públicos ou privados, geradores de tráfego, já consolidados na cidade, que acabam gerando crescimento de outras atividades econômicas similares em seu entorno, ou de apoio às atividades já existentes.

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: Quais vias podem receber tal procedimento estão definidas no caput. Incluir estas atividades nas "vias locais" traria interferências significativas para os interiores dos bairros com restrições cartoriais, o que seria prejudicial ao estabelecido em suas aprovações.

460) Igor Lupino – ACIRP

SUGESTÃO: Capítulo II – DOS USOS NÃO RESIDENCIAIS - nR

Texto Atual:

“Capítulo II - DOS USOS NÃO RESIDENCIAIS – nR

Artigo 50. A instalação de atividades não residenciais, classificadas como de **risco ambiental de qualquer tipo**, deverá ser precedida de licenciamento ambiental emitido pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente ou de outros órgãos ambientais competentes.”

Proposta:

“Capítulo II - DOS USOS NÃO RESIDENCIAIS – nR

Artigo 50. A instalação de atividades não residenciais, classificadas **como de risco ambiental de médio a alto**, deverá ser precedida de licenciamento ambiental emitido pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente ou de outros órgãos ambientais competentes.”

Justificativa da PROPOSTA:

Conforme garante a lei federal 13.874/19 (lei de liberdade econômica), em seu artigo 3º, é permissível a atividades econômicas de baixo risco ambiental, o desenvolvimento sem ‘atos públicos de liberação de atividade econômica’, conforme citação abaixo:

“CAPÍTULO II DA DECLARAÇÃO DE DIREITOS DE LIBERDADE ECONÔMICA

Art. 3º São direitos de toda pessoa, natural ou jurídica, essenciais para o desenvolvimento e o crescimento econômicos do País, observado o disposto no parágrafo único do art. 170 da Constituição Federal: I - Desenvolver **atividade econômica de baixo risco**, para a qual se valha exclusivamente de propriedade privada própria ou de terceiros consensuais, **sem a necessidade de quaisquer atos públicos de liberação da atividade econômica;**”

Sendo assim é importante que a lei se adequa a legislação federal, como já ocorre em diversas cidades brasileiras, como por exemplo: São Bernardo do Campo, Campinas, Campo Grande e etc. A partir da criação de um sistema ‘simplificado de licenciamento ambiental’, regularizado pela



Secretaria do meio ambiente e similares, afim de garantir responsabilidade e direitos legais com o meio natural e antrópico

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: Quais Foi acolhido a ideia proposta, sendo que no novo texto da lei está sendo considerado com base no que já vem sendo aplicado na lei vigente, onde trata as classificações dos usos através do IRA (Índice de Risco Ambiental).

Quanto à exigência de licenciamento ambiental, as atividades que poderão ser passíveis de licenciamento ambiental serão tratadas pelo Código do Meio Ambiente e outros órgãos ambientais competentes.

461) José Fernando Moreno e José Luis Louzada

SUGESTÃO: Diversos temas

PROPOSTA:

TÍTULO I - DOS CONCEITOS E DOS OBJETIVOS PARA O ORDENAMENTO TERRITORIAL

Artigo 2º. *Constituem objetivos desta lei:*

X – Promover o crescimento urbano com a aplicação de políticas públicas de apoio e incentivo ao desenvolvimento urbano sustentável e o uso de técnicas arquitetônicas-urbanísticas que privilegiem a qualidade de vida dos cidadãos, a manutenção, expansão e melhoria da infraestrutura urbana, a atração de investimento para o Município, buscando a geração de mais emprego e renda, e o fomento da atividade produtiva, do desenvolvimento tecnológico e de pesquisa.

ACOLHIDO

462)

Título II

Artigo 31. *Zonas de Proteção Máxima (ZPM) são constituídas pelas:*

- I. *Áreas de vegetação natural nativa conforme definido pelo Código Florestal – Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012);*
- II. *Várzeas e planícies aluviais;*
- III. *Áreas de Preservação Permanente (APP) conforme previstas no Código Municipal do Meio Ambiente, que não estejam em desacordo ou excedam o determinado pelo Código Florestal – Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012).*
- IV. *Reservas Legais; e,*
- V. *Corredores ecológicos.*

COMENTÁRIO: *Todas os itens acima devem ser definidos em conformidade com o Código Florestal – Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, o qual rege a matéria.*

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: Não há a necessidade conforme manifestação da SMMA.



463)

Título III

Artigo 70. O Município poderá, complementarmente, exigir quando estritamente necessário e justificadamente, a reserva de faixa não edificável destinada a:

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: As exigências não podem ficar na subjetividade do "estritamente necessário". Tecnicamente será definida a exigência.

464)

- I. amortecimento de patrimônio cultural;*
- II. abastecimento de água;*
- III. serviços de esgotos;*
- IV. energia elétrica;*
- V. coleta, retenção e infiltração de águas pluviais;*
- VI. rede de comunicação; e,*
- VII. gás canalizado.*

Parágrafo Único. O Município, em qualquer das hipóteses apontadas no caput deste artigo, deverá levar em consideração o impacto da restrição à propriedade a ser afetada, e deverá mitigá-lo oferecendo contrapartida ou benefícios em favor do Empreendedor, com o objetivo de não inviabilizar ou não onerar substancialmente o empreendimento. Caso não haja acordo entre o Município e o Empreendedor, tal restrição somente poderá ser realizada através de processo desapropriatório conforme legislação vigente.

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: Os impactos das decisões governamentais são analisados com o interesse público e coletivo, não podendo na legislação municipal proposições de punições administrativas, cabendo a outras instâncias esta colocação.

465)

Artigo 71. Conforme as modalidades de urbanificação, deverão ser transferidos à municipalidade as áreas, que voluntariamente ou por obrigação legal, devam ser destinadas ao sistema viário, às áreas verdes e de lazer, aos usos institucionais e às áreas sem afetação, atendendo ao Quadro 04 e demais disposições desta lei.

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: As áreas públicas são recebidas quando de interesse público, não cabendo a obrigatoriedade de recebê-las quando exclusivamente de forma voluntária.



466)

Parágrafo único. *Passam a integrar o patrimônio público de domínio do município as áreas tratadas no caput deste artigo, constantes do projeto e do memorial descritivo, na data de registro do empreendimento no Cartório de Registros de Imóveis, realizado às expensas do empreendedor.*

Artigo 72. *Os novos empreendimentos deverão obrigatoriamente estar integrados aos sistemas públicos de saneamento básico, definido como o conjunto de serviços, infraestruturas e instalações operacionais de abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, limpeza urbana e manejo de resíduos sólidos e drenagem e manejo das águas pluviais urbanas, de acordo com o artigo 3º da Lei Federal 11.445/07.*

Parágrafo Único. *Se o empreendimento não estiver integrado ao sistema público, o Município, através de seus Órgãos Competentes, deverá fazer os esforços necessários para apoiar o Empreendedor na sua consecução, com o objetivo de promover o crescimento urbano adequado. Com base neste objetivo, o Município deverá oferecer apoio ao Empreendedor com informação e estudos técnicos, e se necessário, instaurar processo desapropriatório ou de servidão de passagem que permitam a instalação de vias públicas, de emissários para o abastecimento de água potável, esgoto sanitário, limpeza urbana, manejo de resíduos sólidos, drenagem, manejo das águas pluviais urbanas e os demais que sejam necessários. Tais obras poderão ser realizadas pelo Empreendedor as suas expensas, o que deverá ser considerado como fator de redução no cálculo do valor e da aplicação da outorga onerosa do direito de construir (OODC) e do IPTU.*

COMENTÁRIO: *A falta de qualquer dos serviços acima descritos poderá ser suprida pelo compromisso do empreendedor ou proprietário da área, em executar as obras necessárias. A Administração Municipal (Poder Público Competente) deverá suprir com o seu apoio ou intervenção necessárias para a realização das obras (exemplo: a desapropriação dos trechos necessários para sua consecução).*

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: *Os empreendimentos são apresentados pelos interessados e analisados pelo Poder Público quanto ao interesse público e coletivo, não cabendo investimentos públicos para o atendimento ao interesse privado. A Constituição proíbe investimentos de interesse privado, por isso os estudos técnicos e outras ações deverão ser desenvolvidas pelo interessado privado. Quando houver o interesse exclusivamente público e coletivo, as ações estão previstas em Lei.*

467)

Artigo 75. *Todos os lotes e áreas públicas deverão ter frente para via pública, existente ou projetada, devendo estar devidamente oficializada e com toda a infraestrutura implantada para o seu recebimento.*

§1º. *É proibida a implantação de lotes, áreas institucionais e áreas sem afetação, **exceptuando-se as áreas institucionais para a implantação de poços, cacimbas de retenção de águas pluviais, reservatórios e barramento para a contenção e drenagem:***

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: *Não é permitida nenhuma atividade nas áreas listadas nos itens pela sua incompatibilidade de uso e segurança e interesse ambiental e coletivo.*

468)



I. nos canteiros centrais e laterais das avenidas e vias expressas de 2ª categoria;

II. nas rotatórias;

III. lindeiros à via expressa fechada; e,

IV. nas Zonas de Proteção Máxima.

§2º. A proibição do §1º com relação a implantação de lotes lindeiros à via expressa fechada, não impossibilita a aprovação do empreendimento se o Empreendedor assinar Termo de Compromisso com o Município e o Órgão Competente para viabilizar, custear ou executar a respectiva via marginal, sob a supervisão do Órgão Competente, caso em que o Município poderá propor contrapartida em benefício do Empreendedor, e devendo tal obra contar como fator de redução no cálculo do valor, aplicação da OODC e do IPTU.

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: O município não pode arcar com benefícios ou contrapartidas públicas para compensar obrigações legais e instituídas pela lei. As vias marginais são diretrizes viárias, estabelecidas com o interesse coletivo.

469)

Artigo 76.

III.

§3º. Não estão sujeitos ao atendimento das dimensões máximas estabelecidas nesta Seção e no Quadro 04 desta Lei os seguintes usos:

XIV- As áreas dos parques (lineares ou não) e áreas de lazer.

XV – Áreas dedicadas a exposições, exibições, ao esporte, ao lazer e para fins culturais.

XVI- Portos, aeroportos e terminais de transportes rodoviários e ferroviários.

XVII – Os Condomínios horizontais ou loteamento com controle de acesso poderão exceder as dimensões máximas estabelecidas nesta lei, quando justificadamente solicitado pelo Empreendedor, afim de tornar mais efetivo o seu aproveitamento, sempre que aprovado pelo órgão público competente.

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: As sugestões de equipamentos de uso coletivo e público foram acolhidas com adequações de texto.

470)

Artigo 77. Ficam obrigados à reserva de áreas públicas a ser efetivada por meio de modalidade de parcelamento do solo nos termos da Lei Federal nº 6.766/1979 e esta lei, as glebas e lotes urbanos com área superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados), excepto nos seguintes casos:

I. a gleba ou o lote resultante de parcelamento do solo previsto na Lei Federal nº 6.766/1979 e/ou legislação municipal que já tenha destinado área pública, ou que esteja localizado em área urbana consolidada há mais de 20 anos, que já seja servida de áreas públicas, ou que quando do processo original de parcelamento do solo não havia tal exigência legal.



COMENTÁRIO: Princípio “GrandFather” da não retroatividade.

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: Não existe direito adquirido quando se trata de interesse coletivo. As regras de aceitabilidade das condições existentes estão previstas e descritas na Lei. Não se pode aceitar a condição de não doação simplesmente pela condição de tempo, haja vista que o PD revisto já tem mais de 20 anos, inclusive sobre à luz da Lei nº 6766/79, ou seja, já foi fruto de parcelamento.

471)

Artigo 78. Para o parcelamento do solo, deve-se garantir as seguintes destinações de áreas públicas a serem doadas:

I – sistema viário, quando aplicável;

II – Uso Institucional, 5% (a sua destinação poderá ser definida pelo Empreendedor, observadas as necessidades públicas da região, sempre que aprovado pelo órgão público competente).

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: A destinação das áreas institucionais é prerrogativa do Poder Público de acordo com os interesses coletivos da área e não definidas pelo empreendedor.

472)

III – Espaços Livres de Uso Público, 35% na ZUE e 20% nas demais zonas;

~~§7º. As áreas Institucionais destinadas a Equipamentos Públicos Urbanos (EPU) não serão consideradas para fins de atendimento ao percentual mínimo estabelecido no Inciso II.~~

COMENTÁRIO: NÃO VEMOS JUSTIFICATIVA EM TAL ENTENDIMENTO, POIS ÁREAS DESTINADAS A EPU BENEFICIARÁ O MUNICÍPIO E OS MUNICÍPES DA MESMA FORMA.

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: Estes equipamentos (EPU) precisam ser em áreas excedentes para não comprometerem os atendimentos às demandas do local a serem implantados Equipamentos de Educação, Saúde, Cultura, etc.

473)

~~§10. As Áreas Institucionais e as áreas sem afetação deverão ter declividades máximas de 15% (quinze por cento).~~

COMENTÁRIO: NÃO VEMOS RAZÃO DA MUDANÇA DE PARÂMETROS QUANDO SE ACEITA MAIOR DECLIVIDADE PARA OS DEMAIS LOTES DO EMPREENDIMENTO.

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: As áreas institucionais são áreas públicas onde serão instalados equipamentos de uso coletivo. Alguns equipamentos possuem limitações de usuários e particularidades como as



questões de acessibilidade, portanto, há a necessidade de áreas com limitações de declividade. Quanto à questão dos demais lotes, trata-se apenas de uma ação autorizativa e não obrigatória.

474)

~~§14. Os sistemas de lazer poderão compreender declividade superior a 15% (quinze por cento) somente se houver interesse paisagístico ou ambiental reconhecido pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente.~~

COMENTÁRIO: NÃO VEMOS RAZÃO DA MUDANÇA DE PARÂMETROS QUANDO SE ACEITA MAIOR DECLIVIDADE PARA OS DEMAIS LOTES DO EMPREENDIMENTO.

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: As áreas institucionais são áreas públicas onde serão instalados equipamentos de uso coletivo. Alguns equipamentos possuem limitações de usuários e particularidades como as questões de acessibilidade, portanto, há a necessidade de áreas com limitações de declividade. Quanto à questão dos demais lotes, trata-se apenas de uma ação autorizativa e não obrigatória.

475)

~~§16. A implantação de lotes com divisa para áreas verdes públicas, poderá ser feita com a devida anuência da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, através da análise integral do empreendimento com o objetivo de não o inviabilizar ou não o onerar substancialmente e levando em consideração os benefícios trazidos ao Município com a sua implantação e ainda através de propostas de contrapartidas e fatores de mitigação.~~

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: As exceções já estão previstas mediante a análise das Secretarias envolvidas.

476)

~~Artigo 83. Nos empreendimentos de urbanificação, a implantação de todo o sistema viário incidente, público ou privado, assim como a respectiva infraestrutura e tratamento paisagístico, é de responsabilidade do empreendedor, sem ônus ao município.~~

~~§1º. Não é Será permitido o prolongamento de qualquer via, existente ou projetada, com redução de sua largura, quando existam fatores ambientais, estruturais ou outros que justifiquem tal redução, sempre com a devida autorização da Secretaria do Planejamento e Gestão Urbana.~~

~~§2º. Em situações excepcionais, decorrentes de fatores ambientais, estruturais ou de atos do Poder Público alheios ao conhecimento do empreendedor, poderá a CCU, baseada em manifestação técnica fundamentada do GAPE, sendo ouvidos, se necessário, os setores técnicos competentes, autorizar o prolongamento da via existente ou projetada com redução de sua largura.~~

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: A proposta já é contemplada com a participação dos COLEGIADOS que possuem vários técnicos de diversas Secretarias e Autarquias, e não apenas as 2 Secretarias mencionadas.



477)

Artigo 93. A Prefeitura Municipal, em casos de necessidade e interesse público, poderá prolongar ou abrir vias públicas, conforme previsão do Plano Viário, por meio de desapropriação, recebimento em doação ou utilizando-se de instrumentos urbanísticos previstos no Plano Diretor e na legislação vigente.

§2º. O pagamento integral da justa indenização do imóvel *desapropriado interno ou externo ao empreendimento* e demais custos do procedimento expropriatório e a execução e implantação do prolongamento ou abertura de via poderá ser custeada por terceiros *ou pelo Empreendedor*, à critério da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, como medidas mitigatórias, contrapartidas, condicionantes de aprovação, compensações ou doações.

§3º. Fica autorizada a Prefeitura Municipal a compensar valores despendidos por terceiros *ou pelo Empreendedor* nos termos dos parágrafos anteriores por meio de compensação não-tributária ou tributária de impostos, taxas e contribuição de melhoria, vencidos ou vincendos, na forma do Código Tributário Municipal e emissão de Certificado de Transferência de Potencial Construtivo, conforme previsto nesta lei.

ESCLARECIMENTO

Justificativa: Estando no Plano Viário, tanto faz se é interno ou externo e, quando se fala de "terceiros" já se está incluindo o empreendedor, pois exclui-se o Poder Público e o proprietário.

478)

§4º. As obrigações do §2º constarão em Termo de Compromisso a ser firmado junto à Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano.

§5º. O pagamento integral da justa indenização do imóvel *desapropriado* e demais custos do procedimento expropriatório e/ou a execução e implantação para o prolongamento ou abertura de via externa ao empreendimento quando custeada pelo Empreendedor deverá ser considerado quando da aprovação do empreendimento, assim como fator de redução no cálculo da OODC e do IPTU.

ESCLARECIMENTO

Justificativa: A utilização dos valores de OODC são previstas no Estatuto da Cidade e deverão ser utilizados para o interesse coletivo, não necessariamente pagamentos de desapropriação. O IPTU não pode ter renúncia de receitas, portanto tb não é possível.

479)

Artigo 94.

§7º. Excepcionalmente nos casos de inviabilidade de utilização por parte do Poder Público, por prazo indeterminado, de obras ou equipamentos urbanos públicos, de que trata este artigo, que dependam da continuidade e ou interligação às infraestruturas urbanas existentes, especialmente às relacionadas ao sistema viário, poderá ser determinada a não execução, por deliberação da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, *desde que a critério do Empreendedor não prejudique o empreendimento* e o valor relativo aos custos de implantação dessas



obras e equipamentos urbanos do empreendimento seja depositado ao FUNDURB, sem prejuízo da devida destinação de área no local, conforme o caso.

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: O interesse coletivo deve prevalecer nas decisões urbanísticas, garantindo o princípio da imparcialidade e impessoalidade. Desta forma, não é razoável que se atue com base no critério do interesse privado a tomada de alguma decisão pública.

As decisões devem ser tomadas com base no interesse coletivo, considerando o princípio da imparcialidade, da impessoalidade e da legalidade da tomada de decisões voltadas ao interesse público e não ao interesse privado.

480)

Artigo 103. É proibida a aprovação de desmembramento e remembramento de glebas, assim como desdobro e aglutinação de lotes:

- I. com frente para via pública ou via expressa de 1ª e 2ª categorias e rotatórias, ainda não oficializada e implantada, salvo se o empreendedor formalizar compromisso de viabilizar e ou de executar a via pública ou a via marginal;

ESCLARECIMENTO

Justificativa: Em outro artigo da Lei já está contemplada a proibição de acesso viário em lotes com frente para rotatórias e vias expressas. Essa questão não necessariamente seria uma questão de desdobro/aglutinação, mas do uso e da ocupação deste lote. Portanto, texto será mantido.

481)

- II. que resulte em imóvel com frente para viela sanitária e/ou servidão de passagem; e,

~~III. que resulte em lotes com frente para via expressa de 1ª e 2ª categorias e rotatórias sem que a via marginal esteja implantada no local.~~

Artigo 107. Estarão isentos de reservas de áreas públicas para uso institucional e para sistema de espaços livres de uso público os parcelamentos enquadrados nesta seção, desde que:

- I. o imóvel objeto do empreendimento seja resultante de parcelamento anterior, no qual já se tenha reservado às áreas públicas exigidas pela legislação municipal; ou que esteja localizado em área urbana consolidada há mais de 20 anos, que seja servida de áreas públicas, ou que quando do processo original de parcelamento do solo não havia tal exigência legal.

COMENTÁRIO: Princípio "GrandFather" da não retroatividade de lei mais restritiva ou mais onerosa.

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: A antiga lei municipal 3346/77 já previa a reserva de áreas, o mesmo acontece com a lei federal 6766/79, ou seja, há mais de 20 anos. Há algumas glebas fracionadas no passado que não foram divididas para fins urbanos, portanto não passaram pelo processo de urbanificação e com isso há sim a necessidade desta modalidade ocorrer, inclusive com as reservas de áreas públicas,



previstas na lei. Portanto não se trata de retroatividade legislativa, pois não existe direito adquirido sobre interesse coletivo e público.

482)

Artigo 134. Os Loteamentos aprovados com base em legislações anteriores ou com base nesta Lei Complementar, que pretendam a obtenção de autorização para controle de acesso, parcial ou total, posterior à aprovação do loteamento, poderão obtê-la desde que:

III. os elementos de fechamentos de perímetro nas áreas públicas tenham altura máxima de 3,0m (três metros) ou se de maior altura, até 4 metros, sejam constituídos por gradis ou que garantam 50% de permeabilidade visual; e, a totalidade das áreas Institucionais estejam localizadas externamente ao perímetro de acesso controlado;

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: A altura de 3,0 está prevista no Código de Obras do Município, não sendo necessária sua alteração.

483)

ESCLARECIMENTO

Justificativa: O percentual de permeabilidade visual está previsto no inciso anterior.

§3º. As testadas dos perímetros de fechamento que forem superiores ao comprimento máximo de face de quadras conforme especificado nesta lei, deverão, obrigatoriamente, *prever mais de um acesso de veículos e de pedestres para garantir a mobilidade urbana da área a ser fechada conforme orientação da Secretaria Municipal do Planejamento e Desenvolvimento Urbano.*

484)

ESCLARECIMENTO

Justificativa: O texto já consta da redação com mesmo teor.

485)

~~**§4º.** Excepcionalmente Para parcelamentos implantados, com o Decreto de Aprovação emitido com base legal anterior a esta lei, A CCU autorizará o cercamento e o controle de acesso do empreendimento com testadas dos perímetros de fechamento que forem superiores ao comprimento máximo de face de quadras conforme especificado nesta lei, que não ultrapassem a 200 lotes, que tenham somente um acesso de veículos e pedestres, mediante justificativa técnica apresentada pelo Empreendedor. número inferior a dois acessos ao estabelecido no parágrafo anterior.~~

NÃO ACOLHIDO



Justificativa: O cercamento e os acessos não são necessariamente estabelecidos somente pelo número de unidades, devendo considerar sua configuração e densidade, dentre outros parâmetros.

486)

Artigo 169. *As glebas não loteadas, os lotes subutilizados ou não utilizados, assim como todas as áreas que não atendam as funções sociais da cidade e da propriedade, pertencente internamente ao Perímetro Urbano do Município, comprovadamente por período de 5 anos consecutivos contados a partir da publicação desta lei, e objetivando desincentivar a especulação imobiliária, serão ter os seus proprietários notificados de tal condição, no exercício fiscal seguinte a tal comprovação pelo Poder Público, para que tomem as providências necessárias, para sanar tal condição da propriedade. ~~à promulgação desta lei.~~*

§2º. *Caso as exigências do caput não sejam cumpridas, conforme determinado por esta lei, o proprietário estará sujeito à pena, sucessivamente, de:*

- a) aplicação do IPTU progressivo no tempo; e posteriormente,*
- b) a desapropriação do imóvel ~~com pagamento em títulos da dívida pública.~~*

ESCLARECIMENTO

Justificativa: Este instrumento é previsto no Estatuto da Cidade, não havendo a necessidade de alteração de redação.

487)

§6º. *Ficam excluídos das obrigações estabelecidas no caput deste artigo, os imóveis:*

- h) que estejam em dia com todas as suas obrigações tributárias, e que o proprietário esteja cumprindo com as suas obrigações de manutenção, segurança e cuidado dos imóveis, e demonstradas documentalmente as tentativas infrutíferas pelos proprietários para utilizá-los, vendê-los ou locá-los.*

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: As implicações do IPTU progressivo não necessariamente são contrárias à não manutenção do imóvel ou de suas obrigações legais. Este instrumento de planejamento previsto no Estatuto da Cidade tem como objetivo estimular e pressionar a ocupação do solo que esteja próximo às infraestruturas da cidade para que o território assuma sua função social produzindo moradia, emprego e renda. Embora salutar as colocações, entende-se que as isenções já previstas na lei são suficientes para o seu prosseguimento.

488)

- i) utilizados para fins agrícolas, independentemente de sua localização, sob o regime de ITR.*

ACOLHIDO

489)



- j) *adquiridos para a construção e/ou a moradia familiar própria, por família que possua somente mais um imóvel residencial, utilizado para sua residência.*

ACOLHIDO PARCIALMENTE

Nova Redação: "objeto de parcelamento do solo com definição no Memorial Descritivo como de uso misto, desde que não ultrapasse a 1000m² de área de terreno, ou definido no Memorial Descritivo como de uso residencial unifamiliar".

490)

- k) *mantidos em inventário pelo prazo máximo de 5 anos pelos empreendedores, incorporadores e construtores como procedimento necessário para o planejamento e a continuidade do negócio da construção.*

COMENTÁRIO: *Demonstrada pelo proprietário do imóvel através da disponibilidade do mesmo para a venda ou a locação, mas estando o proprietário cumprindo com as suas obrigações de manutenção, segurança e cuidado do imóvel e do pagamento dos impostos, taxas e tributos relacionados ao imóvel, não se deve aplicar o IPTU progressivo e a desapropriação, previstos nesta lei.*

Artigo 172.

~~§4º. É vedada a concessão ou aplicação de qualquer isenção, acréscimo, desconto, imunidade, incentivo, benefício fiscal, parcelamento, anistia, remissão, abatimento de juros ou correção, limite de diferença nominal entre exercícios ou outros benefícios fiscais, inclusive os descontos constantes nos Artigos 178 a 180 do Código Tributário Municipal relativos ao IPTU Progressivo no Tempo.~~

COMENTÁRIO: *NÃO HÁ COMO PREVER SITUAÇÕES QUE NÃO CAIBA A APLICAÇÃO DE ISENÇÃO, DESCONTO, INCENTIVO, PARCELAMENTO ETC... POIS AS MESMAS ESTÃO PREVISTAS NAS LEIS TRIBUTÁRIAS EM GERAL E DEVERÃO SER APLICADAS EM CONFORMIDADE COM AS MESMAS.*

Seção II - Da Desapropriação ~~Com Pagamento Em Títulos~~

Artigo 173. *Decorridos os 5 (cinco) anos de aplicação do IPTU Progressivo no Tempo, nos termos do artigo anterior, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, o Executivo manterá a cobrança pela alíquota máxima até que se cumpra a referida obrigação, podendo proceder a desapropriação através de processo judicial conforme legislação vigente. com pagamentos, em títulos da dívida pública previamente aprovados pelo Senado Federal, e resgatáveis em parcelas anuais e sucessivas, no prazo de até 10 (dez) anos, assegurados o valor real da indenização, e os juros legais de 6% ao ano.*

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: *O texto proposto remete ao art. 8º do Estatuto da Cidade.*

491)

§1º. *O valor real da indenização terá como referência o valor estipulado por juízo competente em processo de desapropriação, e em conformidade com o valor de mercado no momento da desapropriação, acrescido de juros e correção monetária, autorizados por lei., a base de cálculo do imposto predial territorial urbano, sendo descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza, após a notificação, não sendo*



~~cabíveis, pela natureza da desapropriação, expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.~~

~~§3º. O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros.~~

Fatores de Redução e Isenção de IPTU (além dos previstos em lei)

Terão o seu IPTU reduzido:

I. As glebas ou lotes resultantes de processo de parcelamento de solo, onde o Empreendedor realizou, a suas expensas, obras de infraestrutura como a implantação de avenidas e vias públicas que interligam zonas do Município, ou que facilitem de forma relevante a fruição do tráfego local, obras externas ao empreendimento para a implantação de vias públicas e marginais, emissários para o abastecimento de água potável, esgoto sanitário, limpeza urbana, manejo de resíduos sólidos, drenagem e manejo das águas pluviais urbanas.

II. As glebas ou lotes resultantes de processo de parcelamento de solo, pertencentes a empreendimento que alocou áreas verdes ou institucionais em maior porcentagem do que a estabelecida por lei.

III. Os imóveis utilizados pela indústria, preferentemente de tecnologia de ponta, com atividade de baixo impacto ambiental, geradora de no mínimo 200 empregos diretos e esteja conveniada ao setor universitário local para o oferecimento de treinamento profissional e o desenvolvimento científico, tecnológico e de pesquisa.

IV. Os imóveis utilizados por empresas de logística e distribuição de mercadorias, situados na região aeroportuária do Município, com atividade de baixo ou médio impacto ambiental e geradora de no mínimo 150 empregos diretos.

Parágrafo Único. Fatores de redução do IPTU poderão ser aplicados a imóveis do doador como fator de incentivo para a realização de doações ao Município de áreas de interesse público e/ou social.

Serão isentos de IPTU, os imóveis:

I. utilizados para o serviço público Municipal, Estadual ou Federal.

Parágrafo Único. As porcentagens de redução de IPTU e o tempo de duração de redução constam do Quadro ____ e serão concedidas no ano fiscal seguinte a apresentação do requerimento pelo interessado e após análise da Secretaria Municipal da Fazenda.

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: O parcelamento do solo é uma previsão descrita em Lei Federal mediante as contrapartidas explícitas, dentre elas as benfeitorias necessárias para a utilização do solo urbano, portanto não se pode fazer redução ou isenção do IPTU.

492)

Artigo 185. O controle da transferência de potencial construtivo será realizado pela Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano que expedirá, mediante requerimento, Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência e Certificado de Transferência de Potencial Construtivo.

Parágrafo Único. Em não havendo terreno ou lote receptor, no momento da expedição do Certificado de Transferência de Potencial Construtivo do imóvel cedente, o proprietário interessado manterá o



direito de transferência pelo prazo de dois anos até identificar ou adquirir o imóvel ou os imóveis que receberão o potencial construtivo do imóvel cedente.

ACOLHIDO

Justificativa: Ampliou-se o prazo para 3 anos.

493)

Artigo 186. O monitoramento das operações de Transferência do Direito de Construir será efetuado pela Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, o qual se obrigará a:

- I. manter registro de todas as operações em arquivo específico;
- II. publicar no Diário Oficial do Município, no fim de cada exercício, o resumo das operações de transferências autorizadas no período, constando:
 - a) a identificação do terreno ou lote receptor, incluindo sua localização, *se possível*;

Parágrafo Único. O Direito de Construir poderá ser transferido para imóveis de terceiros a pedido do interessado detentor de tal direito.

Artigo 187. O Executivo Municipal poderá outorgar onerosamente o direito de construir correspondente ao potencial construtivo adicional em toda a zona urbana e de expansão urbana, mediante aporte financeiro a ser prestado pelos beneficiários, nos termos dos artigos

28 a 31 e seguintes da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), do Plano Diretor e procedimentos estabelecidos nesta lei e nos regulamentos.

§1º. A Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC será calculada na aprovação do projeto da edificação, nos termos desta lei, e deverá ser paga até, no máximo, no ato de liberação da carta de “Habite-se”.

§2º. O aporte financeiro da OODC para os lotes *devidamente registrados em Cartório de Registro de Imóveis, com obra de infraestrutura realizada e emissão do TVO, independentemente da data de aprovação do parcelamento do solo*, será efetuada de acordo com o seguinte escalonamento:

- a) até 3 (três) anos da publicação desta lei *não será cobrada a OODC. valor de 25% (vinte e cinco por cento) do estipulado no cálculo da OODC definido nesta lei*;
- b) após 3 (três) anos e até 7 (sete) anos da publicação desta lei será cobrado o valor de 50% (cinquenta por cento) do estipulado no cálculo da OODC definido nesta lei;
- c) após 7 (sete) anos e até 10 (dez) anos da publicação desta lei será cobrado o valor de 75% (setenta e cinco) do estipulado no cálculo da OODC definido nesta lei; e,
- d) após 10 (dez) anos da publicação desta lei será cobrado o valor de 100% (cem por cento) do estipulado no cálculo da OODC definido nesta lei.

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: O texto original está simplificado e não há a necessidade, e nem a previsão no Estatuto da Cidade, de associação com a realização de obras ou da emissão do TVO.

494)



§3º. Após se completar 10 (dez) anos da publicação desta lei, os lotes produzidos por processo protocolado a qualquer momento estará submetido à outorga onerosa do direito de construir nos termos desta lei em sua totalidade de valor.

COMENTÁRIO: A OODC somente incidirá sobre os empreendimentos após 3 anos da data da publicação desta lei e não incidirá, a nenhum tempo, sobre empreendimentos protocolados perante a Secretária de Planejamento e Desenvolvimento Urbano ou com Certidão de Viabilidade anteriores a publicação desta lei, incluindo as glebas e lotes que resultem dos mesmos empreendimentos.

Artigo 189.

FP é o fator de planejamento que pode variar de 0 (zero) a 0,5 conforme **Quadro 08 – Fator de Planejamento**.

Elementos de Redução no cálculo da OODC.

Serão considerados para a redução no cálculo do FP (Fator de Planejamento) os seguintes elementos:

a) A execução pelo empreendedor, as suas próprias expensas, de obras de perfuração de poços e para o abastecimento de água potável, ou de obra de emissário para a coleta, reforço de esgoto ou para o seu tratamento, principalmente quando sejam externos ao empreendimento; caso em que a redução será de 10% a 30% no cálculo do FP (Fator de Planejamento).

b) A alocação de áreas verdes no empreendimento em porcentagem maior do que o requerido pela legislação em vigor; caso em que a redução será de 10% a 20% no cálculo do FP (Fator de Planejamento).

c) A execução pelo proprietário ou empreendedor, as suas expensas, de via pública (avenida ou boulevard) ou via marginal externas ao empreendimento, que tenha por objetivo facilitar e promover o escoamento do tráfego de veículos de uma ou mais áreas do município, considerando a existência na região de shopping centers, malls, escolas, hospitais, ou outros empreendimentos que impactem a fruição do tráfego; caso em que a redução será de 10% a 30% no cálculo do FP (Fator de Planejamento).

d) A reserva de lotes dentro do empreendimento (além das áreas institucionais exigidas por lei), dedicados a construção de escolas, clínicas, hospitais, centros religiosos, postos de polícia, bombeiros ou outros que sirvam a comunidade em geral; caso em que a redução será de 5% a 10% no cálculo do FP (Fator de Planejamento).

e) A instalação dentro do empreendimento de postos de abastecimento de energia elétrica para carros elétricos, ou, a iluminação das vias e áreas públicas com fonte de energia solar assim como outros fatores tecnológicos e sustentáveis que visem a fomentar o uso de meios não poluentes e de energia limpa, a redução do uso de recursos naturais para o empreendimento e a região; caso em que a redução será de 5% a 10% no cálculo do FP (Fator de Planejamento).

f) A instalação de equipamentos ou outras formas de fomentar o esporte e o lazer na região do empreendimento, como a construção de ciclovias; caso em que a redução será de 5% a 10% no cálculo do FP (Fator de Planejamento).

g) A doação pelo empreendedor de áreas destinadas a parques públicos, em excesso ao requerido por lei, caso em que a redução será de 10% a 20% no cálculo do FP (Fator de Planejamento).

h) A doação pelo empreendedor de área de proteção ou para a prevenção ou mitigação de desastres naturais como enchentes, incêndios e outros; caso em que a redução será de 10% a 30% no cálculo do FP (Fator de Planejamento).

Os elementos acima poderão ser aplicados separadamente ou cumulativamente, não podendo exceder a 100% de redução do FP (Fator de Planejamento).



NÃO ACOLHIDO

Justificativa: Os elementos de redução da OODC serão contemplados no Plano de Incentivos cujos conceitos estão previstos no Quadro 3, a serem detalhados na Lei que define os Planos de Ação Regionais (PAR).

495)

Artigo 195. Os imóveis urbanos em comprovada situação de abandono por estarem em estado de deterioração física por falta manutenção sistemática, que oferecem riscos a população local por sua situação de insalubridade, instabilidade estrutural e segurança pública, cujos proprietários cessaram voluntariamente os atos de posse sobre os mesmos, demonstrada a intenção de não conservá-los em seu patrimônio inclusive pelo não pagamento dos ônus fiscais instituídos sobre a propriedade predial e territorial urbana, por ao menos 10 (dez) anos consecutivos, poderão ser arrecadados pelo Município de Ribeirão Preto, na condição de bens vagos.

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: O texto é muito similar, entretanto 10 anos é um prazo muito longo para esta situação de abandono, podendo degradar um espaço envoltório muito prejudicial ao interesse coletivo.

496)

§1º. A intenção referida no caput deste artigo será presumida quando o proprietário, cessados os atos de posse sobre o imóvel, não adimplir os ônus fiscais instituídos sobre a propriedade predial e territorial urbana, por 05 (cinco) anos.

§2º. Outros elementos poderão ser incorporados para a caracterização do abandono, tais como falta de uso, deterioração física e inexistência da sua manutenção sistemática.

Parágrafo Único. O proprietário do imóvel sob processo de arrecadação poderá oferecer o imóvel em cessão gratuita ao Poder Público Municipal, Estadual ou Federal, para uso de interesse público, inclusive se necessário, para demolição e utilização do terreno, e se tal cessão for aceita pelo Órgão Público cessionário, invalidar-se-á o processo de arrecadação do imóvel, mantendo-se o título de propriedade com o proprietário. O prazo para a cessão gratuita ao Poder Público não poderá ser inferior a 5 anos e todas as despesas necessárias para viabilizar o uso do imóvel correrão às expensas do Poder Público e deverão ser reembolsadas pelo proprietário quando de sua devolução ou se inscreverá como dívida da propriedade, no Cartório de Registro de Imóvel competente. Haverá isenção de IPTU durante o tempo que perdurar a cessão.

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: A cessão gratuita de uso do imóvel pelo Poder Público está regrado em outro instrumento jurídico previsto nesta LC. O presente texto precisa regrar ações diretas sobre a arrecadação de imóveis onde haja o interesse público e coletivo.

497)



Artigo 198. *O imóvel arrecadado que passar à propriedade do Município, após os trâmites judiciais para a sua desapropriação, com a devida indenização aos proprietários, conforme a legislação em vigor, será classificado como bem dominial e poderá ser destinado a programas habitacionais, ao fomento da Regularização Fundiária de Interesse Social e Específico, para uso institucional ou serão objeto de concessão de direito real de uso a entidades sociais que comprovadamente tenham fins filantrópicos, assistenciais, educativos, esportivos, culturais, entre outros, no interesse do Município.*

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: Não há a necessidade de regramento que se trata de tramitação judicial, pois os trâmites do processo administrativo irão seguir os procedimentos para tal conclusão do ato.

498)

Artigo 214. *Os valores definidos à título de contrapartida, validados pela Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, deverão ser depositados no Fundo de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB, instituído pelo Artigo 51 do Plano Diretor, Lei Complementar nº 2.866, de 27 de abril de 2018, e ou poderão ser convertidos, integral ou parcialmente, em obras, serviços e investimentos executados diretamente pelo empreendedor por meio de:*

I. manutenção ou execução de obras ou serviços;

II. execução de projetos; e,

III. transferência ao poder público de imóveis preferencialmente em áreas estratégicas para a implantação de equipamentos públicos, instalação de prédios públicos, construção de unidades habitacionais ou atendimento a programas habitacionais ou para regularização fundiária e urbanística de interesse social, assim como destinados a proteção da fauna e da vegetação nativa, das fontes hídricas e das áreas de preservação ou para a prevenção ou mitigação de desastres naturais como enchentes, incêndios e outros, justificado o interesse público.

ACOLHIDO

499)

Artigo 215. *Os valores das contrapartidas serão direcionados preferencialmente para a área de influência do empreendimento, podendo ser aplicados em outra região do município, por justificada relevância, na execução de melhorias urbanas, tais como:*

IX – A doação de áreas ao Município que se destinem a proteção da fauna e da vegetação nativa, das fontes hídricas e das áreas de preservação ou para a prevenção ou mitigação dos desastres naturais como enchentes, incêndios e outros.

ACOLHIDO

500)

Artigo 219. *Fica autorizada a Prefeitura Municipal a possibilitar a constituição de servidão de passagem em quaisquer imóveis públicos municipais quando constatado por manifestação técnica da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano que o imóvel confrontante se encontra totalmente encravado, com único acesso ao sistema viário através da área pública.*

§2º. *A servidão de passagem será autorizada por Decreto, sendo sempre temporária e prevendo a finalidade exclusiva de servir como passagem, sem autorização para edificação na área pública, com*



exceção às obras necessárias para possibilitar o acesso do imóvel à via pública, como vias de passagem, calçamentos e portão, sendo dispensada avaliação prévia, concorrência e autorização legislativa.

NÃO ACOLHIDO

501)

Artigo 256. O Processo Administrativo de licenciamento será indeferido pelo Secretário de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, subsidiado por manifestação do Departamento de Urbanismo, nos seguintes casos:

- I. quando o interessado extrapolar 03 (três) análises da GAPE;
- II. quando o interessado extrapolar 03 (três) análises da CCU;
- III. quando estiver em total desacordo com as suas diretrizes ou estudos técnicos;

Parágrafo Único. Não se aplicarão as hipóteses acima se durante a análise do projeto houver mudança na legislação, ou outras mudanças que afetem a análise do projeto ou por razões justificáveis que forem apresentadas pelo Empreendedor e aceitas pelo Secretário de Planejamento e Desenvolvimento Urbano.

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: A mudança de legislação não obriga a mudança de postura ou normativo enquanto estiverem válidos.

502)

Artigo 307. As áreas institucionais ociosas, localizadas no Município poderão ser desafetadas e alienadas com reversão em aporte ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, para soluções de moradia de interesse social e para utilização na construção de equipamentos públicos comunitários e para a implantação de infraestrutura viária e de serviços de saneamento básico, mediante lei complementar municipal autorizativa, condicionado a fundamentação técnica que justifique a desnecessidade da área para implantação de equipamento público municipal e demais requisitos legais.

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: As áreas institucionais são afetadas para equipamentos públicos urbanos e comunitários

503)

Artigo 309. A presente Lei Complementar tem aplicação imediata na data de sua publicação, observada as seguintes regras de transição:

§1º. Os projetos protocolados antes da publicação desta lei poderão continuar sendo analisados conforme a legislação em vigor quando de seu protocolo ou opcionalmente, com base nesta lei, a critério do Empreendedor. ~~desde que a configuração e o conceito do projeto não seja m alterado s, ou que a alteração seja em razão de mudanças na legislação que afete o empreendimento ou por exigência legal ou dos órgãos públicos.~~

COMENTÁRIO: Princípio "GrandFather" da não retroatividade.



~~§2º. Caso os parâmetros apresentados no parágrafo anterior não tenham sido definidos no projeto ou sejam alterados após a promulgação desta lei, os processos deverão ser considerados novos e devem atender à presente lei.~~

Ribeirão Preto, 22 de junho de 2021

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: Não há a necessidade de garantir o direito de se beneficiar da nova lei, desde que respeitadas as novas posturas estabelecidas nela.

504) João Theodoro Feres Sobrinho

SUGESTÃO: Regras claras na nova lei

PROPOSTA:

Como vice presidente da ASSILCON, representante do setor imobiliário produtivo da cidade, venho externar a posição defendida há tempos pelas empresas e projetistas, que estudam e produzem o desenvolvimento imobiliário de Ribeirão Preto, de se elaborar uma legislação justa e abrangente para toda a cidade, sem particularidades ou defesas de interesses específicos, regionais e particulares.

Nesse sentido, reforçamos a ideia de que a legislação Urbanística e Ambiental venha determinar regras claras e igualitárias para toda a cidade. Que os regulamentos estabelecidos para os entornos de maciços, parques e áreas de proteção sejam abrangentes para toda a cidade e que se evite regras parciais, como a hoje existente para o entorno do Parque Roberto Jábali, que dificultam o entendimento do que seja permitido ou proibido, impedem a maior liberdade de projeto e retardam os processos de licenciamento dos empreendimentos.

ESCLARECIMENTO

Justificativa: A proteção à paisagem no entorno de maciços, parques e áreas de proteção ambiental está sendo abordada pelo Código Municipal do Meio Ambiente e, quando aplicável, pelos planos de manejo, sendo que a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo reconhece a existências destas Zonas de Preservação Ambiental (ZPAs) e faz a remissão às legislações aplicáveis, não sendo objeto da LPUOS abordar estabelecer tais regulamentos.

505) José Batista Ferreira

SUGESTÃO: Melhoramentos na LPUOS com foco na Lei de HIS e Regras claras na nova lei

PROPOSTA:

A ASSOCIAÇÃO DAS INCORPORADORAS, LOTEADORAS E CONSTRUTORAS DE RIBEIRÃO PRETO - ASSILCON, por meio de sua diretoria, encaminha resumo de sugestões avaliadas por nosso Comitê de Habitação Popular, no qual estão validadas propostas para o LPUOS (Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo) como um capítulo setorial HIS. Entendemos ser muito importante para a construção civil que se aproveite deste momento de discussão com as partes envolvidas para já ajustar a lei 2927/2018.



Desta maneira, o material apresentado com base na análise da lei de HIS, reflete alguns pontos de melhoria que o período nos permitiu identificar e propor, os quais interferem com a lei de uso do solo e no planejamento e desenvolvimento da cidade como um todo. Sendo assim, encaminhamos planilha anexa com os artigos, propostas e justificativas para as propostas, para análise e apreciação do corpo técnico da prefeitura como uma apresentação das ideias as quais as empresas compartilham, para compatibilização com a lei de uso do solo buscando, posteriormente, com feedbacks da prefeitura, elaborarmos a proposta para revisão completa da lei de HIS.

NÃO SE APLICA

Justificativa: A lei de parcelamento, uso e ocupação do solo, objeto da revisão, não é objeto de planejamento sobre as normas edilícias para habitações de interesse social e empreendimentos em zona especial de interesse social. Tais regramentos são tratadas em lei específica, LC 2927/2018.

506) José Francisco Rodrigues Faria

PROPOSTA:

SOU MORADOR DO JARDIM CANADÁ HA 16 ANOS... EH UM ABSURDO A PREFEITURA PERMITIR A EXISTENCIA DE RESIDENCIAS QUE NAO SEJAM UNIFAMILIARES... O BAIRRO NÃO APRESENTA UMA ESTRUTURA DE ESGOTO E ÁGUA QUE PERMITE ISSO, ALEM DISSO MUDARIA UMA CARACTERISTICA UNICA EM UM BAIRRO TÃO AGRADAVEL... SOU TOTALMENTE CONTRA.

ESCLARECIMENTOS

Justificativa: Os loteamentos que constam restrição cartorial, terão seus índices urbanísticos mantidos. Somente os lotes lindeiros às vias elencadas no Quadro 07 - Zona de Comércio e Serviços, cujo essas serão denominadas de Zonas Corredor de Comércio e Serviços Restritos (ZCC-R) e somente será permitida, além do uso previsto e registrado nestas restrições, às atividades com IRA máximo conforme zoneamento incidente sobre o imóvel, mantida as restrições cartoriais de ocupação e respeitado os parâmetros e condições previstas na legislação vigente.

507) José Paulo Gonçalves Galante

PROPOSTA:

Bom dia. Estou aproveitando esta oportunidade como proprietário e em nome de centenas deles sugerir que o assunto seja tratado com carinho para resolver um assunto que vem sendo um entrave para todos e seus herdeiros.

Como é sabido, Ribeirão pela forma como os loteamentos eram feitos formaram-se vilas em muitas quadras e cujas casas edificadas antes da lei de ocupação do solo são incluídas num mesmo IPTU do endereço. Ocorre que quando vamos solicitar o desmembramento das mesmas os cartórios não aceitam e se inicia uma burocracia enorme falando-se em até se constituir um condomínio.

Minha sugestão é que se crie uma forma mais simples para se fazer esse desmembramento ou individualização para se fugir da venda englobada à investidores nos dando a oportunidade de doar aos nossos filhos ou mesmo vender essas unidades.

Peço desculpas pela redação pouco técnica, mas em defesa de muitas famílias cujos pais tanto lutaram para deixar algum patrimônio, família essa que me incluo.



PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: A proposta de Revisão da Lei traz regramentos específicos para as situações consolidadas, flexibilizando dimensões e condições necessárias para a realização de desdobros. Outras possibilidades de regularizar estas situações já são garantidas pela legislação Federal, em especial pela Lei 13465/17 e pela Legislação Municipal de Regularização Fundiária.

508) Lucas Rubiano (Nova Ribeirânea)

PROPOSTA:

Nova redação para Artigo 10:

O atual projeto de lei contempla uma melhor ocupação de áreas urbanizadas com toda a infraestrutura de serviços públicos e terá importante impacto na mobilidade urbana.

Importante consolidar estes aspectos do Projeto de Lei

ESCLARECIMENTO

Justificativa: A proposta de revisão a LPUOS contempla questões importantes que abrangem a mobilidade urbana, desde a disciplina na ocupação das áreas urbanizadas, com exigências de estudos e mitigações de impactos, como com a instituição do Programa de Incentivos Urbanísticos que traz, dentre outros, estímulos à mobilidade urbana sustentável e a promoção da cidade inteligente.

Outros instrumentos legais também contemplam a mobilidade urbana, como o Plano de Mobilidade, os Planos de Ação Regional previstos na LPUOS e a revisão do Plano Viário.

509) Luís Eduardo Gomes Vieira (Engenheiro Ambiental graduado pela EESC- USP, mestre em Ecologia Urbana pela UNIFESP.)

PROPOSTA:

Nova redação para Art.18, inciso IV

Na última versão de texto apresentada para a 13ª audiência do dia 27/10/2021 foi gerado o Artigo 18, inciso IV - ZPA - Zona de Proteção Ambiental, as alíneas “b” a “e” que citam as proteções ambientais a parques e matas da cidade que estavam presentes na versão anterior disponível no texto para 12ª audiência 29,09/2021 no artigo 19 deixando somente a Zona da Mata de Santa Tereza na atual versão. Esses parques urbanos possuem legislações específicas que interferem no Uso e/ ou Ocupação do Solo da cidade. É importante mencionar tais parques na lei para que fique claro que no seu entorno poderão ser dados outros parâmetros de uso e/ou ocupação do solo em função das restrições ambientais das leis específicas de proteção.

Portanto, minha sugestão é a inserção novamente das alíneas geradas do artigo 19, inciso IV.

Inserção do texto:

- “ b) ZMSP - Zona Morro de São Bento;
- c) ZJP - Zona Mata do Jardim Palmares;
- d) ZEEG - Zona Estação Ecológica Guarani;
- e) ZLRJ - Zona Parque Luiz Roberto Jábali”



ESCLARECIMENTO

Justificativa: NOS TEXTO PUBLICADOS EM 29/09/2021 (12ª AUDIÊNCIA) E EM 27/10/2021 (13ª AUDIÊNCIA) JÁ CONSTAVAM AS CITAÇÃO DAS REFERIDAS ZONAS DE PROTEÇÃO DOS PARQUES. SENDO MANTIDO NO TEXTO FINAL DA LPUOS O INCISO IV E AS RESPECTIVAS ALÍNEAS DO ARTIGO 18.

510) Luiz Claudio Barreira

PROPOSTA:

RESTRIÇÕES CARTORIAIS

- a. Existe na Secretaria de Planejamento alguma tabela que possa ser consultada sobre quais são as restrições cartoriais existentes no Jardim Canada?
 - i. Essa tabela pode ser disponibilizada?
- b. Em caso de uma fiscalização pelo Depto. de Fiscalização Geral, como o fiscal pode consultar essas restrições?

NÃO SE APLICA

Justificativa: Os questionamentos apontados não se configuram como contribuição ao processo de Revisão da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, tratando-se de questionamento quanto às informações técnicas e procedimentais de setores da municipalidade, devendo, neste caso, serem direcionadas aos canais de atendimento das respectivas secretarias.

511)

QUADRO 4 – Incomodidades por Zona

- a. Já precisamos em uma fiscalização e fomos informados de que o departamento de fiscalização Geral NÃO possui os equipamentos adequados (Sonômetro ou Decibelímetro) aferidos de acordo com a normas para realizar as fiscalizações. Quando será providenciado os equipamentos necessários?
- b. A fiscalização do IRA será realizada pelo fiscal comparando a atividade desenvolvida com o Alvará de Funcionamento?
- c. Temos processo há mais de 1 ano, SEM ALVARÁ de Funcionamento (PA 2020 032401-9 de 22/10/2020) e NADA foi feito até o momento.
- d. Quais são as alterações propostas para que a fiscalização possa cumprir o disposto no item IV do artigo 283, uma vez que o disposto já existe na Lei 2157 e como comprovado por nosso processo (PA 2020 032401-9 de 22/10/2020) simplesmente NÃO ESTÁ SENDO CUMPRIDO pela Fiscalização Geral

NÃO SE APLICA

Justificativa: Os questionamentos apontados não se configuram como contribuição ao processo de Revisão da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, tratando-se de questionamento quanto



às informações técnicas e procedimentais de setores da municipalidade, devendo, neste caso, serem direcionadas aos canais de atendimento das respectivas secretarias.

512)

GABARITO BÁSICO x Restrições Cartoriais

- a. No caso do Gabarito (Artigo 68), também é aplicável o item VIII do Artigo 35?
- b. Como garantir que o §8º do Artigo 68 não seja considerado como uma exceção prevista na lei (item VIII do Artigo 35).
- c. Aprovado o texto atual, qual seria o gabarito a ser aplicado no Jardim Canada?

ESCLARECIMENTO

Justificativa: O gabarito máximo estabelecido nas restrições cartoriais está sendo mantido, e tal situação é reiterada pelo parágrafo 2º do Artigo 63 que aborda de forma geral todos os parâmetros de ocupação. As exceções são tratadas de forma clara na proposta da lei. Em qualquer parcelamento de solo com restrições cartoriais não abrangido pelas exceções previstas na proposta de lei, o gabarito máximo a ser aplicado é aquele previsto na respectiva restrição cartorial.

513)

ALTERAÇÃO USO DA RUA HUDSON – QUADRO 7

- a. Entendemos que a Prefeitura Municipal tem a prerrogativa legal, garantida pela Constituição Federal de alterar o Uso do Solo.
- b. Entendemos que mesmo assim a Prefeitura Municipal, tem que obedecer a Lei Municipal nº2866 (que permitiu a revisão da LPUOS) especialmente no item V do Art. 91
V - na alteração do uso e ocupação do solo já consolidado de qualquer unidade de ocupação, deverá ser precedida de Estudo de Impacto de Vizinhança específico, que inclua o Plano Estratégico e Financeiro, comprovando a sua viabilidade socioeconômica, a ser discutida previamente com toda a comunidade diretamente atingida, através de audiências públicas.
- c. No caso específico da Rua Hudson, incluída no quadro 7:
 - i. NÃO HOUVE o Estudo de Impacto de Vizinhança;
 - ii. NÃO HOUVE Plano Estratégico e Financeiro, comprovando a sua viabilidade socioeconômica;
 - iii. NÃO HOUVE discussão previa com TODA a comunidade diretamente atingida, uma vez que em TODAS as Audiências Públicas a comunidade diretamente atingida sempre se mostrou CONTRARIA a alteração proposta.

ESCLARECIMENTO

Justificativa: A alteração de uso proposta para a Rua Hudson está alinhada com as diretrizes previstas no plano diretor de estimular a característica de uso misto da estrutura urbana existente, possibilitando ocupações equilibradas visando a descentralização das atividades econômicas e redução das distâncias de deslocamento, através da formação de novos polos de desenvolvimento.



Desde a promulgação da LPUOS 2157/07, tem-se previsto que toda as vias pertinentes ao sistema estrutural e coletor deverão garantir o uso misto, no caso em questão, apesar da Rua Hudson não ser classificada como tal no atual Plano Viário, temos uma situação urbanística em que a garantia de uso misto previsto na LPUOS vigente não se cumpria no trecho da Avenida Presidente Vargas paralelo a Rua Hudson, em virtude dos lotes ali existentes não confrontarem com a citada avenida, visto que a Rua Hudson foi concebida com características de via marginal.

Ademais, a proposta de alteração foi contemplada nas audiências públicas do processo de Revisão da LPUOS aberta não só a comunidade diretamente atingida, mas a população como um todo, visto que pelas características da situação, se tratando de uma via marginal de uma das mais importantes avenidas do município, com alto fluxo de veículos e corredor de transporte coletivo, as alterações propostas beneficiam a toda a população, com geração de emprego e renda, mobilidade urbana e segurança.

514) Marco Antônio de Oliveira

PROPOSTA:

Boa Tarde Gostaria de saber como vai ficar a configuração deste local abaixo no plano diretor, e se tem uma previsão dessas mudanças, ou me orientar como posso conseguir?



NÃO SE APLICA

Justificativa: A revisão do plano diretor encontra-se finalizada e publicada, sendo a Lei Complementar 2866/2018. A lei de parcelamento, uso e ocupação do solo, objeto da revisão, não é objeto de planejamento sobre o plano viário.

515) Augusto Valiengo Valeri, Júlia Navarro Perieto, JungJa Park Cardoso, Nuno Manuel Morgadinho dos Santos Coelho, Pilar Carolina Villar, Márcia Regina Bonagamba Rubiano, Edgar Fernando Silva, Márcia Regina Bonagamba Rubiano e Edgar Fernando Silva - Associação dos Moradores do Jardim Recreio (SAJAR)

PROPOSTA:

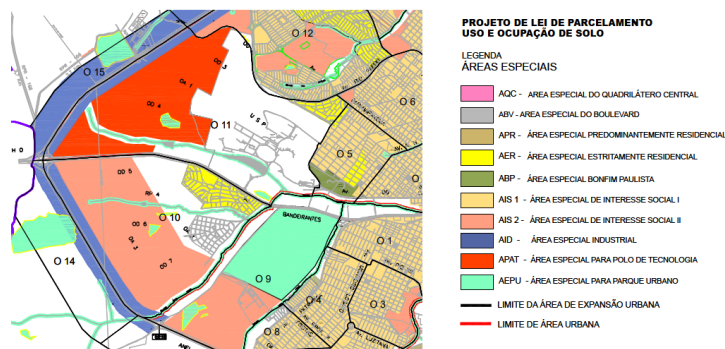
Trata-se de impugnação ao processo de revisão da Lei Complementar 2157/2007, que dispõe sobre o Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo no município por ausência de participação popular conforme garantido

pelos artigos 29, XII da Constituição Federal, art. 180 da Constituição Estadual de São Paulo, art. 2o, II da Lei Federal n. 10.1257/2001, tendo em vista proposta de alteração de uso do bairro “Residencial Jardim Recreio” sem prévia consulta, sem a apresentação de justificativas técnicas e demais estudos.

A Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo LC 2157/2007 vigente classifica o Bairro Jardim Recreio no art. 7, VIII, como Área Especial do tipo Estritamente Residencial, classificadas da seguinte forma:

VIII - AER - Áreas Estritamente Residenciais, composta por áreas estritamente residenciais, como tal definidas nos loteamentos e condomínios registrados em cartório, pelas chácaras ou sítios de recreio e similares e pela área contida no subsetor S-4 e o loteamento Jardim Califórnia, flexibilizando-se as áreas a menos de 100m das rodovias, opcionalmente permitindo-se atividades não incômodas.

Essa classificação pode ser constatada no mapa de zoneamento:



<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/legislacao-municipal/pesquisa.xhtml?lei=21377>

O art. 12 da referida lei é expresso quanto a necessidade de justificativa técnica que caracterize o interesse público e a prévia consulta a **todos os adquirentes de lotes do loteamento**. Neste sentido, a letra da lei:

§ 7º - Quaisquer outras alterações de uso nas Áreas Especiais Estritamente Residenciais - AER, só será possível mediante justificativa técnica da Secretaria de Planejamento e Gestão Ambiental, que caracterize o interesse público e após prévia consulta a todos os adquirentes de lotes do loteamento em questão;

O projeto de LUOS em processo de discussão classifica o Jardim Recreio como zona mista 1A. Conforme se depreende no mapa do projeto de zoneamento disponível no site da prefeitura:

Figura 2- Classificação do Jardim Recreio como zona mista 1A no projeto de LUOS



<https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/pdf/planejamento-q4202106.pdf>

Portanto, a proposta do anteprojeto trata-se de alteração substancial dos padrões de uso e ocupação no bairro, contudo em nenhum momento se apresentou uma justificativa técnica por parte da Prefeitura, tampouco se consultaram a associação de bairro ou os moradores. Portanto, com evidente ausência de participação popular, inclusive prevista no procedimento de modificação de uso que consta na legislação vigente.

Deve-se frisar ainda que o art. 12, V da lei em vigor determina ainda o seguinte:



V - Nas Áreas Especiais Estritamente Residenciais - AER - não serão admitidos usos não residenciais, sendo que nos loteamentos registrados em cartório constantes destas áreas, somente serão permitidos os usos previstos no registro, nos locais nele indicados, exceto nas avenidas, que se caracterizam como pólo gerador de tráfego e fluxo de pessoas, ligando pontos importantes da cidade, bairro a bairro, estas poderão sofrer alteração de seu uso, atendendo o interesse público, autorizando-se para tanto a edição de legislação específica, visando sua transformação para a modalidade de uso misto.

No mapa do anteprojeto de lei fica clara a alteração da classificação do bairro como Zona Mista 1A, permitindo além dos usos residências, os não residenciais, os quais compreendem as atividades de comércio varejista e atacadista, de prestação de serviços de uso individual ou coletivo e industriais. Essa proposta de usos não residenciais fere completamente as diretrizes fixadas pelo loteador bem como a Lei nº 3008/75 que dispõe sobre as restrições de uso no local

Ademais, tendo em vista que bairro não possui avenidas que caracterizam polo gerador de tráfego ou liguem importantes pontos da cidade, nem sob a LUOS atual seria permitida tal modificação. Ressalta-se que qualquer alteração depende dos requisitos previstos no art. 12 § 7º, com a clara demonstração do interesse público nessa modificação.

Como se não bastasse isso, a classificação e definição da Zona Mista 1A é completamente arbitrária e foge de critérios técnicos. O texto do projeto disponibilizado no site da Prefeitura, no art 21 define essas áreas da seguinte forma.

Artigo 21. As Zonas Mistas (ZM) são porções do território destinadas a prover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial e densidades demográfica e construtiva diversificada, subdividida em:

I. ZM-1 – Zona Mista de baixa densidade demográfica e construtiva, ocupada por usos predominantemente residenciais, permitindo-se a instalação de atividades não residenciais, tais como, comércios, prestação de serviços e instituições compatíveis e complementares ao uso residencial dividida em ZM-1A e ZM-1B de acordo com a incomodidade dos usos conforme disposto nos Quadros 05F e 05G.

A maioria dos usos previstos nos quadros 05F e 05G são admitidos, o que permite desvirtuar completamente as características do bairro. Como se não bastasse ao analisar o Quadro 4 que determina os parâmetros de usos e ocupação do solo, se percebe que a menção à ideia de baixa densidade é retórica. Nesse sentido se apresenta o quadro 4 no que diz respeito a ZM-1.

Zona	Subzona	Identificação	Coeficiente de Aproveitamento		Taxa de Ocupação máxima (%)	Taxa de Permeabilidade mínima (%) (h)	Densidade Líquida máxima (Hab/ha)	Densidade Bruta (Hab/ha)	Gabarito máximo metros - (a) (j)	Recuos							Lote		Quadra (k)		
			Mínimo (m)	Máximo (m)						De logradouros públicos Gabarito acima de 4m			Laterais e Fundos		Recuo entre edifícios de condomínios verticais		Frente min. (m)	Área Mín. (m²)			
										Via Local	Via Coletora e Avenidas (**)	Marginais	H54 m	4 < H510 m	H > 10m	H54 m				4<H510 m	H >10m
ZCR	ZCC R	Zona Corredor de Comércio e Serviços Restritos	(b)	(b)	(b)	(b)	(b)	(b)	(b)	(b)	(b)	(b)	(b)	(b)	(b)	(b)	(b)	(b)	(b)	(b)	
	ZCC	Zona Corredor de Comércio e Serviços	(b)	(b)	(b)	(b)	(b)	(b)	(b)	(b)	(b)	(b)	(b)	(b)	(b)	(b)	(b)	(b)	(b)	(b)	
ZC	ZCM	Zona Centralidade Municipal (Quadrilátero Central)	0,10	5,0	80	10	2000	220 (min.)	Sem Limite	N.A.											
ZE	ZE A	Zona Especial 1 – Aeroporto	N.A.	5,0	85	10			Sem Limite	5											
	ZET	Zona Especial 2 – Polo Tecnológico	N.A.	5,0	85	10	N.A.	N.A.	Sem Limite												
	ZEU	Zona Especial 3 – Universidade de São Paulo (USP)	N.A.	5,0	85	10			Sem Limite												
	ZEIS	Zona Especial 4 – Zona Especial de Interesse Social	(b)	(b)	(b)	(b)	(b)	(b)	(b)	(b)	(H/3) - (LV/2), min. 5,0m	(H/3) - (LV/2), min. 5,00m	(H/3) - (LV/2), min. 10,0m	N.A.	N.A.	H/5, min. 2,0m	4,0	6,0	H/3 com min. 10,0 m	(b)	(b)
ZM	ZM-1A	Zona Mista 1A – Baixa Densidade	0,10	5,0	75	15	1200	100 (min.)	Sem Limite												
	ZM-1B	Zona Mista 1B – Baixa Densidade	0,10	5,0	75	15	1200	100 (min.)	Sem Limite												
	ZM-2	Zona Mista 2 – Média Densidade	0,10	5,0	75 (b)	15	1600	160 (min.)	Sem Limite	N.A.										(q)	(q)

Ademais, ressalta-se que o coeficiente de aproveitamento definido em 5 é altíssimo. A cidade de São Paulo, maior cidade brasileira e entre as maiores mundiais adotou o coeficiente de aproveitamento máximo de 4¹. A taxa de permeabilidade de 15 também é baixa, especialmente considerando a dependência da cidade dos recursos hídricos subterrâneos. A densidade de 1200 habitantes é altíssima e foge completamente dos parâmetros nacionais. Nesse sentido se apresenta o quadro 1 elaborado por Moreira et. al, 2019

Quadro 1 - Definição dos níveis de densidade populacional estabelecidos em alguns Planos Diretores brasileiros.

¹ Prefeitura do Município de São Paulo. Coeficiente de Aproveitamento. <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/novo-pde-coeficiente-de-aproveitamento/>



Definição dos níveis de densidade populacional e habitacional estabelecidos em alguns Planos Diretores brasileiros - Muito Baixa, Baixa, Média e Alta.										
Região e Município		Lei	Definição dos níveis de densidade							
			Habitantes por Hectare				Habitações por Hectare			
			Muito Baixa	Baixa	Média	Alta	Muito Baixa	Baixa	Média	Alta
Sudeste	São Paulo	LEI Nº 16.050, DE 31 DE JULHO DE 2014	-	-	-	-	-	-	-	-
Norte	Palmas	LEI COMPLEMENTAR Nº 155, DE 28 DE DEZEMBRO DE 2007.	-	-	-	-	-	-	-	-
Sul	Curitiba	LEI Nº 14771 / 2015	-	-	-	-	-	até 80	de 81 a 200	de 201 até 400
Nordeste	Salvador	LEI Nº 7.400/2008	-	-	-	-	-	-	-	-
Distrito Federal	Distrito Federal	LEI COMPLEMENTAR Nº 803, DE 25 DE ABRIL DE 2009	até 15	> 15 até 50	>50 até 150	> 150	-	-	-	-
Centro Oeste	Goiânia	LEI COMPLEMENTAR Nº 171, DE 29 DE MAIO DE 2007	-	50	-	-	-	-	-	-
	Goiânia	REVOGADA - Lei Complementar nº 031 de 29 de Dezembro de 1994.	-	250	430	690	-	-	-	-
	Goiânia	REVOGADA - Minuta de Lei Complementar - Plano Diretor de Goiânia - 07/03/2018	-	50	-	-	-	-	-	-
Definição dos níveis de densidade estimados por alguns autores										
Abordagem teórica		Habitantes por Hectare				Habitações por Hectare				
		Muito Baixa	Baixa	Média	Alta	Muito Baixa	Baixa	Média	Alta	
Krafta (2015)			50	127	255					
Rueda (2010)					250 a 350					
Leite (2012)					250					
Acioly e Davidson (2011)					250					

Quadro II - Definição dos níveis de densidade populacional e habitacional estabelecidos em alguns Planos Diretores brasileiros - Muito Baixa, Baixa, Média e Alta.

Fonte: Moreira et. al, 2019, p. 8².

Percebe-se que a definição dos níveis de densidade demográfica na tabela apresenta um equilíbrio e uniformidade, com exceção de Goiânia. Por sua vez, os níveis adotados pelo município de Ribeirão Preto, fogem de qualquer razoabilidade, especialmente em uma área considerada como baixa densidade. Deve-se frisar ainda que não se estabeleceu um gabarito, portanto não há limites para o processo de verticalização.

Todas essas questões exigem amplo debate com a comunidade a partir de análise de estudos técnicos sobre a viabilidade das alterações pretendidas, bem como com a possibilidade de elaboração e apresentação de estudos pela população afetada, tendo em vista a garantia do contraditório e ampla defesa em âmbito administrativo artigo 5º, inciso LV da Constituição Federal.

Contudo, tais debates se mostram inviáveis tendo em vista a impossibilidade de reunião presencial tendo em vista a situação de pandemia de Coronavírus. Nesse sentido, diversas entidades já se manifestaram no sentido da invalidade dos processos de alteração das leis urbanísticas realizados apenas a partir de reuniões virtuais, sem a efetiva participação da sociedade. Como exemplo temos as seguintes orientações dos Ministérios Públicos dos Estados de São Paulo, Pará e Rio Grande do Sul:

- PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA AVISO Nº 243/2020–PGJ, DE 8/07/2020³
 - O Procurador-Geral de Justiça, no uso de suas atribuições legais e a pedido do Centro de Apoio Operacional Cível e de Tutela Coletiva – área de Habitação e Urbanismo – AVISA, aos Senhores Membros do Ministério Público que, respeitada a independência funcional, deverão verificar, durante a vigência de medidas administrativas de isolamento social decorrentes da pandemia de Covid-19, o eventual trâmite de processos de revisão legislativa de Planos Diretores Estratégicos e de outras leis de natureza urbanística, que por sua natureza são desprovidos de urgência, visando, se o caso, a adoção das providências judiciais e extrajudiciais cabíveis para a sua suspensão, zelando, assim, pelo oportuno agendamento das indispensáveis audiências públicas, que deverão ser realizadas de forma presencial, para garantia efetiva do princípio da participação social.

² Lúvia Maria Pereira da Silva Moreira; Gabriela Cavalcante Lemos Vieira; Karlla Emanuela Ribeiro Hora; Luana Miranda Espera Kallas. NÍVEIS DE DENSIDADE POPULACIONAL: Uma proposta de classificação para Goiânia – GO, aplicação no Setor Central. Anais XVIII ENANPUR 2019. Código verificador: fJ0S1Aq65gmj verificar autenticidade em: <http://anpur.org.br/xviiienanpur/anais>.

³ http://biblioteca.mpsp.mp.br/phl_img/avisos/243-Aviso%202020.pdf



- RECOMENDAÇÃO CONJUNTA n. 002 - PJMA/PC/HU; PJDCC⁴
- RECOMENDAÇÃO MPRS⁵

Ainda, o Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo (CAU SP) expediu recomendação no mesmo sentido em 20 de maio do presente ano. De acordo com a recomendação:

(...) **É imprescindível que toda a população participe das várias etapas do Plano Diretor, nos debates, propostas e na gestão do plano, com base em diagnósticos consistentes e participativos que retratem a realidade e especificidades de cada território.** Neste momento o mais importante é direcionar esforços e investimentos públicos nas emergências sociais, pelo combate à fome, aos despejos forçados, ao desemprego e ao aprofundamento das desigualdades urbanas, que tiveram expressivo aumento nas nossas cidades.

Considerando a importância de se debater o Plano Diretor e suas leis complementares, pode-se aproveitar esse período para elaboração de levantamentos, estudos técnicos e diagnósticos, como também de processos didáticos e formativos com a realização de debates públicos e a produção de materiais em linguagem popular, que possam mobilizar e qualificar a população para ampliar seu conhecimento e domínio sobre os instrumentos urbanísticos da legislação urbanística. Neste sentido, o CAU SP pode contribuir com os municípios nos debates e na produção de materiais de divulgação sobre o tema. Considerando a Lei nº 12.378/2010 que regulamenta o exercício da Arquitetura e Urbanismo e cria o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil - CAU/BR e os Conselhos de Arquitetura e Urbanismo dos Estados e do Distrito Federal – CAUs, em especial o artigo 2º e o inciso V do parágrafo único, bem como o regimento interno do CAU SP, em especial artigo 100, e no intuito de **garantir os preceitos constitucionais e do Estatuto da Cidade para a gestão democrática da cidade, com amplo processo participativo, a CPUAT do CAU SP sugere e apoia o adiamento nos municípios que estão em processo de revisão do Plano Diretor e/ou de suas leis complementares até que esse processo possa ser realizado com a efetiva e indispensável segurança sanitária, evitando assim colocar em risco, tanto as equipes técnicas, quanto os munícipes participantes.**⁶

Ademais, no presente caso, ressalta-se que não houve, em nenhum momento, qualquer contato da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano para com a SAJAR, de forma que a mesma tomou conhecimento das alterações planejadas apenas no mês de julho de 2021.

Desta forma, a SAJAR requer:

- 1) A suspensão do processo de revisão da Lei de Uso e Ocupação do solo enquanto perdurarem as restrições sanitárias impostas pela Covid-19;
- 2) A elaboração de calendário conjunto com a Associação para o debate e apresentação de estudos sobre o Uso e Ocupação do Solo no Jardim Recreio e entorno;
- 3) Que se contemplem as restrições legais e cartoriais originais do loteamento no Projeto de Lei de Uso e Ocupação do Solo;

ESCLARECIMENTO

Justificativa: Primeiramente cabe esclarecer que o Loteamento em questão, Jardim Recreio, não é delimitado pela atual Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LC2157/07 e suas alterações) como Área Estritamente Residencial, sendo que pelo Mapa de Zoneamento (LC2204/07) o mesmo é definido como “Local cujo uso do solo consta em memorial descritivo registrado em Cartório” e pelo Mapa de Áreas Especiais (LC2258/08) o mesmo é definido como “Área com Restrições do Loteador”.

As restrições cartoriais de uso e ocupação do solo estão sendo mantidas, salvo as alterações previstas de forma expressa na lei. Logo, não estão ocorrendo alterações para o loteamento em questão, sendo permitido os usos previstos na restrição cartorial, respeitando-se ainda os limites estabelecidos pelo zoneamento incidente, prevalecendo o uso mais restritivo.

⁴ https://www2.mppa.mp.br/data/files/75/85/8C/45/029B2710BBF8A527180808FF/RECOMENDACAO_PlanoDiretor.pdf

⁵ https://www.mprs.mp.br/media/areas/impressao/anexos_noticias/recomendacaoplanodiretor.pdf

⁶ <https://transparencia.causp.gov.br/wp-content/uploads/Deliberacao-007.2021-CPUAT-CAUSP-20.05-Planos-Diretores-com-anexo.pdf>



A opção por indicar um zoneamento mesmo sob as áreas com restrição cartorial tem o intuito de se garantir regramento para o município como um todo, visto as possibilidades de ocorrerem alterações de restrição cartorial ao longo do tempo, bem como, impor limites admissíveis, para situações onde a restrição cartorial existente seja menos restritiva.

516) Mariana C. Reche

PROPOSTA:

Estou representando um grupo dos bairros da zona leste de Ribeirão Preto (bairros do Jardim Anhanguera, Jardim Zara, Bom Pastor e próximos) e estamos formalizando que **não concordamos** com o texto final da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Segue em anexo imagens do Quadro 03 - Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo, no qual, circulamos as alterações que nos prejudicam, comparando o texto discutido na audiência virtual de 29/09/21 para o que será apresentado na data de hoje.

Reafirmo, nós não concordamos com essa alteração.

Inclusive, nosso pedido é para que as medidas mínimas de Lotes e Quadras da região da UOP 04-L sejam menores, como já havia sido apresentado anteriormente.

QUADRO 03
PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
ANEXO À LEI COMPLEMENTAR Nº.

UOP/ TEP	Coeficiente de Aproveitamento		Taxa de ocupação (%)		Taxa de Permeabilidade mínima (%) (a)	Densidade Líquida máxima (Hab/ha) (b)	Gabarito máximo metros - (c) (c)	Recuos (e) (f) (g) (m)							Lote (n)		Quadra (h)		
	Mínimo (m)	Máximo (m)	Residencial	Não Residencial				De ruas públicas Gabarito até 4m		Laterais e Fundos			Recuo entre edifícios de condomínios verticais		Frente mín. (m)	Área Mín. (m²)			
								Via Local	Coletora, Avenidas e Marginais	H=4m	4 < H ≤ 10 m	H > 10m	H=4m	4 < H ≤ 10 m				H > 10m	
UOP 05-LS						2000													
UOP 02-N						1200										5	135	300	
UOP 03-ABR						650	10												
UOP 04-L						1200	10									7	110	300	
UOP 06-L						1200													
UOP 06-BO						1500	21 (g)									10	250	300	
UOP 07-S						1200													
UOP 08-O						1200													
UOP 09-O	0,30	5,0	75	40	15	1200		N.A.	(H/3) - 04 min. 5,0m	(H/3) - 04 min. 5,00m	N.A.	N.A.	H/5, min 2,0m	N.A.	4,0	H/3 com mín. 10,0 m	5	135	300
UOP 10-O						1200													
UOP 11-O						1200													
UOP 12-N						650	10												
UOP 13-L						800													
UOP 14-L						800													

QUADRO 03
PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
ANEXO À LEI COMPLEMENTAR Nº.

UOP/ TEP	Coeficiente de Aproveitamento		Taxa de ocupação (%)		Taxa de Permeabilidade mínima (%) (a)	Densidade Líquida máxima (Hab/ha) (b)	Gabarito máximo metros - (c) (c)	Recuos (e) (f) (m)							Lote (n)		Quadra (h)		
	Mínimo (m)	Máximo (m)	Residencial	Não Residencial				De ruas públicas Gabarito até 4m		Laterais e Fundos			Recuo entre edifícios de condomínios verticais		Frente mín. (m)	Área Mín. (m²)			
								Via Local	Coletora, Avenidas e Marginais (g)	H=4m	4 < H ≤ 10 m	H > 10m	H=4m	4 < H ≤ 10 m				H > 10m	
UOP 01-CE						2000													
UOP 02-N						1200													
UOP 03-AER						650	10									5	125	300	
UOP 04-L						1600													
UOP 05-L						1600													
UOP 06-BO						1600	21									10	250	300	
UOP 07-S						1600													
UOP 08-O						1600													
UOP 09-O	0,30	5,0	75	40	15	1200		N.A.	(H/3) - 04 min. 5,0m	(H/3) - 04 min. 5,00m	N.A.	N.A.	H/5, min 2,0m	4,0	6,0	H/3 com mín. 10,0 m	5	125	300
UOP 10-O						1600													
UOP 11-O						1600													
UOP 12-N						850	10												
UOP 13-L						820													
UOP 14-L						850										7	140	300	
UOP 15-L						850													

ACOLHIDO



Justificativa: Os parâmetros mínimos de testada e área de lote foram mantidos conforme apresentados na Audiência de 29/09/2021, sendo testada mínima de 5,00m e área mínima de 125m².

517) MARIO PREVIATO JR

PROPOSTA:

Senhores, seguem contribuições além das citadas na 12ª Audiência Pública Virtual ocorrida em 29 de setembro passado:

- 1. Outorga - melhorar definição no enquadramento dos usos para CUB baixo, médio ou alto, em shopping centers, pois aproximadamente 50% da nossa edificação é sem acabamento e os acabamentos dos lojistas são transitórios por contrato, devendo devolver a loja sem acabamento quando encerra-se o contrato;

ESCLARECIMENTO

Justificativa: A minuta de revisão da LPUOS traz de forma expressa como critério de enquadramento os parâmetros definidos na NBR 12721, os mesmos adotados na formação do Custo Unitário Básico (CUB) conforme Lei 4591/96.

518)

- 2. Vagas – entendemos que a partir da publicação da lei, passam a valer os números da tabela, inclusive para Shoppings Centers regulares, podendo as mesmas serem diminuídas no caso de uma reforma (adotando 1:35 m²);

ESCLARECIMENTO

Justificativa: A partir da vigência da revisão da LPUOS, o licenciamento dos projetos passa a se dar com base na nova legislação, nesse caso, havendo redução das exigências o interessado poderá seguir os novos parâmetros. Nas edificações executadas antes da vigência da nova lei, que não estejam de acordo com os novos parâmetros, reformas ou ampliações que impliquem aumento de sua capacidade de utilização somente serão permitidas caso não venham a agravar as discordâncias já existentes, nos termos previstos do Código de Obras.

519)

- 3. IRA – ainda não explicados adequadamente, ainda mais em expansões de empreendimentos regulares e consolidados;

ESCLARECIMENTO

Justificativa: O texto proposto traz a definição do Índice de Risco Ambiental, seus critérios de classificação e estabelecimento de limites nas diversas porções do município. Estabelece ainda que decreto regulamentador irá classificar o IRA das atividades constantes na listagem de Classificação



Nacional de Atividades Econômicas (CNAE). O texto proposto traz ainda de forma expressa a garantia dos direitos de uso do solo regularmente constituídos, estabelecendo também as condições de ampliação.

520)

- 4. Expansões – a revisão da LPUOS não deixa claro como será o entendimento da nova lei (direito adquirido x direito de querer enquadrar o todo);

ESCLARECIMENTO

Justificativa: O texto proposto traz de forma expressa a garantia dos direitos de uso do solo regularmente constituídos, estabelecendo também as condições de ampliação destes usos.

521)

- 5. Contrapartidas - importante ter um fator limitador (por exemplo 5% do valor total das obras incidentes sobre área objeto da aprovação / expansão) para maior previsibilidade nos negócios; este limite deve englobar contrapartidas da TRANSERP, DAERP, EIV (mitigatórias) e ambientais;

ESCLARECIMENTO

Justificativa: O estabelecimento do valor da contrapartida é dado através de decreto regulamentador. Tais valores são estipulados em percentuais sobre o custo do empreendimento, logo, a previsibilidade sugerida já é passível de se obter a partir da mera somatória dos valores.

522)

- 6. Densidade habitacional – defendemos a manutenção da densidade prevista anteriormente em lei (2000 hab/há) para regiões já consolidadas

ACOLHIDO PARCIALMENTE

Justificativa: A densidade habitacional máxima, bem como demais parâmetros urbanísticos, passam a ser estabelecidos por Unidade de Ocupação Planejada, e não mais por Macrozoneamento, possibilitando desta forma a variação dos parâmetros em acordo com as características e especificidades de cada região do município, trazendo ainda a possibilidade de alterações quando da realização dos Planos de Ação Regional (PAR). Logo, temos regiões da cidade onde foi mantida a densidade prevista de 2000 hab/ha e outras regiões onde o limite foi alterado.

523)

- 7. Zona de Amortecimento da Mata de Santa Tereza (ZMT) : lotes regulares e já implantados, quando atingidos em parte do terreno, entendemos que deve ser desconsiderada essa restrição em todo o lote .

ESCLARECIMENTO



Justificativa: As restrições decorrem do Plano de Manejo da Estação Ecológica Estadual, portanto, não compete a legislação municipal criar exceções de sua aplicação, devendo o próprio instrumento, quando de sua revisão, tratar de tais casos.

524) Luciana Freitas – MOBICICLETA

PROPOSTA: Alteração do Artigo 11, inciso I, alínea “d” – Quadros 5ª, 5B, 5C e 5D

NOVA REDAÇÃO:

1.

ALTERAÇÃO: Seção II - Do Programa de Incentivos Urbanísticos nas Unidades de Ocupação Planejada. Artigo 11, inciso I, alínea d) deve ampliar a oferta de espaço físico para atividades que privilegiem modos de deslocamento ativos (pedestres e ciclistas), sem edificações, muros ou barreiras físicas que dificultem a sua utilização, com estruturas adequadas ao estacionamento de bicicletas, sendo vedado o uso como estacionamento de veículos automotores;

INCLUSÃO: Artigo 11, inciso IV = Implantação de estruturas cicloviárias, preservando o espaço destinado aos pedestres e qualificação das áreas com mobiliário urbano e arborização complementares a essas estruturas.

ACOLHIDO

Justificativa: A contribuição foi incorporada ao texto

525)

2.

ALTERAÇÃO DO ANEXO – QUADRO 05A USO RESIDENCIAL (R) – Condições de Instalação por Categoria de Uso

a. No item RM da tabela (RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR) Número mínimo de vagas (c) (e): Vagas de bicicletas **1/10 UH** em substituição à proposta atual 1/20, considerando que as Vagas de automóveis Mínimas estão na proporção de 1/2 UH;

b. No item RC da tabela (RESIDENCIAL COLETIVO) Número mínimo de vagas (c) (e): Vagas de bicicletas **1/25 PESSOAS** em substituição à proposta atual 1/100, considerando que as Vagas de automóveis Mínimas estão na proporção de 1/10 PESSOAS;

ACOLHIDO PARCIALMENTE

Justificativa: A contribuição foi incorporada, sendo indicada 5% de vagas de bicicletas do total de vagas ofertadas, considerando o mínimo de 1/10 UH (1 vaga para cada 10 unidades) tanto para o uso Multifamiliar quanto para Residencial Coletivo.

526)

3.



ALTERAÇÃO DO ANEXO – QUADRO 05B USO NÃO RESIDENCIAL – USO NÃO RESIDENCIAL (nR) - Condições de Instalação por Subcategoria de Uso, Grupos de Atividade e Usos Específicos

Nas proporções das Subcategorias de uso nRa, nR1 e nR2 em relação ao critério *número mínimo de vagas por área construída computável (em m²) ou por número de unidades habitacionais (UH) (a)* calcular a proporção do número de vagas destinadas aos modais ativos em metragem no máximo 3 vezes a metragem exigida para automóveis: exemplo vagas bicicletas 1/300m² para 1/100 m² no caso de automóveis.

Nas proporções das Subcategorias de uso nRa, nR1 e nR2 em relação ao critério *número mínimo de vagas por pessoa* estabelecer proporção do número de vagas destinadas aos modais ativos 1/10 pessoas.

ESCLARECIMENTO

Justificativa: Primeiramente cabe esclarecer que houve alteração da denominação das categorias de uso não residencial (nRs), optando-se por adotar as categorias já previstas no Código de Obras, que por sua vez estão alinhadas com àquelas utilizadas pelo Corpo de Bombeiros, de forma a simplificar o entendimento principalmente nas situações de licenciamento de atividades.

Quanto aos parâmetros de cálculo de vagas de bicicleta para os usos não residenciais, optou-se por seguir os parâmetros já estabelecidos atualmente no Código de Obras como mínimo. Além disso, temos o Programa de Incentivos Urbanísticos a ser estabelecido pelo PAR que deve estimular a oferta de vagas acima do mínimo, bem como infraestruturas ciclovias.

527)

4.

USO INDUSTRIAL (IND) - Condições de Instalação por Subcategoria de Uso, Grupos de Atividade e Usos Específicos

Nas proporções das Subcategorias de uso estabelecer 10% do número das vagas destinadas aos automóveis para vagas de bicicletas

No item NOTAS ESPECIAIS acrescentar a necessidade de bicicletários (com acesso seguro e controlado).

ESCLARECIMENTO

Justificativa: Primeiramente cabe esclarecer que houve alteração da denominação das categorias de uso industrial (IND), optando-se por adotar as categorias já previstas no Código de Obras, que por sua vez estão alinhadas com àquelas utilizadas pelo Corpo de Bombeiros, de forma a simplificar o entendimento principalmente nas situações de licenciamento de atividades.

Quanto aos parâmetros de cálculo de vagas de bicicleta para os usos não residenciais, optou-se por seguir os parâmetros já estabelecidos atualmente no Código de Obras como mínimo. Além disso, temos o Programa de Incentivos Urbanísticos a ser estabelecido pelo PAR que deve estimular a oferta de vagas acima do mínimo, bem como infraestruturas ciclovias.

528)

5.



EQUIPAMENTO PÚBLICO URBANO (EPU) - Condições de Instalação por Subcategoria de Uso, Grupos de Atividade e Usos Específicos

Nas proporções das Subcategorias de uso estabelecer o número mínimo de vagas para bicicleta e bicicletários correspondentes com critérios definidos.

ESCLARECIMENTO

Justificativa: Optou-se por seguir os parâmetros já estabelecidos atualmente no Código de Obras como mínimo. Além disso, temos o Programa de Incentivos Urbanísticos a ser estabelecido pelo PAR que deve estimular a oferta de vagas acima do mínimo, bem como infraestruturas cicloviárias.

Justificativa da PROPOSTA:

A Lei Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo é o instrumento normativo do município capaz de mitigar os impactos na ocupação do solo e promover o desenvolvimento urbano sustentável. Os critérios de análise tanto do uso individual e residencial quanto das atividades econômicas além de (não residenciais) considerar o potencial de risco ambiental, deve igualmente analisar a probabilidade de ocorrência de efeito adverso com determinada gravidade.

A instalação de determinado equipamento (indústria, grande comércio, hospital) impacta o uso de grande parte dos imóveis vizinhos, podendo alterar esse uso até de forma drástica (residências para comércios e clínicas, por exemplo).

Para efeito de regramento do uso do espaço, além dos critérios a serem considerados pelo Estatuto das Cidades, as questões abordadas na Lei federal 12587/2012 - Política Nacional de Mobilidade Urbana - também devem ser igualmente consideradas.

Ribeirão ainda está em processo de aprovação da Política municipal de Mobilidade Urbana, que está sendo igualmente debatida e questionada pela sociedade civil quanto aos preceitos de estímulo à mobilidade ativa e sustentável e ampliação do acesso a serviços públicos e privados que dependentes de deslocamentos dos cidadãos.

Comparando as várias propostas de lei percebe-se que não há uma política municipal de promoção ao acesso dos cidadãos/as mais equânime de serviços no espaço por meio de medidas de distribuição de espaço que priorizem o coletivo, notadamente no que se refere o desestímulo aos veículos automotores individuais. A minuta apresentada faz menção em poucos artigos à estrutura cicloviária. Não há, apesar da preocupação com regramento a estacionamentos, regramento ou menção expressa a bicicletários e na Seção de Incentivos Urbanísticos nas Unidades de Ocupação Planejada não faz qualquer menção à mobilidade por bicicleta.

Como forma de exemplificação, citamos artigos que mencionam vagas de automóveis, mas não há priorização dos modais ativos considerando os mesmos espaços em relação à ocupação do solo. A inserção de mecanismo de desestímulo gradual ao aumento da frota da cidade que já é enorme é essencial para a melhoria da distribuição do uso do espaço público. Além disso, é evidente que o ESPAÇO OCUPADO POR BICICLETAS são, via de regra, bem menores que o espaço ocupado por automóveis, tornando as proporções indicadas mais realísticas do ponto de vista da distribuição equânime do uso do espaço urbano. A inserção de mecanismo de desestímulo ao motorizado individual com base no instrumento de outorga onerosa em relação a estacionamentos pode ser considerada. RESSALTAMOS a responsabilidade do poder público em estabelecer metas de incentivo aos modais ativos e conseqüentemente implantar, nas dependências públicas, estruturas tais como estacionamentos de bicicletas e bicicletários, que visem a concretização deste incentivo em respeito À Política Nacional de mobilidade Urbana.

529) Olga Kotchetkoff Henriques – SODERMA

PROPOSTA:



A nova lei de Parcelamento do Solo incorporou a Zona de Entorno prevista no Plano de Manejo da Estação Ecológica de Ribeirão Preto - EEcRP, Mata de Santa Tereza.

Porque os entornos das Unidades de Conservação Municipais não estão contemplados na lei? O mesmo critério adotado para respeitar a EEcRP deve ser aplicado para:A

- Parque Municipal do Morro de São Bento, Unidade de Conservação Municipal criada pelo LC 476/1995. A revisão do Plano de Manejo desta UC inclui a APA Morro de São Bento como uma das zonas do Parque. A LC 476/95 estabelece o limite do entorno deste parque sujeito a restrições de uso, que deve ser incluído na Lei de Parcelamento do Solo.

A - Parque Natural Municipal do Mata do Jardim Palmares, criado pela LC 2199/2007. Nesta lei, foi estabelecida a faixa com 500 mts no entorno sujeita a restrições de uso, que também deve ser incluída na Lei de Parcelamento do Solo.

Lembro ainda da Estação Ecológica Guarani, embora esta esteja situada em zona rural. Ainda assim, também deve constar nos mapas.

ESCLARECIMENTOS

Justificativa: As Zonas de Proteção Ambiental (ZPA), no texto final da lei, estão sendo citadas e descritas. Porém as mesmas são delimitadas por leis próprias e serão tratadas na revisão do código do meio ambiente.

530)

Insira NOVA REDAÇÃO para Artigo 22:

O artigo 22 cria a Zona de Entorno da Mata Santa Tereza, que é uma Unidade de Conservação – UC – Estadual. Entretanto, a lei não reconheceu e nem estabeleceu Zona no entorno das UCs municipais, conforme indicado abaixo:

- Parque Municipal do Morro de São Bento, criado pela Lei Complementar 476/1995. Esta lei delimita o entorno sujeito a regramentos urbanos especiais. Na revisão do Plano de Manejo desta UC, a APA Morro de São Bento, UC Estadual e vizinha ao Parque, foi incluída como uma zona no Parque.

- Parque Natural Municipal da Mata do Jardim Palmares, criado pela Lei Complementar 2199/2007. Esta lei estabelece restrições urbanísticas para a faixa de 500 mts do entorno do Parque.

- Estação Ecológica Guarani, criado pela Lei Complementar 079/2018. A Zona de Amortecimento desta UC será definida pelo seu Plano de Manejo, ainda não iniciado.

Sugiro a criação de um artigo 22A criando as zonas proteção das UCs municipais e que estas zonas sejam incluídas nos mapas que acompanham a lei.

ACOLHIDO PARCIALMENTE

Justificativa: Foram criadas as Zonas de Proteção Ambiental (ZPA), no texto final da lei, onde esses estão citados e descritos. As mesmas são delimitadas por leis próprias e serão tratadas na revisão do código do meio ambiente.

531)

Insira NOVA REDAÇÃO para Artigos 34 e 35:



No artigo 34, parágrafo 3º, sugiro substituir o termo “deverão” por “poderão”, visto que a infiltração e recarga artificial podem acarretar em risco de contaminação do aquífero Guarani, não existindo ainda mecanismos seguros para sua prevenção. Ressalte-se ainda que estudos recentes mostram a presença de poluentes orgânicos persistentes nas águas pluviais, com registro de ocorrência também no município de Ribeirão Preto (Assessing Surface Sediment Contamination by PBDE in a Recharge Point of Guarani Aquifer in Ribeirão Preto, Brazil. Raissa S. Ferrari, Alecsandra O. de Souza, Daniel L. R. Annuniação, Fernando F. Sodr e and Daniel J. Dorta. Water 2019, 11, 1601)

§3º. Para as áreas enquadradas em zona de recarga plena ou restrita, os sistemas de drenagem de parcelamentos do solo ou empreendimentos em glebas não parceladas previamente poderão estar associados a alternativas de infiltração e recarga artificial conforme disposto no Código Municipal do Meio Ambiente.

Considerando a importância de garantir a recarga adequada do Aquífero Guarani, sugiro assegurar e reforçar a necessidade de reserva de 35% da área da gleba permeável, sem exceção. Assim, o inciso II do artigo 35 teria a seguinte redação:

II. Para parcelamento do solo, a reserva de Sistema de Espaços Livres de Uso Público será de 35%, a serem mantidas permeáveis, admitindo-se o previsto no parágrafo 3º.

ACOLHIDO

Justificativa: As contribuições propostas foram acolhidas, com ajustes de redação.

532) Cláudio Roberto Além de Almeida – PAFIL

PROPOSTA:

Artigo 20. Zonas Especiais (ZE) compreendem porções do território sujeitas a restrições e disposições específicas de acordo com suas particularidades, assim definidas:

§5º. Para os novos parcelamentos no entorno da ZEM, somente será admitido o uso residencial quando respeitado o afastamento mínimo de 200,00 m (duzentos metros) contados a partir do perímetro externo das áreas sob regime de aproveitamento de recursos minerais.

PROPOSTA:

AFASTAMENTO MINIMO DE 100m A PARTIR DO PERIMETRO EXTERNO DAS ÁREAS SOB REGIME, PODENDO SER UTILIZADO 50m COMO ÁREA VERDE SOBRE A LAVRA E 50m COMO SISTEMA DE LAZER JUNTO AO LOTEAMENTO, CRIANDO UMA BARREIRA VERDE DE PROTEÇÃO ÀS HABITAÇÕES

ACOLHIDO PARCIALMENTE

Justificativa: As O afastamento mínimo entre o uso residencial e o perímetro externo das áreas sob regime de aproveitamento foi revisto, adotando 100m tal qual como proposto na contribuição para ocupação por lotes de uso residencial ou não residencial e equipamentos públicos comunitários, sendo admitido a sua utilização por outras destinações, tais como: sistema viário, área verde, sistema de lazer e equipamentos urbanos.

A situação de admitir a destinação de área verde sobre a área de lavra esbarra em conflito com legislação federal que regulamenta o direito de exploração mineral.

533)



Artigo 84. Em qualquer modalidade de urbanificação o dimensionamento de quadras e lotes deve observar que:

I. o comprimento máximo de face de quadra é de 300,0 m (trezentos metros);

PROPOSTA:

COMPRIMENTO MÁXIMO DE 400 m NO CASO DE CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS, DEVERÃO SER CONSIDERADAS AS VIAS INTERNAS DOS CONDOMÍNIOS OU EXTERNAS PARA PEDESTRES.

ACOLHIDO PARCIALMENTE

Justificativa: Foi incorporada na proposta da lei a possibilidade de variação da dimensão máxima de quadra, tendo sido estabelecido um percentual limitador, para adequação da conformação urbanística do parcelamento de solo proposto.

534)

PROPOSTA:

a revogação da lei 1272 que trata das faixas de proteção no entorno do curupira justificado que da nova LPUOS os regramentos tornam inócua a restrição

ESCLARECIMENTO

Justificativa: Considerando que a regulamentação da proteção à paisagem está sendo abordada pelo Código Municipal do Meio Ambiente, não compete a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo proceder com a revogação da referida lei.

535)

Artigo 85. Ficam obrigados à reserva de áreas públicas a ser efetivada por meio de modalidade de parcelamento do solo nos termos da Lei Federal nº 6.766/1979 e esta lei complementar, as glebas e lotes urbanos com área superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados), exceto nos seguintes casos:

PROPOSTA:

ISENÇÃO DE ÁREAS PÚBLICAS PARA CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS EM ÁREA DE ATÉ 50.000m² COM A POSSIBILIDADE DAS ÁREAS VERDES INTERNAS AO CONDOMÍNIO

ACOLHIDO PARCIALMENTE

Justificativa: Foram revistos os limites de ocupação em gleba com isenção de reserva de áreas públicas, tendo sido mantida a possibilidade de reserva interna já abordada na minuta apresentada na audiência pública, com os devidos regramentos.

536) Igor Lupino – ACIRP

Texto Atual: QUADRO ANEXO 05F



Categoria de Uso	Subcategoria de uso	ZCC	ZCCR	ZCM	ZEA	ZET	ZEU	ZES	ZM-1A	ZM-1B	ZM-2	ZM-3	ZMT-EERP
IND-1A	IND-1a-1	S	N	S	N	S	S	(a)	S	S	S	S	N
	IND-1a-2	S	N	S	N	S	S	(a)	S	S	S	S	N
	IND-1a-3	S	N	S	N	S	S	(a)	S	S	S	S	N
	IND-1a-4	S	N	S	N	S	S	(a)	S	S	S	S	N
	IND-1a-5	S	N	S	N	S	S	(a)	S	S	S	S	N
	IND-1a-6	S	N	S	N	S	S	(a)	S	S	S	S	N
	IND-1a-7	S	N	S	N	S	S	(a)	S	S	S	S	N
IND-1B	IND-1b-1	N	N	N	N	S	S	(a)	N	S	N	N	N
	IND-1b-2	N	N	N	N	S	S	(a)	N	S	N	N	N
	IND-1b-3	N	N	N	N	S	S	(a)	N	S	N	N	N
	IND-1b-4	N	N	N	N	S	S	(a)	N	S	N	N	N
	IND-1b-5	N	N	N	N	S	S	(a)	N	S	N	N	N
	IND-1b-6	N	N	N	N	S	S	(a)	N	S	N	N	N
	IND-1b-7	N	N	N	N	S	S	(a)	N	S	N	N	N
	IND-1b-8	N	N	N	N	S	S	(a)	N	S	N	N	N
IND-2-1	N	N	N	N	S	S	(a)	N	S	N	N	N	

PROPOSTA:

Categoria de Uso Sub Categoria ZM-1A ZM-1B ZM-2 ZM-3

IND-1b-1 N S S S

IND-1b-2 N S S S

IND-1b-3 N S S S

IND-1b-4 N S S S

IND-1B

IND-1b-5 N S S S

IND-1b-6 N S S S

IND-1b-7 N S S S

IND-1b-8 N S S S

Justificativa da PROPOSTA:

Conforme legislação vigente, a categoria IND-1 se caracteriza como “atividade industrial não incômoda e/ou compatível com a vizinhança residencial com risco ambiental baixo”, subdivida em **1a e 1b**, onde se diferem quanto a necessidade de medidas mitigadoras.

Contudo quando aplicadas as medidas, ambos se equiparam, ou seja, ambos podem ser aplicados nas zonas mistas das cidades, sem grandes impactos, já que estes impactos serão compensados a partir de medidas estabelecidas.

ESCLARECIMENTOS

Justificativa: A referida tabela foi revista, sendo que no novo texto da lei está sendo considerado com base no que já vem sendo aplicado na lei vigente, onde trata as classificações dos usos através do IRA (Índice de Risco Ambiental).

537) Amauri Francisco Lépure – Diretor de Urbanismo

ANÁLISE E PROPOSTA:

Foi inserido no projeto, no **Capítulo IV- DOS COLEGIADOS, ESPECIFICAMENTE NO ARTIGO 274:**



Seção II – DA CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA (CTLU)

- I- Diz o caput. A Câmara Técnica De Legislação Urbanística – CTLU, **de caráter consultivo**, subordinada à Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, é formular e propor minutas de projetos de regulamentação das leis urbanísticas em decreto e ou portaria; e
- II- Opinar e formular propostas que contribuam no aprimoramento dos procedimentos de análise e aprovação de projetos de parcelamento e edificação, inclusive de sistemas eletrônicos.

Verifiquei junto ao projeto de lei apresentado pela FIPE, e não consta a previsão deste Órgão.

Consultando a equipe de técnicos que estão finalizando o projeto, soube que o pedido de inclusão foi feito pelo Secretário dessa Secretaria à época.

Permito-me s.m.j. dizer que a inclusão é desnecessária e somente trará conflitos de competência entre outros órgãos já existentes. Exigindo tempo e custos de organização desnecessários e não previstos.

Além de que seria somente **consultiva**, conforme previsto no caput do artigo que a entroniza.

Senão vejamos:

No mesmo capítulo IV – **DOS COLEGIADOS**, temos:

Secção I- DA COMISSÃO DE CONTROLE URBANANÍSTICO (CCU)

E tem, entre outras as seguintes funções:

- a) Analisar e dar parecer nos processos;
- b) Emitir relatórios de efeitos;
- c) Elaborar O Termo de Compromisso de Execução de obras
- d) **Emitir pareceres sobre quaisquer assuntos de interesse para o desenvolvimento econômico, social, urbanístico e ambiental do município;**
- e) Gerenciar a aplicação dos instrumentos Urbanísticos previstos em lei.

III- Se composta por funcionários da Administração direta e indireta e representantes da Sociedade Civil, com as seguintes atribuições:

IV- Analisar casos não previstos e dirimir dúvidas na aplicação do Plano Diretor, suas leis de regulamentação complementar, assim como outras afetas as questões urbanas e/ou decorrentes delas;

V- Debater e apresentar sugestões as propostas de alteração de legislação urbanística, quando solicitado por seu presidente;

VI- Debater e apresentar sugestões aos projetos de lei de interesse urbanístico e ambiental;

no entanto a ideia era que a sociedade civil e técnicos externos à administração pudessem contribuir, esqueceu-se ou não se conhece que já existe o **COMUR**.

COMUR: Conselho Municipal de Urbanismo.

Ele foi criado por **Lei Complementar em vigor**

Lei Complementar 695/1977, aprovada pela Câmara pelo projeto 133/97

Dispõe sobre a criação do Conselho Municipal de Urbanismo – COMUR



Fica constituído o **COMUR, ÓRGÃO COLEGIADO CONSULTIVO**, encarregado de assessorar o Poder Público em assuntos referentes ao Plano Diretor do Município de Ribeirão Preto.

Artigo 2º:

Compete ao **COMUR**:

- a) Reunir pesquisas, estudos e projetos originários das diversas entidades de classe, associações, que representem a comunidade e órgãos públicos municipais, estaduais e federais, preparando e sistematizando a documentação necessária a exata identificação das tendências de expansão urbana e das características socioeconômicas e culturais da cidade;
- b) Propor medidas e opinar, com base nos estudos mencionados na alínea anterior e na boa doutrina das modernas teorias de urbanismo, sobre o plano diretor de Ribeirão Preto, assim como todas as leis a ele complementares e suas eventuais revisões;
- c) Propor medidas e opinar sobre o Código de Obras e de Edificações do Município promovendo todas as ações necessárias a sua implantação;
- d) Propor medidas e opinar sobre a Lei de zoneamento urbano e diretrizes suplementares de uso e ocupação do solo do Município;
- e) Realizar e elaborar todas e quaisquer atividades relacionadas com o estudo de assuntos ligados à racional urbanização do Município, mesmo que não arroladas nas alíneas anteriores;
- f) Elaborar seu regimento interno;
- g) Emitir parecer sobre todas as operações interligadas conforme disposto na legislação pertinente e
- h) Emitir parecer e sugerir sobre todas as iniciativas do Poder Público que de alguma forma possam interferir com os objetivos do COMUR por meio de ações ou omissões.

Artigo 3º – O **COMUR SERÁ CONSTITUÍDO POR MEMBROS REPRESENTANTES DA SOCIEDADE ORGANIZADA, DE FORMA ABRANGENTE COMPREENDENDO OS SEGMENTOS GOVERNAMENTAIS, EMPRESARIAIS E DA COMUNIDADE.**

E O **Decreto 50 de 23.02.2018**, emitido pelo Prefeito Municipal Duarte Nogueira,

Homologa o Regimento Interno do COMUR.

DA NATUREZA.

O COMUR é um órgão Colegiado consultivo, encarregado de assessorar o Poder Público Municipal, com apoio técnico e administrativo na secretaria de Planejamento, nos termos da Lei Complementar 695 de 04.11.1997.

DO COLEGIADO

O Colegiado do COMUR emitirá parecer sobre os assuntos relacionados com a natureza e finalidade, e fará divulgação dos seus trabalhos através do diário oficial do Município e do site da Secretaria de Planejamento.

Finalizando, com base no acima transcrito, fica claro que já existem órgãos legais e plurais, implementados para sanar quaisquer dúvidas ou emitir pareceres pertinentes ao Poder Público Municipal, com a participação da sociedade civil e suas entidades.

Se o Colegiado da CCU não se sentir capaz, poderá pedir pareceres ao COMUR.

Assim, **REQUEIRO** seja retirado no projeto a criação da Câmara Técnica de Legislação Urbanística.

Em primeiro por ferir competência de órgãos já existentes;

Em segundo pela desnecessidade de se criar novas tarefas e despesas para a Secretaria;

Em terceiro evoco sua decisão, tendo em vista que a criação desta Câmara partiu do pedido de titular anterior da Secretaria de Planejamento.



**Termos em que, Pede Deferimento em tempo hábil antes da finalização do projeto de Lei
Ribeirão Preto SP, 30.09.2021**

ACOLHIDO

Justificativa: No texto da LPUOS, no Capítulo IV - Dos colegiados, estão constando somente a CCU e GAPE.

538) Empresa SAID

PROPOSTA:

PROJETO DE LPUOS	SUGESTÕES
<p>Artigo 19. As Zonas de Uso e Ocupação, para quais se aplicam parâmetros urbanísticos específicos, compreendem:</p> <p>I. ZCC – Zona Corredor de Comércio e Serviço:</p> <p>a) ZCC-R – Zona Corredor de Comércio e Serviços Restritos. II. ZE – Zona Especial:</p> <p>a) ZEA – Zona Especial Aeroportuária;</p> <p>b) ZET – Zona Especial Polo Tecnológico;</p> <p>c) ZEU – Zona Especial Universidade de São Paulo; e</p> <p>III. ZEM - Zona Especial de Mineração e Indústria, de alto impacto ambiental, com predominância de exploração mineral e atividades industriais de médio e alto Impacto;</p>	<p>Artigo 19. As Zonas de Uso e Ocupação, para quais se aplicam parâmetros urbanísticos específicos, compreendem:</p> <p>I. ZCC – Zona Corredor de Comércio e Serviço:</p> <p>a) ZCC-R – Zona Corredor de Comércio e Serviços Restritos. II. ZE – Zona Especial:</p> <p>a) ZEA – Zona Especial Aeroportuária;</p> <p>b) ZET – Zona Especial Polo Tecnológico;</p> <p>c) ZEU – Zona Especial Universidade de São Paulo; e</p> <p>d) ZEM - Zona Especial de Mineração e Indústria, de alto impacto ambiental, com predominância de exploração mineral e atividades industriais de médio e alto Impacto;</p>
<p>Artigo 21. Zonas Especiais (ZE) compreendem porções do território sujeitas a restrições e disposições específicas de acordo com suas particularidades, assim definidas:</p> <p>IV. Zona Especial de Mineração (ZEM) é o polígono delimitado no Mapa 05 - Zoneamento Urbanístico, onde é permitido, além dos usos compatíveis ao zoneamento incidente sobre a área, o desenvolvimento de atividades de mineração e correlatas nas áreas sobre regime de aproveitamento.</p>	<p>Artigo 21. Zonas Especiais (ZE) compreendem porções do território sujeitas a restrições e disposições específicas de acordo com suas particularidades, assim definidas:</p> <p>IV. Zona Especial de Mineração (ZEM) é o polígono delimitado no Mapa 05 - Zoneamento Urbanístico, onde é permitido, além dos usos compatíveis ao zoneamento incidente sobre a área, o desenvolvimento de atividades de mineração e industriais correlatas nas áreas sobre regime de aproveitamento.</p>
<p>Artigo 21. ...</p> <p>... §3º. Serão consideradas áreas sob regime de aproveitamento àquelas com concessão de lavra expedida pela Agência Nacional de Mineração (ANM) ou com registro de licenciamento válido junto ao órgão municipal de meio ambiente.</p> <p>§4º. Novos parcelamentos de solo somente serão permitidos na ZEM quando situados fora das áreas sob regime de aproveitamento de recursos minerais.</p> <p>§5º. Para os novos parcelamentos, inseridos ou no entorno da ZEM, somente será admitido o uso residencial quando respeitado o afastamento mínimo de 200 m (duzentos metros) contados a partir do perímetro externo das áreas sob regime de aproveitamento de recursos minerais.</p> <p>§6º. O parcelamento do solo na ZEM poderá ser admitido em áreas sob regime de aproveitamento de recursos minerais quando em comum acordo entre o proprietário do solo superficial e o titular do regime de aproveitamento, com autorização do órgão regulador da atividade minerária, desde que estabelecido no processo de licenciamento do parcelamento um cronograma de implantação do empreendimento, que se inicie após o encerramento das atividades de exploração mineral, respeitado o prazo máximo previsto nesta lei.</p>	<p>Artigo 21. ...</p> <p>... §3º. Serão consideradas áreas sob regime de aproveitamento àquelas com concessão de lavra expedida pela Agência Nacional de Mineração (ANM) ou com registro de licenciamento válido junto ao órgão municipal de meio ambiente.</p> <p>§4º. Novos parcelamentos de solo somente não serão permitidos na ZEM quando situados fora das em áreas sob regime de aproveitamento de recursos minerais, exceto em casos em que se encerrou a atividade minerária e com a anuência do titular do regime de aproveitamento.</p> <p>§5º. Para os novos parcelamentos, inseridos ou no entorno da ZEM, somente será admitido o uso residencial quando respeitado o afastamento mínimo de 200 m (duzentos metros) contados a partir do perímetro externo das áreas sob regime de aproveitamento de recursos minerais.</p> <p>§6º. O parcelamento do solo na ZEM poderá ser admitido em áreas sob regime de aproveitamento de recursos minerais quando em comum acordo entre o proprietário do solo superficial e o titular do regime de aproveitamento, com autorização do órgão regulador da atividade minerária, desde que estabelecido no processo de licenciamento do parcelamento um cronograma de implantação do empreendimento, que se inicie após o encerramento das atividades de exploração mineral, respeitado o prazo máximo previsto nesta lei.</p>



<p>§7º. A comprovação do encerramento das atividades de mineração deverá ser realizada através de apresentação de autorização de fechamento pela ANM e/ou da não renovação da licença ambiental expedida pelo órgão municipal competente §8º. As áreas com Registro de Licença para Extração de Minerais em funcionamento na Zona Urbana e de Expansão Urbana no município deverão respeitar os prazos estabelecidos pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente para o exercício desta atividade mineradora, devendo ser encerrada findo este período ou de sua renovação.</p>	<p>§7º. A comprovação do encerramento das atividades de mineração deverá ser realizada através de apresentação de autorização de fechamento pela ANM. e/ ou da não renovação da licença ambiental expedida pelo órgão municipal competente §8º. As áreas com Registro de Licença para Extração de Minerais em funcionamento na Zona Urbana e de Expansão Urbana no município deverão respeitar os prazos estabelecidos pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente para o exercício desta atividade mineradora, devendo ser encerrada findo este período ou de sua renovação.</p> <p>§9º. As áreas da ZEM ocupadas por usos residenciais existentes ou em novos parcelamentos na ZEM, respeitados afastamentos e restrições impostos por esta Zona Especial, obedecerão aos parâmetros e restrições da ZM 4.</p> <p>§10 As áreas em ZEM, em novos parcelamentos ou não, ocupadas por usos não residenciais, de mineração e/ou industriais obedecerão aos parâmetros e restrições desta Zona Especial.</p>
<p>Artigo 35. Os parâmetros urbanísticos especiais para o uso e a ocupação do solo de forma sustentável na ZUE estão previstos no Quadro 03, anexo a esta Lei, sendo que:</p> <p>I. Para empreendimentos edilícios, a Taxa de Permeabilidade (TP) mínima será de 15% (quinze por cento) da área total do terreno para lotes de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e 20% (vinte por cento) para as demais situações;</p> <p>II. Para parcelamento do solo, a reserva de Sistema de Espaços Livres de Uso Público será de 35%, a serem mantidos permeáveis, nos termos deste artigo; e,</p> <p>III. A densidade Populacional Líquida máxima igual ou inferior 650 hab/ha (seiscentos e cinquenta habitantes por hectare), podendo chegar a 850 hab/ha (oitocentos e cinquenta habitantes por hectare) para empreendimentos enquadrados na Lei de Habitação de Interesse Social.</p> <p>§1º. A Taxa de Permeabilidade (TP) exigida no inciso I só poderá ser substituída por sistema de infiltração nos termos previstos no código de obras municipal, em lotes com área inferior a 1.000 m² (mil metros quadrados).</p>	<p>Artigo 35. Os parâmetros urbanísticos especiais para o uso e a ocupação do solo de forma sustentável na ZUE estão previstos no Quadro 03, anexo a esta Lei, sendo que:</p> <p>I. Para empreendimentos edilícios, a Taxa de Permeabilidade (TP) mínima será de 15% (quinze por cento) da área total do terreno para lotes de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e 20% (vinte por cento) para as demais situações;</p> <p>II. Para parcelamento do solo, a reserva de Sistema de Espaços Livres de Uso Público será de 35%, a serem mantidos permeáveis, nos termos deste artigo; e,</p> <p>III. A densidade Populacional Líquida máxima igual ou inferior 650 hab/ha (seiscentos e cinquenta habitantes por hectare), podendo chegar a 850 hab/ha (oitocentos e cinquenta habitantes por hectare) para empreendimentos enquadrados na Lei de Habitação de Interesse Social.</p> <p>§1º. A Taxa de Permeabilidade (TP) exigida no inciso I só poderá ser substituída por sistema de infiltração nos termos previstos no código de obras municipal, em lotes com área inferior a 1.000 m² (mil metros quadrados).</p> <p>NÃO ACOLHIDO</p> <p>Justificativa: O atual artigo 33 foi mantido a pedido da SMMA.</p>
<p>Artigo 37. Quanto aos possíveis conflitos entre Zonas deve-se respeitar:</p> <p>I. a alteração, revisão ou supressão de qualquer parâmetro urbanístico deverá estar de acordo com as determinações do Plano Diretor e de suas leis complementares;</p> <p>II. em caso de sobreposição de Macrozonas, Zonas e/ou Zonas Especiais, prevalecerão os valores ou índices de parâmetros urbanísticos, assim como usos característicos e admitidos, nas disposições que não sejam complementares e as imposições mais restritivas, com exceção dos casos previstos nas zonas ZCC, definidas neste Capítulo;</p> <p>III. na Zona Especial Aeroportuária (ZEA) deve se respeitar as disposições pertinentes impostas pela legislação e regulamentação federal e estadual, em especial as determinações do COMAER, Comando da Aeronáutica e da legislação ambiental;</p> <p>IV. quando uma área a ser urbanificada estiver inserida em mais de uma Macrozona Urbanística, Zona ou Zonas Especiais, será necessário calcular os valores ou índices dos parâmetros urbanísticos de cada um dos trechos separadamente, podendo o valor resultante ser aplicado por trecho do terreno ou distribuído em todo o imóvel, com a anuência da Secretaria Municipal do Meio Ambiente.</p> <p>V. são exceção, ao inciso anterior, os usos característicos e admitidos por Macrozona/Zona e seus respectivos limites de gabarito os quais permanecem obrigados a obedecerem aos</p>	<p>Artigo 37 (atual 35). Quanto aos possíveis conflitos entre Zonas deve-se respeitar:</p> <p>I. a alteração, revisão ou supressão de qualquer parâmetro urbanístico deverá estar de acordo com as determinações do Plano Diretor e de suas leis complementares;</p> <p>II. em caso de sobreposição de Macrozonas, Zonas e/ou Zonas Especiais, prevalecerão os valores ou índices de parâmetros urbanísticos, assim como usos característicos e admitidos, nas disposições que não sejam complementares e as imposições mais restritivas, com exceção dos casos previstos nas zonas ZCC e nas Zonas Especiais, definidas neste Capítulo;</p> <p>III. na Zona Especial Aeroportuária (ZEA) deve se respeitar as disposições pertinentes impostas pela legislação e regulamentação federal e estadual, em especial as determinações do COMAER, Comando da Aeronáutica e da legislação ambiental;</p> <p>IV. quando uma área a ser urbanificada estiver inserida em mais de uma Macrozona Urbanística, Zona ou Zonas Especiais, será necessário calcular os valores ou índices dos parâmetros urbanísticos de cada um dos trechos separadamente, podendo o valor resultante ser aplicado por trecho do terreno ou distribuído em todo o imóvel, com a anuência da Secretaria Municipal do Meio Ambiente.</p> <p>V. são exceção, ao inciso anterior, os usos característicos e admitidos por Macrozona/Zona e seus respectivos limites de gabarito os quais permanecem obrigados a obedecerem aos</p>



Justificativa da PROPOSTA: Solicitamos tratamento diferenciado para o TEP LESTE e SUDESTE (ZUE), assim como feito com o TEP NO, onde se revise as dimensões mínimas de Lote, passando a se exigir lotes com frente mínima de 7,00m (sete metros) e área mínima de 140,00 m² (cento e quarenta metros quadrados). Tal alteração é justificada pelo entendimento diferenciado aplicado a esta região no que se refere à reserva de áreas públicas (35% da área da gleba deve ser destinada à Espaços de Uso Livre Público, e somados ao sistema Viário e reserva de Áreas institucionais, podendo totalizar mais de 55% da gleba) e na tentativa de se possa produzir número suficiente de unidades habitacionais que equilibre os custos inerentes de infraestrutura e reserva de áreas públicas e possibilite a continuidade de desenvolvimento urbano na região, especialmente nos produtos de padrão popular.

JUSTIFICATIVA: Lembramos que existe legislação específica estadual/federal que regula a instalação de usos e atividades rurais e na zona rural, e cabe ao município o regramento e fiscalização do que é parte do licenciamento urbano.

PROJETO DE LPOUS

Artigo 43. A instalação de usos e atividades previstos neste Título, em lotes ou glebas na área urbana e de expansão urbana, ficará sujeita ao traçado das diretrizes viárias e ambientais fornecidas pelo órgão competente do Poder Executivo, devendo estas áreas que compõem estas diretrizes serem de observância obrigatória pelo empreendedor para doação ao município e execução, respeitadas as dimensões máximas de tamanho da face de quadra, estabelecido nesta lei complementar.

§1º. A instalação de usos e atividades não residenciais nos termos do caput somente será permitida em glebas na Zona Rural com análise e autorização especiais, respeitando-se o disposto nesta Lei Complementar, em especial o seu artigo 27.

SUGESTÕES

Artigo 43. A instalação de usos e atividades previstos neste Título, em lotes ou glebas na área urbana e de expansão urbana, ficará sujeita ao traçado das diretrizes viárias e ambientais fornecidas pelo órgão competente do Poder Executivo, devendo estas áreas que compõem estas diretrizes serem de observância obrigatória pelo empreendedor para doação ao município e execução, respeitadas as dimensões máximas de tamanho da face de quadra, estabelecido nesta lei complementar.

§1º. A instalação de usos e atividades não residenciais nos termos do caput somente será permitida em glebas na Zona Rural com análise e autorização especiais **dos órgãos competentes nas esferas federais estaduais, não cabendo o licenciamento municipal das edificações, desde** respeitando-se o disposto nesta Lei Complementar, em especial o seu artigo 27.

Artigo 226. Será admitida na zona rural a instalação de usos e atividades não residenciais mediante Licença Ambiental, devendo as edificações atenderem os parâmetros compatíveis às normas técnicas construtivas e legislação pertinentes, dentre elas o Código de Obras e o Código do Meio Ambiente.

Parágrafo único. Os procedimentos para obtenção das autorizações, dos alvarás e das licenças citadas neste artigo, bem como os respectivos documentos a serem apresentados, serão regulamentados pelo Poder Executivo.

Artigo 226. Será admitida na zona rural a instalação de usos e atividades não residenciais mediante Licença Ambiental **Federal e/ou estadual**, devendo as edificações atenderem os parâmetros compatíveis às normas técnicas construtivas e legislação pertinentes, dentre elas o Código de Obras e o Código do Meio Ambiente.

Parágrafo único. **Para os casos previstos no caput, fica o licenciamento municipal das edificações dispensado. Os procedimentos para obtenção das autorizações, dos alvarás e das licenças citadas neste artigo, bem como os respectivos documentos a serem apresentados, serão regulamentados pelo Poder Executivo.**

JUSTIFICATIVA: O texto apresentado inviabiliza a execução de Controle e Cercamento exclusivamente por Circuito de Câmeras em Vias Públicas sem o cercamento por muros e construção de edificações de apoio para o controle de acesso. Situações como a do Cercamento da City Ribeirão não seriam mais possíveis após a promulgação desta LPOUS.

Artigo 140. Os loteamentos poderão ser analisados e aprovados mediante manifestação de interesse de controle de acesso devendo, neste caso:

...

§4º. O empreendedor deve apresentar Termo de Compromisso de instituição de Associação de Proprietários dos lotes internos ao cercamento, ou entidade a ela equiparada, até a publicação do Decreto de aprovação.

Artigo 140. Os loteamentos poderão ser analisados e aprovados mediante manifestação de interesse de controle de acesso devendo, neste caso:

...

§4º. **O empreendedor deve apresentar Termo de Compromisso de instituição de Associação de Proprietários dos lotes internos ao cercamento, ou entidade a ela equiparada, até a publicação do Decreto de aprovação.**



	<p>Esse parágrafo contradiz o exigido nos artigos anteriores para protocolo do processo administrativo</p>
<p>Artigo 141. Para os loteamentos já aprovados que pretendam a obtenção de autorização para controle de acesso, parcial ou total, deverão ter seu pedido formulado por pessoa jurídica, constituída na modalidade de associação civil sem fins lucrativos, representada pela Associação de Proprietários ou entidade a ela equiparada, expressando, oficialmente, a vontade da maioria dos proprietários dos lotes inseridos na área com controle de acesso, respeitado os parâmetros do artigo anterior. §1º. A vontade da maioria dos proprietários deverá ser demonstrada por meio de ata de assembleia extraordinária, cuja Ordem do Dia seja específica e unicamente o pedido de autorização do controle de acesso do loteamento junto à Prefeitura Municipal e cuja convocação seja comprovada de forma expressa a todos os proprietários de lotes que ficarão na(s) porção(ões) com acesso controlado.</p> <p>§2º. Para os loteamentos aprovados em legislação anterior, na impossibilidade do atendimento ao artigo anterior, mediante justificativa técnica, poderá ser admitido:</p> <p>a) a redução do percentual e, excepcionalmente a dispensa, do atendimento aos incisos IV e VII do artigo anterior, devendo ser demonstrada a inviabilidade técnica ou impossibilidade física; e, b) perímetro de fechamento superior ao comprimento máximo de face de quadra estabelecido nesta lei, desde que não interrompa ou impeça a livre circulação de vias estruturantes e as vias locais que o município julgar estratégicas, devendo obrigatoriamente prever um acesso de veículos e pedestres para garantir a mobilidade urbana da área a ser fechada, a cada 300 m (trezentos metros), em média, conforme orientação da Secretaria Municipal do Planejamento e Desenvolvimento Urbano.</p> <p>§3º. A CCU poderá, como condicionante para admissibilidade prevista no parágrafo anterior e mediante justificativas técnicas, exigir alternativas de mitigação, a fim de garantir a mobilidade urbana e a integração do tecido urbano, tendo como base a análise técnica de estudos de trânsito, tráfego e mobilidade, desenvolvidos às expensas do interessado, sob orientação do órgão gestor do trânsito de Ribeirão Preto, da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano.</p>	<p>Alterado o ordenamento, com pequenas alterações de texto, conforme demonstrado abaixo, para melhor compreensão da lei quando do aceite da sugestão de alteração de tratamento dado ao Controle de acesso exclusivo por videomonitoramento.</p> <p>Artigo 141. Para os loteamentos já aprovados que pretendam a obtenção de autorização para controle de acesso, parcial ou total, deverão ter seu pedido formulado por pessoa jurídica, constituída na modalidade de associação civil sem fins lucrativos, representada pela Associação de Proprietários ou entidade a ela equiparada, expressando, oficialmente, a vontade da maioria dos proprietários dos lotes inseridos na área com controle de acesso, respeitado os parâmetros dos artigos anteriores.</p> <p>§2º. Para os loteamentos aprovados em legislação anterior, na impossibilidade do atendimento ao artigo 140 anterior, mediante justificativa técnica, poderá ser admitido:</p> <p>Artigo 142, na integra. Artigo 143, na integra. Artigo 144, na integra.</p>
<p>Artigo 145. O controle de acesso e circulação interna de espaços públicos específicos com o interesse coletivo particular realizado por videomonitoramento por meio de circuito de câmera de vigilância, deverá: I. possuir Termo de Autorização e Compromisso emitido pela Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano e publicado por meio de Decreto específico do Poder Executivo; e,</p> <p>II. solicitar por meio de pessoa jurídica, constituída na modalidade de associação civil sem fins lucrativos, representada pela Associação de Proprietários e/ou moradores, ou entidade a ela equiparada, expressando, oficialmente, a vontade da maioria dos proprietários dos lotes inseridos na área vigiada.</p> <p>Parágrafo único - O Termo de Autorização e Compromisso previsto no item I e demais parâmetros e regramentos serão definidos em Decreto específico do Poder Executivo.</p>	<p>Artigo 145. O controle de acesso e circulação interna de espaços públicos específicos com o interesse coletivo particular quando realizado por exclusivamente por videomonitoramento por meio de circuito de câmera de vigilância sem cercamento ou controle físico, deverá:</p> <p>I. formalizar no processo em processo administrativo específico, a intenção para controle de acesso do loteamento exclusivamente por videomonitoramento por circuito de câmeras de vigilância sem cercamento e/ou controle físico junto à Prefeitura Municipal;</p> <p>II. apresentar anteprojeto urbanístico que demonstre a indicação do perímetro da área onde incidirá o controle por videomonitoramento;</p> <p>III. indicar no anteprojeto a localização dos equipamentos e/ou mecanismos de videomonitoramento;</p> <p>IV. garantir que os equipamentos sejam instalados em lotes privados; e,</p> <p>V. garantir o acesso ao perímetro controlado de pessoas e veículos não residentes por via pública, nos termos previstos no caput.</p> <p>§ 1º. Entende-se por controle de acesso por videomonitoramento por circuito de câmeras de vigilância sem cercamento e/ou</p>



	<p>controle físico a instalação de dispositivos, equipamento, mecanismos e/ou tecnologias de monitoramento e gestão remota de controle de acesso automatizado sem a implantação de guaritas, portarias, portões, cancelas e/ou, cercamentos como gradis muros ou quaisquer outros elementos de fechamentos.</p> <p>§ 2º. Não se aplica para a forma de controle disposta no caput: a) a dimensão máxima da área a ser monitorada; e, b) o disposto nos artigos 140 e 141.</p> <p>Artigo 145. O controle de acesso e circulação interna de espaços públicos específicos com o interesse coletivo particular que inclua ou seja exclusivamente realizado por videomonitoramento por meio de circuito de câmera de vigilância, deverá:</p> <p>I. garantir, além do exigido em sua modalidade específica, com ou sem cercamento e controle físico, por firmamento de possuir Termo de Autorização e Compromisso emitido pela Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano e publicado por meio de Decreto específico do Poder Executivo que: se,</p> <p>a) a entidade jurídica representante dos proprietários da área de acesso controlado se responsabilizará pela conservação, modernização e manutenção dos dispositivos, equipamento, mecanismos e/ou tecnologias de monitoramento e gestão remota de controle de acesso automatizado e se comprometerá a guardar as imagens coletadas por período igual ou superior a 12 (doze) semanas; e,</p> <p>b) as imagens coletadas e armazenadas conforme disposto no parágrafo anterior deverá ser disponibilizadas em até 5 (cinco) dias úteis, em formato mp4 ou outro que o substitua, aos órgãos, empresas, autarquias e/ou empresas associadas à Gestão Pública em qualquer momento, mediante solicitação oficial.</p> <p>II. solicitar por meio de pessoa jurídica, constituída na modalidade de associação civil sem fins lucrativos, representada pela Associação de Proprietários e/ou moradores, ou entidade a ela equiparada, expressando, oficialmente, a vontade da maioria dos proprietários dos lotes inseridos na área vigiada.</p> <p>Parágrafo único - O Termo de Autorização e Compromisso previsto no item I e demais parâmetros e regimentos serão definidos em Decreto específico do Poder Executivo.</p>
--	--

539)

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: As sugestões propostas foram acolhidas parcialmente, sendo as mesmas inseridas no texto da lei final com adequações de redação.

540) CONPPAC-RP

PROPOSTA:

Ofício no 03/2021 - CONPPAC/RP

Ribeirão Preto, 25 de Junho de 2021

**CONTRIBUIÇÕES DO CONPPAC AO PROCESSO DE REVISÃO DA
LEI COMPLEMENTAR NO 2157, DE 2007 - REFERENTES À VERSÃO DO PROJETO DE LEI ELABORADA
PARA A AUDIÊNCIA DE 14 DE JUNHO DE 2021.**



O Conselho de Preservação do Patrimônio Cultural do Município de Ribeirão Preto (CONPPAC-RP), no exercício da sua competência de "definir critérios e delimitar áreas especiais de preservação do patrimônio cultural no âmbito do município na legislação municipal, em especial a lei de parcelamento, uso e ocupação do solo nesse aspecto", conforme o inciso XXXI, artigo 15, da Lei complementar no 2799, de 2016, delibera:

1

No Projeto de Lei, a definição de patrimônio cultural a ser adotada deve ser aquela expressa no artigo 4º da Lei complementar no 2799, de 2016, que estabelece o Sistema Municipal de Patrimônio Cultural de Ribeirão Preto, a qual é consonante e amplia as definições constantes da Constituição da República Federativa do Brasil, de 1988, em seu artigo 216, e da Constituição Estadual, de 1989, em seu artigo 260. Dada a natureza do Projeto de Lei, o conceito deve ser adaptado de modo a incluir somente os bens de natureza material. Assim, propõe-se a seguinte redação:

"Para efeitos de aplicação desta lei, constituem patrimônio cultural ribeirão-pretano os bens de natureza material tomados isoladamente ou em conjunto, que compreendem as expressões de vida e tradições que constituem a herança cultural e fazem referência à identidade, à ação e à memória dos diferentes grupos formadores da sociedade brasileira, representados nos limites do município de Ribeirão Preto, nos quais se incluem os bens imóveis, sítios urbanos, bens móveis e integrados, históricos, artísticos, arqueológicos, paleontológicos, etnográficos, paisagísticos e naturais."

NÃO SE APLICA

Justificativa: A LPUOS não traz a definição de Patrimônio Cultural, isto porque tal assunto é regulamentado em legislação própria, conforme citado na própria contribuição. O que a LPUOS traz é a definição de Zonas de Proteção ao Patrimônio Cultural, Histórico e Artístico (ZPC), que são porções do território municipal destinadas à preservação, valorização e salvaguarda dos bens integrantes do patrimônio cultural, que além de trazer dispositivos de controle de preservação apresenta ainda incentivos fiscais a quem o faça.

541)

1.2

As áreas especiais a ser delimitadas no Projeto de Lei de Revisão da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (doravante Projeto de Lei) devem visar a garantia da preservação do patrimônio cultural municipal, tal como expresso no inciso XXXI, artigo 15, da Lei complementar no 2799, de 2016.

ACOLHIDO

Justificativa: A proposta de revisão LPUOS amplia consideravelmente as áreas de proteção em relação à lei vigente atualmente. Além da região do núcleo histórico de Bonfim Paulista, contemplada na atual LC2157/07, a delimitação incorpora as regiões do Centro Histórico de Ribeirão Preto e a região da Avenida 09 de Julho. A ZPC abrange ainda todos os bens tombados na esfera federal, estadual e municipal, bem como, suas respectivas áreas de envoltória e estabelece ainda que em prazo de até 180 dias será publicado o Mapa do Patrimônio Cultural (MPC), a ser definido pelo CONPPAC.

A opção de trazer o MPC através de decreto regulamentador visa permitir sua atualização de forma constante, considerando o avanço nos trabalhos do conselho com a inclusão de novos bens e áreas com interesse Cultural, Histórico e Artístico.



As áreas delimitadas estabelecem condições de intervenção, indicando a necessidade de manifestação prévia pelo CONPPAC ou, quando já estiverem estabelecidos os parâmetros de preservação, pela Divisão de Patrimônio.

542)

1.3

O Projeto de Lei deve distinguir com clareza os conceitos de patrimônio cultural e bem tombado. Os bens municipais tombados integram o patrimônio cultural municipal. O patrimônio cultural municipal não se limita aos bens municipais tombados. O tombamento é uma das formas de acautelamento previstas na Constituição da República Federativa do Brasil, de 1988, em seu artigo 216, parágrafo 19, e na Lei complementar no 2799, de 2016, em seu artigo 5o.

NÃO SE APLICA

Justificativa: Esta matéria é abordada pela Lei Complementar 2799/2016, que dispõe sobre o sistema municipal de patrimônio cultural.

543)

2

Inventários e subsequentes diagnósticos devem embasar qualquer forma de planejamento territorial. Assim, no planejamento das Zonas Urbanas e de Expansão Urbana do Projeto de Lei, devem ser realizados inventários sobre o patrimônio cultural municipal e ser considerados os inventários já existentes.

ACOLHIDO

Justificativa: A proposta da LPUOS traz a obrigatoriedade da elaboração dos Planos de Ação Regional, que consiste num estudo aprofundado de cada região do município, denominada Unidade de Ocupação Planejada (UOP), que prevê, dentre outros aspectos, a valorização e proteção da paisagem e do patrimônio. Logo, poderão ser identificadas novas áreas a serem delimitadas no Mapa de Preservação Cultural (MPC) além de alteração de parâmetros urbanísticos na região.

544)

2.1

No planejamento das Zonas Urbana e de Expansão Urbana do Projeto de Lei, deve ser considerado o Inventário de Referências Culturais realizado pela Rede de Cooperação Identidades Culturais juntamente com a Secretaria Municipal da Cultura e Turismo. Este inventário compõe o Sistema Municipal de Patrimônio Cultural de Ribeirão Preto, conforme expresso no inciso IV, artigo 2o da Lei complementar no 2799, de 2016.

ACOLHIDO PARCIALMENTE

Justificativa: A proposta da LPUOS incorpora na ZPC regiões abrangidas pelo Inventário de Referências Culturais e traz para decreto regulamentador a inclusão de outras regiões a serem definidas pelo CONPPAC, considerando que novos inventários poderão ser elaborados com



identificação de novas áreas com interesse de preservação, entendeu-se a necessidade de se ter esta delimitação através de um instrumento mais flexível.

545)

3

Deve-se observar o estipulado no inciso IX, artigo 30, da Constituição da República Federativa do Brasil, de 1988, onde se prevê que compete aos Municípios "promover a proteção do patrimônio histórico-cultural local, observada a legislação e a ação fiscalizadora federal e estadual"; e deve-se observar o estipulado no Artigo 52, alínea VI, do Plano Diretor de Ribeirão Preto, onde se prevê a garantia da "preservação e conservação do patrimônio histórico e cultural, representativo e significativo da memória urbana e rural" na política da produção e da organização do espaço físico territorial do município.

ACOLHIDO

Justificativa: A proposta da LPUOS cria as Zonas de Preservação Cultural (ZPC), sendo que nestas áreas são estabelecidas condições de intervenção, indicando a necessidade de manifestação prévia pelo CONPPAC ou, quando já estiverem estabelecidos os parâmetros de preservação, pela Divisão de Patrimônio. Traz ainda incentivos fiscais para preservação e valorização do patrimônio.

546)

3.1

o planejamento da Zona Urbana do Projeto de Lei deve garantir a proteção dos bens materiais patrimoniais situados em território urbanizado, que integram o patrimônio cultural municipal. Não é admissível, portanto, que no Projeto de Lei sejam incentivadas transformações no território construído sem que antes se garanta a proteção desse patrimônio. Isto vale para a concessão de incentivos que visam a "fomentar à requalificação e ao desenvolvimento ordenado nas UOP" prevista no artigo 12 do Projeto de Lei, como por exemplo o estímulo ao adensamento populacional estipulado no inciso I do mesmo artigo, além de ações tais como as agrupadas no item 6 (ações de Adensamento Populacional) do Quadro 03. Tais ações de incentivo têm potencial de impactar a paisagem urbana histórica, sítios, conjuntos e demais bens materiais isolados do Centro, Campos Elíseos, Ipiranga, Vila Tibério, Jardim Sumaré, Alto da Boa Vista, dentre outros.

ESCLARECIMENTOS

Justificativa: A O programa de incentivos urbanísticos será regulamentado pelos Planos de Ação Regional (PAR), com prazo de elaboração em até três anos após a publicação da Lei. O mesmo PAR, que regulamentará os incentivos para fomentar a requalificação a partir da identificação das potencialidades de uma UOP também será responsável por identificar áreas de interesse histórico, compatibilizando as mudanças necessárias dos padrões de uso e ocupação do solo com o respeito e reconhecimento dos valores sociais, culturais, construtivos e da paisagem que traduzem a história e a cultura de uma localidade ou um período.

547)

3.2

O planejamento da Zona de Expansão Urbana do Projeto de Lei deve garantir a proteção dos bens materiais patrimoniais situados em território não urbanizado, sobretudo os remanescentes de



antigas fazendas de café e ferrovias, que integram o patrimônio cultural municipal. Isto vale para os Territórios de Expansão Planejada previstos no artigo 14 do Projeto de Lei. O processo de expansão urbana tal como previsto no Projeto de Lei têm potencial de impactar a paisagem rural histórica, sítios, conjuntos e demais bens materiais isolados do território que compreende remanescentes de antigas fazendas de café e ferrovias.

ESCLARECIMENTOS

Justificativa: A Os Planos de Ação Regional (PAR), com prazo de elaboração em até três anos após a publicação da Lei, abrangem também os Territórios de Expansão Planejada (TEP) e também será responsável por identificar áreas de interesse histórico, compatibilizando as mudanças necessárias dos padrões de uso e ocupação do solo com o respeito e reconhecimento dos valores sociais, culturais, construtivos e da paisagem que traduzem a história e a cultura de uma localidade ou um período.

548)

4

Com base nos itens 1 a 3 desta deliberação, propõe-se:

Artigo. As Zonas de Proteção ao Patrimônio Cultural, Histórico e Artístico (ZPC), para efeitos desta Lei Complementar, são porções do território destinadas à preservação, valorização e salvaguarda dos bens de valor histórico, artístico, arquitetônico, arqueológico, paisagístico, social e/ou cultural integrantes do patrimônio cultural do Município, nas quais se incluem os seguintes bens materiais:

I- os bens tomados isoladamente ou em conjunto, que compreendem as expressões de vida e tradições que constituem a herança cultural e fazem referência à identidade, à ação e à memória dos diferentes grupos formadores da sociedade brasileira, representados nos limites do município de Ribeirão Preto;

II- os bens tombados nas esferas federal, estadual e municipal;

III- as envoltórias estabelecidas para os bens tombados nas esferas federal, estadual e municipal;

IV- os bens inventariados constantes do Inventário de Referências Culturais de Ribeirão Preto;

V- os bens inventariados constantes de inventários reconhecidos pelo Conselho de Preservação do Patrimônio Cultural do Município de Ribeirão Preto (CONPPAC-RP);

VI- os bens protegidos sob qualquer outra forma de acatamento oficial.

Parágrafo Único. Qualquer projeto em áreas ou edificações constantes da ZPC definida nesta Lei Complementar, quando da solicitação de autorização para novos empreendimentos, fica obrigatória a apresentação de manifestação da Secretaria Municipal de Cultura e Turismo, consultado o Conppac-RP, sobre o interesse cultural do imóvel objeto do processo para a sua aprovação.

Artigo. Em função da necessidade de proteção cultural, histórica, paisagística e demais aspectos relevantes, a qualquer tempo o CONPPAC-RP poderá definir e delimitar Zonas de Proteção ao Patrimônio Cultural, Histórico e Artístico (ZPC) no município de Ribeirão Preto, bem como seus parâmetros urbanísticos, que deverão ser estabelecidos por meio de regulamentação específica.

Parágrafo Único. Os Planos de Ação Regional (PAR) poderão incorporar as Zonas de Proteção Cultural, Histórico e Artísticas (ZPC) identificadas e delimitadas pelo CONPPAC-RP em função da necessidade de proteção cultural, histórica, paisagística e demais aspectos relevantes, conforme cada caso, cujos parâmetros, diretrizes e procedimentos serão definidos pelo CONPPAC-RP para os limites do uso e ocupação do solo destas áreas, inclusive o gabarito máximo, respeitando a legislação pertinente.

Artigo. Os imóveis ou áreas em regime de proteção decorrentes de processos de tombamento em nível municipal, estadual ou federal, inclusive suas áreas envoltórias, quando houver, deverão



atender às restrições impostas pelo respectivo instrumento de tombamento, ouvido ainda o órgão de proteção.

Artigo. As Zonas de Proteção ao Patrimônio Cultural, Histórico e Artístico (ZPC), para fins de incentivo à preservação e à conservação, possuem parâmetros urbanísticos estabelecidos nesta Lei Complementar, inclusive em seus Quadros, e compreendem:

| - as áreas delimitadas no Mapa 05, bem como nos Planos de Ação Regional (PAR) e em outras delimitações estabelecidas pelo CONPPAC-RP e definidas por meio de decreto; 11 - os bens tombados ou em processo de tombamento, nas esferas federal, estadual e municipal.

§19. Aos imóveis enquadrados no inciso I deste artigo poderá ser aplicada como incentivo para sua preservação e valorização a transferência de potencial construtivo não utilizado, nos termos desta Lei Complementar.

§29. Aos imóveis enquadrados no inciso II deste artigo, além do previsto no parágrafo anterior, ficam garantidos os seguintes benefícios, desde que solicitados e autorizados pelo Poder Público:

a) isenção total do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU); b) isenção total do ISS incidente sobre os serviços específicos de elaboração de projetos e serviços destinados ao restauro e conservação do bem tombado; c) isenção de todas as taxas municipais incidentes nos serviços públicos de análise e aprovação de projetos e execução da conservação e restauro dos bens tombados; d) autorização para realização de parcerias público-privadas, convênios entre os proprietários do imóvel e isenção de taxas e emolumentos municipais para aprovação de projetos, tramitação de documentos diversos e alvarás autorizativos se associados ao interesse da preservação e incentivos de uso ao imóvel tombado; e) programa de transferência de valores de taxas e emolumentos fiscais e tributários devidos por terceiros desde que direcionados exclusivamente e comprovadamente para a valorização e recuperação física de imóveis tombados;

f) transferência de investimentos aplicados diretamente ao bem tombado e seu entorno imediato a descontos específicos no imposto predial territorial urbano (IPTU) do imóvel em questão.

§ 39. Os incentivos listados no parágrafo anterior serão distribuídos proporcionalmente e mediante as seguintes possibilidades, sem prejuízo de outras:

a) apresentação de laudo de conservação do imóvel; b) restauração; c) reconversão do uso do imóvel; d) reabilitação; e) comprovação do uso e ocupação do imóvel.

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: A revisão do texto incorporou parte do conceito proposto na contribuição, com adequação em função da necessidade de compatibilização com o restante do texto legal e com as demais alterações realizadas em função de outras contribuições.

Foi mantida a obrigatoriedade de manifestação do Conselho nas intervenções de imóveis em ZPC, excetuando aquelas que não resultem em descaracterização dos bens, como por exemplo reformas internas e conservações, não se aplicando ao caso de bem em regime de proteção decorrente de processo de tombamento. Prevendo ainda que, nos casos onde o conselho já tenha definido os parâmetros de preservação incidentes em determinada área, a manifestação para verificação do cumprimento de tais parâmetros pode ocorrer pela Divisão de Patrimônio.

A incorporação imediata na ZPC de todos os inventários reconhecidos pelo CONPPAC não foi realizada neste momento, no entanto, estabeleceu-se que em 180 dias seja elaborado Mapa de Patrimônio Cultural (MPC) a ser definido pelo CONPPAC e instituído por meio de Decreto Municipal, com maior flexibilidade de alteração sempre que forem identificadas novas áreas/bens com necessidade de proteção.



549)



Ribeirão Preto, 28 de junho de 2021

Secretário de Planejamento e Desenvolvimento Urbano Daniel Marques Gobbi,

O Território em Rede vem, por meio desta carta, enviar-lhe as propostas e sugestões para alterações na minuta da Revisão da LPUOS, após audiência do dia 14 de junho de 2021.

Quem Somos?

Somos um coletivo formado por arquitetos e urbanistas, geógrafos, historiadores e sociólogos, com o interesse comum na compreensão da produção do espaço urbano de Ribeirão Preto. Somos pessoas que participam dos debates públicos na cidade e que se interessam pela história e geografia do município de Ribeirão Preto em relação: às suas características específicas; à sua história urbana; às relações de poder; ao modelo de crescimento urbano; às desigualdades sócio-racial-gênero; às questões ambientais urgentes; à morfologia urbanística; aos fluxos de investimentos públicos e privados; ao movimento cultural; todos relacionados a Ribeirão Preto.

Como objetivo central, buscamos atuar na perspectiva da ampliação do direito à cidade. Nossa atuação se fundamenta na importância de atingir uma cidade mais democrática, justa e com oportunidades mais igualitárias.

Antes de apresentarmos as propostas, solicitamos que na próxima audiência marcada para o dia 12 de julho:

1. Sejam dadas explicações e apresentados os estudos técnicos que balizaram as alterações realizadas entre a proposta apresentada em abril de 2020 e as 2 propostas de leis apresentadas em 2021, uma vez que na própria fala dos coordenadores da última audiência (14/06/2021) foi informado que o trabalho da empresa FIPE, contratada para fazer os estudos e embasamento técnico da lei, já estava finalizado;
2. Seja apresentada a anuência da FIPE para essas alterações ou sejam apresentados os estudos técnicos que embasam tais alterações.
3. Sejam justificadas as razões para o não acolhimento das contribuições enviadas pelo Território em Rede no dia 24 de maio de 2021, em especial os estudos para a negativa das PROPOSTAS 3, 4, 6 e 12 do documento do dia 24/05/2021.

Caso não haja tempo hábil para apresentação na audiência, que esses estudos sejam disponibilizados na internet até a data da próxima audiência. Seguem abaixo as novas propostas sugeridas pelo grupo:

ESCLARECIMENTO

Justificativa: As respostas aos itens 1, 2 e 3 serão apresentadas quando da apresentação da Justificativa Técnica.

550)

PROPOSTA 1 - Artigo 16 - Plano de Ação Regional

Sugestão: Alteração do prazo para finalização do Plano de Ação Regional (PAR)

Texto:

Artigo 16. As Unidades de Planejamento Local (UPL) estarão delimitadas e serão regidas por legislação específica baseada nos Plano de Ação Regional (PAR) atendendo os seguintes parâmetros: (...)

Parágrafo único. O PAR deverá ser aprovado em até 1 (um) ano após a promulgação desta lei complementar, potencializando as áreas e/ou as regiões subutilizadas e as com potencial de



transformação e poderá ser implantado por meio de quaisquer instrumentos de política urbana e de gestão ambiental previstos no Plano Diretor, nesta lei complementar ou outra legislação municipal, estadual ou federal correlata.

Justificativa: O Plano de Ação Regional é peça importantíssima do planejamento urbano da cidade criado pela LPUOS e deveria ser apresentado conjuntamente ao corpo da lei para apreciação e discussão da sociedade. Sem ele, boa parte da política de desenvolvimento urbano da cidade fica prejudicada, pois ele é quem norteará os incentivos e diagnosticará as potencialidades de cada região da cidade. Como o corpo da lei até o momento sequer apresentou esses estudos e no momento fica inviável apresentação dele nesse estágio de discussão lei, entendemos que ele deva ser apresentado o mais rápido possível e seja uma prioridade de produção da Secretaria de planejamento e desenvolvimento urbano. O prazo de um ano é suficiente para elaboração dos estudos e apresentação do Plano de Ação se a secretaria e o poder executivo colocá-los com a real importância e prioridade da administração, uma vez que a secretaria deva ser uma secretaria que prioriza os estudos, planos e ações voltados ao planejamento e desenvolvimento urbano e não somente o que se caracteriza hoje, onde a secretaria prioriza o licenciamento de projetos privados, dando maior importância a eles que ao planejamento público, funcionando exclusivamente como um despachante licenciador.

ACOLHIDO

Justificativa: O PAR deverá ser iniciado em até 6 meses e estar finalizado em até 3 anos após a promulgação desta lei complementar.

551)

PROPOSTA 2 - Artigo 23 - Parágrafos 1º, 2º, 4º e 7º- ZPC,

Sugestão: Delimitação das Zonas de Proteção ao Patrimônio Cultural, Histórico e Artístico (ZPC) no Mapa 05 conforme estabelecido pelo CONPPAC-RP; inclusão dos bens com tombamento provisório aprovado pelo CONPPAC-RP, CONDEPHAAT ou IPHAN como integrantes da Zonas de Proteção ao Patrimônio Cultural; alteração da condição facultativa para apresentação **obrigatória** ao CONPPAC-RP, quando solicitada autorização para intervenções em áreas integrantes da Zonas de Proteção ao Patrimônio Cultural; inclusão de consulta obrigatória ao CONPPAC-RP, quando da elaboração dos Planos de Ação Regional (PAR) para identificação e delimitação de novas Zonas de Proteção Cultural, Histórico e Artísticos (ZPC), bem como para a definição dos limites do uso e ocupação do solo destas áreas, inclusive o gabarito máximo, e demais parâmetros, diretrizes e procedimentos; e substituição de *retrofit* por restauração, além de inclusão da reabilitação para reconversão de uso, para promoção de incentivos.

Texto:

§1. As Zonas de Proteção ao Patrimônio Cultural nos termos do caput possuem parâmetros urbanísticos estabelecidos nesta Lei Complementar, inclusive em seus Quadros, e compreendem:

I - as áreas delimitadas no Mapa 05 (o mapa em questão deve ser definido pelo CONPPAC-RP),

II - os bens tombados ou em processo de tombamento, com tombamento provisório ou definitivo aprovado nas esferas federal, estadual e municipal, isoladamente ou em conjunto, que compreendem as expressões de vida e tradições que constituem a herança cultural e fazem referência à identidade, à ação e à memória dos diferentes grupos formadores da sociedade brasileira, representados nos limites do município de Ribeirão Preto.

§2. Qualquer projeto em áreas ou edificações constantes da ZPC definidas nesta Lei Complementar quando da solicitação de autorização para intervenção fica obrigatória a apresentação de manifestação do Conppac RP sobre o interesse cultural do imóvel objeto do processo para a sua aprovação.

§4. A elaboração dos Planos de Ação Regional (PAR) poderá identificar e delimitar, mediante consulta e manifestação do CONPPAC-RP, novas Zonas de Proteção Cultural, Histórico e Artísticos (ZPC) em função da necessidade de proteção cultural, histórica, paisagística e demais aspectos relevantes, conforme cada caso, assim como os limites do uso e ocupação do solo destas áreas, inclusive o gabarito máximo, e estabelecerá



parâmetros, diretrizes e procedimentos, respeitando a legislação pertinente.

§ 7º. Os incentivos listados no parágrafo anterior serão distribuídos proporcionalmente e mediante as seguintes possibilidades, sem prejuízo de outras:

- a) apresentação de laudo de conservação do imóvel;
- b) restauração;
- c) reabilitação e reconversão do uso de imóvel; e,
- d) comprovação de uso e ocupação do imóvel.

Justificativa: Considerando que “as Zonas de Proteção ao Patrimônio Cultural, Histórico e Artístico (ZPC), para efeitos desta Lei Complementar, são porções do território destinadas à preservação, valorização e salvaguarda dos bens de valor histórico, artístico, arquitetônico, arqueológico, paisagístico, social e/ou cultural integrantes do patrimônio cultural do Município, passíveis do recebimento de incentivos fiscais como estímulo à sua valorização assim como de seu entorno”, é urgente que a LPUOS em revisão se adeque à lei municipal nº 2799/2016, especialmente ao disposto no seu artigo 15, que estabelece que o CONPPAC RP é o Conselho Municipal com competência para:

1. “propor e acompanhar as ações de proteção ao patrimônio cultural do município”;
2. “analisar tecnicamente projetos que visem à preservação do patrimônio cultural”;
3. “emitir parecer prévio, atendendo a solicitação do órgão competente da Prefeitura, para a concessão de licença para a realização de obra em imóvel situado na área de ambiência de bem tombado ou protegido pelo município e a modificação ou revogação de projeto urbanístico, inclusive de loteamento, que possa repercutir na segurança, na integridade estética, na ambiência ou na visibilidade de bem tombado, assim como em sua inserção no conjunto panorâmico ou urbanístico circunjacente”;
4. “definir critérios e delimitar o macrozoneamento de preservação do patrimônio cultural no âmbito do município, subsidiando o Plano Diretor do município nesse aspecto”;
5. “definir critérios e delimitar áreas especiais de preservação do patrimônio cultural no âmbito do município na legislação municipal, em especial a lei de parcelamento, uso e ocupação do solo nesse aspecto”.

Igualmente, a minuta da LPUOS em revisão deve se adequar ao disposto no artigo 29 da lei municipal nº 2799/2016, que define que “instaurado o processo de tombamento ou o inventário dos bens de interesse de preservação, passam a incidir sobre o bem as limitações ou restrições administrativas próprias do regime de preservação de bem tombado, até a decisão final”. Por fim, a substituição de *retrofit* por **restauração** também visa o atendimento à lei municipal nº 2799/2016, que não reconhece o *retrofit*, mas sim a **restauração** como prática de intervenção em bens culturais, por ser essa uma ação como metodologia própria e específica, ao contrário do *retrofit*; e a associação da **reabilitação**, conceitualmente definida como um “conjunto de operações destinadas a tornar apto o edifício a novos usos, diferente para o qual foi concebido”, quando solicitada a reconversão ou conversão de usos de um bem cultural protegido.

ACOLHIDO PARCIALMENTE

Justificativa: Apenas o Mapa será produzido após a aprovação desta lei por meio de Decreto do Executivo, elaborado com a participação do CONPPAC-RP, podendo ser incluídos novos imóveis e novas áreas com maior facilidade.

552)

PROPOSTA 3 - Artigo 109- Parágrafos 2º e 3º - OODC

Sugestão: Alteração dos prazos de escalonamento para cobrança do valor adquirido pela Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Texto: §2º. O aporte financeiro da OODC para os lotes registrados em processos de parcelamento do solo, será efetuada de acordo com o seguinte escalonamento:

- a) até 1 (um) ano da publicação desta lei será cobrado o valor de 10% (dez por cento) do estipulado no cálculo da OODC definido nesta lei, independentemente da data de aprovação do parcelamento do solo;
- b) após 1 (um) ano e até 2 (anos) anos da publicação desta lei será cobrado o valor de 25% (vinte cinco por cento) do estipulado no cálculo da OODC definido nesta lei, independentemente da data de aprovação do



parcelamento do solo;

c) após 2 (dois) anos e até 3 (três) anos da publicação desta lei será cobrado o valor de 50% (cinquenta por cento) do estipulado no cálculo da OODC definido nesta lei, independentemente da data de aprovação do parcelamento do solo;

d) após 3 (três) anos e até 5 (cinco) anos da publicação desta lei será cobrado o valor de 75% (setenta e cinco) do estipulado no cálculo da OODC definido nesta lei, independentemente da data de aprovação do parcelamento do solo; e,

e) após 5 (cinco) anos da publicação desta lei será cobrado o valor de 100% (cem por cento) do estipulado no cálculo da OODC definido nesta lei, independentemente da data de aprovação do parcelamento do solo.

§3º. Após se completar 5 (cinco) anos da publicação desta lei, os lotes produzidos por processo protocolado a qualquer momento estarão submetidos à outorga onerosa do direito de construir nos termos desta lei em sua totalidade de valor.

Justificativa: Esse instrumento urbanístico do estatuto da Cidade está presente na legislação urbanística desde a revisão do Plano Diretor de Ribeirão Preto de 2003. Após a inclusão do instrumento nessa lei ele ainda foi incluído nas LPUOS de 2007 e 2012, mas não regulamentado até os dias de hoje. Portanto, faz quase 10 anos que esse instrumento está no arcabouço legal do município sem uma efetivação do mesmo. Na revisão do PD de 2018, LC 2866/18, a Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) está novamente prevista em lei e com a definição de que o coeficiente básico para todo o município é 1, segundo o artigo 15, um avanço em relação às legislações anteriores. No entanto, a regulamentação e cobrança dos valores destinados à OODC fica remetido a LPUOS. O texto do artigo 15 remete: *“O Poder Executivo Municipal **poderá autorizar, por meio da Outorga Onerosa do Direito de Construir, a construção de edificação que ultrapasse o coeficiente de aproveitamento básico, igual a uma vez a área do terreno ou gleba, único em toda a zona urbana e de expansão urbana do Município, desde que o beneficiário preste contrapartida a ser definida em lei específica.*** De acordo com esse artigo o poder executivo só poderia autorizar a construção acima do coeficiente de aproveitamento básico das construções na cidade por meio da OODC. O Plano Diretor foi aprovado em 2018, portanto, faz 3 anos que se aprovam edificações acima do gabarito básico na cidade em desacordo com a legislação urbanística vigente, uma vez que não se define como será a cobrança da OODC, não se poderia liberar construções acima do gabarito básico previsto em lei.

Diante desses fatos, nossa proposta é que os prazos para a cobrança do valor de outorga sejam reduzidos do apresentados na proposta de lei, devendo ocorrer uma cobrança imediata deste valor, mesmo que esse valor seja pequeno (10%) para que já se consolide no município o conceito da OODC dentro dos projetos a serem desenvolvidos, uma vez que esse instrumento está há quase 10 anos na legislação urbanística e há 3 anos em discordância com a lei vigente do PD e fique limitado a no máximo de 5 anos para que essa cobrança seja de 100% do valor integral determinado na fórmula prevista em lei. Esse limite de 5 anos para cobrança do valor integral se faz necessário, pois de acordo com a LC 2.866/18 após 8 anos deve ser instaurada início do processo de revisão do PD com obrigatoriedade de aprovação da revisão da lei em 10 anos, colocando o prazo de cobrança da OODC de 10 anos para 100% do valor, esse limite da outorga estará ultrapassado a apresentação de uma nova revisão do PD, o que não possui lógica uma vez que a cobrança de OODC já está prevista no PD atual.

O aumento de valor logo no primeiro ano se dá, pois entendemos também que o PAR deva ser finalizado após o primeiro ano da lei, conforme outra proposta enviada pelo grupo, portanto, após o primeiro ano, já é possível ocorrer uma cobrança maior do valor que os 10% proposto

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: Foram mantidos os prazos previstos anteriormente para manterem uma relação com a aprovação dos PAR que irão apresentar possibilidades de incentivos a melhorias urbanísticas relacionadas a aplicação da OODC.

553)

PROPOSTA 4 - Artigo 193 – Outorga Onerosa de Alteração de Uso Sugestão: Alteração dos valores para cobrança da Outorga de Alteração de Uso



Texto:

Artigo 193. Para a aprovação de novos empreendimentos em glebas na Zona Urbana e na Zona de Expansão Urbana atualmente identificadas como de uso do solo rural, será aplicada a outorga onerosa de alteração de uso, sendo esta diferenciada de acordo com a localização do empreendimento, considerando o Plano Diretor do Município, Lei Complementar nº. 2.866/2018, em especial seu Capítulo II, dos Objetivos e das Diretrizes Gerais, com as seguintes faixas e respectivos valores:

I. quando a gleba estiver localizada internamente ao Anel Viário composto pelas Rodovias Anhanguera, Antônio Machado Sant'Anna, Prefeito Antônio Duarte Nogueira (Contorno Sul) e Alexandre Balbo (Contorno Norte) não serão cobrados valores de Outorga Onerosa da Alteração de Uso do Solo;

II. para as glebas internas ao Anel Viário delimitado no item anterior e com distância superior a 1,0 km (um quilômetro) da malha urbana existente, incidirá um acréscimo de 5% (cinco por cento) no valor estipulado à Contrapartida definida pelo Decreto nº 273/2019, ou outro regramento que o venha substituir, como efeito de Outorga Onerosa da Alteração do Uso do Solo;

III. para as glebas internas ao Perímetro Urbano e externas ao Anel Viário delimitado no item I, incidirá um acréscimo de 10% (dez por cento) no valor estipulado à Contrapartida definida pelo Decreto nº 273/2019, ou outro regramento que o venha substituir, como efeito de Outorga Onerosa da Alteração do Uso do Solo;

IV. para as glebas internas ao Perímetro da Zona de Expansão Urbana com distância em até 1 km (um quilômetro) do Perímetro Urbano, incidirá um acréscimo de 20% (vinte por cento) no valor estipulado à Contrapartida definida pelo Decreto nº 273/2019 ou outro regramento que o venha substituir, como efeito de Outorga Onerosa da Alteração do Uso do Solo; e

V. para as glebas internas ao Perímetro da Zona de Expansão Urbana com distâncias superiores a 1 km (um quilômetro) do Perímetro Urbano, incidirá um acréscimo de 30% (trinta por cento) no valor estipulado à Contrapartida definida pelo Decreto nº 273/2019 ou outro regramento que o venha substituir, como efeito de Outorga Onerosa da Alteração do Uso do Solo.

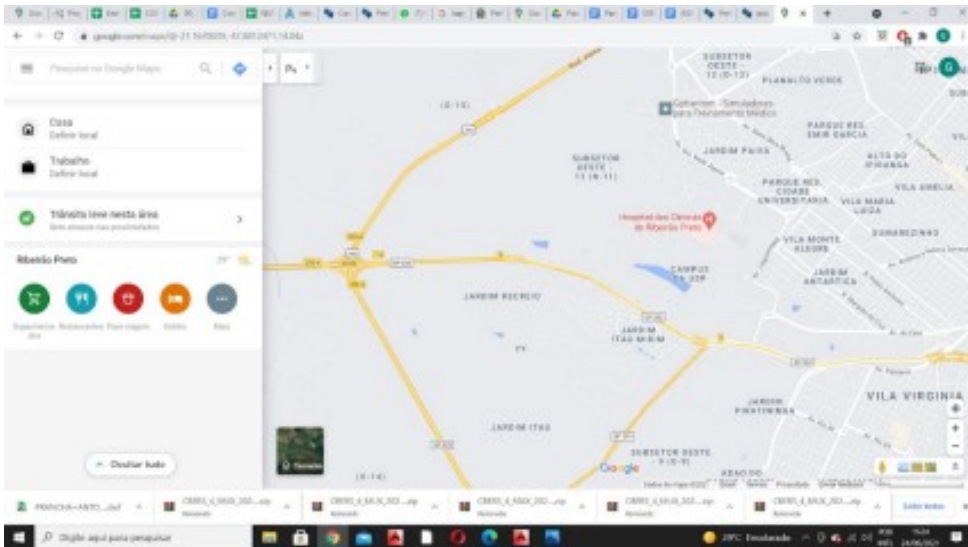
§1º. Não será permitida a alteração do uso do solo rural para o uso do solo urbano das glebas localizadas na Zona Rural.

§2º. Os recursos resultantes da Outorga Onerosa da Alteração de Uso do Solo serão revertidos ao Fundo de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB) podendo ser aplicados nos termos do Título IX desta lei, observadas as regras de aplicação prevista no artigo 31 da Lei Federal nº 10.257/2001.

§3º. Não será aplicada outorga de alteração de uso para os parcelamentos do solo em áreas localizadas na Zona de Expansão Urbana, que não configurem fins de urbanificação e as partes resultantes tenham área total superior a 20.000,0 m² (vinte mil metros quadrados)

Justificativa: A Outorga de Alteração de Uso deve ser encarada como um instrumento de planejamento urbano para inibir o espraiamento urbano das cidades e estimular o parcelamento do solo e ocupações em terras próximas à malha urbana consolidada para que se barateie o custo de infraestrutura e os deslocamentos das pessoas.

Os parâmetros e porcentagens apresentados no artigo 193 são praticamente irrelevantes para que ocorra o desestímulo de urbanização dos locais mais afastados. Por isso, sugerimos que esses valores a serem pagos sejam aumentados e que sejam subdivididos em relação a distância, porque não é justo duas áreas de terras estarem no mesmo zoneamento uma estando muito próxima de uma área urbanizada com infraestrutura e outra muito distante e pagarem a mesma porcentagem de outorga só porque estão no mesmo zoneamento. O Item II foi inserido também por conta desse aspecto, pois existe uma parte do território interno ao anel viário que ainda está muito distante da urbanização existente o que criará problemas de infraestrutura e deslocamentos para o entorno. O maior exemplo deste está à oeste do município na área a oeste da USP e dos bairros Jardim Recreio e Jardim Itaú (Subsetores O11 e O12) que estão afastados da malha consolidada interna ao anel viário e ainda tem como barreiras a rodovia bandeirantes e o Campus da USP que dificultam o acesso da região, portanto, entendemos que nessas regiões também deva ser cobrada Outorga Onerosa de Alteração de Uso.



Região subsetor O11 e O12

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: Foram mantidos os valores apresentados para a OAU priorizando o uso e a ocupação do solo interno ao anel viário.

554)

PROPOSTA 5 - Quadro 8 - Fator de Planejamento (Fp) da OODC

Sugestão: Alteração dos índices para fatores de planejamento do Quadro 8 de alguns subsetores.

Alteração dos índices de fatores de planejamento dos seguintes Subsetores /UOPs:

Subsetor	Fp Atual	Fp Proposto	Justificativa
L-02	0,3	0,4	Subsetor central adensado com alto investimento imobiliário atualmente, não necessita de estímulo, não pode ter índice menor que os subsetores da mesma UOP, pois vai atrair investimento desestimular nos subsetores que necessitam de adensamento.
N-01	0,2	0,1	Subsetor central pouco adensado, necessita de mais estímulo para construção e planejamento.
O-01	0,2	0,1	Subsetor central pouco adensado, necessita de mais estímulo para construção e planejamento.
N-04	0,5	0,4	Subsetor com infraestrutura constituída, pode ser adensada.
L-04	0,5	0,7	Subsetor sem infraestrutura, necessita de investimentos em infraestrutura para sua consolidação
L-07	0,5	0,4	Subsetor com infraestrutura constituída, pode ser adensada.



L-05	0,5	0,4	Manter mesmo índice do subsetor L-03, e encontram na mesa UOP e tem infraestrutura constituída
L-06	0,5	0,4	Manter mesmo índice do subsetor L-03, e encontram na mesa UOP e tem infraestrutura constituída
L-08	0,5	0,4	Manter mesmo índice do subsetor L-03, e encontram na mesa UOP e tem infraestrutura constituída
S-04	0,3	0,4	Igualar ao índice do subsetor L-06 e S 06, região tem as mesmas configurações, seja morfologia, uso e padrão social.
S-06	0,5	0,4	Igualar ao índice do subsetor L-06 e S 04, região tem as mesmas configurações, seja morfologia, uso e padrão social.
S-07	0,3	0,5	Subsetor adensado, mais afastado que o L-02 com alto investimento imobiliário atualmente, não necessita de estímulo, não pode ter índice menor que os subsetores da mesma UOP, por isso índice maior, para não atrair investimento da mesma UOP desestimular nos subsetores que necessitam de adensamento.
O-01	0,5	0,4	Igualar ao índice do subsetor O-03, região tem as mesmas configurações, seja morfologia, uso e padrão social
O-10	0,5	1,0	Subsetor sem infraestrutura, necessita de investimentos em infraestrutura para sua consolidação, afastado do centro urbano consolidado e com o Campus da USP funcionando como “barreira urbana”, não estimular adensamento e urbanização
O-11	0,5	1,0	Subsetor sem infraestrutura, necessita de investimentos em infraestrutura para sua consolidação, afastado do centro urbano consolidado e com a Rodovia Bandeirantes funcionando como “barreira urbana”, não estimular adensamento e urbanização
N-03	0,5	0,2	Igualar ao índice do subsetor N-02, região tem as mesmas configurações, seja morfologia, uso e padrão social.
N-18	0,5	1,0	Subsetor sem infraestrutura, externo ao anel viário de circulação, necessita de investimentos em infraestrutura para sua consolidação, afastado do centro urbano consolidado e com a Rodovia Anhanguera funcionando como “barreira urbana”, não estimular adensamento e urbanização



L-09	0,5	1,0	Subsetor externo ao anel viário de circulação, com problemas de acessibilidade e mobilidade e com condições ambientalmente frágeis.
N-19	0,5	1,0	Subsetor externo ao anel viário de circulação, com problemas de acessibilidade e mobilidade e com condições ambientalmente frágeis.
L-10	0,4	0,5	Subsetor externo ao anel viário de circulação, não igualar com os Fp internos, igualar com o mesmo índice do subsetor desta UOP.
L-12	0,5	1,0	Subsetor sem infraestrutura, externo ao anel viário de circulação, necessita de investimentos em infraestrutura para sua consolidação, afastado do centro urbano consolidado e com a Rodovia Abraão Assed e Rodovia Anhanguera
			funcionando como “barreira urbana”, não estimular adensamento e urbanização
UOP-17 S-9	NÃO ESTÁ NO QUADRO	1,0	Inserir no quadro de Fp Subsetor externo ao anel viário com alto investimento imobiliário atualmente, não necessita de estímulo, não pode ter índice menor que os subsetores das UOPs internas ao anel, pois vai atrair investimento e desestimular nos subsetores que necessitam de adensamento.
UOP-18 S-9	0,4	0,5	Igual índice ao nível máximo de Fp especificado para os subsetores internos ao anel viário de circulação
UOP-19 S-10	0,5	1,0	Subsetor externo ao anel viário com alto investimento imobiliário atualmente, não necessita de estímulo, não pode ter índice menor que os subsetores das UOP internas ao anel, pois vai atrair investimento e desestimular nos subsetores que necessitam de adensamento.
UOP-20 S-10	0,5	1,0	Subsetor externo ao anel viário com alto investimento imobiliário atualmente, não necessita de estímulo, não pode ter índice menor que os subsetores das UOP internas ao anel, pois vai atrair investimento e desestimular nos subsetores que necessitam de adensamento.
UOP-20 O-13	0,5	1,0	Subsetor externo ao anel viário com alto investimento imobiliário atualmente, não necessita de estímulo, não pode ter índice menor que os subsetores das UOP internas ao anel, pois vai atrair investimento e desestimular nos subsetores que necessitam de adensamento.
UOP-22 N-15	0,2	0,5	Igual índice ao nível máximo de Fp especificado para os subsetores internos ao anel viário de circulação



TEP-N, TEP-L, TEP-SE, TEP-S, TEP-SO, TEP-O, TEP-NO	NÃO ESTÃO NO QUADRO	2,00	Deixar valor alto para que não ocorra estímulo de investimento e planejamento nas áreas fora do perímetro urbano.
--	----------------------------	------	---

Justificativa:

Os índices apresentados não estimulam as áreas que efetivamente devem ser adensadas e possuir benefício e desconto no pagamento do valor da outorga. Como conceito para alteração dos quadros foram adotados:

- Aumentar índices dos valores do Fp nos subsetores externos ao anel viário de circulação para que seja priorizado adensamento e construções internas a esse anel;
- Igual Fp dos subsetores que possuem caracterização social, econômica, morfológica e urbana semelhantes;
- Não estimular construção em subsetores que atualmente já possuem um alto grau de investimento imobiliário natural, para que esses locais não atraiam mais investimentos e afastem os investimentos dos locais que realmente precisam de benefícios;
- Aumentar índices nos locais que não possuem infraestrutura consolidada ou que são ambientalmente frágeis.
- Indicar índices de Fp para as TEP com valores superiores às das UOP para que ocorra desincentivo de construção e adensamento nas áreas.

ACOLHIDO PARCIALMENTE

Justificativa: Os valores dos Fatores de Planejamento foram redimensionados com base nas UOP, priorizando a atenção para as regiões com maior oferta de infraestrutura urbana e equipamentos.

555)

PROPOSTA 6 - Zoneamento Parque Curupira e Morro do São Bento

Sugestão: Inserção no corpo da lei os zoneamentos do entorno do Parque Curupira (Pref. Luiz Roberto Jábali) e do Morro do São Bento baseados nas legislações atuais vigentes para essas áreas.

Justificativa:

Garantia de preservação dos índices estabelecidos nas legislações atualmente vigentes e já consolidadas no Município seguindo os princípios básicos do Plano Diretor em especial o artigo 3º, incisos “III - a preservação, conservação e recuperação do meio ambiente” e “IX - o estabelecimento de critérios ecológicos e de justiça social para a orientação do pleno desenvolvimento das diversas funções sociais da cidade e da propriedade”
Inserir essas condicionantes ambientais seguiria a mesma lógica de inserção de zoneamentos presentes na Estação Ecológica da Mata de Santa Teresa.

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: O entorno possui diversas características com potencial de adensamento devido sua proximidade com equipamentos sociais e infraestrutura urbana, portanto devendo ser discutido sua potencialidade planejada na construção do PAR.



556)

PROPOSTA 7 - DAS ZONAS DE USO E OCUPAÇÃO (Cap. III, Art. 20, §2º, Inciso III)

Sugestão: Não tornar a produção de HIS nas ZEIS 1 além do Anel Viário como de produção voluntária respeitando o Plano Diretor e a Lei de HIS em vigor no município.

Justificativa:

Segundo o Plano Diretor (no § 1º do art. 56 do Plano Diretor - Lei Complementar nº [2.866](#), de 2018) a Lei de HIS (Lei Complementar 2927/2018) define os parâmetros das HIS. Assim, segundo está no seu Art. 4º. § 3º “os parcelamentos do solo em áreas demarcadas como ZEIS 1 deverão destinar, no mínimo, 10% (dez por cento) da área útil do parcelamento (área de lotes) para a produção de soluções de HIS”. Dessa maneira, inserir a possibilidade de PRODUÇÃO VOLUNTÁRIA nessas áreas altera a legislação da Lei Complementar 2927/18 e por consequência o Plano Diretor em vigor.

Com a alteração na última minuta apresentada, que torna voluntária a produção de HIS nas ZEIS além do Anel Viário, cerca de 70% das áreas demarcadas como ZEIS 1 no município deixariam de ser obrigatórias tornando-se voluntária. Considerando que o total da área destinada a ZEIS 1 é de 52.420.700m² e destas 37.619.142m² se encontra nas ZEIS 1 localizada além do Anel Viária (que se tornariam de produção voluntária), há uma redução de 71,8% de áreas que seriam desobrigadas de produzir HIS. Trata-se de uma mudança radical e à revelia do que indica o próprio Plano Diretor.

Além disso, relembramos que durante as audiências públicas para revisão do PLHIS já havia sido indicado que esse percentual estava defasado considerando a atual situação habitacional do município que está num momento crítico. Segundo documento apresentado em uma dessas audiências (que pode ser consultado por meio deste link: https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/files/splan/planod/191015-apresentacao_plhis.pdf), na página 38 consta uma tabela na qual está prevista a produção de 7.087 unidades habitacionais para reduzir o déficit habitacional quantitativo na classe HIS1 no período de 20 anos. Dentro do período de 10 anos, corresponde à vigência do PLHIS em vigor, a produção compulsória em ZEIS seria responsável pela produção de 1.278 unidades habitacionais na classe HIS1 (segundo página 37 da mesma apresentação), equivalente a apenas 18% do total necessário para enfrentar o déficit habitacional quantitativo. Com a redução de 71,8% de área com obrigatoriedade de produção de HIS seriam produzidas de forma obrigatória apenas 360 unidades habitacionais, equivalente a somente 5% da necessidade de produção habitacional indicada na componente déficit quantitativo. Trata-se de uma mudança de grande porte que não deveria ser feita por meio da LPUOS, mas, sim, através da revisão da recente Lei Complementar 2927/2018 ou mesmo do Plano Diretor que devem ocorrer no seu devido tempo.

NÃO SE APLICA

Justificativa: Este tema não está sendo abordado nesta lei complementar nestes termos.



Aguardando o retorno das nossas sugestões na próxima audiência pública de revisão da LPUOS de Ribeirão Preto, elaboraram esse documento

Ana Luisa Miranda (Profa. de Arquitetura e Urbanismo)

Débora Prado Zamboni (Profa. de Arquitetura e Urbanismo)

Gabriel Azarias (Arquiteto e Urbanista)

Helena Rizzatti Fonseca (Profa. de Geografia Urbana)

Tatiana de Souza Gaspar (Profa. de Arquitetura e Urbanismo)

557) Talita Isabel S. Elefante – Empresa WTB

PROPOSTA:

Segue a consideração e sugestão para alteração no artigo abaixo.

Artigo 121 item II.

Esse artigo trata do imóvel a ser desdobrado. Na lei atual contempla que uma gleba de 10.000 m² pode ser desdobrada com isenção de reserva de áreas.

Entretanto, de acordo com a evolução e mudanças da expansão urbana e Desenvolvimento Urbano de uma cidade do porte de Ribeirão Preto esse tamanho está desatualizado.

A sugestão é alterar minimamente para 15.000 m², a fim de acompanhar e condizer com a progressão do crescimento da Cidade.

Reforço que, se essa lei vem em busca do equilíbrio e uma vez que aqui estão sendo contemplados os princípios de isonomia, transparência e atualização para as novas e boas práticas acho fundamental e necessário tal ajuste.

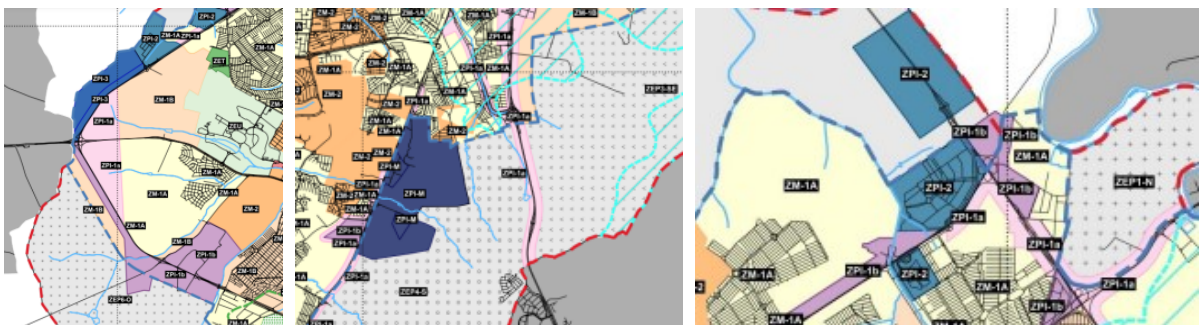
ACOLHIDO

Justificativa: O limite de área para ocupação de gleba isenta de reserva de áreas públicas foi ampliado para 15.000,00m², excetuando-se da isenção as diretrizes ambientais e viárias.

558) Igor Lupino – ACIRP

PROPOSTA: Alteração do Mapa 05 – Zoneamento Urbanístico

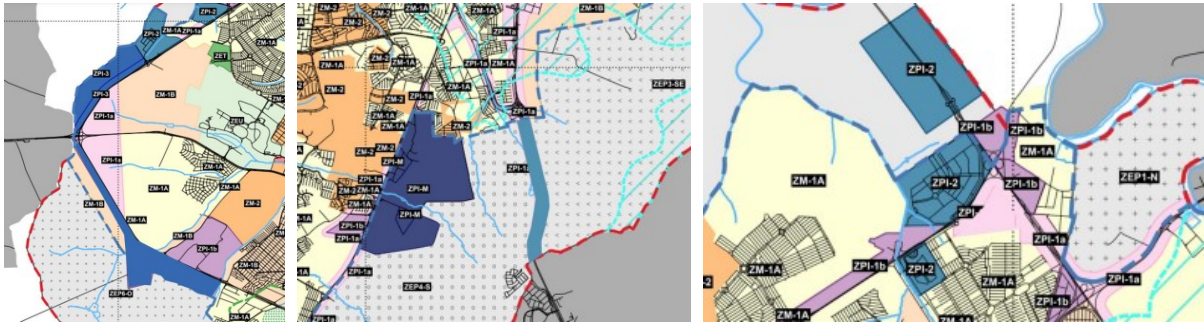
Zoneamento atual:



PROPOSTA:

Permitir a flexibilidade de uso industrial na ponta oeste da cidade, que tem conexão viária com a cidade de Sertãozinho, gerando a possibilidade de inserção da zona ZPI-3, dando assim continuidade na vocação industrial da região, assim como ocorre na zona leste da cidade em conexão a Cravinhos, onde a proposta é de flexibilização para ZIP-2.

Desse modo será aproveitado o uso da infraestrutura urbana viária já existente na cidade para tais atividades econômicas que, em geral, demandam e geram maior fluxo viário. Ainda há proposta de intensificação da ZPI-1a na zona norte da cidade, retirando um vazio entre distrito empresarial e equipamentos já existentes na rodovia Anhanguera, como 'Sest Senat' por exemplo, em diálogo com a vocação econômica já estabelecida na região.



ACOLHIDO PARCIALMENTE

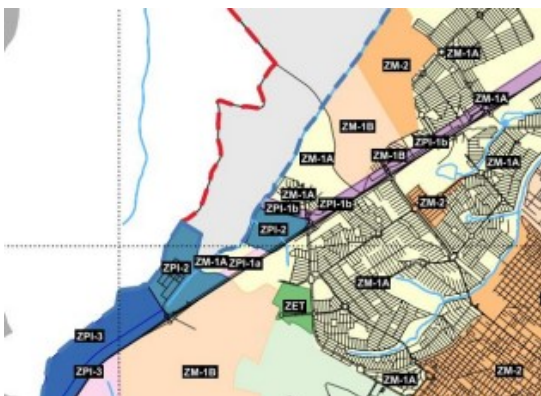
Justificativa: Foi acolhido parcialmente a ideia proposta, sendo que no novo zoneamento e texto da lei está sendo considerado com base no que já vem sendo aplicado na lei vigente, onde trata as classificações dos usos através do IRA (Índice de Risco Ambiental).

As áreas destacadas estão inseridas no Zoneamento ZM4 para construções de atividades de médio impacto ambiental classificadas com IRA até 2,5, com desenvolvimento de atividades industriais de média incomodidade ambiental, baixa nocividade e baixa periculosidade, possuindo níveis aceitáveis de proximidade com usos residenciais existentes no local, respeitando-se o médio porte construtivo, horários flexíveis de funcionamento, alto potencial de aglomeração de pessoas e veículos e baixo potencial de incômodo da geração de ruído e odor, associadas aos usos residenciais e não residenciais existentes, com desinteresse de adensamento de moradia, conforme disposto no Quadro 04 desta lei complementar, sendo que para empreendimentos enquadrados como polo gerador de incômodo de tráfego nível 3 (GIT-3) somente serão autorizados mediante manifestação favorável da CCU.

Outras áreas estão nas zonas industriais (ZIND), podendo o uso a atividades industriais, comerciais e de prestação de serviços, sendo vedada a implantação de uso residencial.

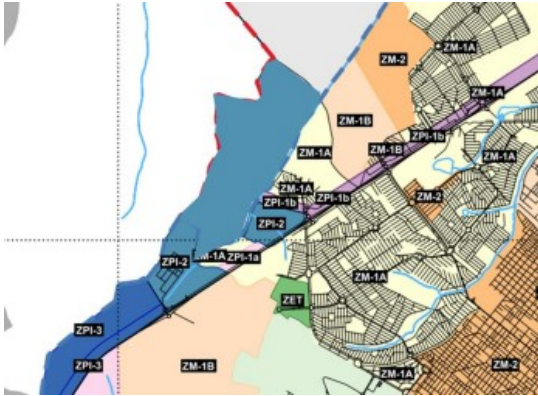
559)

Zoneamento atual:



PROPOSTA:

Permitir a flexibilidade de uso industrial na ponta oeste da cidade, intensificando a proposta já existente, estendendo toda zona industrial até a zona de expansão urbana da cidade, consolidando uma grande área industrial IND-1b na região, em conformidade com os usos já instalados no local.



ESCLARECIMENTO

Justificativa: O referido mapa foi revisto, como o novo texto da lei está sendo considerado com base no que já vem sendo aplicado na lei vigente, onde trata as classificações dos usos através de IRA (Índice de Risco Ambiental). A referida área está inserida no Zoneamento ZM3 para construções de atividades de médio impacto ambiental classificadas com IRA até 2. Sendo ocupada por usos residenciais e não residenciais consolidados, com incentivo a atividades não residenciais, inclusive industriais, de médio porte construtivo.

560) Luís Rodrigo Rigo Benzi – Dept.º Jurídico da empresa Pereira Alvim

PROPOSTA:

Considerando, a oportunidade concedida de ofertar proposições frente as audiências públicas realizadas que visam o aperfeiçoamento e revisão da “**lei do parcelamento, uso e ocupação do solo**” a Pereira Alvim propõe que:

01. Analisando o texto da lei é possível apurar inúmeras citações e referências às disposições contidas na Lei Federal n.º 6.766/79, porém nota-se que quando se trata do tamanho do LOTE existe uma limitação muito maior no projeto de lei local do que está previsto na lei federal. Por esse motivo, solicitamos que como os demais artigos que guarnecem o projeto, a lei de solo local também acompanhe à disposição do **inciso II, do Art. 4º, da Lei nº 6.766/79**:

Art. 4º. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

II - os lotes terão área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: Houver maior flexibilização dos tamanhos de lotes em todas as regiões da cidade, mantendo-se alguns lotes maiores em regiões da cidade onde a densidade e o desdobramento devem receber maior atenção e controle com o objetivo de não receber impactos no futuro.



561)

02. Outro ponto importante que já foi debatido e sugerido inúmeras vezes nas últimas audiências públicas, realizadas presencialmente no colégio, pelos empreendedores refere-se ao tamanho de “*face de quadra*” que está sendo definido como de 300,00 (trezentos metros) representando legítimo retrocesso ao que foi debatido e justificado presencialmente em audiência.

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: Foi incorporada na proposta da lei a possibilidade de variação da dimensão máxima de quadra, tendo sido estabelecido um percentual limitador de até 30%, para adequação da conformação urbanística do parcelamento de solo proposto.

Portando, solicitamos que em respeito as contribuições noutroa justificadas o art. 86, do projeto de lei, contemple o **tamanho de face de quadra de 400,00**, para qualquer modalidade de parcelamento de solo por ser tecnicamente justificável.

562)

03. No art. 121, está expresso que o imóvel com área total de até 10.000,0 m², está isento da reserva de áreas públicas. A sugestão neste caso é que o valor seja atualizado para 15.000,0 m².

O aumento poderá proporcionar incentivo ao proliferamento de núcleos de adensamento populacional menores de fácil acesso e locomoção, planejados e seguros.

ACOLHIDO

Justificativa: O limite de área para ocupação de gleba isenta de reserva de áreas públicas foi ampliado para 15.000,00m², excetuando-se da isenção as diretrizes ambientais e viárias.

563) José Batista Ferreira e João Theodoro Feres Sobrinho – ASSILCON (Associação das Incorporadoras, Loteadoras e Construtoras de Ribeirão Preto)

PROPOSTA:

À
Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano
A/C. Sr. Daniel Marques Gobbi
Secretário

Prezado Senhor,

A ASSILCON-RP | Associação dos Incorporadores, Loteadores e Construtores de Ribeirão Preto, aqui representada pelo seu presidente, Engenheiro Civil José Batista Ferreira, e pelo seu Vice-Presidente, Engenheiro Civil João Theodoro Feres Sobrinho, **vem registrar sugestões e demandas do setor no âmbito da revisão da legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.**

Acreditamos que há uma profunda transformação em curso, de toda a





sociedade, não só em nossa cidade, mas por todo o país, e as leis que regulam o funcionamento da sociedade, determinam os caminhos do desenvolvimento urbano, social e econômico. São peças de máxima importância para contribuir que tais transformações possam se acelerar, oferecendo maiores oportunidades para todos.

Há uma mudança de conceitos, que mostram um maior grau de conscientização da sociedade, no entendimento dos caminhos que devem reger as relações entre o Poder Público, os agentes do desenvolvimento - empreendedores, e a população em geral, e o momento proporciona que a revisão da legislação reguladora dessas relações também reflita esse processo.

Nesse sentido, há uma percepção do meio empresarial de que o texto proposto pelo Executivo Municipal pode se tornar mais coerente com o processo e o momento, traduzindo de forma direta o papel dos entes envolvidos no desenvolvimento urbano conceituando os aspectos básicos, que demonstram a direção a ser seguida.

Por isso, além das propostas de ajuste ou alteração de artigos, trechos, parágrafos e incisos da lei, que também se apresentam neste documento, acreditamos que cabem sugestões de alteração na conceituação inicial do projeto de lei, que demonstrarão esses papéis de cada ente representativo do processo de desenvolvimento da cidade.

Assim que, no Artigo 2º, que reproduz os objetivos da lei, sugerem-se as seguintes alterações/complementações:

Artigo 2º. *Constituem objetivos desta lei:*

I. ...

II. ...

III. ...

IV. ...

V. Fomentar uma melhor distribuição populacional no município promovendo o adequado adensamento nas UOP e TEP, considerando características ambientais, de uso do solo e de oferta de serviços públicos e de transporte público coletivo, bem como sua capacidade de ampliação;

VI. Ordenar a legislação e realizar o planejamento adequado para que o desenvolvimento urbano atenda ao aumento populacional, visando a continuidade da malha urbana, evitando a formação de vazios nos eixos de desenvolvimento regional e propondo o adensamento adequado às condições geomorfológicas das diferentes áreas que compõem o território do município;

VII. Realizar ações que promovam o desenvolvimento urbano de modo a atender aos diversos segmentos sociais de forma equilibrada, no território do município, priorizando os parcelamentos para população de baixa renda junto a equipamentos comunitários e aos eixos de transporte público, estimulando as formas integradas de moradia para população de baixa renda;

VIII. Buscar a aproximação do emprego e dos serviços urbanos à moradia; e,

IX. Compatibilizar desenvolvimento urbano com as condições naturais do território, com a infraestrutura básica, com a capacidade de ampliação desta infraestrutura e dos serviços públicos e com a demanda habitacional do município, visando o desenvolvimento sustentável.

X. Compatibilizar as ações de planejamento e organização territorial do



ASSILCON
ASSOCIAÇÃO DAS INCORPORADORAS
LOTEADORAS E CONSTRUTORAS
DE RIBEIRÃO PRETO

Presidente
José Batista Ferreira
Vice Presidente
João Theodoro Feres Sobrinho

Diretoria
Adriano M. Vieira de Souza
João Carlos Moreira Filho
Leonel Darahem Mafud
Pedro De Stéfani Nogueira
Sílvio Trajano Contart

Conselho de Administração
Aramando Pagano
Eduardo C. R. Nogueira
Paulo Tadeu Rivalta de Barros

Conselho Fiscal
Joaquim Carlos Pereira
Marcio de Souza Nogueira
Tarcisio Paschoalato



município de Ribeirão Preto aos princípios da Liberdade Econômica regidos pela Lei Federal nº 13.874 de 20/09/2019.

Assim ordenando os objetivos da nova lei, o Poder Executivo *Municipal* poderá inserir Ribeirão Preto na rota do crescimento sustentável, economicamente equilibrado e socialmente justo, incentivando a que a retomada do desenvolvimento pós-pandemia aconteça de forma mais acelerada, com oferta de emprego e renda para a população, melhorias urbanas de mobilidade, investimentos na infraestrutura e moradia de qualidade.

As sugestões de alteração/complementação dos demais artigos da lei seguem na forma de anexos, enumerados de A a Q para análise e aprovação da comissão municipal constituída para essa finalidade.

Acreditamos, com essas sugestões, estar contribuindo decisivamente para oferecer à comunidade uma lei mais equilibrada e compatível com as demandas atuais do setor da Construção Civil, que representa, em grande parte, a pujança econômica de nossa região.


Outras matérias e dispositivos da minuta de projeto de lei, em discussão com a sociedade, estão sob análise atenta da ASSILCON, de maneira continuar colaborando com o aprimoramento da proposta, antes de se encerrar a fase das audiências públicas.

Mais uma vez nos colocamos ao vosso inteiro dispor para seguir participando de todo o processo de revisão legislativa, a fim de discutir publicamente as ideias e propostas apresentadas, na expectativa de que possam ser implantadas com êxito pela Administração Pública Municipal.

Atenciosamente;

José Batista Ferreira
Presidente

João Theodoro Feres Sobrinho
Vice-presidente



ASSILCON
ASSOCIAÇÃO DAS INCORPORADORAS
LOTEADORAS E CONSTRUTORAS
DE RIBEIRÃO PRETO

Presidente
José Batista Ferreira
Vice Presidente
João Theodoro Feres Sobrinho

Diretoria
Adriano M. Vieira de Souza
João Carlos Moreira Filho
Leonel Darahem Mafud
Pedro De Stéfani Nogueira
Sílvia Trajano Contart

Conselho de Administração
Armando Pagano
Eduardo C. R. Nogueira
Paulo Tadeu Rivalta de Barros

Conselho Fiscal
Joaquim Carlos Pereira
Marcio de Souza Nogueira
Tarcísio Paschoalato



ACOLHIDO PARCIALMENTE

Justificativa: As contribuições indicadas no ofício foram incorporadas, com pequenas adequações. As contribuições constantes dos anexos foram respondidas pontualmente.

564)

ANEXO A

PROPOSTA PARA ALTERAÇÃO DA SEÇÃO II, DO CAPÍTULO II – DO PROGRAMA DE INCENTIVOS URBANÍSTICOS NA UOPs

JUSTIFICATIVA DA PROPOSTA:

1. Por primeiro, sugere-se **inverter a ordem**, de maneira o art. 12 passe a ser o art. 11 e o art. 11 passe a ser o art. 12, porquê da forma como está, são dispostos os parâmetros para atingir os objetivos (art. 11) e somente em seguida se diz qual é a finalidade do programa (art. 12 – “... visa fomentar à requalificação e ao desenvolvimento ordenado nas UOP”).
2. Mesmo com tal modificação formal, ainda se deverá incluir no art. 11, quais serão os incentivos do programa. Se a seção dispõe sobre um programa de incentivos, deverá fazê-lo de forma completa. Os incentivos devem ser definidos no texto, sob pena de o programa não ter nenhuma efetividade. A omissão prejudica toda a seção, vez que não se explicitam os incentivos a serem obtidos por quem atender aos parâmetros qualificadores, aos preceitos dispostos no art. 12 e/ou realize as ações disciplinadas no Quadro 03.
3. Como requerer o “enquadramento ao Programa de Incentivos Urbanísticos ... no processo de Aprovação de Projeto” (art. 12 § 1º), se não se sabe quais os incentivos serão obtidos?
4. Doutra parte, a proporcionalidade prevista no art. 12, § 2º haverá de incidir sobre algum dado, alguma hipótese, sob pena de não se concretizar o próprio programa.
5. Alteração do §5º do art. 12, uma vez que, não se relacionando os incentivos, não se tem como cogitar em “distribuição dos incentivos nas UOP”, nem nas “condições para implantação”.
6. Os incentivos devem constar, obrigatoriamente, na LPUOS, tal como se fez com os incentivos para as ZPC, no art. 23, § 6º
7. O mesmo se aplica à distribuição proporcional, que não poderá ser matéria disciplinada por meio de decreto, mas sim na LPUOS, nos moldes previsto no § 7º, do art. 23.
8. Fica também prejudicada a redação do art. 13, que se refere aos “incentivos previsto no artigo anterior”, quando não se vislumbra nenhum incentivo no art. 12.
9. Sugestão para exclusão da alínea ‘c’, do inciso I, do art. 11, tendo em vista que irá burocratizar o processo, porque os cartórios só realizam averbações em matrículas com apresentação de ofícios e/ou certidões emitidas pelo Município, o que gerará mais um processo dentro da aprovação dos empreendimentos. Também na mesma alínea, sugere-se que cálculo seja feito de forma proporcional (percentual), pois “área mínima” irá prejudicar os empreendimentos em lotes pequenos.
10. Fica como sugestão da ASSILCON, a inclusão de mais uma “coluna” no Quadro 3, para definir quais incentivos se obterão com a realização das ações nele previstas.

Seção II - Do Programa de Incentivos Urbanísticos nas Unidades de Ocupação Planejada

Artigo 11. Para a concretização de objetivos e diretrizes das UOP são estabelecidos os seguintes parâmetros qualificadores:

- I. Fruição pública, entendida como a área privada livre e aberta ao uso público, que estabelece a ligação do lote com um ou mais logradouros, localizada no pavimento de acesso aos mesmos, destinada à circulação de



pessoas e a promoção de desenvolvimento de atividades de valores sociais, culturais e econômicos, considerando que:

- a) deve ter largura mínima de 4m (quatro metros) em toda a sua extensão;
- b) deve ser garantido o atendimento às normas técnicas pertinentes à acessibilidade;
- c) deve estar averbada em registro de imóveis como faixa de servidão em favor do município com uso permissível público e deverá ser igual ou superior a 100 m² (cem metros quadrados) para se beneficiar dos incentivos previstos no Quadro 03;
- d) deve ampliar a oferta de espaço físico para atividades que privilegiem o pedestre, sem edificações, muros ou barreiras físicas que dificultem a sua utilização, sendo vedado o uso como estacionamento de veículos automotores;
- e) deve ser qualificada com tratamento paisagístico e elementos do mobiliário urbano definidos de acordo com as necessidades locais, sob coordenação da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, cuja manutenção seja de responsabilidade do proprietário da área;
- f) poderão ser consideradas como áreas de fruição pública as áreas ajardinadas de uso público, passagens internas em lotes abertas ao uso público, galerias internas comerciais e de serviços, dentre outros espaços anuidos pela Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano; e,
- g) é permitido o fechamento ou o controle de acesso do local de fruição pública aos fins de semana e feriados, assim como entre as 20h (vinte horas) e 7h (sete horas) de segunda-feira à sexta-feira.

II. Fachada ativa, entendida como condição de implantação de atividade não residencial, obrigatoriamente sem recuo aos acessos abertos ao nível do logradouro ou à área de fruição pública devendo-se garantir percentuais da fachada visualmente ativas com vitrines, portas e/ou janelas, nos termos do Quadro 03, sendo permitida a manutenção dos recuos em relação ao alinhamento somente quando ocupados por área de fruição pública;

III. Qualificação das calçadas públicas, entendido como a garantia de no mínimo 4m (quatro metros) de largura das calçadas com implantação de mobiliário urbano e paisagismo, nos termos do Quadro 03 e considerando pelo menos 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de passeio;

- a) a área necessária para o alargamento do passeio deve permanecer livre de edificação e o gradil, caso existente, deve ser instalado após este limite; e,
- b) por opção do interessado, a faixa necessária para o alargamento da calçada pode ser doada à Prefeitura e, nesse caso, a área doada poderá ser utilizada para o cálculo do coeficiente de aproveitamento básico e demais índices estabelecidos nesta lei e no Código de Obras e Edificações.

IV. Implantação de estruturas cicloviárias, preservando o espaço destinado aos pedestres e qualificação das áreas com mobiliário urbano e arborização, complementares a essas estruturas.

Artigo 12. O Programa de Incentivos Urbanísticos visa fomentar à requalificação e ao desenvolvimento ordenado nas UOP, de forma atender parâmetros qualificadores para os espaços públicos e privados e, aos seguintes preceitos:

- I. o estímulo ao adensamento populacional nas regiões servidas de infraestrutura e equipamentos públicos;
- II. a consolidação da cidade compacta e democrática;
- III. a mobilidade urbana sustentável;
- IV. a valorização e inserção urbana do empreendimento nos aspectos de fruição pública, acessibilidade, proporção de fachada ativa, maior diversidade de usos
- V. outros parâmetros qualificadores estabelecidos no Quadro 03 desta lei;

§1º. O enquadramento ao Programa de Incentivos Urbanísticos deverá ser requerido, pelo interessado, no processo de Aprovação de Projeto.

§2º. A concessão do incentivo em cada UOP será proporcional aos preceitos qualificadores atendidos e suas condicionantes, as quais serão vinculadas ao Processo de Aprovação, parecer da CCU e aprovação da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano.



§3º. A alteração do uso da edificação aprovada, assim como a destinação da área de fruição pública, vinculados à concessão do incentivo, somente poderão ser desafetadas mediante autorização do município e pagamento do valor em dobro do equivalente ao desonerado pelo incentivo, atualizado para a data da desoneração, pago à vista.

§4º. O programa de incentivos nas Zonas de Preservação Cultural (ZPC) poderá ser aplicado se respeitadas as restrições específicas previstas para o zoneamento e/ou tombamento.

§5º. A distribuição dos incentivos nas UOP previstos no Quadro 03, assim como as condições para implantação serão reguladas em decreto específico.

Artigo 13. Para fins de aplicação dos incentivos previstos no artigo anterior, as edificações de uso misto deverão:

I. destinar o mínimo de 50% da área construída computável ao uso residencial ou habitacional transitório;

II. possuir o mínimo de 10% (dez por cento) da área total computável destinada ao uso comercial e/ou de serviço, sendo que no primeiro pavimento (térreo com acesso direto pelo logradouro público) seja destinado no mínimo 50% (cinquenta por cento) de sua área para a instalação destas atividades;

III. possuir perímetro de fachada ativa de no mínimo 1/3 (um terço) para terrenos cuja soma das testadas seja menor ou igual a 15 m (quinze metros);

IV. possuir, no mínimo, metade do perímetro de fachada ativa para terrenos cuja soma das testadas seja maior que 15 m (quinze metros);

V. priorizar em sua implantação a fruição pública e a acessibilidade de pedestres, destinando área para uso público no afastamento frontal e melhorando as condições de conectividade e permeabilidade.

ACOLHIDO PARCIALMENTE

Justificativa: A contribuição não contempla a última versão publicada em 29/09/2021 sendo que boa parte das observações já se encontram superadas por acolhimento total ou parcial. Outras situações foram retiradas momentaneamente para serem detalhadas no Plano de Ação Regional (PAR).

É importante mencionar que o PAR está previsto na lei desde as versões de 2020 como uma política de planejamento setorializada onde é possível envolver segmentos que atuam diretamente em cada Região segmentada nas Unidades de Ocupação Planejada. Poderemos, inclusive, reduzir valores de impostos (IPTU e ISS, por exemplo) ou zerarmos valores de Outorga Onerosa para qualificarmos cada uma das áreas. Por serem incentivos flexíveis, variáveis e crescentes é que ficarão para leis específicas, pois caso contrário teríamos uma lei geral de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo muito mais extensa do que já temos.

Sobre a questão da averbação da área de fruição em cartório com área de servidão mencionada na justificativa "9" deste documento, é importante destacar que a proposta tem o intuito de formalizar e documentar, gravando em matrícula visto se tratar de informação vinculada ao imóvel. A documentação necessária para fins de registro será gerada no próprio processo, não havendo necessidade de novo processo. A contribuição de retirar a área mínima já foi contemplada na última versão publicada.

565)

ANEXO B

PROPOSTA PARA ALTERAÇÃO DO INCISO V, ALÍNEAS 'e' e 'g' DO ART. 24 (ZPIM)

JUSTIFICATIVA DA PROPOSTA:



1. Alínea 'e' – prever melhor aproveitamento de eventuais áreas de remanescentes de vegetação nativa e/ou em estágio avançado de regeneração, no entorno de áreas de mineração, para que sejam preservadas e para que os imóveis lindeiros possam ser utilizados pelo proprietário, com cômputo como área verde, caso seja a gleba parcelada, respeitando o direito de lavra;
2. Alínea 'g' - Substituir o termo anuência por autorização, exigidas por lei, para dar mais objetividade e tecnicidade ao dispositivo, tal como adotado na alínea 'f'.

Art. 24 - As Zonas Predominantemente Industriais (ZPI) são porções do território destinadas a atividades industriais, comerciais e de prestação de serviços, sendo vedada a implantação de uso residencial, assim subdivididas:.....

V – ZPI-M – Zona Predominantemente Industrial e de Mineração (ZPI-M) onde se permitem atividades de mineração e industrial classificadas como IND-1, além das atividades definidas nos incisos I e II deste artigo, conforme disposto nos Quadros 05F e 05G desta lei com risco ambiental moderado, caracterizada por:

- a) periculosidade de grau médio, produzindo efeitos minimizáveis pela aplicação de métodos adequados de controle e tratamento de efluentes;
- b) nocividade de grau médio, em razão da exalação de odores e/ou material particulado;
- c) incomodidade de grau elevado decorrente do intenso trânsito, tráfego e ruídos em níveis de incômodos fora dos limites da indústria;
- d) pela presença de edificações residenciais, comprovadamente existentes até a data de publicação desta, que poderão ser mantidas desde que regularizadas ou legalizadas conforme os prazos estabelecidos pela legislação vigente;
- e) será vedado o uso residencial somente nas áreas sob regime de aproveitamento de recursos minerais expedido pelo órgão competente, **podendo ser admitida a utilização, para fins de parcelamento do solo, de remanescentes de vegetação nativa e/ou em estágio avançado de regeneração, impedidas de desmatamento por força de legislação ambiental vigente; áreas que venham a ser utilizadas para fins de destinação como área verde' e que delimitem distâncias de proteção entre as áreas de mineração e áreas urbanizáveis, poderão ser consideradas no cálculo dos percentuais obrigatórios no parcelamento do solo.**
- f) as demais áreas não enquadradas na alínea "e", incluindo-se as áreas com autorização de pesquisa, poderão receber parcelamento de solo e/ou edificação com uso residencial, utilizando os parâmetros da zona urbanística em que a área se localiza, desde que sejam minimizados os conflitos entre atividades, respeitados os parâmetros estabelecidos no Código Municipal do Meio Ambiente e obtidas as devidas autorizações, especialmente as da ANM – Agência Nacional de Mineração;
- g - o parcelamento do solo na ZPI-M poderá ser admitido em áreas sob regime de aproveitamento de recursos minerais quando em comum acordo entre o proprietário do solo superficial e o titular do regime de aproveitamento, com **autorização** do órgão regulador da atividade minerária, **sempre que a legislação aplicável assim exigir**, desde que estabelecido no processo de licenciamento do parcelamento um cronograma de ocupação do **empreendimento, que** se inicie após o encerramento das atividades de exploração mineral; e,

ACOLHIDO

Justificativa: A contribuição não contempla a última versão publicada em 29/09/2021 sendo que o conceito foi acolhido. A proposta nova esclarece e deixa explícito que o parcelamento do solo no entorno da área com regime de lavra é permitido, inclusive com aproveitamento da vegetação



existente e todos os demais regramentos do parcelamento do solo. Nesta área é permitido o uso do solo com atividades comerciais e industriais de IRA com média incomodidade, compatíveis com o uso residencial. Porém, na área compreendida e delimitada no novo mapa como ZEM - Zona Especial de Mineração está identificada como exploração mineral e indústrias com IRA 4, com alta incomodidade. Nesta Zona os normativos federais de regime de lavra impedem, e o município reconhece, a possibilidade de parcelamento do solo enquanto perdurar a exploração. Confirmada o encerramento das atividades de mineração, a zona especial poderá ser compatível com o uso da Zona Mista 4, desde que resolvidas as questões ambientais e da incomodidade do entorno.

566)

ANEXO C

PROPOSTA PARA EXCLUSÃO DO ART. 27

JUSTIFICATIVA DA PROPOSTA:

Sugestão para excluir o art. 27, pois a regulamentação de uso rural é desnecessária, porque já existe legislação própria para isso e a SMMA tem condições técnicas adequadas para licenciar e fiscalizar o ambiente urbano.

Artigo 27. As atividades a serem desenvolvidas na Zona Rural devem seguir o Plano Estratégico Rural estabelecido nos termos Plano Diretor, Lei Complementar nº 2.866/2018 e deverão atender o Código Municipal do Meio Ambiente, a legislações federal e estadual pertinentes e receber a anuência da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, mediante a existência de responsabilidade técnica de profissional habilitado perante seu Conselho Profissional, obedecendo o Código de Obras Municipal.

ACOLHIDO PARCIALMENTE

Justificativa: A previsão é justamente para evidenciar a possibilidade de instalação de usos na zona rural. A amarração com o Plano Estratégico Rural é necessária, pois é uma das leis complementares ainda a serem feitas e irão traçar políticas sustentáveis de uso e ocupação da Zona Rural, mas este tema não deve ser aprofundado na Lei de Parcelamento do solo urbano. Como sabemos da necessidade e o interesse de algumas atividades compatíveis estarem na zona rural, trouxemos para esta lei o que já é previsto na LC 2157/2007, art. 29. Porém, nesta última versão o tema foi revisado para aproximar-se ainda mais do previsto no Código do Meio Ambiente.

567)

ANEXO D

PROPOSTA PARA ALTERAÇÃO DO INCISO I, DO ART. 46

JUSTIFICATIVA DA PROPOSTA:

Evitar conflito de normas, na medida em que o art. 24, V, prevê situações excepcionais para uso residencial na ZPMs.

Artigo 46. O uso residencial será autorizado em qualquer local na zona urbana e de expansão urbana, exceto:

- I. nas Zonas de Proteção Máxima – ZPM, observado o disposto no art. 24, inciso V

ESCLARECIMENTO



Justificativa: Acreditamos ter havido uma confusão. Este Artigo 46 fala de ZPM que é **Zona de Proteção Máxima** e a citação do Artigo 24, inciso V menciona a ZPI-M que é a **Zona Predominantemente Industrial de Mineração**.

568)

ANEXO E

PROPOSTA PARA ALTERAÇÃO DO ART. 70

JUSTIFICATIVA DA PROPOSTA:

Objetivando dar maior objetividade à norma, garantir segurança jurídica aos destinatários da lei e evitar discussões judiciais futuras, sugere-se a definição de qual será a largura da faixa não edificável para as hipóteses relacionadas no art. 70, ou, ao menos, de parâmetros objetivos para cada qual

Artigo 70. O Município poderá, complementarmente, exigir a reserva de faixa não edificável destinada a:

- I. amortecimento de patrimônio cultural;
- II. abastecimento de água;
- III. serviços de esgotos;
- IV. energia elétrica;
- V. coleta, retenção e infiltração de águas pluviais;
- VI. rede de comunicação; e,
- VII. gás canalizado.

Parágrafo Único – A faixa não edificável prevista no *caput* terá largura máxima de

ACOLHIDO

Justificativa: A contribuição não contempla a última versão publicada em 29/09/2021 sendo que o conceito foi acolhido. A última versão publicada já contempla inclusão de parágrafo único, remetendo a especificações técnicas de órgãos/concessionárias.

569)

ANEXO F

PROPOSTA PARA ALTERAÇÃO DO ART. 71

JUSTIFICATIVA DA PROPOSTA:

Ao longo das discussões sobre a presente proposta, utilizaram-se termos diversos para a reserva de área pública “sem destinação”. A fim de viabilizar e facilitar o registro imobiliário destas áreas, a sugestão é para que sejam denominadas “áreas institucionais sem afetação específica” ou “lotes públicos”

Artigo 71. Conforme as modalidades de urbanificação, deverão ser transferidos à municipalidade as áreas destinadas ao sistema viário, às áreas verdes e de lazer e aos usos institucionais (com e/ou sem



afetação de uso específico, na proporção estabelecida pela presente lei), atendendo ao Quadro 04 e demais disposições desta lei.

Parágrafo único. Passam a integrar o patrimônio público de domínio do município as áreas tratadas no caput deste artigo, constantes do projeto e do memorial descritivo, na data de registro do empreendimento no Cartório de Registros de Imóveis, realizado às expensas do empreendedor.

Ou

Artigo 71. Conforme as modalidades de urbanificação, deverão ser transferidos à municipalidade as áreas destinadas ao sistema viário, às áreas verdes e de lazer, **áreas institucionais e lotes públicos (estes sem afetação de uso específico)**, atendendo ao Quadro 04 e demais disposições desta lei.

Parágrafo único. Passam a integrar o patrimônio público de domínio do município as áreas tratadas no caput deste artigo, constantes do projeto e do memorial descritivo, na data de registro do empreendimento no Cartório de Registros de Imóveis, realizado às expensas do empreendedor.

ACOLHIDO

Justificativa: A contribuição não contempla a última versão publicada em 29/09/2021 sendo que o conceito foi acolhido. Já foi alterado o termo para “**áreas sem afetação**”.

570)

ANEXO G

PROPOSTA PARA ALTERAÇÃO DO ART. 78

(referente à versão de maio/2021)

JUSTIFICATIVA DA PROPOSTA:

A exemplo das sugestões de modificação do art. 77, a fim de viabilizar e facilitar o registro imobiliário destas áreas, segue a sugestão para que sejam denominadas “áreas institucionais sem afetação de uso específico”, bem como exclusão de inciso que repete o mesmo preceito e sugestão para nova redação aos parágrafos 4º e 6º (renumerados)

OK – alterações já contempladas na última versão publicada e com alguns ajustes para a nova versão

OK – Alterado termo para "áreas sem afetação"

OK – Corrigido repetição de parágrafo

OK – contabilização de EPU para atendimento de Espaços Livres, porém mantendo os limites de 1/4 da área mínima, sendo 5% fora da ZUE e 8,75% na ZUE.

Artigo 78. Para o parcelamento do solo, deve-se garantir as seguintes destinações de áreas públicas a serem doadas:

I. Sistema Viário, quando aplicável;

II. Uso Institucional, 5%; e,

III. Espaços Livres de Uso Público, 35% na ZUE e 20% nas demais zonas.

§1º. Para o inciso I deverão ser atendidos os parâmetros definidos nesta LC;

§2º Para atendimento ao inciso II, serão contabilizadas as Áreas Institucionais destinadas a Equipamentos Públicos Comunitários (EPC) e as Áreas **Institucionais** sem afetação **de uso específico**, que deverão atender a seguinte proporção:



- a) nas UOP-1, UOP-6, UOP-7, UOP-16, UOP-17, UOP-18, UOP-19 deve ser reservado, no mínimo, de 3% (três por cento) para Área Institucional e, no mínimo, 2% (dois por cento) destinado para Áreas Institucionais sem afetação de uso específico;
- b) nas demais UOP deve ser reservado no mínimo de 5% (cinco por cento) para Área Institucional;
- c) nos TEP devem ser 5% para Áreas Institucionais sem afetação de uso específico, sendo que no mínimo 50% (cinquenta por cento) desta área deverá ser averbada como indisponível para alienação, considerando que estas partes devem ser registradas em matrículas separadas.

§3º. O percentual previsto no inciso III poderá ser reduzido:

- a) nos termos do art. 35, §3º, quando se tratar de área inserida na ZUE.
- b) proporcionalmente à destinação adicional de área institucional voltada exclusivamente a Equipamentos Públicos Urbanos (EPU) componentes do sistema de detenção e/ou infiltração de deflúvio, limitando-se a 5% da gleba parcelada.

~~§4º. A destinação da área institucional prevista no §3º, b, não poderá ser alterada e deverá ser averbada na matrícula do imóvel.~~

~~§5º. A destinação da área institucional prevista no parágrafo anterior não poderá ser alterada e deverá ser averbada na matrícula do imóvel.~~

§ 4º - A destinação da área institucional prevista na alínea 'b' do § 3º e a impossibilidade a sua alteração, deverão constar expressamente no decreto de aprovação do parcelamento, para fins de averbação na matrícula do imóvel parcelado.”

§5º. Para parcelamentos de interesse social, os percentuais estabelecidos nos incisos II e III poderão ser reduzidos de acordo com o estabelecido em lei municipal específica sobre a matéria.

~~§6º. As áreas Institucionais destinadas a Equipamentos Públicos Urbanos (EPU) não serão consideradas para fins de atendimento ao percentual mínimo estabelecido no Inciso II.~~

§ 6º - As áreas Institucionais destinadas a Equipamentos Públicos Urbanos (EPU) não serão consideradas para fins de atendimento ao percentual mínimo estabelecido no Inciso II e suas áreas permeáveis poderão ser abatidas do percentual exigido para reserva dos espaços livres de uso público.

§7º. As Diretrizes Urbanísticas poderão, justificadamente, indicar a disposição e conformação dos sistemas de espaços livres de uso público, institucionais (com e sem afetação), considerando o disposto nas Diretrizes Ambientais, inclusive o percentual disposto na alínea “c” parágrafo 2º.

§8º. As indicações constantes de Diretrizes Urbanísticas, previstas no parágrafo anterior, poderão ser revistas durante o processo de licenciamento do empreendimento, mediante apresentação, pelo interessado, de estudos, levantamentos e justificativas quanto à demanda, localização e disponibilidade de equipamentos públicos urbanos e comunitários na área de influência do empreendimento, com deliberação expressa do Secretário de Planejamento e Desenvolvimento Urbano.

§9º. As Áreas Institucionais ~~e as áreas sem afetação~~ (com e sem afetação) deverão ter declividades máximas de 15% (quinze por cento).

§10. As áreas públicas institucionais ~~e as sem afetação~~ (com e sem afetação), quando da entrega ao patrimônio público, não poderão possuir maciços arbóreos, fragmentos de cerrado ou outra vegetação nativa e/ou árvores isoladas imunes ao corte ou quaisquer outros obstáculos que ultrapassem 20% (vinte por cento) de sua área total, desde que se garanta a área livre e edificável, mínima, de 1000 m² (mil metros quadrados), exceto quando, cumulativamente:

- a) represente área de interesse ambiental exposto pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente;



- b) a área a ser parcelada possua condicionantes ambientais, indicados em Diretrizes Ambientais, que superem os percentuais a serem doados como sistema de Espaços Livres de Uso Público, definidos no inciso I deste artigo;
- c) possa receber usos institucionais que demandem pouca área edificada, inclusive de lazer;
- d) se comprove, por meio de levantamentos e estudos, às expensas do interessado, que a região é bem servida por equipamentos públicos e comunitários que demandam grandes áreas edificadas ou a disponibilidade de áreas institucionais para este fim; e,
- e) a área seja qualificada pelo empreendedor para receber o uso definido no processo de licenciamento.

§11. As áreas Institucionais ~~e áreas sem afetação~~ (com e sem afetação) deverão, quando possível tecnicamente, observar a proporção de uma vez o tamanho da testada para três vezes a profundidade do lote e a testada mínima de 20m (vinte metros), exceto quando implantadas junto a outra área institucional existente, garantindo área mínima de 1.000 m² (mil metros quadrados), desde que respeitados os percentuais exigidos por esta legislação.

§12. Somente serão computadas para fins de atendimento dos percentuais mínimos do Sistema de Espaços Livres de Uso Público áreas com formato que permita a inscrição de um círculo com raio de 10m (dez metros) e largura mínima de 10m (dez metros), exceto quando implantado junto a outro Espaço Livres de Uso Público existente

§13. Os sistemas de lazer poderão compreender declividade superior a 15% (quinze por cento) somente se houver interesse paisagístico ou ambiental reconhecido pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

§14. As Zonas de Proteção Máxima - ZPM terão a destinação de Área Verde a ser recompostas a partir de Projeto de Restauração Ecológica, observando as diretrizes ambientais e o disposto no Código Municipal do Meio Ambiente.

§15. A implantação de lotes com divisa para áreas verdes públicas, só será admitida com a devida anuência da Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

§16. Todas as áreas públicas devem ter acesso por via pública, devidamente implantada e oficializada, ou aglutinada a outra área pública de mesma destinação, com frente para via pública já implantada.

ACOLHIDO

Justificativa: A contribuição não contempla a última versão publicada em 29/09/2021 sendo que o conceito foi acolhido. Estas contribuições já constam no novo texto, sendo que esta proposta que já tinha sido enviada foi acolhida já na versão de setembro. Isso pode ser conferido no Artigo 88 da versão disponibilizada em 29 de setembro no site.

571)

ANEXO H

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO INCISO X DO ART. 95 - CALÇADAS

JUSTIFICATIVA DA PROPOSTA:

Constar como obrigação do empreendedor a execução de calçadas apenas nas quadras e testadas dos imóveis destinados ao uso público, tais como áreas institucionais, reservas de espaços livres e sistema de áreas verdes, vez que a execução de calçadas nas testadas dos lotes, acabarão por ser



destruídas quando da ocupação dos terrenos no momento da edificação e deverão ser refeitas. As calçadas lindeiras aos lotes ficarão sob encargo do proprietário dos terrenos até o final da construção, que venha erigir, como condição para obtenção do 'habite-se'.

Seção IV - Das Obras de Infraestrutura Urbana Pública

Artigo 95. Os empreendimentos de urbanificação deverão implantar as seguintes obras e equipamentos urbanos, de acordo com os projetos executivos aprovados:

- I. abertura de vias de circulação e de acesso com implantação de pavimentação, guias, sarjetas e, se exigido, sistema cicloviário;
- II. obras de contenção de taludes e aterros, assim como de proteção às áreas terraplanadas, destinados a evitar desmoronamento e o assoreamento de corpos d'água, além de outras exigências apresentadas pela Prefeitura Municipal, observadas as Diretrizes Ambientais e as disposições do Código Municipal do Meio Ambiente;
- III. demarcação de lotes, quadras e logradouros com a colocação de marcos de concreto;
- IV. construção do sistema público de escoamento de águas pluviais, inclusive galerias, bocas de lobos, guias e sarjetas, canaletas ou outro sistema, conforme padrões técnicos fixados pelos órgãos competentes e/ou pelo poder executivo;
- V. execução de sistema estrutural de detenção ou de infiltração e/ou retenção/retardamento de deflúvio, atendendo as normas técnicas e especificações formuladas pelos órgãos competentes, integrado ao sistema público descrito no inciso IV, preservando as áreas das obras previstas no Plano de Macrodrenagem, observadas as Diretrizes Ambientais e as disposições do Código Municipal do Meio Ambiente;
- VI. construção do sistema público de esgotamento sanitário, com as respectivas derivações prediais, de acordo com normas e padrões técnicos da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e da Secretaria Municipal de Águas e Esgotos ou pelo órgão, empresa, autarquia ou secretaria competente, sendo que todo o esgoto sanitário do loteamento deverá ser tratado;
- VII. construção do sistema público de abastecimento de água potável com as respectivas derivações prediais, além das necessárias à instalação de hidrantes, sendo essas últimas, respeitando-se as normas e orientações do Corpo de Bombeiros e, quando for o caso, captação, recalque e reservação de água, de acordo com os padrões técnicos da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e da Secretaria Municipal de Águas e Esgotos ou pelo órgão, empresa, autarquia ou secretaria competente;
- VIII. implantação da rede de energia elétrica e iluminação pública em conformidade com os padrões técnicos fixados por órgão, entidade pública competente ou concessionária;
- IX. pavimentação do leito carroçável com pedras poliédricas, paralelepípedos, asfalto ou outros materiais, aprovados pela Secretaria Municipal de Obras Públicas mediante demonstrativos técnicos da resistência e estabilidade, considerando a topografia e o clima da cidade, dando preferência àqueles que permitam maior durabilidade, melhor custo-benefício na manutenção e a infiltração das águas pluviais no solo, conforme seja determinado pelo órgão competente da Prefeitura Municipal, garantindo a uniformidade dos materiais e acessibilidade nos trechos de travessia do leito, de acordo com os padrões técnicos da ABNT e sistema de ciclovias quando assim exigido;
- X. pavimentação de no mínimo 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) do passeio das calçadas, destinado ao trânsito de pedestres, com materiais regulares, firmes, estáveis e antiderrapantes, livre de qualquer obstáculo para a mobilidade de pessoas, em conformidade com as normas da ABNT, em especial a NBR 9050, inclusive os dispositivos de travessia nas esquinas por meio de rebaixamento de



guias ou faixas elevadas, **nas quadras e testadas de todas os imóveis reservados ao uso público, sejam as áreas institucionais, os espaços livres públicos ou áreas institucionais sem afetação;**

XI. iluminação pública nos passeios, nos Espaços Livres de Uso público e nos equipamentos comunitários, que garantam a utilização e a segurança na mobilidade das pessoas;

XII. sinalização de trânsito em placas verticais, faixas de solo e nomenclatura de vias, nos termos da legislação em vigor, assumindo todos os custos de projeto, execução, implantação deste, mediante apresentação de projeto específico de sinalização para o empreendimento e sua conexão com o entorno, obedecendo os normativos técnicos do Conselho Nacional de Trânsito – CONTRAN, o Código Nacional de Trânsito e regulamentação específica;

XIII. tratamento e qualificação dos espaços livres de uso público, com a implantação de Projeto de Paisagismo e arborização das ruas e avenidas, aprovado em conformidade com as Diretrizes Ambientais e disposições do Código do Meio Ambiente.

§1º. Os sistemas de abastecimento de água e de coleta, elevação e afastamento de esgotos, bem como o sistema de drenagem deverão obedecer também a outras exigências técnicas que forem necessárias, conforme indicação de órgãos ou entidades públicas competentes.

§2º. As calçadas mencionadas no Inciso X abrangem ~~as lindeiras aos lotes, assim como~~ as das áreas institucionais, espaços livres de uso público e das áreas sem afetação, devem oferecer condições de caminhabilidade, segurança e conforto garantidas pela escolha adequada de pisos, ausência de obstáculos, degraus entre os terrenos e com a implantação de mobiliário urbano, arborização e vegetação dispostas de forma a não apresentar insegurança ao pedestre.

- **Incluir parágrafo**

As calçadas lindeiras aos lotes deverão ser executadas pelo proprietário, até o final da construção, que venha erigir no terreno, seguindo as mesmas normas técnicas previstas no inciso X, como condição à expedição do 'habite-se'.

§3º. As obras enumeradas neste artigo deverão ser executadas sob a responsabilidade do empreendedor após o Decreto de Aprovação do Empreendimento.

§4º. Nos loteamentos para fins urbanos, o empreendedor deverá executar, no mínimo, as obras ou equipamentos urbanos públicos relacionados neste artigo.

§5º. Nas demais modalidades de urbanificação o empreendedor deverá executar as obras ou equipamentos urbanos públicos, relacionados neste artigo, incidentes no imóvel ou intrínsecos à viabilidade do empreendimento, conforme determinação dos órgãos responsáveis mediante diretrizes municipais.

§6º As obras a que se refere este artigo deverão seguir o cronograma físico financeiro do empreendimento e possuir documento de responsabilidade técnica (ART, RRT ou TRT) do profissional perante seu Conselho de Classe, devendo este profissional informar à Prefeitura Municipal a data de início das obras, respeitando os prazos estabelecidos no Título V, Capítulo IV - Da Garantia das Obras.

§7º. Excepcionalmente nos casos de inviabilidade de utilização por parte do Poder Público, por prazo indeterminado, de obras ou equipamentos urbanos públicos, de que trata este artigo, que dependam da continuidade e ou interligação às infraestruturas urbanas existentes, especialmente às relacionadas ao sistema viário, poderá ser determinada a não execução, por deliberação da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, desde que o valor relativo aos custos de implantação dessas obras e equipamentos urbanos do empreendimento seja depositado ao FUNDURB, sem prejuízo da devida destinação de área no local, conforme o caso.

ACOLHIDO PARCIALMENTE



Justificativa: A Foi acolhido o tratamento distinto para os passeios públicos lindeiros às áreas institucionais, espaços livres de uso público e áreas sem afetação, cuja execução continua como obrigatória quando da implantação do parcelamento de solo, daqueles lindeiros aos lotes particulares, em razão da justificativa apresentada, no entanto, condicionou-se que estas estejam executadas no prazo máximo de 1 ano após o recebimento do empreendimento ou quando da expedição do habite-se da edificação, devendo tal obrigação estar contemplada nos contratos de compra e venda.

572)

ANEXO I

PROPOSTA DE ALTERAÇÕES AOS ARTIGOS QUE SE REFEREM AOS CONDOMÍNIOS – ARTS. 117 A 130, COM INCLUSÃO DE MAIS UM ARTIGO ENTRE ART. 129 E ART. 130

(A contribuição não contempla a última versão do texto de nov/2021)

JUSTIFICATIVA DA PROPOSTA:

1. Retornar ao texto, com inclusão de artigo novo entre os art. 129 e 130, que discipline o condomínio urbanístico, nos moldes da legislação municipal até então vigente (art. 115, da LC 2157/07), de maneira não se delongar ainda mais o processo de aprovação destes empreendimentos, exigindo que se proceda, previamente, ao parcelamento do solo. Mesmo com uso de procedimento mais célere, como acontece hoje, o tempo medido necessário para obter aprovação é de 2 anos e meio. Não se permitindo a implantação dos chamados condomínios urbanísticos, o tempo médio necessário para aprovação, superará 5 anos, o que, ao final, irá prejudicar, sobremaneira, a produção de novas moradias.
2. Mesmo para os condomínios, em defesa do interesse público da cidade, seriam exigidas reservas de espaços públicos, tal como previsto nos art. 78 e 106 – vide sugestão de nova redação ao § 2º do art. 117.
3. Alteração de redação ao inciso VI do art. 129, para manter a disposição do art. 114, da LC 2157/07.

OK

Última versão publicada foi reformulada com relação as exigências para condomínios.

As exigências estão estabelecidas como "condição de instalação" para o uso multifamiliar.

Criada a possibilidade de ocupação em gleba de até 20mil m².

Possibilitando ainda situações com dispensa de reserva de áreas públicas.

Capítulo II - DOS CONDOMÍNIOS

Artigo 117. Os empreendimentos habitacionais, comerciais, de prestação de serviços, industriais e/ou de logística, organizados sob o regime jurídico do condomínio previsto na Lei Federal nº 4.591/1964, definidos na lei municipal como condomínios urbanísticos, sejam eles horizontais ou verticais, só poderão ser implantados em lotes oriundos de gleba anteriormente submetida a modalidade de parcelamento previsto na Lei Federal nº 6.766/1979 e/ou legislação municipal que discorra sobre o parcelamento uso e ocupação do solo.

§1º. Entende-se por condomínio a divisão de lote urbano, fruto de parcelamento regularmente analisados, aprovados, registrados e implantados conforme previsto na Lei Federal nº 6.766/1979, suas alterações e complementações e/ou legislação municipal que discorra sobre o parcelamento



uso e ocupação do solo, em frações ideais, correspondentes a unidades autônomas com áreas de uso comum dos condôminos com, se necessário for, abertura de vias internas de domínio privado, que não implique na abertura de logradouros públicos, nem na modificação ou ampliação dos já existentes.

§2º. A constituição do condomínio não caracteriza parcelamento do solo, sendo considerada propriedade particular a totalidade das áreas comuns internas aos condomínios. **No entanto, os condomínios que venham a ser implantados em glebas, que não sejam resultado de parcelamento anterior, deverão reservar áreas públicas, conforme previsto no art. 78 e implantação ou complementação de obras de infraestrutura, conforme art. 106.**

Seção I - Das Regras Gerais

Artigo 118. A implantação de um condomínio deve prever, além das unidades autônomas, no mínimo:

- I. o percentual de áreas permeáveis previsto no Título IV, Capítulo V desta Lei Complementar o qual deve ser implantado em área de uso comum;
- II. a leitura do consumo de abastecimento de água, esgotamento sanitário e de energia elétrica se dê por meio de medidores individualizados por unidade autônoma;
- III. a ação livre e desimpedida das autoridades públicas e concessionárias de serviços responsáveis pela segurança, saúde, bem-estar da população e pela infraestrutura dentro dos limites do condomínio;
- IV. a arborização e tratamento das áreas comuns não ocupadas por edificações;
- V. a execução e manutenção de toda a infraestrutura interna ao condomínio, tais como o sistema de captação e drenagem das águas pluviais, o sistema de distribuição de água e de coleta e disposição de águas servidas e sistema de coleta, elevação e afastamento de esgotos, o sistema de iluminação e distribuição de energia, pavimentação, arborização, dentre outras;
- VI. a execução de abrigo de resíduos sólidos, nos termos do Código de Obras com acesso exterior para coleta urbana, atendendo a legislação pertinente;
- VII. atender as condições de instalação previstas nos quadros 05A, 05B, 05C e 05D; e,
- VIII. que o acesso ao interior do condomínio seja projetado para a via oficial e implantada com recuo adequado, respeitando o dimensionamento da via de forma a possibilitar a execução das manobras de acesso dos veículos, observando o disposto no Código de Obras quanto à acomodação de veículos.

§1º. O atendimento ao que se refere o inciso VIII não será admitido largura inferior à largura das calçadas adjacentes para os lotes existentes e, para os novos empreendimentos de urbanificação, garantindo-se a dimensão mínima de 2,50m (dois metros e meio) e sendo mantido o mesmo greide e o nivelamento regular da calçada.

§2º. A responsabilidade dos serviços descritos neste artigo se limita à área do condomínio e não isenta o mesmo e as unidades territoriais privativas das respectivas taxas de manutenção municipal ou de concessionárias.

Artigo 119. O sistema viário interno aos condomínios deverá atender às seguintes especificações:

- I. a via de circulação exclusiva de pedestres deverá ter largura mínima de 4,0m (quatro metros) quando as unidades residenciais estiverem localizadas em um único lado da mesma;
- II. a via de circulação exclusiva de pedestres deverá ter largura mínima de 6,0m (seis metros)



quando as unidades residenciais estiverem localizadas dos dois lados, podendo, esta, atendendo o disposto nas normas de acessibilidade, conter espaços ajardinados;

- III. as vias de circulação de veículos devem ter declividade máxima de 10% (dez por cento);
- IV. quando o acesso às unidades residenciais se der por meio da via exclusiva de pedestres, a via de acesso de veículos poderá ter declividade até 15% (quinze por cento) desde que se garanta o atendimento às normas de acessibilidade para o acesso às unidades residenciais e aos espaços comuns;
- V. as vias exclusivas de pedestres e as compartilhadas de circulação de pedestres e de veículos deverão ter declividade máxima de 8,33% (oito vírgula trinta e três por cento);
- VI. No caso de acesso exclusivo a bolsão de estacionamento, a via particular de circulação de veículos que não se caracterize como trânsito de passagem, deverá ter largura mínima de 6 m (seis metros);
- VII. Os acessos aos estacionamentos localizados em subsolos a partir da via pública poderão ter a concordância com o alinhamento predial por meio de chanfro, desde que a testada do chanfro tenha no mínimo 2,50m e o acesso esteja recuado no mínimo 2,50m para dentro do lote.

~~Parágrafo único. A aplicação dos incisos VIII e IX somente é permitida para a instalação em empreendimentos de até 125 unidades habitacionais.~~

Artigo 120. Os condomínios deverão atender, também, às disposições específicas relativas ao Código de Obras, assim como demais legislações correlatas, além das exigências referentes aos parâmetros de ocupação por Zona de Uso, constante do Quadro 04 anexo a esta lei.

Artigo 121. É de responsabilidade do empreendedor, independentemente de eventual alteração na titularidade do imóvel, o cumprimento dos termos de compromisso firmados quando da aprovação do empreendimento, assim como a execução de toda a infraestrutura, sendo essas condicionantes para a emissão dos Termos de Verificação de Obras e do “Habite-se”.

§ 1º. As obras previstas neste artigo deverão ser executadas e concluídas nos prazos máximos estipulados no Código de Obras Municipal e suas regulamentações.

§ 2º. A execução das obras previstas neste artigo, bem como as obras de construção das unidades residenciais ou qualquer tipo de obra relacionada à construção civil do empreendimento será, necessariamente, vistoriada pela fiscalização do respectivo órgão competente e seu recebimento será condicionante à emissão do Habite-se.

§ 3º. Poderão ser penhoradas áreas privativas ou exigidas outras garantias para a execução das obras previstas neste artigo.

Artigo 122. Uma vez concluído o empreendimento, aprovado pela Prefeitura Municipal, devidamente registrado no Ofício Imobiliário e constituído legalmente o Condomínio, o mesmo tornar-se-á indissolúvel, ficando sob a sua exclusiva responsabilidade, com relação a suas áreas internas, os serviços de:

- I. instalação, manutenção e conservação de vias internas, inclusive sua sinalização horizontal e vertical das vias e a acessibilidade;
- II. conservação e manutenção das áreas verdes e de lazer internas ao condomínio, bem como das edificações de uso comum;
- III. recolhimento de resíduos sólidos; e,
- IV. manutenção de rede de distribuição de energia elétrica e iluminação, rede de distribuição e abastecimento de água potável, sistema de coleta, elevação e afastamento de esgotos, manutenção e operação de estação de tratamento ou elevatória de esgotos e rede de drenagem de águas



pluviais, ramais de ligação à rede pública ou espera, todos internos ao condomínio.

§ 1º. As ligações futuras deverão ser efetuadas pelo Condomínio, assim como todos os demais serviços de conservação e integral manutenção do empreendimento instituído, na forma da lei e do respectivo projeto aprovado.

§ 2º. São áreas e edificações de uso privativo e de manutenção do condomínio as vias urbanas internas de comunicação, os muros, guaritas, serviços e obras de infraestrutura, equipamentos condominiais e todas as áreas e edificações que, por sua natureza, se destinem ao uso privativo ou comum dos condôminos.

Seção II - Das Regras Específicas

Artigo 123. Condomínio de Lotes, instituído pelo artigo 1.358-A do Código Civil de 2002, e pelo artigo 58 da Lei Federal nº. 13.465, de 11 de julho de 2017, é constituído pela divisão de lote urbano, fruto de parcelamento prévio, em frações ideais, correspondentes a unidades autônomas destinadas à edificação para fins residenciais, unifamiliares, cuja dimensão deve atender aos índices urbanísticos estabelecidos para a zona de uso em que se localiza, com áreas de uso comum e privativo dos condôminos.

Artigo 124. Os requisitos para a configuração do Condomínio de Lotes são:

- I. que o empreendimento seja projetado nos moldes da Lei nº 4.591/1964, com as alterações constantes do Código Civil vigente, em que cada lote será considerado como unidade autônoma, unifamiliar e a ele atribuindo-se uma fração ideal de gleba, e compreendendo, também, áreas e edificações de uso comum;
- II. que a área de implantação seja lote oriundo de gleba anteriormente submetida a parcelamento regularmente analisados, aprovados, registrados e implantados conforme previsto na Lei Federal nº 6.766/1979 e/ou legislação municipal que discorra sobre o parcelamento do solo, uso e ocupação do solo urbano;
- III. que o(s) lote(s) destinado(s) à implantação do empreendimento sejam servidos de infraestrutura básica de acordo com o disposto nesta lei;
- IV. que os lotes ou “unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes” resultantes atendam as dimensões mínimas de área e testada estabelecidas nesta Lei Complementar;
- V. que as áreas de uso comum, verde e de recreação se localizem internamente ao perímetro do empreendimento e sendo de uso exclusivo do Condomínio, perfazendo um mínimo de 10% (dez por cento) da área total do lote do empreendimento, cujo tratamento ambiental e paisagístico deverá observar o disposto no Código Municipal do Meio Ambiente;
- VI. que, se murado, este deverá ter altura máxima de 3,0m (três metros) e garantir a permeabilidade visual em, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) nas áreas comuns com faces lindas aos espaços e áreas públicas externas; e,
- VII. no mínimo 1 (uma) vaga para estacionamento de veículos por unidade autônoma, podendo situar-se em bolsão de estacionamento ou no interior da unidade autônoma.

§1º. As edificações a construir nas áreas privativas no Condomínio serão aprovadas pela Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, posteriormente à aprovação do projeto do Condomínio, individualmente, obedecendo os parâmetros e índices construtivos do zoneamento incidente, bem como, as condições de instalação por categoria de uso e porte da edificação.

§2º. O disposto no parágrafo anterior não se aplica ao índice de área permeável previsto no Código de Obras do Município, que deverá ser aplicado em áreas de uso comum.



Artigo 125. Residencial Multifamiliar Horizontal até 30 (trinta) unidades autônomas, somente poderá ser implantado em área total igual ou inferior a 5.000,0m² (cinco mil metros quadrados), devendo ainda garantir:

- I. cota mínima de terreno, por unidade habitacional, deverá ser igual ou superior a 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), podendo essa ser reduzida mediante enquadramento na Lei Complementar nº 2.927/2018 ou qualquer outra que a substitua, atendidas quando mais exigentes, às restrições cartoriais do loteamento;
- II. no mínimo, 1 (uma) vaga para cada 2 (duas) unidades habitacionais para estacionamento de veículos, podendo estar implantada no interior da unidade autônoma, em bolsão de estacionamento ou em subsolo;
- III. que cada unidade habitacional ou a edificação formada por unidades habitacionais superpostas deverá respeitar o gabarito básico previsto para o município ou gabarito da zona incidente, considerando o que for mais restritivo; e,
- IV. que as edificações do conjunto deverão respeitar todos os parâmetros urbanísticos exigidos por essa lei e pelo Código de Obras.

Parágrafo único. Considera-se cota mínima de terreno por unidade habitacional a divisão entre a área total do terreno do conjunto residencial horizontal e o número de unidades habitacionais.

Artigo 126. Residencial Multifamiliar Vertical até 30 (trinta) unidades, suplementarmente às disposições gerais, deve obedecer ao seguinte regramento específico:

- I. a via compartilhada interna ao conjunto deverá ter largura mínima de 6,0 m (seis metros), garantindo a segurança e caminhabilidade do pedestre e atendendo às normas de acessibilidade; e,
- II. o raio de concordância entre a via pública e a via compartilhada de acesso ao conjunto, será de 6,0 m (seis metros) de um lado, quando a via estiver junto à divisa, e de 3,0 m (três metros) de ambos os lados, quando a via estiver no meio do lote ou gleba.

Parágrafo Único. O Espaço ajardinado de uso comum e destinado ao lazer, se existente, poderá ser computado na taxa de permeabilidade do solo.

Artigo 127. Residencial Multifamiliar Horizontal ou Vertical com mais de 30 (trinta) unidades e até 125 (cento e vinte e cinco) unidades, suplementarmente às disposições gerais, devem obedecer ao seguinte regramento específico:

- I. garantir que a via interna ao conjunto compartilhada deverá ter largura mínima de 6,0 m (seis metros), garantindo a segurança e caminhabilidade do pedestre e atendendo às normas de acessibilidade;
- II. garantir que o raio de concordância entre a via pública e a via compartilhada de acesso ao conjunto, será de 6,0 m (seis metros) de um lado, quando a via estiver junto à divisa, e de 3,0 m (três metros) de ambos os lados, quando a via estiver no meio do lote ou gleba; e,
- III. deverão prever espaços de uso comum destinado ao lazer, ajardinados e arborizados, de dimensão mínima correspondente a 1,0 m² (um metro quadrado) por unidade residencial, sendo obrigatória a inserção de um círculo com raio de 3m (três metros) e que esta área não se caracterize como circulação de acesso às unidades habitacionais, podendo este espaço, se permeável, ser contabilizado para atendimento do exigido quanto à taxa de permeabilidade.

Artigo 128. O Residencial Multifamiliar Vertical acima de 125 (cento e vinte e cinco) unidades e até 200 (duzentas) unidades, suplementarmente às disposições gerais, devem obedecer ao seguinte regramento específico:

- I. garantir que a via interna de circulação de veículos tenha largura mínima de 9,0m (nove



metros), dos quais 3,0m (três metros) destinados a passeios de pedestres;

- II. garantir que o raio de concordância entre a via pública e a via de acesso de veículos ao conjunto, será de 6,0 m (seis metros) de um lado, quando a via estiver junto à divisa, e, dos dois lados, quando a via estiver no meio do lote ou gleba;
- III. a via de acesso do condomínio à via pública deverá ter comprimento mínimo de 12,0m (doze metros) contado do alinhamento predial até o elemento de fechamento (portão) do acesso; e,
- IV. deverão prever espaços de uso comum destinado ao lazer, ajardinados e arborizados, correspondentes a 5,0m² (cinco metros quadrados) por unidade desde que não se caracterize como circulação de acesso às unidades habitacionais e, sendo que, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dessa área deverá estar concentrada e conter um círculo com raio de 5,0m (cinco metros), com o restante devendo ter largura mínima de 5,0m (cinco metros), podendo este espaço, se permeável, ser contabilizado para atendimento do exigido quanto à taxa de permeabilidade.

Artigo 129. O Residencial Multifamiliar Horizontal Vertical acima de 200 (duzentas) unidades, suplementarmente às disposições gerais, devem obedecer ao seguinte regramento específico:

- I. o acesso do conjunto à via pública deverá ser feito por meio de via com largura mínima de 14,0 m (quatorze metros), leito carroçável de 8,0m (oito metros) e o raio de concordância, entre a via pública e a via de acesso de veículos ao condomínio será de 9,0m (nove metros) no alinhamento das guias;
- II. a via de acesso do condomínio à via pública deverá ter comprimento mínimo de 12,0m (doze metros) contado do alinhamento predial até o elemento de fechamento (portão) do acesso;
- III. deverá prever baia de acomodação de veículos, no seu acesso, de modo a não impactar o trânsito na via pública;
- IV. os raios de concordância entre as vias internas ao condomínio deverão ser de, no mínimo, 6,0m (seis metros);
- V. a via particular de circulação de veículos com comprimento de até 50,0 m (cinquenta metros) deverá ter largura mínima de 9,0 m (nove metros), dos quais 3,0 m (três metros) deverão ser destinados a implantação de passeio;
- VI. a via particular de circulação de veículos com comprimento maior que 50,0 m (cinquenta metros), deverá ter largura mínima de 10,0m (dez metros), dos quais 3,0 m (três metros) destinados a passeio; e,
- VII. deverão prever espaços de uso comum, ajardinados e arborizados, que não se caracterizem como circulação de acesso às unidades habitacionais, correspondentes a 10,0 m² (dez metros quadrados) por unidade sendo que, no mínimo 50% (cinquenta por cento) 2/3 (dois terços) desta área deve estar concentrada e conter um círculo com raio de 10,0 m (dez metros), ~~com o restante devendo ter largura mínima de 5,0 m (cinco metros),~~ podendo este espaço, se permeável, ser contabilizado para atendimento do exigido quanto à taxa de permeabilidade.

Incluir:

Artigo... Os empreendimentos, que se referem os artigos 127, 128 e 129, serão admitidos em imóveis, que ainda não tenham sido objeto de parcelamento regular do solo, quando, além das exigências contidas naquele artigo, sejam atendidas as duas condições que seguem:

I – a referida gleba tiver frente para a via pública oficial; e

II – o interessado doar 20% (vinte por cento) da área do empreendimento para o uso público, fora do perímetro do condomínio, como sistema de áreas verdes e /ou institucional, conforme indicado pelo município responsável pela aprovação de parcelamento, devidamente registrado em cartório.



§ 1º - Quando a reserva do sistema de áreas verdes, calculada como previsto no § 2º, ultrapassar 20% (vinte por cento) da área do imóvel, o empreendedor fica dispensado de cumprir a disposição do inciso II, desde que sejam reservados 5% (cinco por cento) do imóvel para fins institucionais, externamente ao perímetro fechado, para uso público.

§ 2º - Para aplicação das disposições previstas no parágrafo anterior, a reserva de áreas verdes deverá se configurar como espaços de uso comum destinados ao lazer, ajardinados e arborizados, que não se caracterizem como circulação de acesso às unidades habitacionais, correspondentes a 10,00m² (dez metros quadrados) por unidade, com área mínima de 300m² (trezentos metros quadrados), sendo que no mínimo 2/3 (dois terços) desta área deverá estar concentrada e conter um círculo com raio mínimo de 10 (dez) metros;

Artigo 130. No espaço de uso comum destinado ao lazer e/ou convivência interno ao condomínio, serão permitidos usos recreativos e esportivos, podendo ser erigidas construções afins àquelas atividades que ocupem até 30% (trinta por cento) da área do mesmo.

ACOLHIDO

Justificativa: A contribuição não contempla a última versão publicada em 29/09/2021 sendo que boa parte das observações já se encontram superadas por acolhimento total ou parcial.

A última versão publicada foi reformulada com relação às exigências para condomínios. Estas exigências estão estabelecidas como "condição de instalação" para o uso multifamiliar, com destaque para o novo Quadro 04. É criada a possibilidade de ocupação em gleba de até 20 mil m² para Condomínios, possibilitando-se, inclusive, situações com dispensa de reserva de áreas públicas.

573)

ANEXO J

PROPOSTA PARA ALTERAÇÃO DOS ART. 190 E 191

JUSTIFICATIVA DA PROPOSTA:

- a) Substituir o termo "aporte financeiro" por contrapartida para dar uniformidade e manter a terminologia adotada pelo Estatuto da Cidade e pelo Plano Diretor
- b) Exclusão de alguns termos e expressões desnecessários
- c) Excluir o escalonamento da cobrança no tempo, que certamente promoverá distorções nos processos de licenciamento de novos empreendimentos, provocando uma "corrida" nos primeiros meses/anos, após aprovação da nova lei, para não incidir no pagamento da OODC.

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: Mantido para fins de transição, de forma a possibilitar que o mercado se adeque a nova situação.

- d) Redação mais objetiva, para facilitar interpretação
- e) § 1º - para incluir, de forma expressa e inequívoca, em quais projetos poderão ser utilizados os recursos captados pela aplicação da OODC, a exemplo da OOAU
- f) Inclusão o § 5º, para não onerar duplamente o proprietário de lote, decorrente de parcelamento do solo que tenha sido planejado e executado com toda a infraestrutura necessária e adequada à construção de edificações verticalizadas, que já tenham considerado os impactos da



futura construção, tudo a ser demonstrado nos processos de parcelamento do solo dos respectivos lotes

g) Substituição do Valor Venal do metro quadrado unitário do terreno estabelecido para cobrança do IPTU na definição do “VVT” para adoção do CUB-SP, que é uma medida estimada do custo por metro quadrado (m²) de construção civil, reajustado mensalmente, que goza de respeitabilidade e é resultado de estudos conjuntos do SINDUSCON e da FGV, a refletir a variação dos custos das construtoras, utilizado na atualização financeira dos contratos de obras.

Capítulo IV - DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR - OODC

Artigo 190. O Executivo Municipal poderá outorgar onerosamente o direito de construir correspondente ao potencial construtivo adicional em toda a zona urbana e de expansão urbana, mediante ~~aporte financeiro~~ pagamento de contrapartida financeira, a ser prestada pelos beneficiários, nos termos dos artigos 28 a 31 e seguintes da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), do Plano Diretor e procedimentos estabelecidos nesta lei e nos regulamentos.

§1º A ~~contrapartida~~ pela Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC será calculada na aprovação do projeto da edificação, nos termos desta lei, e deverá ser paga até, ~~no máximo~~ o ato de emissão do “Habite-se”.

~~§2º. O aporte financeiro A contrapartida da OODC para os lotes registrados em processos de parcelamento do solo, será efetuada cobrada de acordo com o seguinte escalonamento:~~

~~a) até 2 (dois) anos da publicação desta lei, não será cobrado o valor da OODC definido nesta lei em nenhuma situação;~~

~~b) após 2 (dois) anos e até 7 (sete) anos da publicação desta lei, será cobrado o valor de 50% (cinquenta por cento) do estipulado no cálculo da OODC definido nesta lei, independentemente da data de aprovação do parcelamento do solo;~~

~~c) após 7 (sete) anos e até 10 (dez) anos da publicação desta lei, será cobrado o valor de 75% (setenta e cinco) do estipulado no cálculo da OODC definido nesta lei, independentemente da data de aprovação do parcelamento do solo; e,~~

~~d) após 10 (dez) anos da publicação desta lei será cobrado o valor de 100% (cem por cento) do estipulado no cálculo da OODC definido nesta lei, independentemente da data de aprovação do parcelamento do solo.~~

~~§3º. Após se completar 10 (dez) anos da publicação desta lei, os lotes produzidos por processo protocolado a qualquer momento estarão submetidos à outorga onerosa do direito de construir, com pagamento nos termos desta lei em sua do valor integral estipulado no cálculo da contrapartida da OODC.~~

Artigo 191. O potencial construtivo adicional é bem jurídico dominical, de titularidade da Prefeitura, com funções urbanísticas e socioambientais.

§1º. Considera-se potencial construtivo adicional a metragem possível de ser construída acima do potencial construtivo básico.

§2º. Para o cálculo do potencial construtivo adicional deverão ser utilizados:

I. coeficiente de aproveitamento básico igual a 1 (uma) vez a área do terreno, conforme definido pelo Plano Diretor; e,

II. coeficiente de aproveitamento máximo conforme definido no Quadro 04 desta lei, para a zona de uso onde se localiza o imóvel.



Artigo 192. A contrapartida financeira, que corresponde à outorga onerosa de potencial construtivo adicional, é calculada pela equação:

CF = [AT x (CAE - CAB)] x VVt x FP x FS x FI, onde:

CF é a contrapartida financeira a ser paga ao Município em moeda corrente;

AT é a área do terreno;

CAE é o coeficiente de aproveitamento utilizado no empreendimento;

CAB é o coeficiente de aproveitamento básico da zona de uso em que se localiza o lote ou terreno;

VVt é o valor do metro quadrado de área construída da edificação projetada, conforme enquadramento no índice CUB-SP;

FS é o fator social que pode variar de 0 (zero) a 1,0 (um), conforme Quadro 07 – Fator Social.

FP é o fator de planejamento que pode variar de 0 (zero) a 1 (um), conforme Quadro 08 – Fator de Planejamento.

FI é o fator incentivo que pode variar de 0 (zero) a 1 (um).

Equação 9 – Contribuição Financeira pelo direito de construir acima do Coeficiente Básico de Aproveitamento

§1º. Os recursos resultantes da Outorga Onerosa do Direito de Construir serão revertidos ao Fundo de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB), podendo ser aplicados nos termos do Título IX desta lei, observadas as regras de aplicação prevista no artigo 31 da Lei Federal nº 10.257/2001, ou seja, na regularização fundiária, na execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, na constituição de reserva fundiária e no ordenamento, direcionamento da expansão urbana, na implantação de equipamentos urbanos e comunitários, na criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes, na criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental e na proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

§2º. O Poder Executivo, ressalvado o interesse público, poderá estabelecer que o pagamento do valor apurado como contrapartida pelo uso da Outorga Onerosa do Direito de Construir, seja realizado em parcelas mensais, de acordo com o cronograma de obras a ser apresentado e condicionado à emissão do “Habite-se”, acrescido de juros mensais calculados pela SELIC e mediante correção monetária, com base na legislação federal para créditos desta natureza.

§3º. Na hipótese de pagamento parcelado, a expedição do “Habite-se” do empreendimento será condicionada à comprovação do pagamento total das parcelas nos prazos previstos.

§4º. Para o Fator Incentivo (FI), a que se refere a Equação 9, será utilizado o valor 1 (um), podendo variar conforme os incentivos urbanísticos definidos no Quadro 03 desta Lei Complementar, regulamentados por legislação específica, baseada nos Planos de Ação Regional (PAR) definidos para as Unidades de Planejamento Local (UPL).

§5º - Para o Fator de Planejamento (FP), a que se refere a Equação 9, poderá ser utilizado o valor 0 (zero), quando o lote, onde se pretende construir, seja produto de parcelamento, cuja infraestrutura foi calculada, executada e entregue ao Poder Público em dimensões que suportem os impactos oriundos da construção a se edificar, verificada essa condição pelas restrições urbanísticas aprovadas no respectivo processo de parcelamento do solo.

ACOLHIDO PARCIALMENTE



Justificativa: Mantido contribuição não contempla a última versão publicada em 29/09/2021. A decisão de se ter a OODC é do Plano Diretor, previsto em Lei Federal e já era citado na Revisão do PD de 2003 e na LC2157/07, portanto não se trata de um elemento novo na nossa legislação, apenas não se tinha uma regulamentação.

Depois de 21 anos da obrigação prevista no Estatuto da Cidade, Ribeirão Preto apresenta este instrumento de planejamento urbano e, mesmo assim, em situações reduzidas de sua aplicação.

Primeiro devemos associar-se o instrumento urbanístico a um processo de planejamento urbano, onde a há a possibilidade de sua redução, podendo chegar em vários casos a ZERO, mediante incentivos sociais e urbanísticos que ainda serão regulamentados.

Com isso, haverá ainda o período de elaboração dos Planos Regionais para o início da aplicação efetiva da OODC. Depois, há a aplicação em fatores limitados e parciais de sua oneração, iniciando-se com 10% até se completar 5 anos da existência da Lei. O valor total somente será aplicado depois de 10 anos.

Esta proposta foi apresentada em abril, pois nas versões anteriores a proposta era de se cobrar os 100% já com cinco anos de existência da Lei. Está isento da OODC diversos equipamentos e construções de cunho social com a aplicação do Fator Social. Os valores também foram reduzidos do valor anterior quando se relacionava com a Planta Genérica de Valores com a redução dos Fatores de Planejamento e, mesmo assim, são diferenciados por regiões de acordo com a oferta de qualificação de seus equipamentos sociais e comunitários.

O valor de referência proposto pela ASSILCON na contribuição feita em junho onde se associava a OODC ao CUB, foi acolhido. Com isso é possível haver diferenciação entre os valores de acordo com o padrão construtivo estipulado pelo SINDUSCON, podendo, inclusive, este valor ser reduzido se o CUB abaixar como já aconteceu.

É importante esclarecer que a OODC está associada às contrapartidas necessárias para absorver parte do impacto gerado aos equipamentos urbanos, coletivos e sociais intensificados pelos novos empreendimentos. Com isso, minimiza-se o ônus com os beneficiários do bônus construtivo. Porém, este instrumento urbanístico poderá ser reduzido mediante a qualificação dos espaços com os incentivos para cada uma das Unidades de Ocupação Planejada da cidade, a serem definidas no Plano de Ação Regional - PAR.

574)

ANEXO L

PROPOSTA PARA EXCLUSÃO DO CAPÍTULO V - ART. 193

JUSTIFICATIVA DA PROPOSTA:

A Outorga Onerosa de Alteração do Uso do Solo – OOAU impedirá o crescimento e produção da cidade nos territórios de expansão urbana, prejudicando a produção da cidade, em nada incentivando a ocupação das zonas de expansão urbana, ou seja, não atinge a finalidade de preservar o interesse público e a permitir o regular crescimento da cidade.

A iniciativa aparentemente tem caráter meramente arrecadatário e implicará em distorção grave da distribuição equilibrada do parcelamento do solo na região metropolitana da cidade.

O instrumento previsto no projeto de lei provocará grande diferencial de custo final na produção de novos terrenos, entre Ribeirão Preto e demais cidades circunvizinhas, da região metropolitana, obrigando as populações de menor renda a se dirigirem para essas cidades para obtenção de moradia.



Tal situação provocará grande demanda por transporte público e privado, por novos investimentos em sistemas viários e infraestrutura para o deslocamento dessas populações, neutralizando ou até invertendo a curva de benefícios arrecadatários, que o projeto de lei prevê, já que, não havendo novos investimentos no município, e sim nos municípios vizinhos, haverá grande perda para o Poder Público, e para a população em geral.

Recomenda-se a não inclusão desse tipo de instrumento na nova lei.

~~Capítulo V – DA OUTORGA ONEROSA DA ALTERAÇÃO DO USO DO SOLO – OOU~~

~~Artigo 193. Para a aprovação de novos empreendimentos em glebas na Zona Urbana e na Zona de Expansão Urbana atualmente identificadas como de uso do solo rural, será aplicada a outorga onerosa de alteração de uso, sendo esta diferenciada de acordo com a localização do empreendimento, considerando o Plano Diretor do Município, Lei Complementar nº. 2.866/2018, em especial seu Capítulo II, dos Objetivos e das Diretrizes Gerais, com as seguintes faixas e respectivos valores:~~

~~I. quando a gleba estiver localizada internamente ao Anel Viário composto pelas Rodovias Anhanguera, Antônio Machado Sant’Anna, Prefeito Antônio Duarte Nogueira (Contorno Sul) e Alexandre Balbo (Contorno Norte) não serão cobrados valores de Outorga Onerosa da Alteração de Uso do Solo;~~

~~II. para as glebas internas ao Perímetro Urbano e externas ao Anel Viário delimitado no item anterior, incidirá um acréscimo de 5% (cinco por cento) no valor estipulado à Contrapartida definida pelo Decreto nº 273/2019, ou outro regramento que o venha substituir, como efeito de Outorga Onerosa da Alteração do Uso do Solo; e,~~

~~III. para as glebas internas ao Perímetro da Zona de Expansão Urbana, incidirá um acréscimo de 10% (dez por cento) no valor estipulado à Contrapartida definida pelo Decreto nº 273/2019 ou outro regramento que o venha substituir, como efeito de Outorga Onerosa da Alteração do Uso do Solo.~~

~~§1º. Não será permitida a alteração de uso do solo rural para o uso do solo urbano das glebas localizadas na Zona Rural.~~

~~§2º. Os recursos resultantes da Outorga Onerosa da Alteração de Uso do Solo serão revertidos ao Fundo de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB) podendo ser aplicados nos termos do Título IX desta lei, observadas as regras de aplicação prevista no artigo 31 da Lei Federal nº 10.257/2001.~~

~~§3º. Não será aplicada outorga de alteração de uso para os parcelamentos do solo em áreas localizadas na Zona de Expansão Urbana, que não configurem fins de urbanificação e as partes resultantes tenham área total superior a 20.000,0 m² (vinte mil metros quadrados).~~

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: Mantido A Outorga Onerosa da Alteração de Uso é um instrumento de incentivo à ocupação dos vazios urbanos existentes nas áreas consolidadas da cidade, servidas de infraestrutura compatível para a urbanificação futura. Os vazios urbanos não atendem a função social da cidade, por isso deve-se ter uma política pública de incentivar sua ocupação. A proposta da OOU é não incidir estes valores nas áreas da ZUP, ou seja, Zona de Urbanização Preferencial, internas ao Anel Viário. As demais áreas foram tratadas de forma escalonada com o acréscimo de percentuais baixos para as zonas urbanas externas ao Anel Viário e à Zona de Expansão Urbana, tratando-se de forma diferenciada os espaços de novos empreendimentos. Este processo de Planejamento precisa ser diferenciado para definir as prioridades de ocupação. Não há nenhum impedimento nestas ocupações, porém são autorizadas de forma onerosa que serão revertidas na forma da lei, dentro das possibilidades de utilização destes valores estabelecidos pelo Estatuto da Cidade, uma lei federal.



A afirmação feita de que “não atinge a finalidade de preservar o interesse público e a permitir o regular crescimento da cidade” é justamente ao contrário, e exatamente o que se busca: definir a ocupação dos vazios urbanos que oneram a mobilidade urbana como prioridade ao interesse público, regrando o crescimento de forma hierarquizada, com a valorização das áreas pertencentes à Zona de Urbanização Preferencial, ZUP, definida no Plano Diretor de 1995 e que foi consolidada no atual Plano Diretor.

Não se trata de um instrumento arrecadatório, mas de incentivo à utilização das áreas internas ao Anel Viário, onde não se incide a OOAU. Também se destaca que não se incide a OOAU no parcelamento de áreas rurais em módulos rurais.

575)

ANEXO M

PROPOSTA PARA ALTERAÇÃO DO § 2º, DO ART. 252

JUSTIFICATIVA DA PROPOSTA:

Considerando que a certidão de conformidade tem por finalidade única a aprovação de projeto no GRAPROHAB, sugestão para adequação do § 2º do art. 252, na forma abaixo

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: o modelo de certidão disponibilizado no manual do GRAPROHAB contém as informações mínimas necessárias. O município possui modelo próprio que abrange as informações pertinentes ao processo analisado.

Artigo 252. Para a aprovação das modalidades de loteamentos e desmembramentos com reserva de áreas públicas, o responsável legal pela tramitação do processo, deverá formalizar processo administrativo inicialmente contendo:

- I. requerimento padrão solicitando a aprovação do empreendimento;
- II. Termo de responsabilidade técnica dos profissionais envolvidos, emitidos e pagos perante seus Conselhos Profissionais e com as atividades específicas do projeto em questão;
- III. documentos oficiais de identificação do responsável legal pela tramitação do processo de licenciamento;
- IV. se necessário, procuração e substabelecimentos assinado(s) pelo(s) proprietário(s) com firma reconhecida;
- V. levantamento planialtimétrico e cadastral completo referenciado em coordenadas UTM (Universal Transversa de Mercator), ao Sistema Geodésico Brasileiro SIRGAS2000 e/ou outro sistema que o substitua;
- VI. Certificado de Viabilidade Urbanística (CVU) acompanhada de cópia de todos os termos de compromissos e demais documentos anexos citados nele;
- VII. Anteprojeto Urbanístico aprovado e em conformidade com CVU;
- VIII. 01 (uma) via do Projeto Urbanístico em padrão para aprovação em escala 1:1000; e,
- IX. 01 (uma) via do Memorial Descritivo/Justificativo lote a lote, com as áreas públicas e dominicais.

§1º. Após análise dos autos, o processo será enviado para conferência topográfica das áreas públicas e dominicais apresentadas no Projeto Urbanístico do item VII, com seus respectivos memoriais.



§2º. Estando a documentação descrita acima em conformidade, o Departamento de Urbanismo emitirá a Certidão de Conformidade para fins de análise e aprovação do GRAPROHAB, [que será expedida conforme minuta constante do 'Manual de Orientações para Aprovação de Projetos Habitacionais Graprohab'](#).

ESCLARECIMENTO

Justificativa: O manual do Graprohab apresenta modelo com as informações mínimas que deve constar na Certidão de Conformidade, no entanto, deixa claro que o município pode utilizar modelo próprio. Esclarecemos que recentemente a Secretaria de Planejamento alterou o modelo de sua certidão, se aproximando muito do modelo contido no manual. Optou-se por não vincular tal condição na lei em virtude da possibilidade de alteração a qualquer tempo para se adequar às especificidades do município.

576)

ANEXO N

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO § 4º DO ART. 263

JUSTIFICATIVA DA PROPOSTA:

Tornar o prazo para obtenção de TVO mais exequível, quando se tratar de garantias nas modalidades seguro-garantia e fiança bancária

Artigo 263. Como garantia da execução das obras mencionadas no artigo anterior, o interessado prestará caução, assinada por todos os dirigentes das Secretarias, Empresas, Autarquias e dos Órgãos municipais participantes de processos de licenciamento de urbanificação e pelo Chefe do Executivo Municipal em valor 10% (dez por cento) superior ao equivalente do valor total da obra previsto no cronograma físico financeiro, optando por uma das seguintes modalidades:

- I. caução em espécie;
- II. alienação fiduciária ou hipoteca de área de terreno fora da área parcelada;
- III. caução real em lotes no próprio empreendimento, mediante escritura de garantia hipotecária ou alienação fiduciária;
- IV. seguro-garantia; e,
- V. fiança bancária.

§1º. As modalidades de garantia poderão ser liberadas parcial e proporcionalmente à infraestrutura executada de acordo com o previsto nesta lei.

§2º. O oferecimento de seguro-garantia ou fiança bancária por terceiro não proprietário da gleba parcelada deverá ser acompanhado de termo de assunção integral de responsabilidade assinado pelos responsáveis legais do garante, com firma reconhecida, devendo constar menção expressa à renúncia do benefício de ordem do Artigo 827 do Código Civil e fixação da irrevogabilidade da assunção.

§3º. Caso a fiança bancária não seja prestada por estabelecimento domiciliado no Município de Ribeirão Preto, deverá constar, para a garantia apresentada, o endosso que atribua a um



estabelecimento bancário domiciliado na cidade de Ribeirão Preto total comprometimento, inclusive com responsabilidade solidária, com todos os termos constantes da garantia.

§4º. Os interessados que optarem pelas modalidades previstas nos incisos IV e V do caput deverão apresentar, **30 (trinta)** dias antes do vencimento da garantia, os termos de verificação de obras de infraestruturas, emitidos por meio dos órgãos competentes, tal como especificado no cronograma físico financeiro, aprovado, do empreendimento.

ESCLARECIMENTO

Justificativa: Foi realizada alteração na proposta, deixando claro que o prazo necessário de conclusão das obras e obtenção dos termos de Recebimento não interferem no cronograma físico-financeiro, ou seja, o prazo de 120 dias está além daquele indicado como necessário pelo empreendedor quando da aprovação do empreendimento, sendo apenas uma segurança para que todas as tramitações e verificações ocorram antes do vencimento da garantia ofertada.

577)

ANEXO O

PROPOSTA PARA ALTERAÇÃO DOS ARTIGOS E DISPOSITIVOS QUE TRATAM DAS NORMAS TRANSITÓRIAS E FINAIS DA LPUOS

JUSTIFICATIVA DA PROPOSTA:

1. Art. 309 – inclusão do § 2º para vincular a aplicação do PAR e outros planos que, por ventura, dependam de estudos técnicos e definições de áreas ou elementos essenciais, até à conclusão dos mesmos, bem como da revisão do Plano Diretor, no que tange aos instrumentos de política e gestão pública.
2. De se ver que as normas referentes ao(s) PAR, embora se refiram às UPL, também não definem tais subdivisões das UOP, o que torna tudo muito subjetivo e dúbio e prejudica a aplicabilidade da norma legal, trazendo insegurança jurídica aos seus destinatários (sejam os da iniciativa privada, sejam os agentes públicos, que deverão orientar e fiscalizar a atuação da iniciativa privada).
3. Art. 313, I e II – distribuição das hipóteses em incisos, para dar melhor compreensão das situações em que haverá imediata incidência dos dispositivos da presente lei.
4. Art. 313 – inclusão do inciso III para vincular a aplicabilidade dos instrumentos de gestão urbanística disciplinados no TÍTULO VI da presente lei aos estudos técnicos e alteração do Plano Diretor no sentido de incluir as áreas em que serão utilizados tais instrumentos, visto que é o PD a legislação que deve albergar tais disposições, como determina o art. 182, § 4º, d CF e art. 42 do Estatuto da Cidade.

A rigor, a LPUOS nem mesmo poderia tratar da matéria, antes de o PD ser previamente revisado para incluir a definição das áreas, regiões ou zonas em que os instrumentos deveriam ser adotados.

Vale consignar que o STF já apreciou a questão no Recurso Extraordinário nº 607.940/DF, tendo havido votos que apreciaram a necessidade de as leis complementares ao Plano Diretor serem com ele compatíveis.

Como o PD de Ribeirão Preto não cuidou de delimitar as áreas, regiões ou zonas em que deverão incidir os instrumentos urbanísticos, não se pode admitir disposição por lei complementar, ou, se



houver disposição, que os dispositivos legais somente tenham aplicabilidade, depois de concluída a revisão do PD, no que couber.

Nesse sentido, seguem transcritas notas apostas no artigo “PLANO DIRETOR E ORDENAMENTO DO ESPAÇO URBANO: COMPATIBILIDADE A PARTIR DA REPERCUSSÃO GERAL NO RECURSO EXTRAORDINÁRIO N. 607.940/DF, de autoria de Fábio Scovel Vanin e Gersa Colombo, publicado na Revista de Direito da Cidade, vol. 13, nº 2:

*“Importante ressaltar que momentânea incompatibilidade com o Plano Diretor, não torna uma proposta isolada totalmente inviável, mas apenas muda seu procedimento de aprovação, **sendo necessária prévia alteração do Plano Diretor, para somente após, possibilitar a aprovação da proposta.** Nestes termos o Ministro Roberto Barroso (BRASIL, 2015, p. 60) indicou que “a edição de lei contrastante com o plano diretor depende de prévia e específica alteração do plano diretor”.*

*“Para referir em definitivo tal posicionamento, Ministro Dias Toffoli (BRASIL, 2016, p. 79) destaca que o regime constitucional e o Estatuto da Cidade “permitem que haja leis específicas para determinadas áreas e para determinados empreendimentos específicos”, ao mesmo tempo que “traz a nobreza do plano diretor, que deve ser respeitado por essas leis específicas”. Ministro Roberto Barroso (BRASIL, 2016, p. 64) destaca que “**o que nós estamos dizendo é que qualquer medida incompatível com o plano diretor depende de prévia alteração do plano diretor**”.*

A suspensão da aplicabilidade é forma razoável de a LPUOS já dispor, por exemplo, a respeito da Outorga Onerosa do Direito de Construir, no que se refere à fórmula de cálculo para sua cobrança, os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga e a contrapartida do beneficiário, tal como dispõe o art. 30 do Estatuto da Cidade, mas fica no aguardo da conclusão da revisão do PD.

TÍTULO XI - DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Artigo 308. A Administração Municipal poderá promover, a qualquer momento, o saneamento do processo, eliminando documentos não necessários para a tramitação do mesmo.

Artigo 309. A elaboração dos planos municipais especificados nesta lei, será iniciada no prazo máximo de 2 (dois) anos e concluída no prazo máximo de 5 (cinco) anos após a publicação desta lei.

§ 1º - O prazo estabelecido neste artigo poderá sofrer adequações, desde que consistentemente justificadas.

§ 2º - Por força do princípio da segurança jurídica e da imprescindibilidade da conclusão dos estudos técnicos, que definam incentivos, zona ou unidades envolvidas, imóveis ou áreas em que os planos incidirão, a aplicabilidade, especialmente do PAR, fica vinculada à conclusão dos mesmos, inclusive no que tange aos instrumentos de política e gestão urbana como meio de aplicação de suas normas e preceitos.

Artigo 310. As multas previstas nesta lei serão aplicadas em dobro, decorrido o prazo de 30 (trinta) dias da primeira autuação, na hipótese de não solucionada a questão, sendo aplicado este valor a cada nova autuação, até que seja resolvida a questão objeto de sua aplicação.

Artigo 311. As áreas institucionais ociosas, ~~localizadas no município~~ poderão ser desafetadas e alienadas com reversão em aporte ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, para soluções de moradia de interesse social e para utilização na construção de equipamentos públicos comunitários, mediante lei complementar municipal autorizativa, condicionado à fundamentação técnica, que justifique a desnecessidade da área para implantação de equipamento público municipal e demais requisitos legais.

Parágrafo Único. As áreas Institucionais desafetadas, conforme especificado no ~~caput deste artigo~~, deverão seguir os parâmetros de uso e ocupação da zona urbanística incidente, salvo se legislação específica definir outras condições.



Artigo 312. O licenciamento dos projetos enquadrados nesta lei deverá observar, no que couber, as disposições do Sistema de Documentos e Processos Eletrônicos da Administração Municipal.

Artigo 313. A presente Lei Complementar tem aplicação imediata na data de sua publicação, observada as seguintes regras de transição:

I. As medidas de mitigação de impacto urbanístico e ambiental e as contrapartidas previstas nesta lei, no Decreto Municipal nº 273/2019 e nos regulamentados existentes são exigíveis imediatamente dos empreendimentos, que:

a) não obtiveram, na data da publicação desta da presente lei, o registro imobiliário do decreto de aprovação;

b) que não obtiveram as licenças sobre o direito de construir, como o “Habite-se”; e/ou

c) não firmaram termo de compromisso relativo às contrapartidas estabelecido, desde que não iniciados na data da publicação desta lei quaisquer atos executórios fáticos da construção, como marcos iniciais da obra em si.

II. Excetuado o inciso I, em relação às medidas de mitigação e contrapartidas:

a) os pedidos de aprovação de projetos de construção, regularização, reforma, reconstrução ou ampliação, com posterior expedição dos respectivos alvarás, serão analisados nos termos da legislação em vigor na data do seu protocolo, podendo ser analisada nos termos desta lei por opção do interessado;

b) ~~Excetuado o inciso I em relação a medidas de mitigação e contrapartidas, quando se tratar de os~~ pedidos de aprovação de projetos para a implantação das modalidades de parcelamento do solo descritas no Título V da presente lei, ~~os mesmos~~ poderão ser analisados com base na legislação em vigor anteriormente à ~~data da publicação vigência~~ desta lei, desde que já tenha sido emitida a respectiva Certidão de Viabilidade e o pedido ~~seja tenha sido~~ protocolado durante o prazo de vigência desta última;

c) ~~IV. Excetuado o inciso I em relação a medidas de mitigação e contrapartidas,~~ os pedidos de Certidão de Viabilidade Urbanística para loteamentos, conjuntos habitacionais e desmembramentos com doação de áreas públicas, que possuem as diretrizes ambientais, de uso do solo, viárias e urbanísticas já emitidas, estando todas elas no seu prazo de validade, aguardando apenas a emissão de diretrizes de outros órgãos, poderão ser analisados nos termos da legislação em vigor anteriormente à ~~data da publicação~~ vigência desta lei, e a CVU, caso seja expedida, terá validade de 01 (um) ano, não cabendo revalidação.

III - Por força do art. 182, § 4º, da Constituição Federal, e do art. 42, do Estatuto da Cidade, todos os instrumentos de gestão urbanística disciplinados no TÍTULO VI da presente lei, que dependam de estudos técnicos a embasar a definição de áreas, zonas ou regiões da cidade em que serão utilizados, bem como de alterações que se façam necessárias para inclusão destas no Plano Diretor (Lei Complementar nº 2866/2018), especialmente o Parcelamento, Edificação e Utilização compulsórios, com aplicação do IPTU progressivo e desapropriação com títulos da dívida pública, e a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso terão sua aplicabilidade vinculada à conclusão tanto aos estudos técnicos quanto à efetiva aprovação das alterações do Plano Diretor.

§1º. Os projetos protocolados, antes da publicação desta lei, poderão continuar sendo analisados ~~na~~ conforme legislação em vigor, quando de seu protocolo, desde que a configuração e conceito do projeto não sejam alterados.

§2º. Caso os parâmetros apresentados no parágrafo anterior não tenham sido definidos no projeto ou sejam alterados após a promulgação desta lei, os processos deverão ser considerados novos e devem atender à presente lei.



Artigo 314. ~~Os~~ Nos lotes aprovados e implantados por meio de parcelamento do solo, que tenham restrições cartoriais e façam referência expressa às Leis Complementares nº 2.157/2007 e nº 2.505/2012, o exercício do direito de ocupação e de construir serão apreciados de acordo com as seguintes disposições:

I. poderão, mediante requerimento do interessado, seguir os parâmetros de gabarito, recuos, taxa de ocupação e taxa de permeabilidade definidos ~~na~~ pela lei aplicada à aprovação do empreendimento, até o prazo de 3 (três) anos da publicação desta Lei;

II. poderão, mediante requerimento do interessado, seguir os parâmetros de gabarito, recuos, taxa de ocupação e taxa de permeabilidade definidos ~~na~~ pela lei aplicada ~~à~~ de aprovação do empreendimento pelo período de 3 (três) a 5 (cinco) anos da publicação desta Lei, mediante a contrapartida de 2% (dois por cento) do valor do custo do empreendimento expresso no cronograma físico-financeiro aprovado, destinado ao FUNDURB; e,

III. deverão se enquadrar aos parâmetros das zonas onde se encontram, após 5 (cinco) anos a partir da publicação desta Lei.

§1º. O interessado pelo projeto, nos termos do caput, poderá optar, mediante solicitação no processo de aprovação, para que a análise do projeto seja feita com os parâmetros da presente lei.

§2º. Os lotes aprovados e implantados por meio de empreendimentos, que façam referência expressa ao termo “conforme legislação vigente”, deverão seguir os parâmetros estabelecidos nesta lei para a zona onde se localiza.

ESCLARECIMENTO

Justificativa: A Lei Federal nº 10.257/2001 que instituiu o Estatuto da Cidade prevê em seu artigo 30 que “lei municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso”. Com isso tem-se o entendimento que a legislação federal previu a necessidade de leis complementares ao Plano Diretor fizessem esta definição não podendo, obviamente, contrariar os conceitos da Lei maior, no caso o Plano Diretor Municipal.

A Lei Complementar 2.866/2018 que dispõe sobre o Plano Diretor de Ribeirão Preto estabeleceu em seu artigo 15 que a lei específica definirá o regramento da OODC, citando, inclusive, que a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação Solo assumiria este papel. Por estes entendimentos expostos não vemos a irregularidade de sua instituição, pois se está apenas cumprindo a definição da lei maior. Assim sendo, não se vê a contrariedade ao Plano Diretor e sim seu cumprimento.

Sobre as Unidades de Ocupação Planejada, destaca-se que estão previstas e conceituadas no Plano Diretor em seus artigos 90 e 91 e as Unidades de Planejamento Local estão estabelecidas nos conceitos de subcentros urbanos, também previstos no artigo 91.

Estes conceitos são utilizados em vários municípios brasileiros com o nome de Regiões Urbanas, Sub Regiões Urbanas, Subprefeituras ou outros termos de identificação, porém com conceituações próximas. Esta prática possibilitará que a cidade seja analisada de forma completa, porém fragmentada no tempo e no espaço. As propostas e os incentivos a serem estabelecidos para cada UOP e UPL serão amplamente discutidas em audiências públicas de forma a refletir os interesses de sua ocupação e adensamento.

Desta forma não se vê a necessidade de aguardar a Revisão do Plano Diretor do Município para a definição das Unidades de Ocupação Planejamento e iniciar seus estudos tão logo a LPUOS seja aprovada.



578)

ANEXO P

PROPOSTA PARA MODIFICAR O QUADRO 04, NAS COLUNAS REFERENTES AOS RECUOS, PARA
MANTER AS NORMAS ATUALMENTE VIGENTES.

JUSTIFICATIVA:

REGRAMENTO ATUAL: RECUO FRONTAL DETERMINADO PELA FÓRMULA:

$H = 3 \times (L + R)$ ONDE:

H = ALTURA DA EDIFICAÇÃO;

L = LARGURA DA VIA CUJO TERRENO EM QUESTÃO FAZ FRENTE;

R = RECUO FRONTAL DA EDIFICAÇÃO.

REGRAMENTO NOVO PROPOSTO PELA PMRP:

(A) $R = (H/3) - (LV/2)$ PARA ALGUMAS ZONAS OU

(B) $R = (H/3) - LV$ PARA OUTRAS ZONAS, ONDE:

R = RECUO FRONTAL

H = ALTURA DA EDIFICAÇÃO

LV = LARGURA DA VIA

JUSTIFICATIVA:

As edificações verticalizadas, na cidade de Ribeirão Preto, especialmente as mais recentemente erguidas pelas incorporadoras, têm alturas próximas a 80 m (oitenta metros), que é uma altura limitadora para fins de licenciamento junto ao Corpo de Bombeiros, por regras de segurança contra incêndio das edificações.



As normas atuais, que regulam os recuos frontais a serem observadas nos projetos construtivos, são bastante rigorosas, dentre as mais exigentes do país, e têm trazido uma qualidade urbanística à cidade e às edificações, muito satisfatória, com ótimos índices de iluminação e ventilação de vias e edificações de entorno dos prédios altos.

A nova norma prevista no projeto de lei, traz 2 contextos bastante diferentes entre si, sem uma demonstração de razão específica para tal, em diferentes regiões da cidade, sendo que uma delas aumenta ainda mais as exigências de recuos frontais, em medida expressiva, exatamente nas regiões onde as edificações verticalizadas têm sido implantadas mais recentemente, e outra bem menos exigente do que a atual, nas demais regiões.

Para se dar uma ideia do resultado, considerando uma edificação de 80m de altura e uma via de 15m de largura (que é a largura padrão das vias de trânsito local, pela legislação atual), teremos: $H = 80m - L = 15m$:

LEI ATUAL: RECUO OBRIGATÓRIO ATUAL – $R = 11,67m$

PROJETO DE LEI: RECUO OBRIGATÓRIO NA ZONA SUL – $R = 19,17m$

PROJETO DE LEI: RECUO OBRIGATÓRIO DAS DEMAIS ZONAS – $R = 8,67m$

Note-se que a nova exigência amplia em 64% o recuo atual. Uma perda enorme de aproveitamento dos terrenos já produzidos pelos incorporadores locais para a produção imobiliária dos próximos anos.

De outro lado, em regiões onde não há interesse imediato, em zonas de expansão, onde não há terrenos já destinados à verticalização, diminui-se expressivamente o recuo frontal obrigatório, sem nenhuma explicação plausível para tal.

Assim, a sugestão é para que o **QUADRO 4 - PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO POR ZONA DE USO** seja alterado nas colunas sobre **RECUOS**, de maneira a que sejam mantidos os parâmetros atuais, cujos resultados práticos estão expressos na “cidade viva”, existente, e que mostram uma qualidade urbanística das mais expressivas do país.

Não há razões para se modificar parâmetros urbanísticos cujos resultados práticos são ótimos para todos.

ACOLHIDO

Justificativa: Foi revisada a fórmula de dimensionamento do recuo para as vias de circulação, tendo sido $(H/3) - LV$, com mínimo de 5,00m para qualquer região do município, equivalente a



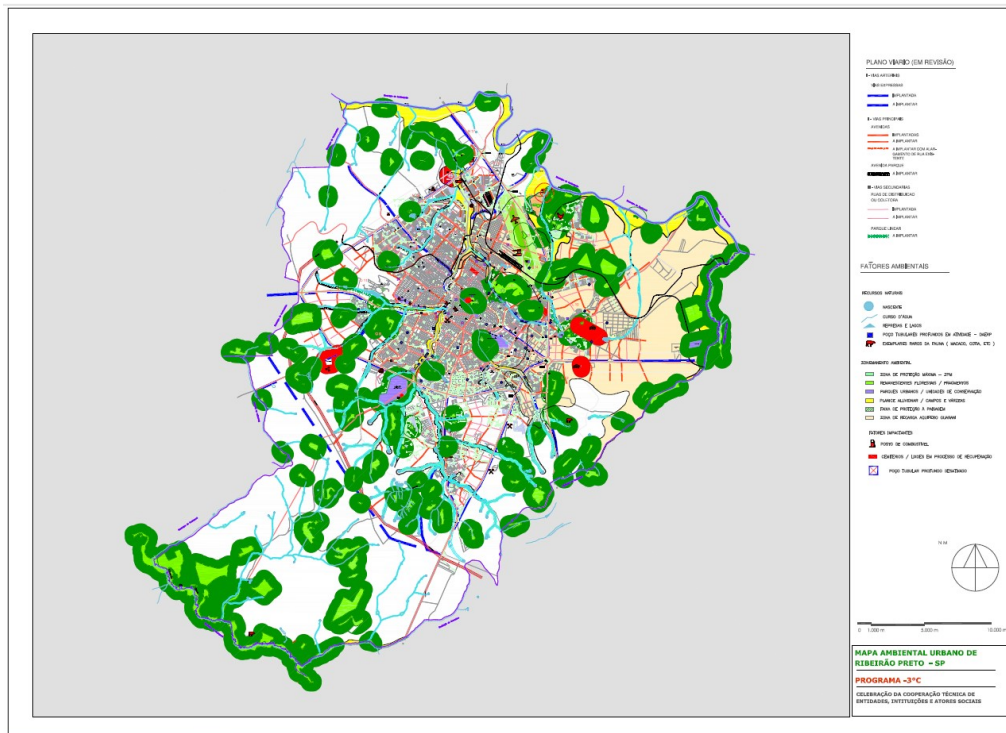
mesma exigência vigente hoje pela LC2157/07 para as vias de trânsito local e pertencentes ao sistema distribuidor e coletor.

579) Equipe técnica do Ribeirão -3 Graus

PROPOSTA: Insira NOVA REDAÇÃO

A contribuição do Ribeirão -3 Graus está em anexo. Destacamos que a carta de contribuições e o Mapa já foram disponibilizados nos canais do programa de forma aberta e ilustrativa para toda a nossa rede de entidades, colaboradores e sociedade civil.

ANEXO – Mapa Ambiental Urbano.





RIBEIRÃO -3°C

29.06.2021

EIXO POLÍTICA E GOVERNANÇA . SOLUÇÃO 14

CONTRIBUIÇÕES.LPUOS

Até 2050, a população urbana mundial praticamente dobrará de tamanho. Ribeirão Preto apresentou em 2018 crescimento populacional de 1,3%, acima da média do estado e do país, (IBGE), e mais de 99% de sua população já residia na zona urbana.

O município de Ribeirão Preto ainda não tomou medidas proativas para apoiar a adaptação às mudanças climáticas e vencer os consequentes desafios. O governo local deve reconhecer suas atribuições e propor um planejamento urbano sustentável. De forma análoga, garantir que o setor privado também seja um participante ativo dessa mudança.

O tamanho dos desafios exige um maior grau de infraestrutura verde do que a cidade pode oferecer sozinha. Introduzir mudanças impactantes no esquema do planejamento guiará a cidade a mitigar o impacto da urbanização, colaborar com estratégias de sustentabilidade e, assim, melhorar a resiliência do município. Elevará o status de habitabilidade da cidade e garantirá que Ribeirão Preto se consolide competitivamente como um destino turístico e de trabalho, apoiando empregos e economia local.

Em atenção à Regulamentação das Leis Complementares do Plano Diretor de Ribeirão Preto (Lei Complementar nº 2.866/2018), em especial à revisão da Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo - LPUOS, o Programa Ribeirão -3°C vem, por meio desta carta aberta de contribuições à LPUOS, solicitar a elaboração de um MAPA URBANO AMBIENTAL do município. Este deve evidenciar de forma gráfica as intersecções e influências Ambientais e de Mobilidade no Uso e Ocupação do Solo no município. Deve sobrepor as Zonas Urbanas Propostas, Zonas Ambientais, Mapa Hídrico, Mapas de Micro e Macro Drenagem, Mapas Viários e Cicloviários, Ativos e Passivos Ambientais, áreas prioritárias para aumentar a permeabilidade e a cobertura arbórea (vide mapas desenvolvidos pela ESALQ 2012/2017), as Unidades de Conservação Estaduais (EECRP e APA Morro de São Bento) e Municipais (Parque Municipal Morro de São Bento, Parque Natural Municipal da Mata do Palmares e Estação Ecológica Guarani) e suas respectivas Zonas de Entorno, Zonas de Proteção ao Patrimônio Cultural, Histórico e Artístico (ZPC), Zona de Proteção à Paisagem Ambiental, Praças e Áreas Verdes Públicas, bem como as conexões, através de Corredores Verdes e Ruas Completas.

Entendemos também que zonas urbanas consolidadas que já possuem questões críticas relacionadas às ilhas de calor, grande fluxo de veículos e trânsito, baixa cobertura arbórea e de permeabilidade (como o Centro expandido), na LPUOS deverão ser apontadas como áreas prioritárias no planejamento das UOP (Unidade de Ocupação Planejada), visando o diagnóstico urbano, ambiental e socioeconômico para permitir proposição e incentivar adoção de medidas efetivas para mitigação dos problemas indicados.



RIBEIRÃO -3°C

29.06.2021

O Mapa Ambiental Urbano do Programa Ribeirão -3°C reúne diversos estudos, diagnósticos, prognósticos, leis estaduais e municipais. Este mapa surgiu da cooperação técnica das entidades, instituições e atores sociais reunidos no programa, com intuito de apoiar o planejamento físico-territorial do município de Ribeirão Preto de forma democrática e participativa.

Importante destacar que esta proposta aqui apresentada é uma ilustração, resultante da associação de dados de legislações ambiental e urbanística vigentes no município, apontada como caminho possível para elaboração de um mapa ambiental. A construção de um mapa ambiental, para efetivo uso no processo de planejamento urbano, deve acontecer de maneira participativa, envolvendo atores sociais e administrativos do município, e que pode ocorrer através de oficinas para discussão e construção desse instrumento, sendo que o produto aqui apresentado pode ser usado como elemento inicial para fomento dessa discussão.

A adesão do Mapa Ambiental Urbano do Programa Ribeirão -3°C pela prefeitura é tido como um potencial agregador, pois promove o diálogo para o desenvolvimento sustentável.

Nesse sentido, busca-se a garantir a efetiva construção de um plano de desenvolvimento sócio-ambiental do município.

Esta articulação tem como objetivo fortalecer a implementação dos eixos do programa Ribeirão -3°C, fornecendo elementos e diretrizes tanto para a elaboração da legislação do município de Ribeirão Preto como para a implementação de seus instrumentos.

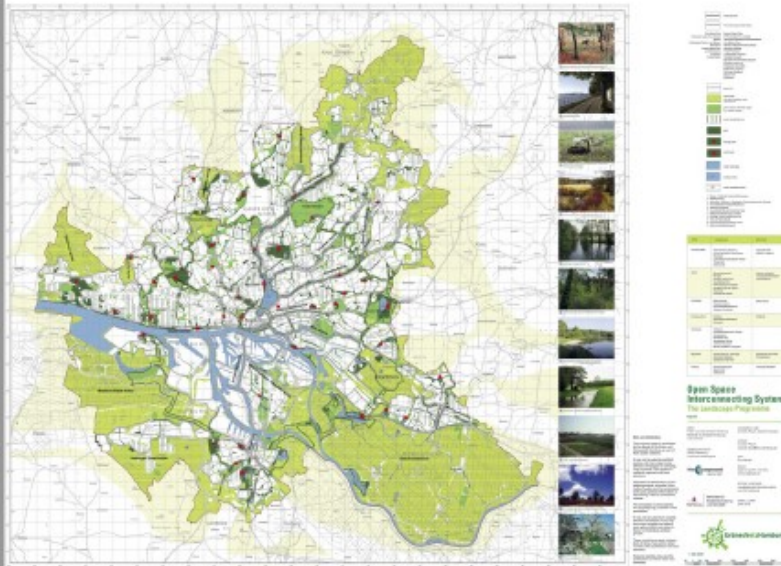
As análises e propostas levantadas por esse programa e sua equipe e evidenciadas de forma gráfica no presente Mapa Ambiental Urbano mostram as intersecções da influência ambiental e da mobilidade no uso e ocupação do solo no município, além de fornecer subsídios aos órgãos públicos e entidades locais, que podem tanto ser traduzidas em planos micro-municipais das unidades de planejamento local como ser aplicadas para desenvolver o Plano Regional de Desenvolvimento da área de influência de Ribeirão Preto.

O Mapa Ambiental Urbano compatibiliza a essencialidade exigida de um Plano Diretor e suas Leis Complementares, ou seja, a construção compartilhada de propostas realistas e exequíveis, compatível com o cronograma estabelecido e os recursos disponíveis, valorizando continuamente a participação dos munícipes e o fácil entendimento por parte da população.

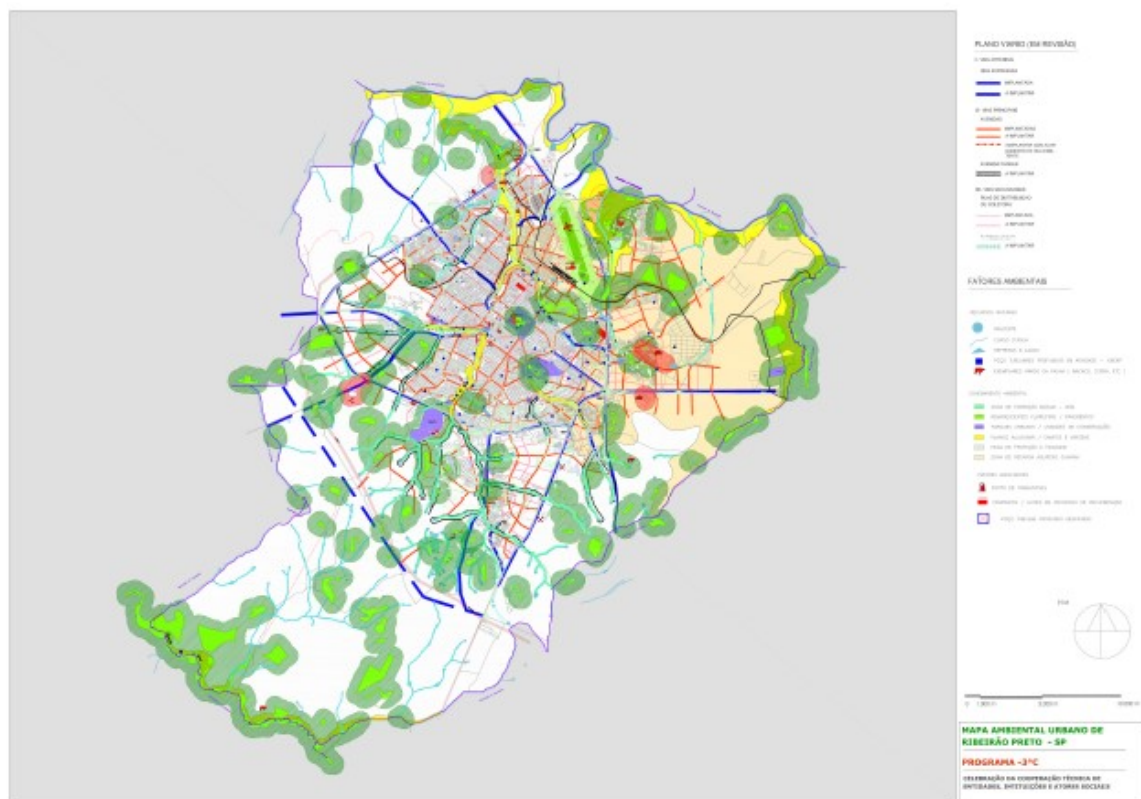


RIBEIRÃO -3°C

29.06.2021



Segue abaixo uma proposta inicial do mapa urbano ambiental do município e, ao lado, uma referência de outra cidade que já está muito a frente em relação ao planejamento urbano pautado na agenda urbana do clima.





RIBEIRÃO -3°C

29.06.2021

OBJETIVOS DE DESENVOLVIMENTO
SUSTENTÁVEL - ONU



"Há muito tempo que vemos as árvores e os parques como artigos de luxo; contudo, trazer a natureza de volta para as cidades é uma estratégia crítica para se melhorar a saúde pública". Robert McDonald, cientista da The Nature Conservancy

Destacamos que, uma vez que o Código do Meio Ambiente, os Mapas de Mobilidade e as demais Leis Complementares ainda estão em revisão, não foi possível analisar de forma ampla a qualificação ambiental urbana proposta.

Pelo material até o momento disponibilizado, não ficou claro o desenho urbano que está sendo proposto para o município. Faltaram simulações e ilustrações do planejamento e instrumentos propostos pela lei.

Sugerimos que mais audiências públicas sejam realizadas, incluindo também audiências interdisciplinares para o debate e compatibilização com as demais leis complementares.

Qual cidade queremos pros próximos 10, 20 e 30 anos?

Equipe do

PROGRAMA
RIBEIRÃO
-3°C

ribeiraomenos3graus@gmail.com
@ribeiraomenos3graus
www.ribeirao-3graus.com

ESCLARECIMENTO



Justificativa: A lei de parcelamento, uso e ocupação do solo, objeto da revisão, não é objeto de planejamento sobre as questões ambientais. As mesmas são delimitadas por leis próprias e serão tratadas na revisão do código do meio ambiente.

Alguns objetos de planejamentos urbanos estão sendo tratados nesta lei. E outros serão tratados no PAR (Plano de Ação Regional), Plano Viário, Plano de Mobilidade e Código de Meio Ambiente.

580) CARLOS HENRIQUE JACINTHO ANDRADE – Condomínio Quinta Da Alvorada

PROPOSTA: Nova redação Artigo 112

II. os lotes resultantes tenham testada mínima de 20,0 m (vinte metros) e área mínima de 1.500,0 m² (mil e quinhentos metros quadrados), desde que não exista lei específica ou memorial descritivo chancelados em Oficial de Registro de Imóveis, que exija parâmetros mais restritivos; e,

ACOLHIDO

581) AEAARP – Associação de Engenharia, Arquitetura e Agronomia de Ribeirão Preto

PROPOSTA:

Quadro 02 – Apontamentos de propostas e justificativas sobre artigos em relação à nova proposta de lei.

NOVA LEI PARCELAMENTO DO SOLO	PROPOSTA	JUSTIFICATIVA
§11. As áreas públicas institucionais e as sem afetação, quando da entrega ao patrimônio público, não poderão possuir maciços arbóreos, fragmentos de cerrado ou outra vegetação nativa e/ou árvores isoladas imunes ao corte ou quaisquer outros obstáculos que ultrapassem 20% (vinte por cento) de sua área total, desde que se garanta a área livre e edificável, mínima, de 1000 m ² (mil metros quadrados), exceto quando, cumulativamente: a) represente área de interesse ambiental expresso pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente; b) área a ser parcelada possua condicionantes ambientais, indicados em Diretrizes Ambientais, que superem os percentuais a serem doados como sistema de Espaços Livres de Uso Público, definidos no inciso I deste artigo; c) possa receber usos institucionais que demandem pouca área edificada, inclusive de lazer	§3º. As áreas públicas institucionais e as sem afetação, quando da entrega ao patrimônio público, não poderão possuir maciços arbóreos, fragmentos de cerrado ou outra vegetação nativa e/ou árvores isoladas imunes ao corte ou quaisquer outras condicionantes ambientais protegidas.	Manter como estava na minuta anterior, pois os fragmentos de vegetação nativa estarão vulneráveis à supressão devido à Resolução SIMA 80/2020 e conforme essa resolução as áreas preservadas deverão ser averbada como Área Verde Urbana à margem da matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis.

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: A proposta mantida na LPUOS visa justamente criar uma exceção onde seja dispensada a supressão de vegetação nestas áreas, contribuindo com a preservação ambiental, alinhada com a justificativa indicada.

582)

§12.As áreas Institucionais e áreas sem afetação deverão, quando possível tecnicamente, observar a proporção de uma vez o tamanho da testada para três vezes a profundidade do lote e a testada mínima de 20m (vinte metros), exceto quando implantadas junto a outra área institucional existente, garantindo área mínima de 1.000 m ² (mil metros quadrados), desde que respeitados os percentuais exigidos por esta legislação.	Retirar a testada de 20,00 metros da área institucional.	Muitos empreendimentos não apresentam testada suficiente para implementar a testada de 20,00 metros de institucional mais a testada do empreendimento.
---	--	--



NÃO ACOLHIDO

Justificativa: Foi mantida a testada mínima de 20m, de forma que se garanta o potencial de utilização e ocupação destas áreas para a destinação prevista.

583)

Artigo 179. A transferência do direito de construir correspondente ao potencial construtivo de imóveis públicos e privados, que não se realizou ou não exercido, passível de ser utilizado em outro local, prevista nos termos do artigo 35 da Lei Federal nº 10.257, de 2001 - Estatuto da Cidade e disciplinada no Plano Diretor, observará as disposições, condições e parâmetros estabelecidos nesta lei, autorizada mediante escritura pública, para fins de viabilizar:	Esclarecer item quanto ao conflito de preservação dos Espaços Livres de Uso Público e a garantia das destinações de áreas Institucionais para Uso Público.	Esclarecer no texto pontos importantes quanto aos conflitos relativos à obrigatoriedade da: preservação de áreas em Zona de Proteção Máxima, das ZEIS, e das HIS
---	--	--

ESCLARECIMENTO

Justificativa: A transferência do direito de construir não promove a alteração ou desafetação do imóvel cedente, apenas transfere o potencial construtivo excedente, não exercido, para outro imóvel, nas situações previstas no texto legal.

584)

Artigo 190. O Executivo Municipal poderá outorgar onerosamente o direito de construir correspondente ao potencial construtivo adicional em toda a zona urbana e de expansão urbana, mediante aporte financeiro a ser prestado pelos beneficiários, nos termos dos artigos 28 a 31 e seguintes da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), do Plano Diretor e procedimentos estabelecidos nesta lei e nos regulamentos.	Apresentar os mapas indicativos que regularizam a Outorga Onerosa de forma a ter uma distribuição mais homogênea não onerando nenhuma área do município.	Este índice incorre muitas dúvidas, pois somente é apresentado o Quadro 08 e 09. Quando fazemos simulações diante do coeficiente de aproveitamento da área, não conseguimos perceber se há capacidade de suporte de infraestrutura das UOP. O intuito de beneficiar as áreas centrais do município pode agravar o crescimento nas áreas de expansão, não promovendo a centralidade, a integração de bairros e o correto adensamento de cada UOP.
---	--	--

ESCLARECIMENTO

Justificativa: Aplicação do instrumento da OODC ocorrerá após 3 anos da publicação da lei, prazo este máximo pra elaboração do PAR. Através da elaboração do PAR, com estudos aprofundados em cada UOP e aplicação do Programa de incentivos Urbanísticos serão definidas condições que permitirão a adequada ocupação de cada UOP, de acordo com suas potencialidades.

585)

Artigo 192. A contrapartida financeira, que corresponde à outorga onerosa de potencial construtivo adicional é calculada pela equação: $CF = [AT \times (CAE - CAB)] \times VVt \times FP \times FS \times FI$, onde: VVt é o Valor Venal do metro quadrado unitário do terreno estabelecido para cobrança do IPTU	Revisar o cálculo pois pode infringir o disposto no artigo 2º da Constituição Federal; artigos 5º, 174, incisos I, II e III e parágrafos 1º, 2º, 3º e 6º da Constituição do Estado de São Paulo e artigos 1º, §1º, 44 e 141, incisos I, II e III da Lei Orgânica do Município	Risco de Bitributação municipal.
---	---	----------------------------------

PARCIALMENTE ACOLHIDO



Justificativa: Foi A fórmula foi revista, adotando como parâmetro de cálculo o CUB ao invés do valor venal, de forma que o valor da contrapartida seja proporcional com a tipologia do empreendimento. Ademais, o programa de incentivos urbanísticos, a ser regulamento pelo PAR, estabelecerá critérios para as UOP que poderão reduzir o valor da contrapartida a zero.

586)

Artigo 193. Para a aprovação de novos empreendimentos em glebas na Zona Urbana e na Zona de Expansão Urbana atualmente identificadas como de uso do solo rural, será aplicada a outorga onerosa de alteração de uso, sendo esta diferenciada de acordo com a localização do empreendimento, considerando o Plano Diretor do Município, Lei	Retirar Item.	O empreendedores já são responsabilizados em pagar as mitigações do terreno pelo Decreto 273/2019 em relação à área urbana consolidada, não faz sentido cobrar outorga sobre alteração de uso.
Complementar nº. 2.866/2018, em especial seu Capítulo II, dos Objetivos e das Diretrizes Gerais, com as seguintes faixas e respectivos valores		

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: A OOAU foi estabelecida pelo Plano Diretor em sua última revisão, cabendo a LPUOS apenas a sua regulamentação.

587)

Artigo 183. Para os casos descritos na alínea "I" do artigo anterior é necessária a apresentação de laudo técnico assinado por arquiteto e urbanista e apresentação de Registro de Responsabilidade Técnica emitidas pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, para poder pleitear o incentivo.	Artigo 183. Para os casos descritos na alínea "I" do artigo anterior é necessária a apresentação de laudo técnico assinado por profissional habilitado, acompanhado de Registro de Responsabilidade Técnica perante seu Conselho Profissional, para poder pleitear o incentivo.	Engenheiros com formação na área, e possuem em seu acervo técnico e grade curricular tal habilitação, também podem apresentar o referido laudo pericial e possuem registro junto ao CREA.
Artigo 184. É permitida a transferência de potencial construtivo sem a doação do imóvel cedente, para os seguintes casos: 2º. Para as situações descritas no inciso I o proprietário apresentará junto ao processo de aplicação deste instrumento urbanístico laudo técnico emitido por arquiteto e urbanista, acompanhado de Registro de Responsabilidade Técnica perante seu Conselho Profissional, atestando o bom estado de conservação do imóvel que será validado pela Secretaria Municipal de Cultura e Turismo.	Artigo 184. É permitida a transferência de potencial construtivo sem a doação do imóvel cedente, para os seguintes casos: 2º. Para as situações descritas no inciso I o proprietário apresentará junto ao processo de aplicação deste instrumento urbanístico laudo técnico emitido por profissional habilitado, acompanhado de Registro de Responsabilidade Técnica perante seu Conselho Profissional, atestando o bom estado de conservação do imóvel que será validado pela Secretaria Municipal de Cultura e Turismo.	Engenheiros com formação na área, e possuem em seu acervo técnico e grade curricular tal habilitação, também podem apresentar o referido laudo pericial e possuem registro junto ao CREA.

NÃO ACOLHIDO

Justificativa: A atribuição de responsabilidade técnica para atuar na área do Patrimônio Histórico tem relação com as Diretrizes Curriculares dos profissionais envolvidos e dentro de suas leis específicas, sendo prevista esta atribuição na Lei nº 12.378/2010 que trata do exercício profissional do Arquiteto e Urbanista e não há esta previsão na Lei nº 5.194/1966.



588)

<p>Artigo 11. Para a concretização de objetivos e diretrizes das UOP são estabelecidos os seguintes parâmetros qualificadores: I. Fruição pública, entendida como a área privada livre e aberta ao uso público, que estabelece a ligação do lote com um ou mais logradouros, localizada no pavimento de acesso aos mesmos, destinada à circulação de pessoas e a promoção de desenvolvimento de atividades de valores sociais, culturais e econômicos, considerando que: c) deve estar averbada em registro de imóveis como faixa de servidão em favor do município com</p>	<p>Suprimir "c) deve estar averbada em registro de imóveis como faixa de servidão em favor do município com uso permissível público e deverá ser igual ou superior a 100 m² (cem metros quadrados) para se beneficiar dos incentivos previstos no Quadro 03";</p>	<p>Qual o critério para 100m²? Sendo 4m de largura, teremos um comprimento de 25m. Para lotes do centro esse critério pode inviabilizar esse incentivo na criação de box como o do mercadão e do SPC?</p>
<p>uso permissível público e deverá ser igual ou superior a 100 m² (cem metros quadrados) para se beneficiar dos incentivos previstos no Quadro 03;</p>		

ACOLHIDO

Justificativa: Foi alterado a redação do artigo, mantendo apenas as características principais a serem exigidas, demais condições serão especificadas nos planos de ação regional, quando se dará a regulamentação do programa de incentivos urbanísticos

589)

<p>Artigo 12. O Programa de Incentivos Urbanísticos visa fomentar à requalificação e ao desenvolvimento ordenado nas UOP, de forma atender parâmetros qualificadores para os espaços públicos e privados e, aos seguintes preceitos: §3º. A alteração do uso da edificação aprovada, assim como a destinação da área de fruição pública, vinculados à concessão do incentivo, somente poderão ser desafetadas mediante autorização do município e pagamento do valor em dobro do equivalente ao desonerado pelo incentivo, atualizado para a data da desoneração, pago à vista.</p>	<p>Os parágrafos 1º ao 4º poderiam ser suprimido já que os incentivos serão previstos em decreto específico conforme §5º</p>	<p>"pagamento do valor em dobro do equivalente ao desonerado pelo incentivo" é uma redação confusa. Os incentivos podem ser analisado no Processo de Aprovação, sem necessidade de parecer da CCU uma vez que tal condição pode agravar e aumentar a lentidão de aprovação dos projetos, desestimulando a adoção das propostas pelos empreendedores.</p>
--	--	---

ACOLHIDO

Justificativa: O capítulo que abrange o assunto foi reescrito, sendo mantida as condições básicas de aplicação e removendo as informações possíveis de regulamentação posterior.

590)

<p>§2º. As ZEIS internas ao Anel Viário serão destinadas à garantia de produção de soluções de habitação de interesse social e as ZEIS localizadas externamente ao Anel Viário receberão incentivos para a produção voluntária de soluções de habitação de interesse social.</p>	<p>A definição de ZEIS foi suprimida dessa versão? Na minuta anterior era ZE-4 Rever o texto todo.</p>	
--	--	--

NÃO SE APLICA

Justificativa: A regulamentação do uso e ocupação das ZEIS e objeto de legislação própria.



591)

As atividades permitidas por zona urbanística estão expressas nos Quadros 05F e 05G integrante desta lei. §3º. Os parâmetros de ocupação das atividades estão expressos nos Quadros 5A, 5B, 5C e 5D.	Tentar pensar uma forma de suprimir a quantidade de quadros... Como fazer um único quadro, já que traz informações da lei do plano viário e de decretos já regulamentados?	Simplificar a leitura e o encontro das informações.
--	--	---

ACOLHIDO

Justificativa: Foram reduzidas as quantidades de quadros e mapas da lei, a partir da adoção das categorias de ocupação já previstas no código de obras e resgatando o índice IRA para categoria de Uso.

592)

Art. 24. ZPI-M – Zona Predominantemente Industrial e de Mineração (ZPI-M) onde se permitem atividades de mineração e industrial classificadas como IND-1, além das atividades definidas nos incisos I e II deste artigo, conforme disposto nos Quadros 05F e 05G	Suprimir a alínea “d” e “f”. Rescrever todo o Artigo considerando os instrumentos de licenciamento ambiental de atividades minerárias das normativas da diretoria da CETESB	A Extração Mineral possui estrutura e roteiro de licenciamento ambiental junto à CETESB, da qual para se manter em atividade deve, além da licença previa, obter a licença de instalação e operação, mesmo que em áreas urbanas.
desta lei com risco ambiental moderado, caracterizada por: d) pela presença de edificações residenciais, comprovadamente existentes até a data de publicação desta, que poderão ser mantidas desde que regularizadas ou legalizadas conforme os prazos estabelecidos pela legislação vigente e) será vedado o uso residencial somente nas áreas sob regime de aproveitamento de recursos minerais expedido pelo órgão competente; f) as demais áreas não enquadradas na alínea “e”, incluindo-se as áreas com autorização de pesquisa, poderão receber parcelamento de solo e/ou edificação com uso residencial, utilizando os parâmetros da zona urbanística em que a área se localiza, desde que sejam minimizados os conflitos entre atividades, respeitados os parâmetros estabelecidos no Código Municipal do Meio Ambiente e obtidas as devidas autorizações, especialmente as da ANM – Agência Nacional de Mineração		

PARCIALMENTE ACOLHIDO

Justificativa: A redação da matéria foi revista, sendo a área classificada como ZEM (Zona Especial de Mineração), estabelecendo condições para o uso, porém sem interferir nas obrigações de licenciamento já disciplinados pelos órgãos responsáveis.

593)

Artigo 35. §3º. A critério da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, mediante a apresentação de levantamentos comprobatórios sob responsabilidade do empreendedor, a reserva de áreas a que se refere o inciso II deste artigo poderá ser assim disposta: a) quando se tratar de Zona de Recarga Plena, conforme disposição do Código de Meio Ambiente, do total de 35% (trinta e cinco por cento), no mínimo 20% (vinte por cento) da área objeto de análise deverá contemplar Espaços Livres de Uso Público, sendo facultado ao empreendedor utilizar o residual de até 15% (quinze por cento) para implantação de projetos de geração e distribuição de energia	Artigo 35. A critério da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, mediante a apresentação de levantamentos comprobatórios sob responsabilidade do empreendedor, 15% (quinze por cento) da reserva de áreas a que se refere o inciso II poderão ser doados fora da gleba, porém dentro da ZUE, desde que em outro local de interesse ambiental definido a critério da Secretaria Municipal de Meio Ambiente.	Texto redundante, repetido...propõe-se a simplificação e efetividade da aplicação.
--	---	--



<p>renovável com garantia de manutenção da permeabilidade do solo;</p> <p>b) quando se tratar de Zona de Recarga Restrita, Zona de Aquitardo ou Zona de Recarga Freática, conforme disposição do Código de Meio Ambiente, do total de 35% (trinta e cinco por cento), no mínimo 20% (vinte por cento) da área objeto de análise deverá contemplar Espaços Livres de Uso Público, sendo facultado ao empreendedor utilizar o residual de até 15% (quinze por cento) na área objeto de análise, ou metragem equivalente em área diversa inserida na ZUE, para implantação de projetos de geração e distribuição de energia renovável com garantia de manutenção da permeabilidade do solo;</p> <p>c) quando se tratar de Zonas de Recarga Restrita, Zona de Aquitardo ou Zona de Recarga Freática, conforme disposição do Código de Meio Ambiente, do total de 35% (trinta e cinco por cento), no mínimo 20% (vinte por cento) da área objeto de análise deverá contemplar Espaços Livres de Uso Público, sendo facultado ao empreendedor doar metragem equivalente ao residual de até 15% (quinze por cento) da área objeto de análise fora da gleba, porém dentro da ZUE, desde que em outro local de interesse ambiental definido a critério da Secretaria Municipal de Meio Ambiente.</p>		
---	--	--

ESCLARECIMENTO

Justificativa: A redação constante na minuta da revisão da LPUOS está compatível com o texto previsto na revisão do código municipal do meio ambiente.

594)

<p>Quadro 05 A</p>	<p>Inserir nota que quando estiver no raio de influencia de 500m (ZCC – Zona Corredor de Comércio e Serviço e ZCC-R – Zona Corredor de Comércio e Serviços Restritos) poderá ser reduzido o numero mínimo de vagas de automóveis reduzir as vagas de 1/2UH para 1/4 UH e inserir vagas de bicicleta</p>	<p>Compatibilizar de comportamento da sociedade</p>
--------------------	---	---

<p>Quadro 06</p>	<p>Inserir Avenida do Café</p>	
------------------	--------------------------------	--

ACOLHIDO

Justificativa: A referida via já está contemplada pelo Plano Viário como avenida, portando já integrante da ZCC.



595)

Artigo 60. § 8º. Nos lotes lindeiros às marginais das vias expressas, às avenidas, às avenidas parque, às vias coletoras ou distribuidoras, o gabarito básico somente poderá ser ultrapassado, quando estes lotes tiverem testadas mínimas de 30 m (trinta metros) para estas vias e respeitados os recuos obrigatórios incidentes sobre o lote.

§ 8º. Nos lotes lindeiros às marginais das vias expressas, às avenidas, às avenidas parque, às vias coletoras ou distribuidoras, o gabarito básico somente poderá ser ultrapassado, quando estes lotes tiverem testadas mínimas de 20 m (vinte metros) para estas vias e respeitados os recuos obrigatórios incidentes sobre o lote.

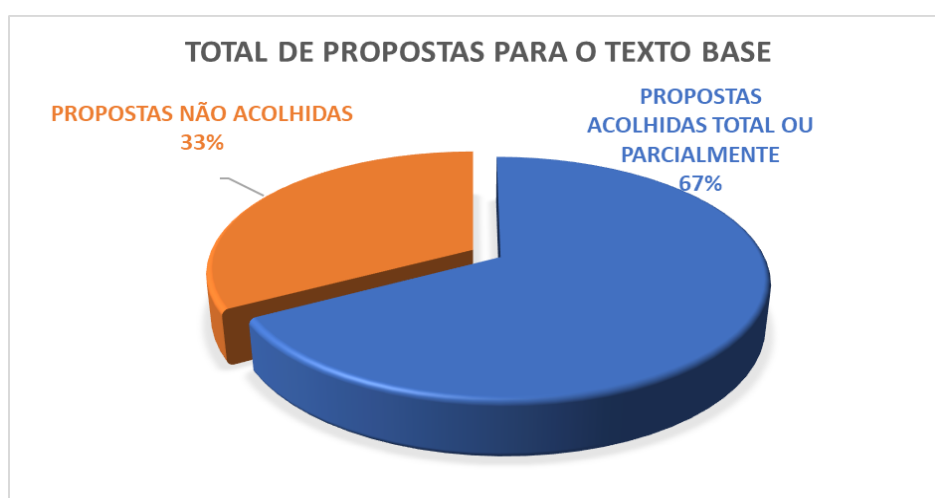
Muitos lotes da Avenida do Café e da Avenida Caramuru, embora possuam comprimento e metragem, não possuem testada mínima de 30m e são impedidos de ser verticalizados devido à essa restrição. Tal condição havia sido corrigida pela LC 2505/2012, pois essas avenidas possuem capacidade de suporte, infraestrutura adequada além de promover a requalificação desses corredores.

ESCLARECIMENTO

Justificativa: A proposta de revisão da LPUOS flexibiliza a exigência de testada mínima existente na legislação atual de 40,0 m, adotando a mesma medida que constava na LC nº 2505/12 tal como indicado na justificativa.

Segue abaixo as estatísticas das contribuições recebidas desde que a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo entrou em discussão nas audiências.

	Total	% de Contribuições	% de Propostas	% de Acolhimento
ACOLHIDAS	147	24,70	35,08	52,31
ACOLHIDAS PARCIALMENTE	134	22,52	31,98	47,69
PROPOSTAS ACOLHIDAS TOTAL OU PARCIALMENTE	281	47,22	67,06	100
NÃO ACOLHIDAS	138	23,20	32,94	
TOTAL DE PROPOSTAS AO TEXTO BASE	419	70,42	100,00	
NÃO SE APLICA	54	9,08		
ESCLARECIMENTOS	122	20,50		
TOTAL GERAL DE MANIFESTAÇÕES/CONTRIBUIÇÕES	595	100,00		





Além de todas as contribuições recebidas de moradores, comerciantes, empresários, instituições, organizações sociais, entidades, associações de bairro, associações profissionais dentre outras instâncias envolvidas com a produção e utilização da cidade expostas acima neste documento, destaca-se a manifestação recebida da Procuradoria Geral do Município acerca de sua análise em toda a exposição do texto base, o qual foi considerada nas decisões técnicas para a proposta final do Projeto de Lei encaminhado à Casa Civil da Prefeitura.

A seguir, apresenta-se o texto na íntegra da manifestação da Procuradoria Geral do Município:



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO
ESTADO DE SÃO PAULO
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
COORDENADORIA DA PROCURADORIA

ALTERAÇÃO DO INCISO XII DO ART. 2º.

Artigo 2. *Constituem objetivos desta lei complementar:*

(...)

XII. compatibilizar as ações de planejamento e organização territorial do município de Ribeirão Preto aos princípios da Liberdade Econômica regidos pela Lei Federal nº 13.874 de 20 de setembro de 2019 e aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável da ONU, Agenda Brasil 2030.

Razões: Mostra-se importante uma disposição normativa incluindo a observância dos preceitos não obrigatórios previstos nas diretrizes dos objetivos de desenvolvimento sustentável da ONU (Agenda Brasil 2030) para fins de facilitar/possibilitar eventuais financiamentos internacionais ou possíveis parcerias com empresas nacionais ou internacionais que adotem práticas ambientais, sociais e de governança (ESG - *environmental, social and governance* - ambiental, social e governança).

ALTERAÇÃO DO ART. 23, § 4º.

§4. *Qualquer intervenção nas edificações existentes constantes da ZPC definidas nesta Lei Complementar que resultem na demolição, ainda que parcial, modificação de fachadas ou alteração de gabarito, quando da solicitação de autorização fica obrigatório o encaminhamento à Divisão de Patrimônio da Secretaria Municipal de Cultura e Turismo que submeterá ao CONPPAC-RP, quando os parâmetros não estiverem definidos em normativos próprios, **para manifestação no prazo máximo e improrrogável de 45 dias, contados do recebimento da documentação inicial, sobre o interesse cultural do imóvel objeto do processo para a sua aprovação, aplicando-se na omissão pelo transcurso do prazo o art. 3º, inciso IX da Lei nº 13.874/2019.***

Razões: As análises realizadas pelo CONPPAC-RP refletem na proteção à livre iniciativa e ao livre exercício de atividade econômica e disposições sobre a atuação do Estado como agente normativo e regulador. A Lei nº 13.874/2019 foi incorporada como um dos objetivos da presente nos termos do art. 2º, inciso XII. Dessa forma, diante da necessidade de a Administração Pública possuir prazos administrativos que de um lado sejam razoáveis aos agentes públicos, e que de outro lado atendam à segurança jurídica, eficiência e celeridade, é importante a existência da fixação de prazos de cumprimento de análises de pedidos, sob pena de determinado processo administrativo perdurar por tempo indefinido e prejudicar os princípios previstos na Lei nº 13.874/2019.

ART. 23, § 9. ACRÉSCIMO DE INCISOS

§9. *Para os imóveis definidos no inciso IV do Parágrafo 1º deste artigo, além do previsto no parágrafo anterior, ficam garantidos os seguintes benefícios, desde que solicitados e autorizados pelo Poder Público e de acordo com os procedimentos estabelecidos em regulamentação específica a ser apresentada pelo Executivo em até 180 (cento e oitenta) dias após a promulgação desta Lei Complementar:*

I. *isenção total do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU);*

II. *isenção total do ISS incidente sobre os serviços específicos de elaboração de projetos e serviços destinados ao restauro e conservação do bem tombado;*

III. *isenção de todas as taxas municipais incidentes nos serviços públicos de análise e aprovação de projetos e execução da conservação e restauro dos bens tombados;*

IV. *autorização para realização de parcerias público-privadas, convênios entre os proprietários do imóvel e isenção de taxas e emolumentos municipais para aprovação de projetos, tramitação de documentos diversos e alvarás autorizativos*



se associados ao interesse da preservação e incentivos de uso ao imóvel tombado;

V. programa de transferência de valores de taxas e emolumentos fiscais e tributários devidos por terceiros desde que direcionados exclusivamente e comprovadamente para a valorização e recuperação física de imóveis tombados; e,

VI. transferência de investimentos aplicados diretamente ao bem tombado e seu entorno imediato a descontos específicos no imposto predial territorial urbano (IPTU) do imóvel em questão.

VII - transferência de potencial construtivo adicional;

VIII - disponibilização de servidores públicos ou delegatários para a elaboração de projetos de restauro ou intervenções em edificações tombadas;

IX – Retrofit;

X – Reconversão do uso de imóvel;

XI – Possibilidade de mudança do uso do imóvel de residencial para não residencial para fins de exploração econômica, independentemente de restrição convencional do parcelamento;

XII – Permissão para exploração empresarial nos limites fixados pelo Poder Público;

XIII – Autorização para dedução do valor devido de IPTU e ISS, vencido ou vincendo, devido por pessoas físicas ou jurídicas que promoverem ou patrocinarem a recuperação e a conservação de imóvel tombado próprio ou de terceiro, no valor dispendido para tanto;

FUNDAMENTAÇÃO: O modelo proposto pela redação não é novo, sendo aplicado na cidade de São Paulo desde a década de 90 (**Lei Municipal nº 12.350/97**). Ademais, a Constituição Federal veda a vinculação de impostos a fundo ou projetos, sendo possível confusão na aplicação no sentido de entender a redação “programa de transferência de valores” como uma vedada vinculação de impostos. Importa lembrar que a Prefeitura Municipal tem sido frequentemente condenada judicialmente a arcar com os custos de reparo e reforma em imóveis tombados pela Municipalidade (Casarão Albino de Camargo, Casarão da Caramuru, Casa Amarela, Galpões, etc), sendo que a redação proposta facilita o reparo desses imóveis através da ampliação de incentivos aos proprietários e terceiros, que possam ter a intenção de reforma para uso do imóvel, inclusive para fins de exploração comercial pelo particular. Essa redação amplia os benefícios também às áreas verdes, muitas em estado total de abandono e degradação. A redação proposta tem, como visto, a intenção de utilizar a iniciativa privada para melhoria dos bens tombados e áreas verdes sem gerar um custo excessivo à Prefeitura Municipal. Em que pese não aparentar, mas esse artigo é extremamente importante para facilitar o firmamento de futuros convênios com a iniciativa privada com vistas à tutela adequada dos bens tombados e áreas verdes, aspectos muito importantes para o desenvolvimento da cidade na áreas cultural, histórica, ambiental e de bem estar social.

Art. 37. ALTERAÇÃO DA REDAÇÃO DO CAPUT E EXCLUSÃO DO PARÁGRAFO ÚNICO INCORPORADO NO CAPUT).

~~Artigo 37. Nos parcelamentos do solo aprovados anteriormente a esta lei complementar enquadrados como Chácaras ou Sítio de Recreio, Lazer e similar, somente serão admitidos o uso residencial unifamiliar, além das atividades previstas nos seus memoriais descritivos.~~

~~Parágrafo único. Os empreendimentos a que se refere o caput são, Chácaras Hípica, Residencial Portal dos Ipês, Recreio Humaitá, Chácaras Internacional, Recreio Internacional, Chácaras Itambé, Recanto Cruzeiro do Sul, Recreio Itanhangá, Balneário Recreativa e Panorama.~~

REDAÇÃO PROPOSTA

Art. 37. Nos parcelamentos do solo Chácaras Hípica, Residencial Portal dos Ipês, Recreio Humaitá, Chácaras Internacional, Recreio Internacional, Chácaras Itambé, Recanto Cruzeiro do Sul, Recreio Itanhangá, Balneário Recreativa e Panorama somente serão admitidos o uso residencial unifamiliar, além das atividades previstas nos seus memoriais descritivos.

Razões: Se o parágrafo único descreve nominalmente quais são os parcelamentos do solo sujeitos à restrição do caput (“os empreendimentos a que se refere o caput...”) não há motivo para existência de caput e parágrafo, sendo feito o englobamento das disposições em uma única norma, evitando generalização.

ART. 38. EXCLUSÃO DO INCISO I, ALTERAÇÃO DO INCISO II E INCLUSÃO DO § 3º. REVOGAÇÃO DO INCISO III DO ART. 69.

Artigo 38. Para os empreendimentos não listados no artigo anterior e que estejam internos ao perímetro urbano, aprovados como Chácaras ou Sítios de Recreio, Lazer e/ou similares, poderá ser admitido uso multifamiliar horizontal, misto e/ou uso não residencial, respeitados os usos do zoneamento incidente, desde que:

~~I. — respeite o gabarito máximo de 4,0 m (quatro metros);~~

II. possua sistema viário compatível, ampliando, se necessário de forma a garantir as dimensões da via conforme manifestação da Divisão de Sistema Viário;

III. atenda as exigências de infraestrutura urbana incidentes para a nova ocupação da área decorrente do empreendimento a ser implantado, inclusive garantindo pavimentação para as vias de veículos e as calçadas; e,

IV. obedeça a demais procedimentos e regramentos incidentes ao zoneamento e às características específicas da modalidade desejada, descritas nesta lei complementar.

§1. Os empreendimentos listados no artigo anterior poderão ter suas características enquadradas conforme o caput



desde que atendam às seguintes condições:

- ~~I. anuência do loteador;~~
- II. ~~anuência dos proprietários dos lotes atingidos pela alteração e seus vizinhos no entorno mínimo de 50,0 (cinquenta metros);~~
- III. emissão de parecer técnico favorável da CCU, podendo solicitar EIV; e,
- IV. anuência expressa do Executivo.

~~§2. A exigência constante no inciso I do parágrafo anterior poderá ser suprida, nos casos de encerramento de atividades da empresa loteadora ou de sua inércia quando legalmente notificada sobre a necessidade de manifestar-se a respeito do acordo, desde que haja a anuência de maioria simples (cinquenta por cento) dos proprietários do loteamento atingido.~~

~~§ 3º. As disposições deste artigo serão regulamentadas por Decreto do Poder Executivo.~~

Artigo 69. Os gabaritos máximos das zonas estão estabelecidos no Quadro 03 desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Para as situações abaixo descritas deve-se seguir os seguintes limites como gabaritos máximos, sobrepondo-se às definições do Quadro 03:

- I. 4,00 m (quatro metros) na ZPC de Bonfim Paulista (ZPC-BP), delimitada no mapa 04;
- II. 4,00 m (quatro metros) de altura ao longo da faixa de 30 (trinta) metros de largura lindeira à Rua José Bonifácio, à Avenida Nove de Julho e à Avenida Jerônimo Gonçalves;
- ~~III. 4,00 m (quatro metros) nos parcelamentos de solo aprovados como Chácaras ou sítio de Recreio, Lazer e similar, nos termos previstos no artigo 37 e 38 desta lei complementar;~~

Razões: Não há razoabilidade na restrição do gabarito em 04 metros prevista no inciso I se já há obrigatoriedade da observância dos demais incisos, incluindo obediência aos procedimentos e regramentos incidentes ao zoneamento e às características específicas da modalidade desejada (inciso IV). Já há também a previsão no *caput* de uso horizontal. Igualmente, a lei é retroativa, abarcando empreendimentos já existentes. Quanto ao **inciso II**, descabe a anuência dos vizinhos no entorno mínimo de 50,0 (cinquenta metros) por inviabilizar por completo a possibilidade de atendimento dos incisos subsequentes. Não há parâmetro para definição do entorno (raio, linear, etc) ou motivação do porquê 50 metros e não outra metragem. Igualmente, os afetados diretamente pela mudança são os lotes do parcelamento (Sítio de Recreio) e não os lotes dos parcelamentos vizinhos. A manutenção da redação pode ocasionar a situação em que a totalidade de proprietários dos lotes do Sítio de Recreio deliberem pela alteração e existe vedação justamente dos lotes vizinhos. A **inclusão do § 3º** é justamente para possibilitar o Poder Executivo de **regulamentar conteúdos indefinidos e conceitos abertos** constantes do artigo, como “anuência dos proprietários dos lotes atingidos pela alteração” (como, por exemplo, se no conceito de proprietário se inclui o compromissário comprador, visto alguns parcelamentos estarem irregulares e em nome do loteador; se os lotes atingidos pela alteração são os confrontantes, os existentes na mesma quadra ou a totalidade do parcelamento, etc), e “anuência de maioria simples (cinquenta por cento) dos proprietários do loteamento atingido” (maioria simples em assembleia específica ou maioria simples do total dos lotes independentemente da presença em assembleia?, etc).

ACRÉSCIMO DO § 12 AO ART. 41.

§12. Nas glebas aludidas nos §§ 4º, 5º e 6º deste artigo, poderá ser aceita, desde que presente interesse público justificado e que seja autorizada pela Comissão de Controle Urbanístico, a reserva de áreas públicas por doação à Prefeitura Municipal em áreas localizadas externamente à gleba, observado o valor equivalente ao valor de mercado da área considerada urbanizada do parcelamento.

Razões: Mostra-se importante a existência de exceção legal quanto à localização de áreas reservadas ao Poder Público para otimizar o planejamento da cidade e imprimir maior eficiência na prestação de serviços públicos. A questão relativa a áreas institucionais sem destinação realmente é uma questão importante e que deverá ser enfrentada pelos gestores do Poder Executivo Municipal. É notória a situação de que áreas institucionais localizadas em parcelamentos do solo efetivados em regiões cujo metro quadrado é mais caro ou em parcelamentos comerciais/industriais (como é o caso do Distrito Empresarial) são ociosas em regra. Isso ocorre porque não há demanda popular pelo uso de equipamentos públicos municipais (urbanos⁷ ou comunitários⁸), como escolas, unidades de saúde ou centro de atenção social. Em regra, tais áreas nessas situações são ocupadas por equipamentos urbanos municipais do DAERP ou doadas/cedidas ao Estado de São Paulo (Corpo de Bombeiros⁹, Polícia Militar¹⁰ e Civil, escolas estaduais, etc), à união (Prédios do Fórum da Justiça do Trabalho/Federal, AGU, INSS, Polícia Federal¹¹, etc) ou a particulares (Entidade Faixa Branca Clube do Carro Antigo de

⁷ Art. 5º da Lei nº 6.766/79. O Poder Público competente poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa non aedificandi destinada a equipamentos urbanos.

Parágrafo único - Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

⁸ Art. 4º, § 2º da Lei nº 6.766/79 - Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

⁹ Lei Complementar Municipal nº 2961/2019 – imóvel cadastro municipal 371.736 – Bairro Industrial Lagoinha.

¹⁰ Lei Complementar Municipal nº 3.086/2021 – imóvel cadastro municipal 371.735 - Bairro Industrial Lagoinha.

¹¹ Lei Complementar Municipal nº 2.425/2010 – imóvel cadastro municipal 501.095 - Bairro City Ribeirão. Avaliado em R\$ 7.191.081,65.



Ribeirão Preto¹², Associação Pedagógica Jatobá¹³, Associação Paulista de Cirurgiões Dentistas¹⁴, Associação Dança Vida¹⁵, etc). A utilização de áreas institucionais em tais localidades é regularmente ociosa ou subutilizada por diversos motivos, sendo os mais relevantes: 1- não há demanda de atendimento da população do entorno quanto aos serviços municipais de educação, saúde ou assistência social, uma vez que a população do entorno já utiliza tais serviços da rede privada e; 2 - a população que utiliza os serviços municipais reside longe dessas áreas, não sendo viável o grande deslocamento para atendimento (custeado pelo próprio Município a maioria das vezes), até mesmo em razão da obrigatoriedade da proximidade de determinados serviços municipais com relação à população atendida¹⁶. Quanto à equivalência entre as áreas, adotou-se o critério econômico (valor de mercado), que se mostra mais proporcional, haja vista a discrepância natural do valor dos imóveis. Uma área de 500 m² no loteamento “Jardim Botânico” não equivale a uma área de 500 m² no loteamento “Jardim Cristo Redentor”. Sendo assim, o critério econômico é o mais consentâneo com a proporcionalidade da equivalência entre áreas. Diante desses motivos, desde que presente o interesse público devidamente justificado e a anuência da CCU, mostra-se importante a presença da exceção da localização externa das áreas reservadas ao Poder Público.

NCLUSÃO DO INCISO VIII AO ART. 78.

Artigo 78. *O Município poderá, complementarmente, exigir a reserva de faixa não edificável destinada a:*
(...)

VIII. limitação administrativa prevista em regulamentação federal, estadual e municipal.

Razões: Em que pese o art. 5º da Lei nº 6.766/79¹⁷ definir que a reserva de faixa *non aedificandi* é destinada a equipamentos urbanos (abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado), existem na legislação outras situações de limitações administrativas consistentes em faixas *non aedificandi* como ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos. O art. 4º, inciso III da Lei 6.766/79 prevê que “ao longo das faixas de domínio público das rodovias, a reserva de faixa não edificável de, no mínimo, 15 (quinze) metros de cada lado poderá ser reduzida por lei municipal ou distrital que aprovar o instrumento do planejamento territorial, até o limite mínimo de 5 (cinco) metros de cada lado”. O art. 77, inciso III do projeto de lei estabelece como requisito para aprovação de novos empreendimentos de urbanificação “observar as faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, estabelecidas pelos órgãos estaduais e federais”, prevendo o art. 98 do projeto de lei que “à margem das áreas de domínio das estradas de ferro e rodovias é obrigatória reserva de faixa de terreno não edificável, inicialmente destinada para a implantação de via de circulação, com as seguintes larguras: mínimo de 20,0 m (vinte metros) nas áreas industriais; e mínimo de 15,0 m (quinze metros) nas demais áreas”. Dessa forma, é salutar a manutenção da ressalva constante no inciso a ser incluído.

ALTERAÇÃO DO INCISO I DO ART. 84.

Artigo 84. *Em qualquer modalidade de urbanificação o dimensionamento de quadras e lotes deve observar que:*

1. *o comprimento máximo de face de quadra é de 300,0 m (trezentos metros), permitindo-se a variação de até 30% para adequação ao projeto urbanístico, sendo observada a adequação com a malha viária existente no entorno e preservação da mobilidade dos pedestres.*

Razões: É necessária a previsão de uma margem de variação de metragem (30%) para adequar o texto à realidade de existência de glebas de diferentes metragens. Como é a própria Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano que é incumbida de aprovar os projetos de empreendimentos, ela terá a discricionariedade de adequar, quando a situação fática exigir, o comprimento máximo da face dentro da margem proposta (30%), sempre observando a adequação com a malha viária existente no entorno e preservação da mobilidade dos pedestres.

RETIRADA DO § 4º DO ART. 86.

Artigo 86. *Para o parcelamento do solo, deve-se garantir as seguintes destinações de áreas públicas a serem doadas:*

¹² Lei Complementar Municipal nº 2389/2010 – imóvel cadastro municipal 503.716 – Loteamento Canadá Hill (Área Institucional A). Avaliado em R\$ 1.478.269,46.

¹³ Lei Complementar Municipal nº 3036/2020 – imóvel cadastro municipal 501.101 – Loteamento City Ribeirão (Área Institucional 03). Avaliado em R\$ 6.612.976,82.

¹⁴ Lei Complementar Municipal nº 782/1998 – imóvel situado entre as ruas Adolfo Zeo e Francisca Massaro Farinha, no loteamento Ribeirânia, Gleba "C". Avaliado em R\$ 95.985,00

¹⁵ Lei Complementar Municipal nº 2803/2016 – imóvel cadastro municipal 503.365– Área Institucional “1” do loteamento Nova Aliança Sul. Avaliado em R\$ 14.423.800,00. Lei revogada pela Lei Complementar Municipal nº 2.953/2019.

¹⁶ Exemplificando: EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. VAGA EM CRECHE. OBSERVÂNCIA DA DISTÂNCIA MÁXIMA DE 2 KM ENTRE A RESIDÊNCIA DO MENOR E O ESTABELECIMENTO EDUCACIONAL. Embargos conhecidos para o fim de integrar o acórdão. Consoante pacífico entendimento pretoriano, a creche deve estar situada a uma distância de até 2 km de distância do domicílio do infante. Caso ultrapassado referido linde, deverá o Município disponibilizar transporte escolar ao menor, com observância do limite máximo de 6 km da residência do infante. Embargos acolhidos, para integração do acórdão, sem alteração do resultado. (TJSP; Embargos de Declaração Cível 1000449-24.2020.8.26.0362; Relator (a): Daniela Cilento Morsello; Órgão Julgador: Câmara Especial; Foro de Mogi Guaçu - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 13/05/2021; Data de Registro: 13/05/2021)

¹⁷ Art. 50. *O Poder Público competente poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa non aedificandi destinada a equipamentos urbanos.*

Parágrafo único - Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.



(...)

§4. ~~A destinação das áreas institucionais previstas nos parágrafos 2º e 3º deste artigo não poderá ser alterada e deverá ser averbada na matrícula do imóvel, com exceção ao previsto na Lei Orgânica do Município.~~

Razões: O § 4º tem previsão já constante na legislação mas com o apontamento de única exceção para alteração da destinação/desafetação (Lei Orgânica Municipal) quando na verdade existem outras exceções previstas na legislação nacional (por exemplo, **art. 76 da Lei nº 14.133/2021** e **art. 71 da Lei 13.465/2017**). Igualmente, contrasta com o **art. 291** da própria minuta desta lei. A exclusão do § 4º em nada prejudicará a proteção dessas áreas, visto já existir normatização em outros diplomas legais como mencionado.

CORREÇÃO DO § 9º DO ART. 86.

§9. ~~As Áreas Institucionais e as áreas sem afetação deverão~~ **poderão** ter declividades máximas de 15% (quinze por cento).

Razões: Pode parecer desnecessário, mas o emprego do verbo “dever” indica obrigatoriedade na observância da regra. Assim, deve-se empregar o verbo “poder”, que indica possibilidade de variação (sem declividade para até 15%), com observância do percentual máximo de 15%.

INCLUSÃO DO § 17 AO ART. 86.

§ 17º. *Fica dispensado dos percentuais destinados para áreas institucionais ou espaços livres o imóvel que seja de propriedade ou esteja na posse do Município de Ribeirão Preto, bem como na hipótese do Município for o responsável pelo parcelamento do solo, mesmo na hipótese de delegação, cabendo à Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, justificando o interesse público dentro do projeto de parcelamento, a definição da isenção ou os percentuais máximos e mínimos das áreas conforme especificidades do projeto.*

Razões: Como a área institucional e o espaço livre são áreas destinadas ao próprio Município, é importante que nos parcelamentos do solo promovidos pelo próprio Município (diretamente ou por delegação a terceiro) e nos parcelamentos realizados em áreas de propriedade ou posse do Município, existe a flexibilização da destinação das áreas institucionais para o próprio Município, visto que a área a ser destinada por afetação já é do próprio Município. Evita-se, com isso, a rigidez da afetação de percentual fixo de áreas já municipais, com possível reflexo no interesse público, como foi o caso do “Distrito Empresarial”, onde houve reserva de áreas institucionais com base na legislação geral em total desproporcionalidade com a efetiva utilização dessas áreas pelo próprio Município. Note-se que essa flexibilização não indica a desnecessidade da destinação de percentual para essas áreas em qualquer hipóteses, cabendo à Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, com base no interesse público e na especificidade do parcelamento, após a devida justificativa do o interesse público dentro do projeto de parcelamento, a definição da isenção ou os percentuais máximos e mínimos das áreas conforme especificidades do projeto.

ALTERAÇÃO DO § 2º DO ART. 104

§2. ~~As calçadas mencionadas no Inciso X deste artigo abrangem as~~ ~~lindeiras aos lotes,~~ ~~assim como~~ ~~as das áreas institucionais, espaços livres de uso público e das áreas sem afetação, e devem oferecer condições de caminhabilidade, segurança e conforto garantidas pela escolha adequada de pisos, ausência de obstáculos ou degraus entre os terrenos e com a implantação de mobiliário urbano, arborização e vegetação dispostas de forma a não apresentar insegurança ao pedestre, tampouco às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, no atendimento à Lei Federal nº 13.146/2015.~~

Razões: Não há razão para imputar ao empreendedor a responsabilidade de implantação de calçadas nas áreas lindeiras aos lotes, que são de responsabilidade do respectivo proprietário ou possuidor do imóvel localizado defronte à respectiva calçada, na forma do art. 95 do Código Municipal de Obras¹⁸ (Lei Complementar Municipal nº 2.932/2029).

MELHOR ESPECIFICAÇÃO DO TERMO “NOVOS EMPREENDIMENTOS” DO ART. 113.

Artigo 113. *Nos lotes oriundos de **novos parcelamentos realizados na modalidade prevista nesta Seção**, somente será admitido o uso residencial unifamiliar.*

Razões: Para garantir maior segurança jurídica, deve-se especificar melhor o que seriam “novos parcelamentos” para fins de incidência do art. 113. Novos parcelamentos seriam os aprovados após a vigência da nova lei, mesmo os iniciados antes de sua publicação? Deve-se utilizar o conceito do art. 293, § 2º? Mostra-se importante a definição de um marco administrativo específico para definição de “novos parcelamentos” (emissão de certidão de diretrizes, publicação da nova lei, data do protocolo, emissão de certidão de viabilidade válida, etc).

ALTERAÇÃO DO ART. 114

Artigo 114. *O desmembramento de glebas, assim como o desdobro e a aglutinação de lotes somente serão permitidos desde que todos os imóveis resultantes tenham frente para via pública oficial, ~~ressalvadas as exceções previstas no Artigo seguinte.~~*

Razões: O artigo seguinte não contempla exceções.

ACRÉSCIMO DO PARÁGRAFO ÚNICO AO ART. 115.

Artigo 115. *É proibida a aprovação de desmembramento de glebas, assim como desdobro e aglutinação de lotes:*

- I. *com frente para via pública ainda não oficializada e implantada;*
- II. *que resulte em imóvel com frente para via sanitária e/ou servidão de passagem; e,*
- III. *que resulte em lotes com frente para vias expressas e rotatórias sem que a via marginal esteja implantada no*

¹⁸ Art. 95. **É obrigação do proprietário ou possuidor do imóvel** a construção de muro ou mureta e calçada no alinhamento predial e passeio mínimo de 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) em de todos os imóveis não edificadas onde existam guias e sarjetas, observadas as seguintes normas:

I - mureta com altura mínima de 0,30 m (trinta centímetros);

II - passeio revestido de, no mínimo, por concreto desempenado em toda sua extensão e largura prevista no caput, garantidas as questões de acessibilidade, inclusive com rampas nas esquinas;

III - o proprietário ou possuidor do imóvel é obrigado a manter em bom estado de conservação o muro ou mureta e calçada existente.



local.

Parágrafo único. Para fins de aplicação do inciso I, entende-se por via pública oficial como aquela declarada e reconhecida por ato do Poder Público e que esteja aquela aberta e entregue ao uso público.

Razões: Explicitar o conceito jurídico de via pública oficial.

ACRESCENTAR INCISO V E ALTERAR O INCISO IV DO ART. 119

Artigo 119. *Estarão isentos de reservas de áreas públicas para uso institucional e para sistema de espaços livres de uso público os parcelamentos enquadrados nesta seção, desde que:*

IV. o número inicial de partes seja igual ou superior ao número de partes resultantes após o parcelamento ou;

V – o imóvel seja de propriedade ou esteja na posse do Município de Ribeirão Preto, bem como se o Município for o responsável pelo parcelamento do solo, mesmo na hipótese de delegação.

Razões: Como a área institucional é área destinada ao próprio Município, é importante que nos parcelamentos do solo promovidos pelo próprio Município (diretamente ou por delegação a terceiro) e nos parcelamentos realizados em áreas de propriedade ou posse do Município, existe a flexibilização da destinação das áreas institucionais para o próprio Município, visto que a área a ser destinada por afetação (institucional) já é do Município. Evita-se, com isso, a rigidez da afetação de percentual fixo de áreas já municipais para a qualidade de institucionais, com possível reflexo no interesse público, como foi o caso do “Distrito Empresarial”, onde houve reserva de áreas institucionais com base na legislação geral em total desproporcionalidade com a efetiva utilização dessas áreas pelo próprio Município.

ALTERAÇÃO DO CAPUT DO ART. 124 E INCISO III. EXCLUSÃO DO INCISO IV.

Artigo 124. *Nos terrenos que tenham, comprovadamente, recebido edificações distintas antes da vigência desta lei, será admitido desdobro e aglutinação, independentemente das áreas e testadas resultantes, desde que atendida as seguintes condições:*

I. as edificações constituam unidades autônomas com frente para via pública oficial e implantada e que atendam os parâmetros previstos no Código de Obras e demais legislações específicas e aos parâmetros de acessibilidade;

II. seja comprovada a existência das edificações em data anterior à publicação desta lei, por meio de “Habite-se”, cadastro na Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto com lançamento de IPTU Predial, escritura pública ou outra documentação idônea;

III. sejam respeitadas, se existentes, as restrições cartoriais e o zoneamento; e,

IV. que seja averbado junto ao Oficial de Registro de Imóveis a utilização dos lotes desdobrados para usos residenciais unifamiliares ou mistos vinculado a uma habitação unifamiliar.

Razões: Não há motivo para excepcionar somente o desdobro, admitindo-se a aglutinação vez que necessária, em grande parte das situações, para regularização do imóvel. Estabelecer no inciso III a observância das restrições cartoriais e prever no inciso IV a averbação na matrícula imobiliária da utilização para usos residenciais unifamiliares ou mistos vinculado a uma habitação unifamiliar praticamente torna inoperante a aplicabilidade do art. 124. Assim, para se evitar um engodo legislativo praticamente impossível de se concretizar, são necessárias as alterações propostas. Quanto ao inciso IV, já há previsão de respeito ao zoneamento, sendo desnecessário impor o uso residenciais unifamiliares ou mistos vinculado a uma habitação unifamiliar. Quanto à observância da restrição cartorial, se ela fosse favorável o art. 124 sequer teria razão para existir, haja vista a obrigatoriedade do cumprimento do inciso I.

ALTERAÇÃO DO CAPUT E INCLUSÃO DO PARÁGRAFO ÚNICO AO ART. 125.

Artigo 125. *O desdobro em chácaras ou sítios de recreio, lazer e similares, ~~definidos no artigo 37 desta lei complementar~~, será autorizado pela municipalidade, desde que:*

I. não haja restrições impostas pelo loteador previstas no Memorial Descritivo e/ou chanceladas no Oficial de Registro de Imóveis que impeçam;

II. os lotes resultantes tenham testada mínima de 20,0 m (vinte metros) e área mínima de 1.500,0m² (um mil e quinhentos metros quadrados), desde que não exista lei específica ou memorial descritivo chancelados em Oficial de Registro de Imóveis, que exija parâmetros mais restritivos; e,

III. com frente para via oficial e que seja comprovada a existência obrigatória de sistema público de coleta, elevação e afastamento de esgotos e mais um melhoramento urbano dentre:

- a) rede pública de distribuição e abastecimento de água;*
- b) pavimentação;*
- c) rede de iluminação pública; ou,*
- d) sistema de drenagem de águas pluviais.*

Parágrafo único. Não é aplicável as restrições impostas pelo loteador previstas no Memorial Descritivo e/ou chanceladas no Oficial de Registro de Imóveis que aludem os incisos I e II ao desdobro em chácaras ou sítios de recreio, lazer e similares já constituídos anteriormente a esta lei, respeitados os desdobros já efetivados.

Razões: O art. 37 da minuta se refere aos parcelamentos do solo Chácaras Hípica, Residencial Portal dos Ipês, Recreio Humaitá, Chácaras Internacional, Recreio Internacional, Chácaras Itambé, Recanto Cruzeiro do Sul, Recreio Itanhangá, Balneário Recreativa e Panorama. A disposição sobre o desdobro é genérica para todos os Sítios de Recreio. Deve-se, portanto, excluir a remissão equivocada. Considerável parte dos Sítios de Recreio existentes no Município datam de mais de 40 anos. A observância de restrições impostas pelo loteador previstas no Memorial Descritivo praticamente torna perene a situação de Sítios de Recreio já inseridos no perímetro urbano, com potencial da criação de vazios urbanos e abstraindo a consolidação de diversas situações. Não adianta permitir no inciso II o desdobro com testada mínima de 20,0 m (vinte metros) e área mínima de 1.500,0m² (um mil e quinhentos metros quadrados) se não existir algum Sítio de Recreio que contenha restrições cartoriais menores que essa metragem, sendo que grande parte dos Sítios de Recreio são



constituídos por lotes com 5.000 m² (Recreio Anhnaguera e Recreio Internacional, por exemplo). O artigo ficaria inócuo, quase que um engodo legislativo, bastando se essa for a intenção administrativa que exista um artigo que preveja a observância das restrições cartoriais na hipótese de desdobro, sem necessidade de nenhuma disposição legal a mais. Segundo Hely Lopes Meireles, caso haja conflito, a lei municipal deve sempre prevalecer sobre as limitações convencionais: “As restrições legais são as impostas pelas normas edilícias para todas as urbanizações ou especificamente para determinados loteamentos ou certos bairros. Tais restrições, como imposições urbanísticas de ordem pública, têm supremacia sobre as convencionais e as derrogam quando o interesse público exigir, alterando as condições iniciais do loteamento, quer para aumentar as limitações originárias, quer para liberalizar as construções e usos até então proibidos.” (**Direito de construir**. 9ª ed. São Paulo: Malheiros, 2005. p. 138). O Tribunal de Justiça de São Paulo também já se decidiu pela prevalência da legislação municipal mais permissiva: **EMBARGOS INFRINGENTES – Demolitória – Loteamento – Clínica de reprodução assistida construída em desacordo com a restrição convencional quanto ao uso de imóveis, no local, para fins comerciais – Alegação dos embargantes de que posterior promulgação de lei municipal teria alterado o uso do solo nas avenidas do loteamento em questão, permitindo o uso comercial dos imóveis ali localizados – Hipótese em que a legislação municipal, embora mais permissiva, deve prevalecer em detrimento das restrições convencionais estabelecidas pelo loteador, sob pena de inadmissível subordinação do interesse público ao interesse particular – Cessação do uso comercial do referido imóvel ou demolição parcial deste para a adequação da construção às normas convencionais de que não se cogitam – Inexistência de qualquer comprovação acerca de eventual impacto negativo do funcionamento da clínica em questão sobre o bem estar dos moradores do local – Ação improcedente – Sentença mantida – Embargos acolhidos. (TJSP; Embargos Infringentes 0941102-94.2012.8.26.0506; Relator (a): Luiz Antonio de Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 9ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 18/08/2015; Data de Registro: 19/08/2015) e **PROCESSO Alvará de funcionamento – Lanchonete, casa de chá, de sucos e similares – Guarujá – Restrições do loteador – Indeferimento – Impossibilidade: – A legislação municipal, embora mais permissiva, prevalece sobre as anteriores restrições convencionais estabelecidas pelo loteador, pois prevalece o interesse público. (TJSP; Apelação Cível 1008310-90.2020.8.26.0223; Relator (a): Teresa Ramos Marques; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Público; Foro de Guarujá - Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 15/06/2021; Data de Registro: 15/06/2021).****

INCLUSÃO DO § 3º AO ART. 127.

Artigo 127. Os Parcelamentos com Restrição Cartorial são porções do território com restrições específicas de parâmetros urbanísticos, determinadas em consonância com a legislação vigente, quando da aprovação do parcelamento e gravadas no Oficial de Registro de Imóveis, cujos parâmetros devem estar pré-definidos em memorial descritivo, sendo que os novos parcelamentos:

I. somente poderão ser diferenciados, nos novos parcelamentos, observados os parâmetros do Quadro 03 desta lei complementar, desde que mais restritivos e com autorização prévia da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano os seguintes itens:

- a) densidade populacional líquida máxima;
- b) categoria de uso, subcategoria de uso e/ou IRA máximo;
- c) coeficientes de aproveitamento máximo;
- d) taxa de ocupação máxima;
- e) taxa de permeabilidade mínima;
- f) recuos;
- g) gabarito máximo (informado em metros lineares); e,
- h) parâmetros de desdobro.

II. os lotes com frente para Vias Estruturais e Vias Coletoras, obrigatoriamente, deverão ser de uso misto sendo que, para estes lotes, deverá ser garantido, no mínimo, a possibilidade de edificar até gabarito básico;

III. em caso de não previsão de quaisquer índices urbanísticos nas restrições cartoriais, prevalecerão os parâmetros estabelecidos na presente lei.

§1. Para parcelamentos de Interesse Social os parâmetros urbanísticos listados no inciso I deste Artigo deverão respeitar a legislação municipal vigente.

§2. As restrições urbanísticas e condições especiais de uso ou atividade da urbanificação serão registradas, integralmente, junto ao Registro de Imóveis competente e, a alegação de desconhecimento pelo adquirente do imóvel, não autorizará descumprimento destas.

§3º. A legislação vigente prevalece sobre as restrições cartorárias, mesmo que mais permissiva.

Razões: Como dito anteriormente, a legislação vigente prevalece sobre as restrições cartorárias, mesmo que mais permissiva. O Município na atual ordem constitucional, tem a competência privativa de definir os parâmetros da função social da propriedade urbana. A Constituição Federal de 1988 elege o Município como o **exclusivo responsável pela política de desenvolvimento urbano, conforme seu artigo 182**. Tal entendimento encontra-se cristalizado na nossa **Carta Magna, que estabelece no artigo 30, inciso I**, a competência municipal para legislar sobre assuntos de interesse local e, no inciso VIII, para promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso do parcelamento e da ocupação do solo urbano. Outrossim, a legislação municipal, através da **Lei Orgânica do Município de Ribeirão Preto**, disciplina a questão, estabelecendo no **artigo 4º, inciso XII**, a competência do Município para, privativamente, “promover o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do solo, do parcelamento e da ocupação do solo urbano e estabelecer normas de edificação”. O Poder Público Municipal é o responsável por determinar o interesse público urbanístico e agir em consonância com ele. Buscar a implantação da



função social da propriedade urbana, valorizar seus bairros e propiciar melhor qualidade de vida aos munícipes não podem ser entendidas de outra forma senão como ações que visam a um interesse público justificado. Neste sentido, lições de **Diógenes Gasparini** em seu livro “**O Município e o Parcelamento do Solo**”, p. 165: “*As restrições convencionais, a exemplo das que vedam a construção de edifícios de apartamento, de estabelecimentos comerciais ou industriais, ou das que estabelecem recuos e obrigam o adquirente a construir uma edificação com certa metragem quadrada mínima, são estabelecidas no contrato-padrão e no memorial descritivo, arquivados no Cartório Imobiliário competente por ocasião do registro do plano. Essas restrições vigoram enquanto a lei não dispuser de outro modo. Com o surgimento de nova ordem legal, parcelador, adquirente e Poder Público a ela se submetem quer as restrições sejam maiores ou menores.*” Conclui-se, portanto, que a matéria concernente ao uso e ocupação do solo insere-se no campo do direito urbanístico, cujas normas são de **natureza impositiva**, subordinando quaisquer normas de natureza particular, como aquelas resultantes de convenções em geral, aos ditames da lei de interesse público. E essa lei de interesse público, como prescreve a Constituição Federal, é de competência municipal. Segundo Hely Lopes Meireles, caso haja conflito, a lei municipal deve sempre prevalecer sobre as limitações convencionais: “*As restrições legais são as impostas pelas normas edilícias para todas as urbanizações ou especificamente para determinados loteamentos ou certos bairros. Tais restrições, como imposições urbanísticas de ordem pública, têm supremacia sobre as convencionais e as derogam quando o interesse público exigir, alterando as condições iniciais do loteamento, quer para aumentar as limitações originárias, quer para liberalizar as construções e usos até então proibidos.*” (**Direito de construir**. 9ª ed. São Paulo: Malheiros, 2005. p. 138). O Tribunal de Justiça de São Paulo também já se decidiu pela prevalência da legislação municipal mais permissiva: **EMBARGOS INFRINGENTES – Demolatória – Loteamento – Clínica de reprodução assistida construída em desacordo com a restrição convencional quanto ao uso de imóveis, no local, para fins comerciais – Alegação dos embargantes de que posterior promulgação de lei municipal teria alterado o uso do solo nas avenidas do loteamento em questão, permitindo o uso comercial dos imóveis ali localizados – Hipótese em que a legislação municipal, embora mais permissiva, deve prevalecer em detrimento das restrições convencionais estabelecidas pelo loteador, sob pena de inadmissível subordinação do interesse público ao interesse particular – Cessaçãõ do uso comercial do referido imóvel ou demolição parcial deste para a adequação da construção às normas convencionais de que não se cogitam – Inexistência de qualquer comprovação acerca de eventual impacto negativo do funcionamento da clínica em questão sobre o bem estar dos moradores do local – Ação improcedente – Sentença mantida – Embargos acolhidos.** (TJSP; Embargos Infringentes 0941102-94.2012.8.26.0506; Relator (a): Luiz Antonio de Godoy; Órgão Julgador: 1ª Câmara de Direito Privado; Foro de Ribeirão Preto - 9ª. Vara Cível; Data do Julgamento: 18/08/2015; Data de Registro: 19/08/2015) e **PROCESSO Alvará de funcionamento – Lanhonete, casa de chá, de sucos e similares – Guarujá – Restrições do loteador – Indeferimento – Impossibilidade: – A legislação municipal, embora mais permissiva, prevalece sobre as anteriores restrições convencionais estabelecidas pelo loteador, pois prevalece o interesse público.** (TJSP; Apelação Cível 1008310-90.2020.8.26.0223; Relator (a): Teresa Ramos Marques; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Público; Foro de Guarujá - Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 15/06/2021; Data de Registro: 15/06/2021). Essa é a orientação fixada pelo Conselho Superior da Magistratura, como se observa no julgamento da Apelação nº 0038476-21.2011.8.26.0100: “*Não poderia prevalecer, nesse confronto entre a legislação municipal o Plano Diretor e a restrição convencional, a vontade longeva do instituidor. Subsiste a regra reconhecidamente provida de maior eficácia social, caso contrário a intenção do particular seria suficiente a coibir o progresso da urbe*”. Dessa forma, o Município é ente federal a quem compete disciplinar as normas urbanísticas e as suas disposições legais prevalecem sobre as regras convencionais.

DA EXCLUSÃO DE ARTIGOS PASSÍVEIS DE REGULAMENTAÇÃO POR DECRETO – CAPÍTULO IV - DO CONTROLE DE ACESSO EM LOTEAMENTOS. INCLUSÃO DO ART. 152-A. ALTERAÇÃO DO §6 E § 7º DO ART. 138, ART. 139 CAPUT E § 3º, ART. 142 E ART. 148

Artigo 137. Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento nos termos da Lei Federal nº 6.766/1979, onde o controle de acesso, concedido de forma precária, aos espaços públicos internos ao seu cercamento estão regulados por esta Lei Complementar, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados, nos termos do Artigo 78 da Lei Federal nº 13.465/2017.

Artigo 138. Os loteamentos poderão ser analisados e aprovados mediante manifestação de interesse de controle de acesso devendo, neste caso:

- I. Formalizar, no processo de aprovação do empreendimento, a intenção para controle de acesso do loteamento junto à Prefeitura Municipal;
- II. constar no anteprojeto urbanístico a indicação do perímetro da área cercada;
- III. indicar no anteprojeto a localização e a forma de controle de acesso, tais como guarita, cancela ou outros mecanismos, bem como o local para abrigo de resíduos sólidos;
- IV. garantir que em 50% (cinquenta por cento) do perímetro de cercamento tenham soluções urbanísticas que evitem a formação de planos fechados na interface entre as áreas internas ao perímetro de cercamento e os logradouros externos;
- V. o controle de acesso, total ou parcial do loteamento, em um ou mais bolsões, não poderá obstruir, impedir ou interferir na continuidade das vias estruturais ou coletoras existentes ou projetadas que compõem o sistema viário público de hierarquia física e/ou funcional;
- VI. destinar a totalidade das áreas institucionais de equipamentos público-comunitários externamente ao perímetro de acesso controlado;
- VII. garantir que no mínimo 50% (cinquenta por cento) dos espaços livres de uso público exigidos pela legislação



vigente estejam localizados externamente à área com controle de acesso; e,
VIII. — garantir o acesso ao perímetro controlado de pessoas e veículos não residentes por via pública, nos termos previstos no caput.

§1. — Entende-se por controle de acesso a instalação de dispositivos de controle como guaritas, portarias, portões, cancelas e/ou tecnologias de monitoramento e gestão remota de controle de acesso automatizado, cercamentos como gradis, muros ou quaisquer outros elementos de fechamentos.

§2. — Para atendimento ao disposto no inciso III poderá ser autorizado lote com área inferior ao mínimo previsto nesta lei complementar, garantido no mínimo área de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada de 5,0 m (cinco metros), desde que destinado exclusivamente a tal finalidade.

§3. — A dimensão máxima da área cercada deve respeitar o tamanho máximo de quadra de trezentos metros definido nesta lei complementar e seu regramento.

§4. — Excepcionalmente, poderá ser admitido perímetro de fechamento superior ao comprimento máximo de face de quadra estabelecido nesta lei, desde que não interrompa ou impeça a livre circulação de vias estruturais, coletoras, bem como as vias locais que o município julgar estratégicas, devendo obrigatoriamente prever um acesso de veículos e pedestres para garantir a mobilidade urbana da área a ser fechada, a cada 300,0 m (trezentos metros), em média, conforme orientação da Secretaria Municipal do Planejamento e Desenvolvimento Urbano.

§5. — As vias de trânsito local, que sejam justificadamente consideradas importantes para o trânsito ou mobilidade em geral, ou que venham a causar o isolamento de propriedades lindeiras, também deverão ficar externas à área controlada do loteamento, exceto se promovida adequação do sistema viário do entorno, com as devidas mitigações e ou compensações dos impactos decorrentes sobre o trânsito e mobilidade, sem ônus para a municipalidade.

§6. O empreendedor deve apresentar, até a publicação do Decreto de aprovação e **permissão de uso dos bens públicos**, Termo de Compromisso de instituição de Associação de Proprietários dos lotes internos ao cercamento, ou entidade a ela equiparada.

§7. A manutenção da infraestrutura interna à área cercada, quais sejam, pavimentação, água, esgoto, drenagem, **iluminação pública, coleta de resíduos**, vegetação em áreas públicas, dentre outras, assim como a área pública verde externa ao empreendimento que for fruto do mesmo será de responsabilidade da Associação de Proprietários ou entidade a ela equiparada, perdurando pelo período de seu cercamento e respectivo controle de acesso.

§8. — Para atendimento ao disposto no inciso IV, serão computados:

a) — os trechos de fechamento lindeiros a logradouros públicos externos, desde que executados em material ou solução arquitetônica que garanta mínimo de 50% (cinquenta por cento) de permeabilidade visual, uniformemente distribuídas e com altura máxima de 3,00m (três metros), devendo ainda confrontarem com áreas públicas internas; e,

b) — os trechos de fechamento lindeiros a glebas, lotes ou áreas institucionais, existentes ou projetadas, externos ao perímetro de fechamento, independente da solução de fechamento adotada, respeitado, quando muro, altura máxima de 3,00 m (três metros), garantindo-se que as áreas públicas respeitem as dimensões mínimas e demais parâmetros previstos nesta lei complementar.

Artigo 139. Para os loteamentos já aprovados que pretendam a obtenção de autorização para controle de acesso, parcial ou total, deverão ter seu pedido formulado por pessoa jurídica, constituída na modalidade de associação civil sem fins lucrativos, representada pela Associação de Proprietários ou entidade a ela equiparada, expressando, oficialmente, a vontade da maioria dos proprietários dos lotes inseridos na área com controle de acesso, ~~respeitado os parâmetros do artigo anterior.~~

§1. — A vontade da maioria dos proprietários deverá ser demonstrada por meio de ata de assembleia extraordinária, cuja Ordem do Dia seja específica e unicamente o pedido de autorização do controle de acesso do loteamento junto à Prefeitura Municipal e cuja convocação seja comprovada de forma expressa a todos os proprietários de lotes que ficarão na(s) porção(ões) com acesso controlado.

§2. — Para os loteamentos aprovados em legislação anterior, na impossibilidade do atendimento ao artigo anterior, mediante justificativa técnica, poderá ser admitido:

a) — a redução do percentual e, excepcionalmente a dispensa, do atendimento aos incisos IV e VII do artigo anterior, devendo ser demonstrada a inviabilidade técnica ou impossibilidade física; e,

b) — perímetro de fechamento superior ao comprimento máximo de face de quadra estabelecido nesta lei, desde que não interrompa ou impeça a livre circulação de vias estruturais, coletoras, bem como as vias locais que o município julgar estratégicas, devendo obrigatoriamente prever um acesso de veículos e pedestres para garantir a mobilidade urbana da área a ser fechada, a cada 300 m (trezentos metros), em média, conforme orientação da Secretaria Municipal do Planejamento e Desenvolvimento Urbano.

§3. A CCU poderá, como condicionante para admissibilidade prevista no parágrafo anterior e mediante justificativas técnicas, exigir alternativas de mitigação, a fim de garantir a mobilidade urbana e a integração do tecido urbano, tendo como base a análise técnica de estudos de trânsito, tráfego e mobilidade, desenvolvidos às expensas do interessado, sob orientação do órgão gestor do trânsito de Ribeirão Preto, da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano.

Artigo 140. O pedido de autorização para o controle de acesso do loteamento nos termos do Artigo anterior deverá ser formulado por meio de processo administrativo, junto a Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, apresentando os documentos e seguindo as tramitações estabelecidas em Regulamentação Específica.

Artigo 141. O processo administrativo do pedido de Cercamento e Controle de Acesso, devidamente documentado, será submetido à CCU para a análise quanto às suas possíveis medidas mitigadoras e/ou compensatórias, conforme



decreto regulamentador, submetendo parecer ao Secretário Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano para deliberação e assinatura do Termo de Autorização e Compromisso.

Artigo 142. O controle do acesso é autorizado por meio de Decreto específico do Poder Executivo **sobre a permissão de uso dos bens públicos, dispensada a licitação**, com a publicação do Termo de Autorização e Compromisso, emitido pela Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano.

Artigo 143. O controle de acesso e circulação interna de espaços públicos realizado por gestão remota ou tecnologias de automação respeitará os mesmos parâmetros apresentados neste capítulo.

Parágrafo único. Não se enquadra neste capítulo, a adoção de tecnologias de videomonitoramento por meio de circuito de câmeras de vigilância ou outras soluções de monitoramento em áreas do município onde não haja qualquer tipo de controle no acesso de pessoas nestes locais.

Artigo 144. Para que o Poder Executivo autorize a implantação de Cercamento e/ou Controle de Acesso a entidade jurídica representante dos proprietários da área de acesso controlado se responsabilizará pela conservação, modernização e manutenção dos bens públicos e pelos seguintes serviços públicos na área controlada, dentre outros que venham a ser solicitados durante a análise do pedido:

I. serviços de revitalização e manutenção das áreas verdes e sistemas de lazer, incluindo a poda, limpeza e destinação de galhos, massa verde e entulho e manejo da vegetação existente quando necessário, conforme orientações da Secretaria Municipal de Meio Ambiente;

II. manutenção e conservação das vias públicas de circulação, do calçamento, da sinalização de trânsito e das placas toponímicas;

III. coleta e remoção de lixo domiciliar internamente à área controlada, o qual deverá ser depositado em local apropriado a este fim, onde houver recolhimento da coleta pública, conforme especificação da prefeitura;

IV. limpeza das vias públicas internas ao cercamento;

V. manutenção, conservação, reparo, expansão e modernização da rede de iluminação pública que seja de responsabilidade da Prefeitura Municipal;

VI. manutenção, pagamento, reparo e conservação das redes públicas de água, sistema de coleta, elevação e afastamento de esgotos e galerias pluviais, incluindo limpeza de bocas de lobo, desde que autorizado e mediante gestão do órgão responsável pelas redes de água e esgoto;

VII. manutenção e conservação do sistema de detenção de deflúvio, resguardando as condições de projeto, esteja ele interna ou externa à área fechada do loteamento;

VIII. prevenção de sinistros; e,

IX. outros serviços necessários, conforme características do loteamento em análise, justificadamente solicitados no Termo de Autorização e Compromisso.

§1. As infraestruturas urbanas de abastecimento de água, esgotamento sanitário, iluminação pública e de distribuição de energia, permanecerão sob a gestão dos órgãos competentes de serviços públicos, que podem celebrar instrumentos contratuais específicos acerca da prestação dos serviços e de sua manutenção e conservação.

§2. Os detalhes técnicos e operacionais dos serviços aos quais se refere o inciso IX, previstos no Termo de Autorização e Compromisso, deverão constar como anexo do referido termo.

§3. Quando da análise do pedido de controle de acesso do loteamento, a municipalidade poderá, motivada pelo interesse público e por razões técnicas, solicitar outras obras e serviços, inclusive nas áreas externas ao perímetro a ser controlado, devendo estas obrigações também constar de Termo de Autorização e Compromisso.

§4. Obras de revitalização ou melhorias a serem executadas nos espaços públicos internos ou externos à área controlada deverão ser encaminhadas para análise, aprovação e demais procedimentos específicos do órgão competente.

§5. O controle de acesso do loteamento, bem como toda a sinalização que for necessária em virtude de sua implantação, serão de responsabilidade da entidade jurídica representante dos proprietários de imóveis da área de acesso controlado.

§6. Os empreendimentos com controle de acesso autorizado por legislações anteriores deverão se adequar às exigências e condicionantes estabelecidas neste artigo no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a partir da promulgação desta lei complementar.

Artigo 145. No caso de haver mais de um bolsão com acesso controlado dentro de um mesmo loteamento, o pedido poderá ser formulado num mesmo processo administrativo, desde que a entidade jurídica que assumirá a responsabilidade do cumprimento das obrigações decorrentes do Termo de Autorização e Compromisso represente todos os proprietários dos lotes dos respectivos bolsões.

Artigo 146. O acesso de pedestres ou condutores de veículos não residentes nas respectivas áreas controladas deverá ser garantido a qualquer dia e horário, sem consulta a terceiros, mediante simples identificação, não podendo ocorrer restrição à entrada e circulação de qualquer pessoa nas áreas públicas das porções controladas dos loteamentos.

§1. A autorizatária deverá afixar junto aos acessos e em local plenamente visível a todos os munícipes e visitantes, o Termo de Autorização e Compromisso para controle de acesso ao loteamento e placa com dimensão mínima de 0,60 m (sessenta centímetros) x 0,90 m (noventa centímetros) informando que o acesso de pedestres ou condutores de veículos não residentes será livre mediante simples identificação nos termos deste artigo.

§2. Os loteamentos já fechados na data de vigência desta lei e que não atendem o parágrafo anterior deverão se adequar em até 180 (cento e oitenta) dias.

§3. Para fins de aplicação do disposto no caput, entende-se por simples identificação a apresentação de documento de identificação oficial, que seja considerado válido em todo o território nacional, com foto, sendo proibidas a exigência,



em qualquer hipótese, de cadastramento ou fornecimento de outros dados pessoais, bem como a exigência de manifestação pessoal quanto ao interesse do ingresso na área controlada.

§4. Quando for atendida a condição de identificação e mesmo assim houver o descumprimento do previsto neste artigo acarretar-se-á multa a ser aplicada pela Fiscalização Geral de 10 (dez) UFESP por pedestre ou condutor de veículo que tenha sido impedido de ingressar, aplicado em dobro nas reincidências.

Artigo 147. Havendo interesse público o Termo de Autorização e Compromisso, concedido de forma precária, poderá ser revogado, ou revisado, a qualquer tempo pela municipalidade, em virtude de superveniente razão técnica devidamente justificada, sem implicar qualquer ressarcimento de benfeitoria ou acesso ou gerar direito à indenização a qualquer título, sem direito de retenção, garantindo-se a ampla defesa e contraditório e prazo razoável a fim de permitir a transição e adequações que se fizerem necessárias.

§1. É possível a entidade instituída como a responsável pelo controle de acesso, conservação e manutenção do cercamento, acompanhado da manifestação da maioria dos moradores, manifestar interesse de encerramento do controle de acesso e demais obrigações decorrentes dele descritas no Termo de Autorização e Compromisso e respectivo Decreto.

§2. Para a concretização da extinção do controle de acesso, nos termos deste artigo, será necessário que a entidade instituída como responsável pelo controle de acesso, conservação e manutenção do cercamento, entregue as áreas públicas inteiramente qualificadas e em condições de uso, cujo recebimento deverá estar acompanhado de manifestação dos órgãos municipais responsáveis por cada um dos setores envolvidos.

Artigo 148. Deverá constar do Termo de Autorização e Compromisso a garantia do acesso rápido, livre e desimpedido das autoridades e entidades públicas **em geral**¹⁹ que zelam pela segurança e bem-estar da população.

Artigo 149. O Termo de Autorização e Compromisso juntamente do mapa com delimitação do cercamento, bem como seus anexos quando houver ficará disponível para consulta no site da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano.

Artigo 150. A celebração do Termo de Autorização e Compromisso não altera ou dá poderes à autorizatária de alterar quaisquer normas ou restrições legais aplicáveis às áreas públicas, às edificações nos lotes, bem como o memorial descritivo do respectivo loteamento registrado no Oficial de Registro de Imóveis.

Artigo 151. As comprovações de atendimento de todas as exigências constantes no Termo de Autorização e Compromisso deverão ser apresentadas pela autorizatária no processo administrativo com os prazos especificamente estabelecidos no Termo, sob pena de aplicação das medidas previstas no termo citado.

Artigo 152. Quando a autorizatária descumprir as disposições presentes neste capítulo bem como as obrigações assumidas no Termo de Autorização e Compromisso, ou houver desvirtuamento da utilização das áreas públicas situadas no perímetro de controle de acesso, inclusive para os empreendimentos com controle de acesso aprovado anteriormente a esta lei, a Prefeitura Municipal tomará as seguintes medidas:

I. aplicação de multa à autorizatária pela Fiscalização Geral, correspondente a 1 (uma) UFESP por metro quadrado, calculada sobre a área de cada lote pertencente ao perímetro do controle de acesso, devendo o empecilho ser sanado em até 30 (trinta) dias;

II. a multa prevista no inciso I, decorrido o prazo de 30 (trinta dias) da primeira autuação na hipótese de não solucionada a questão, deverá ser novamente aplicada em dobro;

III. realização, por parte da Prefeitura, dos serviços que não foram executados nos prazos estabelecidos, imputando cobrança de todas as despesas à entidade jurídica representante dos proprietários de imóveis da área de acesso controlado, podendo inscrever os valores devidos em dívida ativa se houver inadimplência e revogação sumária do Termo de Autorização e Compromisso.

§1. A retirada de benfeitorias, tais como fechamentos, portarias e outros não incorporáveis ao patrimônio público, serão de responsabilidade da permissionária e correrão às suas expensas e, não cumprindo a determinação, estará sujeita às penalidades previstas nos incisos I, II e III e cobrança judicial.

§2. Previamente à aplicação da multa deverá ser feita notificação com especificação das inconformidades com prazo de 20 (vinte) dias para esclarecimento e plano para correção conforme regulamentação, excetuando as irregularidades flagrantes que podem ser corrigidas de imediato.

Art. 152-A. As disposições deste Título serão regulamentadas por Decreto do Poder Executivo, que estabelecerá os requisitos obrigatórios de cumprimento e enquadramento para o deferimento do loteamento com controle de acesso.

Razões: Pelo princípio da legalidade, todas as **obrigações/deveres e penalidades** devem constar em lei. As disposições normativas voltadas à regulamentação do instituto jurídico (com é o caso dos requisitos de observância), sem imposição de obrigações ou deveres, são passíveis de disposição através de Decreto. A alocação de disposição regulamentares em lei enrijece a possibilidade de alteração conforme a realidade, o que não ocorre com sua disposição via Decreto. Dessa forma, a exclusão de normativas meramente regulamentares do texto da lei permite maior rapidez e eficiência em sua adequação com a realidade imposta. Deve-se, para evitar um vazio normativo, o Decreto regulamentador ser editado logo após a publicação da presente lei.

ALTERAÇÃO DO ART. 154.

Artigo 154. As glebas não loteadas, os terrenos subutilizados ou não utilizados, assim como todas as áreas que não atendam as funções sociais da cidade e da propriedade, internas ao Perímetro Urbano do Município, serão notificados após

¹⁹ A entrada rápida das autoridades públicas deve ser feita independentemente da correlação com à segurança e ao bem-estar da população, que são conceitos jurídicos vagos e podem criar empecilhos na entrada de prestadores de serviços públicos, como os de água, esgoto, iluminação pública, resíduos, Fiscalização Municipal, etc.



3 (três) anos **a partir desta lei.** ~~aprovação do Plano de Ação Regional (PAR) respectivo da área em questão.~~

Razões: O art. 5º do Estatuto da Cidade prevê que lei municipal para área incluída no plano diretor poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsória do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação. O art. 9º, caput da Lei Complementar Municipal nº 2.866/2018 estabelece que “*serão compulsórios o parcelamento, a edificação ou a utilização dos imóveis urbanos não edificados, subutilizados ou não utilizados, incluídos nas áreas internas ao Perímetro Urbano do Município*”. O Plano Diretor ficou como área a área interna do perímetro urbano do Município para fins do art. 5º do Estatuto da Cidade. Já o art. 10 da Lei Complementar Municipal nº 2.866/2018 prevê que “*lei municipal específica, a ser encaminhada à Câmara Municipal em até um (1) ano a partir da promulgação desta lei, **determinará as condições, os prazos e demais procedimentos para o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsória do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, em atendimento ao Plano Diretor e ao Estatuto da Cidade***”. Esta lei é justamente a lei específica aludida no art. 10. A delegação do início da aplicabilidade do instituto do parcelamento, edificação ou utilização compulsória para a aprovação do Plano de Ação Regional (PAR) respectivo da área em questão descumpra o previsto no art. 10 da Lei Complementar Municipal nº 2.866/2018.

ART. 207, § 1º. ALTERAÇÃO DE REDAÇÃO.

Artigo 207. *A permissão de uso poderá incidir sobre qualquer bem público e dependerá de concorrência e far-se-á a título precário, mediante decreto.*

§1. *A concorrência fica dispensada nas hipóteses desta lei e quando o uso se destinar à concessionária ou permissionária de serviço público, a entidades assistenciais, **entidades sem fins lucrativos, associação de moradores, hortas comunitárias** ou quando houver interesse público relevante devidamente justificado **pela Secretaria responsável.***

ART. 208. ALTERAÇÃO DE REDAÇÃO

Artigo 208. *Fica autorizada a Prefeitura Municipal a conceder permissão de uso de quaisquer áreas públicas municipais a ser utilizadas para atividades de agricultura urbana e criação de hortas comunitárias, visando ao fortalecimento das ações de segurança alimentar no Município e economia, dispensada concorrência e lei autorizativa, nos termos da Lei Municipal nº 4.412/1983, **Lei Municipal nº 14.205/2018**, Decreto Municipal nº 240/1987 e demais regulamentos, **dispensada concorrência e lei autorizativa específica.***

ART. 209. ALTERAÇÃO DE REDAÇÃO

Artigo 209. *Fica autorizada a Prefeitura Municipal a conceder permissão de uso de quaisquer áreas públicas municipais para instalação de equipamentos de segurança particular, **dispensada concorrência e lei autorizativa**, visando ao fortalecimento das ações de proteção e segurança pública no Município, nos termos do Decreto Municipal nº 156/2018 e regulamentos posteriores.*

ART. 214, § 2º. ALTERAÇÃO DE REDAÇÃO

§2. *Poderá ser objeto de concessão de direito real de uso bem imóvel tombado pela Prefeitura Municipal, mediante prévio parecer técnico do Conselho de Preservação do Patrimônio Cultural do Município de Ribeirão Preto – CONPPAC-RP quanto à viabilidade da concessão, **proferido no prazo máximo e improrrogável de 45 dias, contados do recebimento da documentação inicial, aplicando-se na omissão pelo transcurso do prazo o art. 3º, inciso IX da Lei nº 13.874/2019.***

ALTERAÇÃO DO ART. 241.

Artigo 241. *Cumpridos os requisitos técnicos e legais, ~~o requerente deverá proceder com o pagamento dos respectivos emolumentos de acordo com o Código Tributário Municipal,~~ para posterior assinatura do Decreto de Aprovação e respectiva publicação.*

Artigo 241. *Cumpridos os requisitos técnicos e legais, será realizada a assinatura do Decreto de Aprovação e respectiva publicação (fato gerador), devendo o requerente deverá proceder com o pagamento dos respectivos emolumentos de acordo com o Código Tributário Municipal.*

ACRÉSCIMO DO § 8º AO ART. 246.

Artigo 246. *Para garantia da execução das obras e respectiva manutenção e assistência técnica, o interessado deverá apresentar, conforme valor determinado no parágrafo primeiro do artigo anterior, uma das seguintes modalidades garantidoras:*

§ 8º. É autorizada a substituição da garantia dada anteriormente por outra garantia prevista nesta lei, desde que aceita pela respectiva Secretaria responsável pela infraestrutura.

Razões: Esse parágrafo autoriza a substituição da garantia anteriormente prestada.

ALTERAÇÃO DO § 2º DO ART. 247.

Artigo 247. *Após realizadas as obras de infraestrutura, totais ou parciais, a requerimento do interessado e mediante apresentação de comprovação de execução das obras pelo empreendedor, por meio da apresentação de Termos de Recebimento de Obras emitidos conforme elencado no artigo 253 desta lei complementar será expedido o Termo de Liberação de Garantias, proporcionais às obras executadas.*

(...)

§2º. A liberação total ou parcial das garantias deverá ser anuída por cada secretaria ou órgão responsável pelo recebimento da respectiva infraestrutura, mediante emissão de TRO total ou parcial e elaboração da respectiva minuta



de termo de liberação, remetendo o processo administrativo ou expediente à Procuradoria Geral do Município para análise jurídica e posterior encaminhamento à Secretaria Municipal de Governo para deliberação.

Razões: Por força do Decreto Municipal nº 280/2015, cada Secretaria é responsável pela análise e elaboração de minuta para descaucionamento da hipoteca de sua respectiva infraestrutura fiscalizada.

§ 2º. O oferecimento de seguro-garantia ou fiança bancária por terceiro não proprietário da gleba parcelada deverá ser acompanhado de termo de assunção integral de responsabilidade assinado pelos responsáveis legais do garante, com firma reconhecida, devendo constar menção expressa à renúncia do benefício de ordem do art. 827 do Código Civil e fixação da irrevogabilidade da assunção.

ACRÉSCIMO DOS §§ 4º A 8º DO ART. 259.

Artigo 259. Qualquer construção de edificação ou de obras complementares de edificação, bem como ampliações, reformas ou regularizações, será permitida mediante a análise de conformidade de uso e ocupação do solo mediante a aprovação do projeto e emissão do respectivo Alvará de Construção, devendo, ainda:

- I. possuir frente para via pública oficial devidamente implantada;
- II. respeitar os parâmetros estabelecidos no Quadro 03, dentre outros requisitos e condições contidos nesta lei, no Código de Obras e no Código do Meio Ambiente; e,

§1º. O uso e a ocupação do solo serão analisados com base na legislação municipal vigente e, suplementarmente nas restrições cartoriais, prevalecendo o mais restritivo salvo as exceções previstas na legislação municipal vigente.

§2º. Para o atendimento ao disposto no inciso I poderá ser admitida a aprovação de empreendimento com frente para a via com sua infraestrutura ainda não implantada mediante Termo de Compromisso de implantação de infraestrutura faltante, condicionando a emissão do habite-se ao recebimento total das obras compromissadas.

§3º. A execução de obra ou serviço de baixo risco urbanístico poderá ser dispensada de aprovação prévia e/ou emissão de alvará de construção, nos termos de regulamentação.

§ 4º. É autorizada a Prefeitura Municipal quando presentes razões de relevante interesse geral, mediante parecer técnico favorável da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano quanto ao caso concreto e ouvida a Procuradoria Geral do Município, a regularização e a aprovação de edificação e construção concluída até o ano 2000 nas seguintes situações:

- I – que tenha frente para via particular de circulação ou servidão de passagem;
- II – que tenha frente para diretriz viária ou viela sanitária;
- III – que tenha frente para via oficial ainda não implantada;
- IV – que tenha frente para via implantada ainda pendente de oficialização;
- V – que esteja em rotatória ou canteiro central em decorrência de desapropriação ou melhoramento público;
- VI – que tenha frente para via de circulação prevista na planta do parcelamento do solo que se encontra, ainda que não implantada.

§ 5º. Para comprovação da conclusão das construções mencionadas no § 4º serão admitidas todas as provas permitidas legalmente.

§ 6. A regularização e a aprovação de edificação e construção concluída até o ano 2000 dependerá obrigatoriamente de medidas compensatórias previstas em termo de compromisso, observados os arts. 26 e 27 do Decreto-Lei nº 4.657/1942.

§ 7º. Será admitido o desdobro ou a aglutinação para fins exclusivos da regularização prevista no § 4º.

§ 8º. Nas edificações de que trata o § 4º desta lei não serão permitidas ampliações, sendo admitidas somente reformas essenciais à segurança e higiene dessas edificações e a instalação de equipamentos necessários.

§ 9º. Serão observadas as demais disposições não confrontantes do Código de Obras para regularização de edificações.

Razões: É necessária a regularização das edificações existentes como forma de garantir a segurança jurídica. Se por um lado é necessário cumprir a lei, por outro se deve ter razoabilidade em sua execução. A demolição judicial de centenas de edificações irregulares, já construídas há mais de duas décadas, implica no desalojamento e perda patrimonial de centenas de famílias, o que não atende ao princípio da dignidade da pessoa humana. Mostra-se importante, dessa forma, a promoção da regularização do passado e rigidez na fiscalização do futuro. Além disso, a redação proposta visa trazer segurança aos técnicos da Prefeitura Municipal quando da aplicação e análise de pedidos de regularização das edificações já instituídas até o ano 2.000, ou seja, há 21 anos atrás e que permanecem irregulares. Os arts. 26 e 27 do Decreto-Lei nº 4.657/1942²⁰ (Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro), com redação dada pela Lei Federal nº 13.655/2018²¹,

²⁰ Art. 26. Para eliminar irregularidade, incerteza jurídica ou situação contenciosa na aplicação do direito público, inclusive no caso de expedição de licença, a autoridade administrativa poderá, após oitiva do órgão jurídico e, quando for o caso, após realização de consulta pública, e presentes razões de relevante interesse geral, celebrar compromisso com os interessados, observada a legislação aplicável, o qual só produzirá efeitos a partir de sua publicação oficial.

§ 1º O compromisso referido no caput deste artigo:

I - buscará solução jurídica proporcional, equânime, eficiente e compatível com os interesses gerais;

III - não poderá conferir desoneração permanente de dever ou condicionamento de direito reconhecidos por orientação geral;

IV - deverá prever com clareza as obrigações das partes, o prazo para seu cumprimento e as sanções aplicáveis em caso de descumprimento. (Incluído pela Lei nº 13.655, de 2018)

Art. 27. A decisão do processo, nas esferas administrativa, controladora ou judicial, poderá impor compensação por benefícios indevidos ou prejuízos anormais ou injustos resultantes do processo ou da conduta dos envolvidos.



possibilitam a regularização de situações contenciosas quando presente o interesse público geral. O termo de compromisso é o instrumento legal e consensual previsto nos arts. 26 e 27 do Decreto-Lei nº 4.657/1942 (Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro), conforme elucida Sérgio Guerra, Juliana Bonacorsi de Palma, Carlos Ari Sundfeld e Alice Voronoff: “A Lei nº 13.655/2018 consagra a dinâmica de atuação consensual ao estabelecer permissivo genérico para que toda a Administração Pública, independentemente de lei ou regulamento específico, celebre compromissos. Também confere importantes diretrizes para uma prática consensual com negociação mais pública e paritária, visando ao efetivo atendimento de interesses gerais. (...) O grande mérito do compromisso previsto no art. 26 da LINDB é superar a dúvida jurídica sobre o permissivo genérico para a Administração Pública transacionar. (...) O art. 26 da LINDB figura como permissivo genérico à celebração de acordos pela Administração Pública. Estando o Poder Público imediatamente autorizado a celebrar acordos administrativos – o compromisso do art. 26 da Lei – é a LINDB o fundamento de validade da consensualidade administrativa. (...) Quanto à esfera administrativa, a Lei nº 13.655, de 2018, não fez distinções nem previu tratamento especial ou imunidades para suas subdivisões. Logo a LINDB reformada, e o seu art. 27, têm de ser observados por todas as autoridades em quaisquer processos administrativos (...)”²²

ACRÉSCIMO DO § 2º AO ART. 291.

Artigo 291. As áreas institucionais ociosas poderão ser desafetadas e alienadas com reversão em aporte ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, para soluções de moradia de interesse social e para utilização na construção de equipamentos públicos comunitários, mediante lei complementar municipal autorizativa, condicionado a fundamentação técnica que justifique a desnecessidade da área para implantação de equipamento público municipal e demais requisitos legais, respeitando-se os dispositivos da Lei Orgânica do Município.

Parágrafo Único. As áreas Institucionais desafetadas, conforme especificado no caput, deverão seguir os parâmetros de uso e ocupação da zona urbanística incidente, salvo se legislação específica definir outras condições.

§ 2º. Ficam desafetadas as áreas institucionais e de sistema de recreio de propriedade da Prefeitura Municipal até a data da publicação dessa lei para a finalidade de alienação gratuita ou onerosa, aforamento, concessão de direito real de uso, locação, permissão de uso ou outra forma de alienação de bens imóveis residenciais construídos, a serem destinados ou efetivamente usados em programas de habitação, para moradia social individual ou de regularização fundiária de interesse social desenvolvidos por órgão ou entidade da Administração Pública, dispensada a licitação na forma do art. 76, inciso I, “f” da Lei nº 14.133/2021.

ACRESCENTAR ART. 298 E RENUMERAR SUBSEQUENTES.

Artigo 298. A Lei Complementar nº 2.799/2016 passa a vigorar com as seguintes alterações:

Art. 15 - Omissis...

§ 5º. Cabe ao CONPPAC-RP, no prazo máximo e improrrogável de 45 dias, contados do recebimento da documentação inicial, providenciar as análises técnicas previstas no inciso XIX do art. 15, § 1º do art. 30 e § 1º do art. 40 desta lei, aplicando-se na omissão o art. 3º, inciso IX da Lei nº 13.874/2019.

Razões: As análises realizadas pelo CONPPAC-RP previstas no inciso XIX do art. 15, § 1º do art. 30 e § 1º do art. 40 da Lei Complementar Municipal nº 2.799/2016 refletem na proteção à livre iniciativa e ao livre exercício de atividade econômica e disposições sobre a atuação do Estado como agente normativo e regulador. A Lei nº 13.874/2019 foi incorporada como um dos objetivos da presente nos termos do art. 2º, inciso XII. Dessa forma, diante da necessidade de a Administração Pública possuir prazos administrativos que de um lado sejam razoáveis aos agentes públicos, e de outro lado atendam à segurança jurídica, eficiência e celeridade, é importante a existência da fixação de prazos de cumprimento de análises de pedidos, sob pena de determinado processo administrativo perdurar por tempo indefinido e prejudicar os princípios previstos na Lei nº 13.874/2019.

¹⁹ A decisão sobre a compensação será motivada, ouvidas previamente as partes sobre seu cabimento, sua forma e, se for o caso, seu valor.

²⁰ Para prevenir ou regular a compensação, poderá ser celebrado compromisso processual entre os envolvidos.

²¹ Como explica Carlos Ari Sundfeld e Alice Voronoff, “A respeito desses preceitos, a ementa da Lei nº 13.655, de 2018, não deixa dúvidas: esclareceu tratar-se de disposições sobre segurança jurídica e eficiência na criação e aplicação de direito público” (Rev. Direito Adm., Rio de Janeiro, Edição Especial: **Direito Público na Lei de Introdução às Normas de Direito Brasileiro – LINDB (Lei nº 13.655/2018)**, p. 171-201, nov. 2018 p. 181.

Disponível em: [file:///C:/Users/mrmazzei/Documents/RDA-v.277_n.Esp%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/mrmazzei/Documents/RDA-v.277_n.Esp%20(1).pdf). Acesso em: 24.05.2019.

²² Rev. Direito Adm., Rio de Janeiro, Edição Especial: **Direito Público na Lei de Introdução às Normas de Direito Brasileiro – LINDB** (Lei nº 13.655/2018), p. 135-201, nov. 2018.

Disponível em: [file:///C:/Users/mrmazzei/Documents/RDA-v.277_n.Esp%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/mrmazzei/Documents/RDA-v.277_n.Esp%20(1).pdf). Acesso em: 24.05.2019.

ANEXO III
ANÁLISE DE DADOS E LEGISLAÇÃO EXISTENTE



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO – SP
SECRETARIA DO PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

REVISÃO DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

PRODUTO 2: ANÁLISE DE DADOS E LEGISLAÇÃO EXISTENTE

SÃO PAULO

MAIO/2019

ÍNDICE

1.	A LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA DE RIBEIRÃO PRETO	10
2.	A LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO	11
3.	O PLANO DIRETOR	19
3.1	Instrumentos de Política Urbana	20
3.1.1	Transferência do Direito de Construir	20
3.1.2	Outorga Onerosa do Direito de Construir	21
3.1.3	Direito de Preempção	22
3.1.4	Operação Urbana Consorciada	23
3.1.5	Estudo de Impacto de Vizinhança	23
3.1.6	Concessão Urbanística	24
3.1.7	Requisição Urbanística	24
3.1.8	Reurbanização Consorciada	25
3.1.9	Cessão de Uso, Autorização de Uso, Cessão temporária e Permissão de Uso	25
3.1.10	Concessão de Direito Real de Uso	26
3.1.11	Fundo de Desenvolvimento Urbano	26
3.2	Política de Produção e Organização do Espaço Físico Territorial	27
3.2.1	Objetivos da Política de Produção e Organização do Espaço Físico Territorial	27
3.2.2	Diretrizes da Política de Produção e Organização do Espaço Físico Territorial	28
3.2.3	Divisão Territorial do Município de Ribeirão Preto	31
3.2.4	Macrozoneamento Ambiental	33
3.2.5	Macrozoneamento Urbanístico	34
3.3	Política Municipal do Meio Ambiente	37
3.3.1	Zoneamento Ambiental	38
3.4	Plano Municipal de Mudança do Clima	41
3.5	Plano de Saneamento Básico	41
3.6	Estrutura Rural	41
3.7	Estrutura Urbana	44
3.8	Programas de Reestruturação Urbana	47

3.9	Transportes e Mobilidade Urbana	48
3.9.1	Sistemas Viário	49
3.9.2	Sistema Ciclovitário	51
3.9.3	Sistema de Transporte Coletivo Urbano	51
3.9.4	Sistema de Transporte de Cargas	51
3.10	Política Municipal de Desenvolvimento Econômico	52
3.11	Política de Desenvolvimento Turístico	54
3.12	Política Municipal de Habitação	58
4.	<i>O PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO (LEI 2157, DE 2018)</i>	65
4.1	Macrozonas	66
4.2	Áreas Especiais	68
4.3	Usos e Atividades	73
4.3.1	Uso Residencial	73
4.3.2	Usos Não Residenciais	73
4.3.3	Pedido de Autorização do Uso do Solo Urbano	79
4.3.4	Empreendimentos de Grande Impacto Urbanístico e Ambiental	80
4.4	Edificações	83
4.4.1	Gabarito	83
4.4.2	Taxa de Ocupação	85
4.4.3	Coefficiente de Aproveitamento	86
4.4.4	Densidade Populacional Líquida	86
4.4.5	Solo Natural	88
4.4.6	Recuos das Edificações	89
4.5	Parcelamento do Solo para Fins Urbanos	91
4.5.1	Quadras e Lotes	95
4.5.2	Sistema de Áreas Verdes e Institucionais Destinadas ao Uso Público	97
4.5.3	Sistema Viário	99
4.6	Loteamentos	100
4.6.1	Áreas Destinadas ao Uso Público	100

4.6.2	4.6.2. Obras de Infraestrutura Urbana	102
4.6.3	Parcelamento do Solo em Áreas Especiais de Interesse Social	106
4.7	Empreendimento para fins Industriais	106
4.8	Desdobro	107
4.9	Desmembramento	108
4.10	Chácaras ou Sítios de Recreio	110
4.11	Condomínios	110
4.12	Instrumentos de Gestão Urbanística	117
4.12.1	Outorga Onerosa do Direito de Construir	117
4.12.2	Transferência do Direito de Construir	119
4.12.3	Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios	122
4.12.4	Operação Urbana Consorciada	122
4.12.5	Consórcio Imobiliário	124
4.12.6	Comissão de Controle Urbanístico	124
4.12.7	Fundo Urbanístico Municipal	125
4.13	Aprovação de Parcelamento do Solo e Edificação	125
4.13.1	Diretrizes e Viabilidade do Parcelamento do Solo	125
4.13.2	Aprovação do Parcelamento do Solo	127
4.13.3	Aprovação das Edificações	132
4.14	Fiscalização e Penalidades	133
5.	<i>O PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO (LEI 2505, DE 2012)</i>	135
5.1	Macrozoneamento	136
5.2	Atividades e Usos Urbanos	138
5.2.1	Uso Residencial	138
5.2.2	Usos Não Residenciais	140
5.3	Sistema de Áreas Verdes e Institucionais Destinadas ao Uso Público	149
5.4	Loteamento Fechado	152
5.5	Regularização de Loteamentos Fechados de Fato	157

5.6	Testadas e Áreas Mínimas Para Desdobro e Desmembramentos	159
5.7	Desdobro em Chácaras de Recreio	163
5.7.1	Chácaras ou Sítios de Recreio	164
5.8	Condomínios	165
5.8.1	Regras Gerais (artigos 163 a 170)	165
5.8.2	Regras Específicas (artigos 171 a 175)	166
5.9	Uso do Solo na Zona de Amortecimento da Estação Ecológica de Ribeirão Preto - Mata de Santa Tereza (artigos 179 a 187)	171
5.10	Área Especial de Proteção à Paisagem da Mata de Santa Tereza (artigo 189)	172
5.11	Fundo Municipal para aquisição de Áreas Institucionais (artigos 213 a 218)	173
6.	<i>NORMAS EDILÍCIAS PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (LEI 2927, DE 2018)</i>	175
6.1	Classificação das HIS	176
6.2	Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	177
6.3	Modalidades de Produção de HIS	181
6.4	Especificações da Unidade de HIS	181
6.5	Uso do Solo para HIS	183
6.6	Parâmetros de Ocupação para EHIS E EHMP/HIS	185
6.6.1	Taxa de Ocupação	189
6.6.2	Coeficiente de Aproveitamento	189
6.6.3	Gabarito	190
6.7	Parcelamento do Solo de Interesse Social	190
6.7.1	Áreas Verdes e de Lazer e Áreas Institucionais Públicas	192
6.7.2	Plano Integrado Habitacional de Interesse Social - PI-HIS	193
6.7.3	Sistema Viário do Loteamento de Interesse Social (LIS)	193
6.7.4	Infraestrutura do Loteamento de Interesse Social (LIS)	196
6.8	Urbanização e Regularização Fundiária	197

6.9	Reforma e Requalificação de Edificação Existente para a Implantação de EHIS ou EHMP/HIS	197
6.10	Uso da Área Institucional para Fins de Moradia	198
6.11	Locação Social	199
6.12	Direito de Construir	199
6.13	Outorga Onerosa	200
6.14	Crédito de Outorga a Partir da Produção de HIS-1 E 2	200
6.15	Requisitos de Cadastro e Critérios de Priorização e Indicação da Demanda e Seleção de Beneficiários para Fins de Comercialização das Unidades	203
6.16	Fiscalização e Penalidades	204
6.17	Incentivos Fiscais para a Produção de HIS	206
7.	AUDIÊNCIAS TÉCNICAS	209
8.	CONSIDERAÇÕES FINAIS	211
9.	LEGISLAÇÃO DE REFERÊNCIA PARA OS ASPECTOS JURÍDICOS DE RIBEIRÃO PRETO	224

ÍNDICE DAS FIGURAS

Figura 1: Divisão Territorial da Lei 2866, de 2018	22
Figura 2: Macrozoneamento Ambiental Lei 2866 de 2018	23
Figura 3: Macrozoneamento Urbanístico Lei 2866, de 2018	25
Figura 4: Zonas do Macrozoneamento Ambiental Lei 2866, de 2018	26
Figura 5: Áreas Especiais lei 2157 de 2007	55
Figura 6: Áreas Especiais, lei 2505 de 2012	56
Figura 7: Zoneamento Lei 2157 de 2007	64
Figura 8: Zoneamento Lei 2505 de 2012	65
Figura 9: Quadras e Lotes da Lei 2.157 de 2.157 – Art. 62	77
Figura 10: Quadras e Lotes da Lei 2.505 de 2012 – Art. 79	78
Figura 11: Quadras e Lotes de Desdobro da Lei 2157 – Art. 96	88
Figura 12: Anexo - VI - Tabela - Classificação dos Usos (Ira) e Polos Geradores de Tráfego (GIT)	118
Figura 13: Vista de Ribeirão Preto – Bonfim Paulista e Alphaville	129
Figura 14: Quadras e Lotes Desdobro e Desmembramento Lei 2.505/12 – art. 153	135
Figura 15: Macrozoneamento Urbanístico 2866 - ZEIS	150
Figura 16: Anexo I - EHIS E EHMP/HIS	152
Figura 17: Anexo II - PIS e PI-HIS	163

1. A LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA DE RIBEIRÃO PRETO

O arcabouço jurídico vigente no Município de Ribeirão Preto, compreende a Lei Orgânica de Ribeirão Preto de 5/04/1990 até a Emenda nº 02, de 4/05/2018, sobre as questões urbanísticas, compreende o Plano Diretor de Ribeirão Preto (Lei Complementar nº 2.866, de 3/05/2018, a lei de parcelamento, uso e ocupação do solo do Município de Ribeirão Preto (Lei 2.157 de 8/01/2007) e a (Lei complementar nº 2505, de 17/01/2012) que está suspensa devido a uma Ação Direta de Inconstitucionalidade – ADIN nº 2098360-48.2014.8.26.0000, que a declarou inconstitucional a partir de 20/10/2014. Há também a Lei 2.462 de 13/06/2011, que trata da regularização de loteamentos fechados no Município de Ribeirão Preto que também está suspensa, devido a ADIN 2154607-15.2015.8.26.0000. E, há ainda, a Lei Complementar 2.927, de 13/12/2018, que disciplina as normas edilícias para habitação de interesse social, empreendimento de habitação de interesse social e empreendimento em zona especial de interesse social no município de Ribeirão Preto.

O Plano Diretor vigente deu-se sob nova ordem jurídica, tendo como referência a Constituição Federal de 1988 e o Estatuto da Cidade – Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001.

2. A LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO

Destacam-se da Lei Orgânica de Ribeirão Preto, de 5/04/1990 até a Emenda nº 02, de 4/05/2018, quanto à competência e à atribuição do Município, segundo alguns incisos do artigo 4º, elaborar o seu Plano Diretor (inciso XI), promover o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano e estabelecer normas de edificação (inciso XII), promover a proteção do patrimônio histórico – cultural, observada a legislação e a ação fiscalizadora federal e estadual (inciso XXIV), regulamentar a utilização dos logradouros públicos, incluindo sinalização, transporte urbano coletivo e individual, transporte de carga, dentre outras (inciso XVI), regulamentar a utilização dos estabelecimentos industriais, comerciais, prestadores de serviços (inciso XXVI) e estimular e promover a industrialização local (inciso XXX) dentre outros.

O artigo 5º da LOM estabelece competências concorrentes do Município com a União e o Estado, em ações que visem: à proteção do meio ambiente e ao combate da poluição em qualquer de suas formas (inciso VI), à preservação da floresta, da fauna e da flora (inciso VII), ao fomento da produção agropecuária e ao abastecimento alimentar (inciso VIII), à promoção de programas de construção de moradias e das melhorias das condições habitacionais e de saneamento básico (inciso IX)

O artigo 84 da LOM, estabelece que o Plano Diretor é o instrumento orientador e definidor dos objetivos e aspirações de sua população, quanto à organização dos espaços habitáveis, e suas imposições servem de referência e são de observância obrigatória para todos os agentes públicos e privados que atuam no município.

Os artigos 103 a 105 da LOM dispõem sobre os bens municipais, devendo no caso de alienação de bens municipais, com o justificado interesse público, ser precedida de avaliação, que dependerá de autorização legislativa e concorrência, sendo dispensada no

caso de doação, mas, neste caso, deve constar da lei e da escritura pública os encargos do donatário, e no caso de permuta. O município preferentemente à venda ou à doação outorgará a concessão de direito real de uso, também mediante autorização legislativa e concorrência. Já para a venda de remanescente de desapropriação, decorrente de obra pública, dependerá de autorização legislativa.

O artigo 151 da LOM estabelece as diretrizes da política de desenvolvimento urbano estabelecidas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes, devendo a propriedade urbana no cumprimento da função social da propriedade atender as exigências de ordenação expressas no Plano Diretor e normas urbanísticas dele decorrente. Ainda para o cumprimento da função social da propriedade, mediante lei específica, exigirá do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova o seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente de: i) parcelamento ou edificação compulsórios, ii) imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo, iii) desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até 10 (dez) anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.

Os artigos 152 a 154 da LOM estabelecem as diretrizes para a política habitacional de interesse social, permitindo a formação de reservas de terras públicas destinadas à construção de habitações populares, que poderá contar com a participação e colaboração da iniciativa privada na implantação de empreendimentos habitacionais, visando à criação de assentamentos humanos racionais nos espaços urbanos e rurais. O Executivo municipal com o objetivo de melhorar as condições de moradia das favelas apoiará as iniciativas comunitárias para resolver os problemas habitacionais, estimulando a autoconstrução, a construção em sistema de mutirão, a criação de cooperativas habitacionais, promovendo inclusive a urbanização de favelas. O Executivo, mediante plano definido em lei, poderá

promover a concessão administrativa de uso de imóveis municipais para associação de moradores legalmente constituída, para utilização com fins comunitários.

O artigo 155 da LOM, estabelece que a Prefeitura em ação conjunta com o Estado, tendo em vista que o Plano Diretor abrange a totalidade do território do município, deve assegurar o cumprimento do disposto nos artigos 184 a 190 da Constituição do Estado, dando apoio à diversificação da produção agrícola, e de sua distribuição, por meio da manutenção de estradas vicinais e criação de canais alternativos de comercialização, bem como, criando condições para a produção local de alimentos, em especial, os hortifrutigranjeiros, inclusive de sua distribuição. E, ainda, promovendo a melhoria das condições de vida do homem do campo, por meio da implantação e manutenção de equipamentos sociais na zona rural.

Quanto ao meio ambiente, o artigo 156 da LOM, considera que todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, essencial à vida sadia, impondo ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo, atendendo aos artigos 225 da CF e 191 a 204 da Constituição do Estado, considerando que as condutas e atividades lesivas ao meio ambiente imporão aos infratores, pessoas físicas ou jurídicas, sanções administrativas, independente de sanção penal aplicável e a obrigatoriedade de reparação dos danos causados.

O artigo 157 da LOM estabelece que o Município, em cooperação com a União, o Estado e a coletividade, promoverá a preservação, conservação, defesa, recuperação e melhoria do meio ambiente natural, artificial e do trabalho, atendidas as peculiaridades locais em harmonia com o desenvolvimento social e econômico, contando para tanto com o órgão da administração direta e do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente.

O artigo 158 da LOM estabelece que as ações do Município em relação ao meio ambiente, respeitadas as disposições da legislação federal e estadual, obedecerão aos seguintes preceitos:

I - Participação das entidades ambientalistas, legalmente organizadas, na formulação, planificação e controle da política ambiental, podendo encaminhar às autoridades do Município denúncias quanto ao desrespeito às normas legais relativas ao meio ambiente e acompanhar os correspondentes processos;

II - Participação do Município na formação de consórcios regionais intermunicipais para a solução de problemas comuns relativos à proteção ambiental, ao uso equilibrado dos recursos naturais, à preservação dos recursos hídricos e à adoção de medidas de saneamento;

III - As áreas definidas em loteamento ou pelo Plano Diretor como áreas institucionais ou integrantes do sistema de áreas verdes não poderão ter sua destinação, fim e objetivos, originariamente estabelecidos, alterados;

IV - Implantação de áreas verdes, inclusive arborização de logradouros públicos, visando ao estabelecimento de uma relação de, no mínimo, 15 m² (quinze metros quadrados) de área verde por habitante nas zonas urbanas;

V - Promoção e manutenção do inventário e mapeamento da cobertura vegetal nativa, visando à adoção de medidas de proteção e de reflorestamento, particularmente em relação aos cumes e encostas de morros e às margens de lagoas, represas, nascentes e cursos d'água;

VI - Promoção, pelo Município, com auxílio do Estado, da delimitação das áreas a que se referem os artigos 197 e 198 da Constituição do Estado, situadas em seu território;

VII - Adoção de medidas visando à eliminação da poluição ambiental, inclusive sonora e visual, ou, quando isto for impossível, sua redução a níveis toleráveis, notadamente no que se refere a ruídos decorrentes de construções;

VIII - Exigência de que os estabelecimentos, que desenvolvam atividades potencialmente poluidoras do meio ambiente, adotem medidas para evitar a poluição, sob pena de revogação da licença para funcionamento, interdição ou fechamento;

IX - Obrigatoriedade daquele que explorar recursos naturais em recuperar o meio ambiente degradado, de acordo com solução técnica exigida pelo órgão público competente;

X - Exploração de portos de areia, argila, cascalho, pedregulho e atividades congêneres mediante licença que só será concedida se comprovado, por laudo técnico do órgão público competente, que não acarretará degradação do meio ambiente, erosão, rebaixamento do lençol freático ou assoreamento de lagoas, represas ou cursos d'água;

XI - Adoção de política de controle do uso de agrotóxicos em seu território, visando, dentre outros objetivos, à prevenção de intoxicação dos trabalhadores que manipulam tais produtos e de contaminação dos alimentos e do meio ambiente, notadamente os recursos hídricos;

XII - Colaboração do Município com a União e o Estado na fiscalização do cumprimento da legislação de proteção aos animais, contando para tanto, quando for o caso, com o auxílio de entidades dedicadas à proteção dos animais;

XIII - Celebração de convênios com o Estado, a União, entidades públicas e entidades não governamentais, bem como participação na constituição de consórcio regional intermunicipal, visando ao controle da poluição produzida pelas queimadas de cana-de-açúcar.

Estabelece também que o Morro de São Bento, incluindo toda a área do Bosque Municipal Fábio Barreto, o Morro do Cipó, a Mata de Santa Tereza, o Campus da Universidade de São Paulo e as matas ciliares do Município são espaços territoriais especialmente protegidos e sua utilização far-se-á na forma da lei, dependendo de prévia autorização e dentro de condições que assegurem a preservação do meio ambiente.

As áreas institucionais definidas em loteamento ou definidas pelo Plano Diretor como áreas institucionais ou integrantes do sistema de áreas verdes poderão ter sua destinação, fim e objetivos, originariamente estabelecidos, alterados para implantação de equipamentos públicos comunitários ou urbanos, construção de habitações de interesse social por entidade da administração direta, indireta ou fundacional, urbanização de favelas ou melhor adequação do sistema viário, devendo sempre, quando se tratar de área verde, ser preservado sempre o máximo possível de território com a destinação original e haver compensação urbanística, quanto ao verde, com outras áreas localizadas na zona urbana do Município.

As áreas institucionais poderão ser cedidas, mediante alienação ou concessão de direito real de uso, a entidades públicas ou privadas sem fins lucrativos, que em convênio com o Município, as utilizem para implantação de serviços de saúde, assistência social, educação, cultura, esporte ou lazer

Quanto aos Recursos Hídricos, o artigo 159 da LOM estabelece que o Município, nos limites de sua competência, providenciará, em cooperação com o Estado e com a participação da sociedade civil, para que seja assegurado, em seu território, o cumprimento do disposto nos artigos 205 a 213 da Constituição do Estado. As ações do

Município quanto ao aproveitamento e proteção de seus recursos hídricos obedecerão, entre outros, aos seguintes preceitos:

I - O Município poderá celebrar convênio com o Estado para gestão das águas de interesse local, visando a:

- a) Estabelecer programa permanente de conservação e proteção das águas subterrâneas contra poluição e excessiva exploração;
- b) Instituir áreas de preservação das águas utilizáveis para abastecimento à população e implantar, conservar e recuperar matas ciliares;
- c) Promover o zoneamento de áreas inundáveis, com restrições a usos incompatíveis naquelas sujeitas a inundações frequentes, e manter a capacidade de infiltração do solo;
- d) Implantar sistemas de alerta e defesa civil para garantir a segurança e a saúde públicas, quando de eventos hidrológicos indesejáveis;
- e) Condicionar à aprovação prévia por organismos estaduais de controle ambiental e de gestão de recursos hídricos, os atos de outorga de direitos que possam influir na qualidade ou quantidade das águas superficiais e subterrâneas;
- f) Instituir programas permanentes de racionalização do uso das águas destinadas ao abastecimento público e industrial e à irrigação e de combate às inundações e à erosão;

II - O Município aplicará o produto da receita que porventura venha a obter em decorrência do disposto no parágrafo 1o. do art.

20 da Constituição da República, prioritariamente, nas ações previstas no inciso anterior e no tratamento de águas residuárias.

Quanto ao plano de saneamento, o artigo 160 da LOM estabelece que o Município, nos limites de sua competência, instituirá, por lei, plano de saneamento, estabelecendo, em cooperação com a União e o Estado, as diretrizes e os programas para as ações nesse campo, as quais deverão prever a utilização racional da água, do solo e do ar, de modo compatível com a preservação e melhoria da qualidade de vida de seus habitantes, da saúde pública e do meio ambiente e com a eficiência e eficácia dos serviços públicos de saneamento.

As ações planejadas do Município no campo do saneamento atenderão, entre outros, aos seguintes objetivos:

- I - Extensão do abastecimento de água potável a toda a população do Município;
- II - Extensão da rede de esgotos domiciliares a toda a população das zonas urbanas do Município;
- III - Tratamento adequado dos esgotos domiciliares e industriais;
- IV - Destinação adequada ao lixo domiciliar e hospitalar e aos rejeitos industriais.

A captação, tratamento, condução, distribuição e fornecimento de água potável e a coleta, condução, tratamento e destinação final dos esgotos sanitários, serviços públicos de interesse local, constituem o Sistema Municipal de Água e Esgotos, que obedecerá aos seguintes preceitos:

- I. Execução dos serviços de água e esgotos, com exclusividade, por entidade da administração indireta do Município;

- II. Fixação de tarifas que leve em conta a qualidade, eficiência e eficácia dos serviços prestados, o poder aquisitivo do usuário inferido da faixa de consumo em que se situa, a justa remuneração e a expansão dos serviços;
- III. Cobrança do serviço de esgoto, se utilizado, ainda que não utilizado o serviço de água, e vice-versa;
- IV. Lei estabelecerá as condições excepcionais em que será permitido ao particular, pessoa física ou jurídica, captar água para seu próprio consumo e os critérios de remuneração ao Município por sua captação e utilização nessa circunstância.

3. O PLANO DIRETOR

A Lei complementar 2.866, de 27 de abril de 2018, publicada em 3 de maio de 2018 institui o Plano Diretor (PD) como instrumento normativo básico da política de desenvolvimento urbano e rural, que visa orientar a ação dos agentes públicos e privados na produção e gestão sustentável da cidade, estabelecendo o processo de transformação das condições socio econômicas e físico-ambientais por meio da melhoria da infraestrutura, de serviços e equipamentos públicos, promovendo à justa distribuição dos investimentos públicos na cidade de forma a garantir a sustentabilidade ambiental.

O Plano Diretor estabelece que a implantação da Política Urbana, dar-se-á por meio de leis complementares: uso do solo, meio ambiente, mobilidade urbana e transporte, planejamento viário e código de obras, e por Instrumentos de Planejamento, por Instrumentos Fiscais, Instrumentos Financeiros, e por Instrumentos Jurídicos e Políticos, e Instrumentos de utilização de Bens Municipais.

3.1 INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

Quanto aos Instrumentos de Política Urbana o Plano Diretor estabelece os conceitos e parâmetros mínimos necessários para a elaboração da legislação complementar específica. Assim no artigo 9º estabelece o coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,1 para que o imóvel não seja considerado subutilizado; o artigo 15 estabelece o coeficiente de aproveitamento básico igual a 1,0, que representa a o direito de construir gratuito que o proprietário tem sobre o seu imóvel e também estabelece o coeficiente de aproveitamento máximo igual a 5,0 para imóveis situados na área urbana e de expansão urbana, que poderá ser alcançado mediante contrapartida financeira, mediante outorga onerosa do direito de construir.

3.1.1. Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios

Assim o artigo 9º do PD trata do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios, considerando:

- **Imóveis não edificados**, aqueles que não possuem área construída;
- **Imóveis subutilizados**, aqueles que tenham coeficiente de aproveitamento inferior a 0,1;
- **Imóveis não utilizados**, aqueles que possuam todas as edificações em ruínas ou em estado de abandono.

As condições de parcelamento e edificação compulsórios serão estabelecidas por lei específica, que disciplinará o imposto predial e territorial urbano progressivo no tempo, a desapropriação com pagamentos em títulos da dívida pública e consórcio imobiliário.

3.1.1 Transferência do Direito de Construir

O artigo 14 do PD trata da Transferência do Direito de Construir para as seguintes finalidades:

- I - Preservação e conservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;
- II - Implantação de equipamentos urbanos;
- III - Implantação de equipamentos comunitários; ou
- IV - Servir a programas de regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda;
- V - Atender programas específicos ou produção independente de habitação de interesse social, que será tratada mediante lei específica.

Lei Específica regulamentará este instrumento, que poderá ser aplicado também para o proprietário que doar imóvel para as finalidades previstas nos incisos I a V, podendo ser aplicado na área urbana ou de expansão urbana.

Estas diretrizes apenas repetem o Estatuto da Cidade, deixando para lei específica a sua regulamentação. Trata-se de instrumento concorrente da outorga onerosa, que pode ser utilizado para reduzir custos de desapropriação em obras de melhoramentos viários, estimulando o proprietário atingido a doar a área necessária, em implantação de parques e de outros equipamentos de interesse público.

3.1.2 Outorga Onerosa do Direito de Construir

Os artigos 15 a 17, do PD, tratam da Outorga Onerosa do Direito de Construir para edificação que ultrapasse o coeficiente de aproveitamento básico igual a 1,0 em toda a zona urbana e de expansão urbana, mediante contrapartida financeira. O PD estabelece que a fórmula para o cálculo da contrapartida financeira, bem como as isenções, será definida pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e/ou pela Lei de Habitação de Interesse Social. O PD estabelece também que a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo definirá o coeficiente de aproveitamento mínimo e máximo para cada região da

cidade, em função do adensamento populacional, da estrutura viária e demais infraestruturas, não podendo ultrapassar o coeficiente de aproveitamento máximo igual a 5,0 na área urbana e de expansão urbana. O PD estabelece ainda que o Executivo Municipal poderá autorizar alteração de uso rural para uso urbano, nas áreas urbanas e de expansão urbana, mediante contrapartida financeira a ser definida em lei específica. As receitas auferidas com a Outorga Onerosa de Direito de Construir e alteração de uso serão mantidas em conta própria no Fundo de Desenvolvimento Urbano. A outorga onerosa para alteração de uso, embora admitida no Estatuto da Cidade não tem sido utilizada, dado que pode causar impactos negativos na vizinhança, além de ser mais difícil a valorização do terreno decorrente dessa alteração. Este é um aspecto que merecerá sem dúvida muito cuidado na revisão da lei de parcelamento, uso e ocupação do solo.

O artigo 60 do PD estabelece que haverá outorga onerosa e/ou contrapartida urbanística para os empreendimentos que ultrapassem o coeficiente de aproveitamento básico igual a 1,0, que necessitem de alteração de uso do solo ou por ação de mitigação dos impactos a serem gerados no entorno. Devendo a lei de parcelamento, uso e ocupação do solo regulamentar esta situação considerando: a densidade populacional, a proximidade com áreas urbanizadas, a disponibilidade de equipamentos públicos e infraestrutura e interesse social.

3.1.3 Direito de Preempção

O artigo 18 do PD estabelece que lei específica delimitará as áreas onde incidirão o Direito de Preempção, especificando para que finalidade, tais como: a regularização fundiária, o uso institucional, a execução de programas habitacionais de interesse social, constituição de reserva fundiária, implantação de equipamentos públicos comunitários, criação de espaços públicos e de lazer, áreas verdes, criação de unidade de conservação ou proteção e proteção de áreas de interesse histórico, cultural e paisagístico, estabelecendo prazo de vigência de 5 (cinco) anos, renovável por igual período, após um ano do decurso do primeiro período. Trata-se de instrumento que identifica imóveis necessários para

finalidades específicas, colocando empecilho ao proprietário para a sua venda, sem necessidade de utilizar o Decreto de Utilidade Pública, que tem necessidade de prever recursos orçamentários.

3.1.4 Operação Urbana Consorciada

Os artigos 19 e 20 do PD consideram Operação Urbana Consorciada, o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal em toda a Zona Urbana e de Expansão Urbana, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

Nas Operações Urbanas Consorciadas são admitidas modificação de parâmetros urbanísticos e de normas edilícias, a regularização de construções e de reformas, bem como a concessão de incentivos àquelas intervenções que utilizam tecnologias que reduzam o impacto ambiental e que economizem recursos naturais. A Lei da Operação Urbana Consorciada delimitará o perímetro da operação, o programa básico de ocupação da área estabelecendo o potencial construtivo adicional, a finalidade da operação, bem como a contrapartida que caberá aos proprietários em função dos benefícios auferidos. O controle da operação será compartilhado com representantes da sociedade civil. Os recursos advindos da operação serão aplicados no perímetro da operação. O PD no artigo 21 permite também a realização de Operação Urbana Consorciada Inter federativa, realizada em áreas que envolvam municípios da Região Metropolitana de Ribeirão Preto. Trata-se de instrumento previsto no inciso IV do artigo 9º da Lei federal 13089, de 12 de janeiro de 2015, que trata do Estatuto da Metrópole.

3.1.5 Estudo de Impacto de Vizinhança

O artigo 22 do PD estabelece os procedimentos a serem adotados pelo interessado em obter licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento de empreendimento de grande impacto urbanístico e ambiental, devendo para tanto

apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), apresentando análise da situação do entorno do local do empreendimento em relação ao uso do solo, infraestrutura disponível, impacto socioeconômico, interferências na paisagem dentre outros aspectos. O PD delega a lei de parcelamento, uso e ocupação do solo a definição do impacto urbanístico e ambiental, bem como dos procedimentos a serem adotados.

3.1.6 Concessão Urbanística

O artigo 23 do PD trata da Concessão Urbanística, que autoriza o Poder Executivo, por lei específica, mediante licitação ou chamamento público, à empresa, sociedade empresarial ou simples, associação ou fundação isoladamente ou em consórcio, realizar obras de urbanização ou reurbanização de região da cidade, inclusive loteamento ou reloteamento, demolição, reconstrução e incorporação de conjuntos de edificações para implementação de diretrizes do Plano Diretor. A Concessionária obterá remuneração mediante exploração dos terrenos e edificações objeto do edital de licitação e do contrato de concessão urbanística. Caberá à Concessionária a responsabilidade pelo pagamento de todos os custos e indenizações devidas, em decorrência das desapropriações e pela aquisição dos imóveis necessários à realização das obras concedidas.

3.1.7 Requisição Urbanística

Os artigos 24 a 28 do PD permitem que a Prefeitura realize a Requisição Urbanística para promover loteamentos ou obras de urbanização e reurbanização, em imóveis situados na zona urbana ou de expansão urbana, que podem ser contíguos ou não, cujo projeto deve ser aceito por dois terços dos proprietários, cabendo à Prefeitura realizar as obras em prazo determinado, devolvendo o imóvel urbanizado após o prazo fixado, ou outro de valor equivalente aos respectivos proprietários. A Prefeitura reservará 10% da área total de requisição urbanística para implantação de programas habitacionais de interesse social, bem como reservará alguns imóveis para ressarcimento do valor do custo público

para a realização do empreendimento urbanístico. A Prefeitura notificará o proprietário informando as condições para a execução do empreendimento urbanístico.

3.1.8 Reurbanização Consorciada

O artigo 29 do PD trata da Reurbanização Consorciada, que autoriza a Prefeitura, mediante lei específica, declarar de interesse social para fins de desapropriação, imóvel urbano improdutivo ou subutilizado, podendo o imóvel desapropriado, mediante prévia licitação e autorização legislativa, ser objeto de venda, incorporação, concessão real de uso, locação ou outorga do direito de superfície, para a destinação social prevista

3.1.9 Cessão de Uso, Autorização de Uso, Cessão temporária e Permissão de Uso

Os artigos 30 a 33 do PD tratam da Cessão de Uso, que poderá ser gratuita ou onerosa. A Cessão de uso deverá ser precedida de avaliação e demonstração de interesse público. A Cessão de Uso implica somente na transferência de utilização do bem público municipal. Se for para órgãos federais ou estaduais ou de outros municípios necessitará de autorização legislativa, sendo dispensada a concorrência. Os artigos 34 a 37 tratam da Autorização de Uso por prazo improrrogável de 90 dias, que será publicado mediante portaria no Diário Oficial. A Autorização poderá ser onerosa ou gratuita. Os artigos 38 a 40 do PD tratam da Cessão Temporária, de forma gratuita ou onerosa, para uso de imóvel ou parte de suas dependências edificado ou não, desde que não cause prejuízo ao interesse público, para atividades destinadas a promoção cultural, recreação, esporte, bem-estar social, dentre outros. A Cessão deverá ser publicada no DOM. Os artigos 41 a 43 do PD tratam da Permissão de Uso, que poderá ser gratuita ou onerosa, a título precário, por prazo indeterminado ou determinado, A permissão dependerá de concorrência e será formalizada em Decreto. Os artigos 44 a 46 do PD tratam da Concessão de Uso, que dependerá de autorização legislativa, avaliação prévia e concorrência, sendo formalizada por contrato. A concorrência poderá ser dispensada no caso de imóveis residenciais em

programa de habitação de interesse social, ou em caso de imóvel comercial com até 250 m² inseridos em programa de regularização fundiária.

3.1.10 Concessão de Direito Real de Uso

Os artigos 47 a 50 do PD tratam da Concessão de Direito Real de Uso, de bem público, de forma gratuita ou onerosa, por tempo determinado ou indeterminado, para finalidades específicas, tais como: urbanização, industrialização, regularização fundiária, aproveitamento sustentável do meio ambiente, preservação das comunidades tradicionais e seus meios de subsistência, edificação, cultivo da terra, ou outra utilização de interesse social, ambiental ou cultural. A concessão de direito real de uso dependerá de autorização legislativa, avaliação prévia, concorrência sendo formalizada por contrato.

3.1.11 Fundo de Desenvolvimento Urbano

O artigo 51 institui o Fundo de Desenvolvimento Urbano cuja receita será formada por recursos da outorga onerosa de alteração de uso, das mitigações e contrapartidas dos procedimentos de licenciamentos, de doações, de multas, de taxas emitidas pela fiscalização de questões relacionadas ao desenvolvimento urbano.

O Executivo Municipal regulamentará os procedimentos para o recolhimento dos recursos deste Fundo que será mantido em conta própria, podendo ser utilizado para:

- “I - Regularização fundiária;
- II - Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social e moradia adequada;
- III - Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- IV - Implantação ou adequação de equipamentos públicos e comunitários, especialmente unidades escolares, de saúde e de assistência social;

- V - Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VI - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VII - Proteção de áreas de interesse histórico, cultural, arquitetônico, paisagístico e ambiental;
- VIII - acessibilidade;
- IX - Mobilidade urbana e transporte integrado;
- X - Mobiliário urbano;
- XI - Apoio à formulação de normativos legais e estudos técnicos relacionados ao Plano Diretor, suas leis de regulamentação complementar e seus instrumentos;
- XII - Modernização tecnológica da gestão do território e do desenvolvimento urbano;
- XIII - Outros que se mostrarem necessários para a qualificação da gestão e do espaço urbano;
- XIV - Apoio à fiscalização e ao controle do uso e ocupação do solo.”

3.2 POLÍTICA DE PRODUÇÃO E ORGANIZAÇÃO DO ESPAÇO FÍSICO TERRITORIAL

3.2.1 Objetivos da Política de Produção e Organização do Espaço Físico Territorial

Quanto à Política de Produção e Organização do Espaço Físico Territorial o artigo 52 do PD estabelece como objetivos: aumentar a eficiência dos serviços públicos municipais, reduzindo os custos de urbanização, otimizando os investimentos públicos realizados e estimulando os empreendimentos imobiliários nas áreas onde a infraestrutura básica esteja subutilizada; estimular a ocupação dos vazios urbanos internos ao perímetro urbano e desestimular a expansão urbana distante e/ou sem conectividade direta com a

área urbanizada; garantir a proteção do aquífero Guarani disciplinando o uso e ocupação do solo na zona de recarga e viabilizando a implantação de sistemas de infiltração que garantam a qualidade e a quantidade da água infiltrada; compatibilizar a expansão da ocupação e a ampliação do espaço construído à capacidade de atendimento da infraestrutura básica; garantir a preservação e conservação do patrimônio natural do município; garantir a preservação e conservação do patrimônio histórico e cultural, representativo e significativo da memória urbana e rural; garantir a implantação de projetos que visem a produção e a melhoria de habitação de interesse social, a recuperação urbanística, a provisão de equipamentos sociais e culturais e a regularização fundiária nas áreas de interesse social; disciplinar o desenvolvimento construtivo garantindo a qualidade na paisagem urbana; promover o equilíbrio entre a densidade populacional com a infraestrutura urbana e os equipamentos sociais; estimular a distribuição geográfica de empreendimentos geradores de empregos e serviços de saúde e educação em conformidade com o conceito das unidades de ocupação planejada, definido no art. 90 desta lei.

3.2.2 Diretrizes da Política de Produção e Organização do Espaço Físico Territorial

O artigo 53 do PD estabelece as diretrizes gerais para a produção e organização do espaço físico:

I - Planejar adequada ocupação do espaço físico, disciplinando o seu uso, com a indicação da orientação de crescimento e adensamento, definição de parâmetros urbanísticos, em função de política urbana compatível com a vocação e os condicionantes físicos e ambientais do município;

II - Estabelecer as relações entre a área urbanizada e a área rural, de forma a implantar um modelo urbanístico flexível e adaptativo ao processo de desenvolvimento econômico, social e ambiental do município;

III - Garantir que o processo de produção do espaço construído seja adequado à capacidade de atendimento da infraestrutura básica e sistema viário do município, a mobilidade urbana sustentável e preservação e conservação do meio ambiente;

IV - Promover a descentralização das atividades econômicas e sociais, através da criação de novos polos de desenvolvimento e respectivo fortalecimento dos subcentros urbanos;

V - Preservar e estimular a característica de uso misto da estrutura urbana existente, na busca de uma ocupação equilibrada que reduza as distâncias de deslocamentos na cidade;

VI - Estimular a preservação das comunidades tradicionais, características da história dos bairros, com vistas a garantir e ampliar as unidades ambientais de moradia¹,

VII - Estimular a integração social do município, através de uma legislação urbanística democrática, sobretudo a utilização dos espaços públicos;

VIII - Estimular a consolidação de uma zona aeroportuária e logística no entorno do Aeroporto Dr. Leite Lopes, mediante realização de estudos técnicos e discussão social;

IX - Estimular o uso industrial e empresarial especialmente no entorno do Distrito Empresarial Ribeirão Preto (DERP) e nas margens das rodovias que cortam o município;

X - Promover a proteção do aquífero Guarani com a possibilidade de ocupação planejada e usos adequados da zona de recarga,

¹ Unidades ambientais de moradia é o nome atribuído às Unidades de Vizinhança pelo Prof. Dr. Cândido Malta Campos Filho em trabalho realizado para Plano de Bairro em Perus, na cidade de São Paulo.

potencializando a infiltração de água por meios tecnológicos eficientes e projetos eficazes de captação, filtragem e absorção;

XI - garantir nas leis complementares a este plano, especialmente a de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, que a zona de recarga do aquífero Guarani tenha tratamento diferenciado, regrado sua ocupação, usos permitidos e índices urbanísticos compatíveis com cada zona, definidas por meio de estudos técnicos, de forma a se manter na área a ser parcelada, no mínimo, a reserva de 35% (trinta e cinco por cento) de áreas públicas destinadas à recomposição florestal e sistemas de lazer;

XII - garantir a realização de estudos técnicos que subsidiem os parâmetros e regramentos do uso e da ocupação do solo dos Setores Norte, Sul, Leste e Oeste. Incentivar que os vazios urbanos existentes internos ao Perímetro Urbano sejam ocupados preferencialmente com habitações de interesse social e suas respectivas infraestruturas e equipamentos sociais; garantir a preservação e conservação de reservas minerais conhecidas, visando o suprimento adequado de insumos minerais vitais para o crescimento econômico e garantindo as condições de qualidade às atividades no entorno a estas áreas de exploração de lavras regulamentados por instâncias federais, com disciplinamento dos usos lindeiros que minimizem os impactos de vizinhança, os quais são definidos na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

A lei de parcelamento, uso e ocupação do solo definirá o uso e ocupação do solo das áreas lindeiras às rodovias, ao sítio aeroportuário que delimita o Aeroporto Leite Lopes, considerando possíveis impactos de vizinhança que os empreendimentos poderão causar, bem como a necessidade de zona de desenvolvimento empresarial próxima à estrutura

viária, rodoviária, ferroviária existente. A zona no entorno do Aeroporto Lopes Leite deverá respeitar o Plano Básico de Proteção de Aeródromo, definido pelo Departamento Aeroviário do Estado de São Paulo.

Na zona de recarga do aquífero Guarani, a aprovação de parcelamento do solo fica condicionada à comprovação, por meio de estudos e projetos, de recarga do manancial subterrâneo superior à condição natural da gleba, bem como da qualidade da água infiltrada. Os impactos urbanísticos, ambientais e sociais gerados por empreendimentos de qualquer natureza deverão ser avaliados e definidos na forma da regulamentação do Executivo Municipal onde se vinculará as compensações mitigatórias às dimensões proporcionais do empreendimento pretendido de forma a se equilibrar igualmente as contrapartidas devidas.

3.2.3 Divisão Territorial do Município de Ribeirão Preto

O artigo 54 do PD divide o Município de Ribeirão Preto em três zonas:

I - **Zona Urbana** é a parcela do município que possui consolidação de serviços urbanos, mesmo que parciais, e abrange área urbanizada com edificações que atendem atividades urbanas como residência, comércio e serviços essenciais para o funcionamento do local.

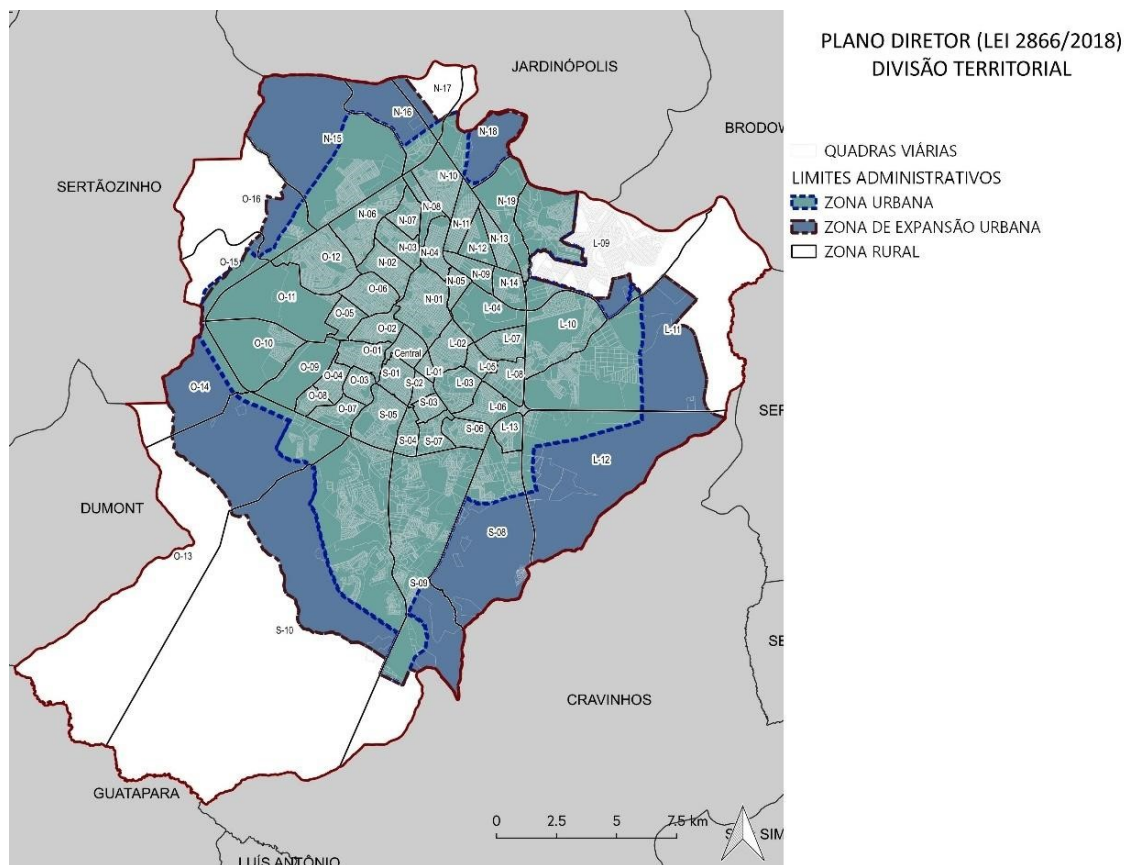
II - **Zona de Expansão Urbana** é a parcela do município externa ao perímetro urbano constituindo faixa do território do município em condições de receber empreendimentos com características urbanas, mediante aprovação do poder público, seguindo as diretrizes ambientais e urbanísticas que prezam pela proteção do patrimônio natural, qualidade de vida dos futuros usuários do espaço e garantem as condições previsíveis de habitabilidade

quanto aos serviços urbanos e a oferta dos equipamentos de uso público e comunitário.

III - **Zona Rural** é a parcela do município onde não é permitido o parcelamento do solo para fins urbanos devendo seu uso e ocupação atender aos preceitos das atividades rurais e afins.

O artigo 55 do PD estabelece que a lei de parcelamento, uso e ocupação do solo poderá redefinir os perímetros: urbano e de expansão urbana.

Figura 1: Divisão Territorial da Lei 2866, de 2018



3.2.4 Macrozoneamento Ambiental

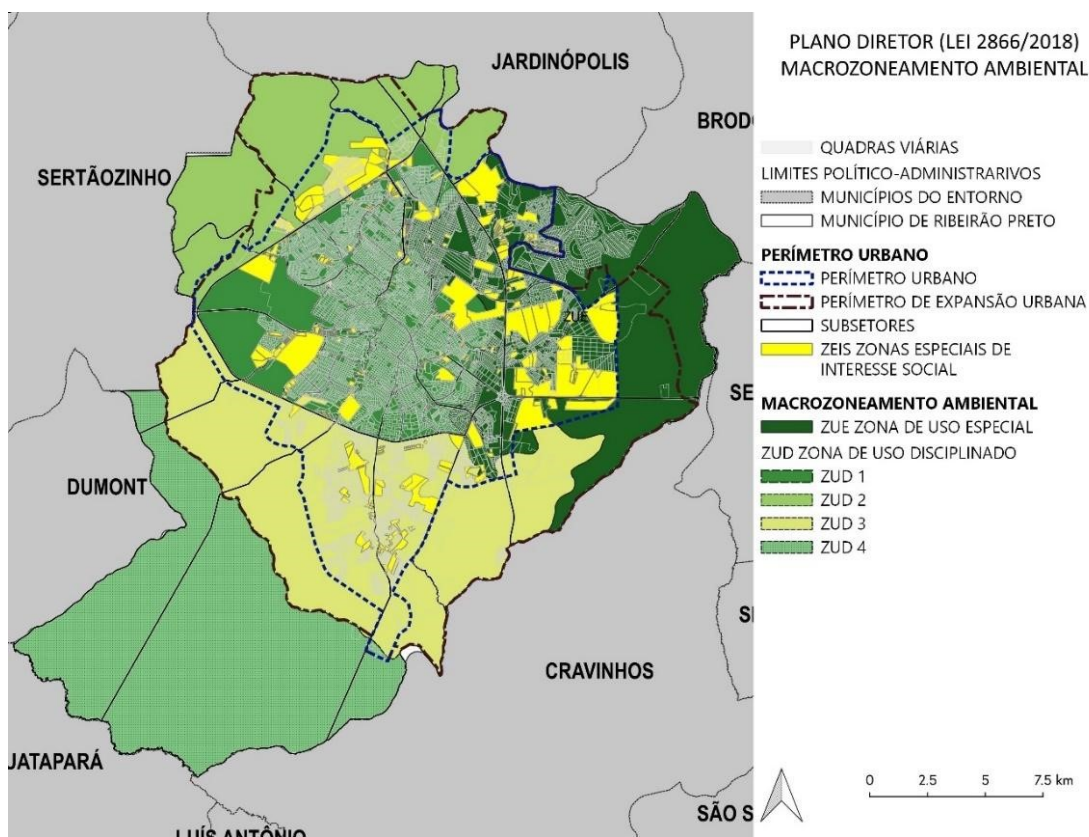
O artigo 56 do PD define que o crescimento físico da cidade de Ribeirão Preto respeitará os macrozoneamentos ambiental e urbanístico. O macrozoneamento ambiental divide o município nas seguintes zonas:

- I. **Zona de Uso Disciplinado – ZUD**, que é a região do município onde o uso e a ocupação do solo deverão ser disciplinados com o principal objetivo de reduzir o impacto das enchentes urbanas;
- II. **Zona de Uso Especial – ZUE**, que é a região do município sobre a zona de recarga do aquífero Guarani onde o controle do uso e da ocupação do solo busca garantir a

proteção e conservação deste manancial, especialmente no tocante à sua recarga e à prevenção a contaminações;

- III. **Zonas de Proteção Máxima – ZPM**, que são as áreas do município submetidas a regime de proteção especial com vistas à preservação, conservação e recuperação do meio ambiente.

Figura 2: Macrozoneamento Ambiental Lei 2866 de 2018



3.2.5 Macrozoneamento Urbanístico

O Macrozoneamento Urbanístico divide o município nas seguintes zonas:

- I. **Zona de Urbanização Preferencial – ZUP**, que é a região do município onde o uso e a ocupação do solo urbano deverão ser incentivados considerando o potencial de sua infraestrutura urbana existente ou a implantar;

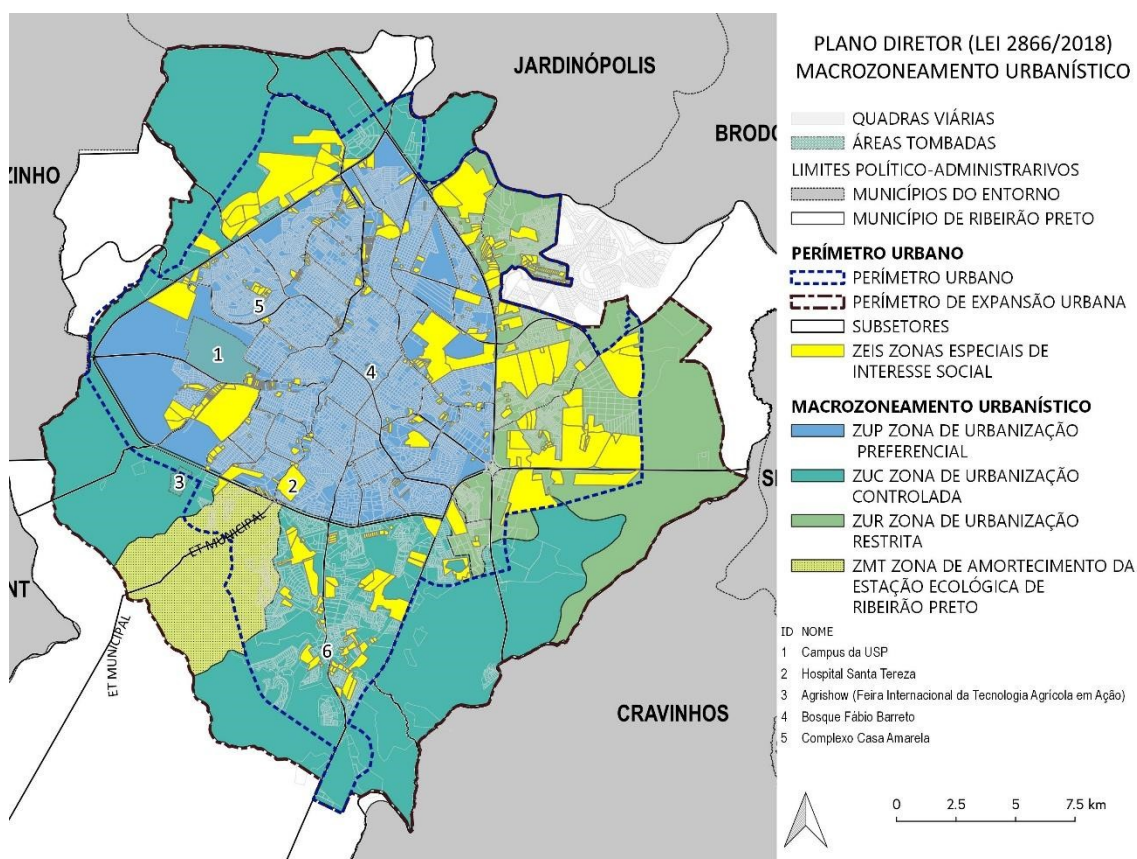
- II. **Zona de Urbanização Controlada – ZUC**, que é a região do município onde o uso e a ocupação do solo deverão ter atenção especial, considerando a baixa densidade de urbanização e reduzida infraestrutura existentes e seu potencial de impacto na Zona de Urbanização Preferencial;
- III. **Zona de Urbanização Restrita – ZUR**, que é a região do município onde as restrições urbanísticas devem promover amplo controle sobre o uso e a ocupação do solo considerando sua configuração geofísica e seu potencial impacto ambiental;
- IV. **Zona de Amortecimento da Estação Ecológica de Ribeirão Preto - Mata de Santa Tereza (ZMT)**, que é composta pela área localizada no entorno da Estação Ecológica de Ribeirão Preto – EERP, onde a urbanização está sujeita a normas que visam preservar a paisagem e o ecossistema existentes;
- V. **Zona de Proteção Máxima – ZPM**, que são as áreas do município submetidas a regime de proteção especial com vistas à preservação, conservação e recuperação do meio ambiente;
- VI. **As Zonas Especiais de Interesse Social**, conhecidas como ZEIS, é a identificação de áreas especiais cuja destinação deve contemplar a produção de moradia voltada à população de baixa renda, conforme definição estabelecida na Lei de Habitação de Interesse Social, estimulando-se mecanismos para as melhorias urbanísticas no local e entorno, as recuperações ambientais e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, a provisão e o incentivo para empreendimentos de novas habitações de interesse social (HIS) e garantindo-se a dotação de equipamentos sociais, infraestrutura, áreas verdes e de comércio e serviços locais, necessários para a sustentabilidade dos moradores da área, cujas localizações estão definidas conforme Anexo V e assim subdivididas:
 - a. **ZEIS 1** – Áreas internas ao Perímetro Urbano desocupadas, subutilizadas ou então glebas ainda não parceladas, cujo entorno está servido de equipamentos

e infraestrutura, com grande potencial para produção de habitação de interesse social.

- b. **ZEIS 2** – Áreas ocupadas por comunidades em assentamentos precários e irregulares, com grande potencial de urbanização e produção de habitação de interesse social.

VII. **Zona Rural** que compreende todo o restante do território do município excluídas as Zonas Urbana e de Expansão Urbana definidas nesta lei e na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e cujas ações estão definidas no Plano Estratégico Rural.

Figura 3: Macrozoneamento Urbanístico Lei 2866, de 2018



A Lei de parcelamento, uso e ocupação do solo estabelecerá o regramento das ZEIS, respeitando o direito de protocolo, no caso de solicitação feita nos termos da legislação

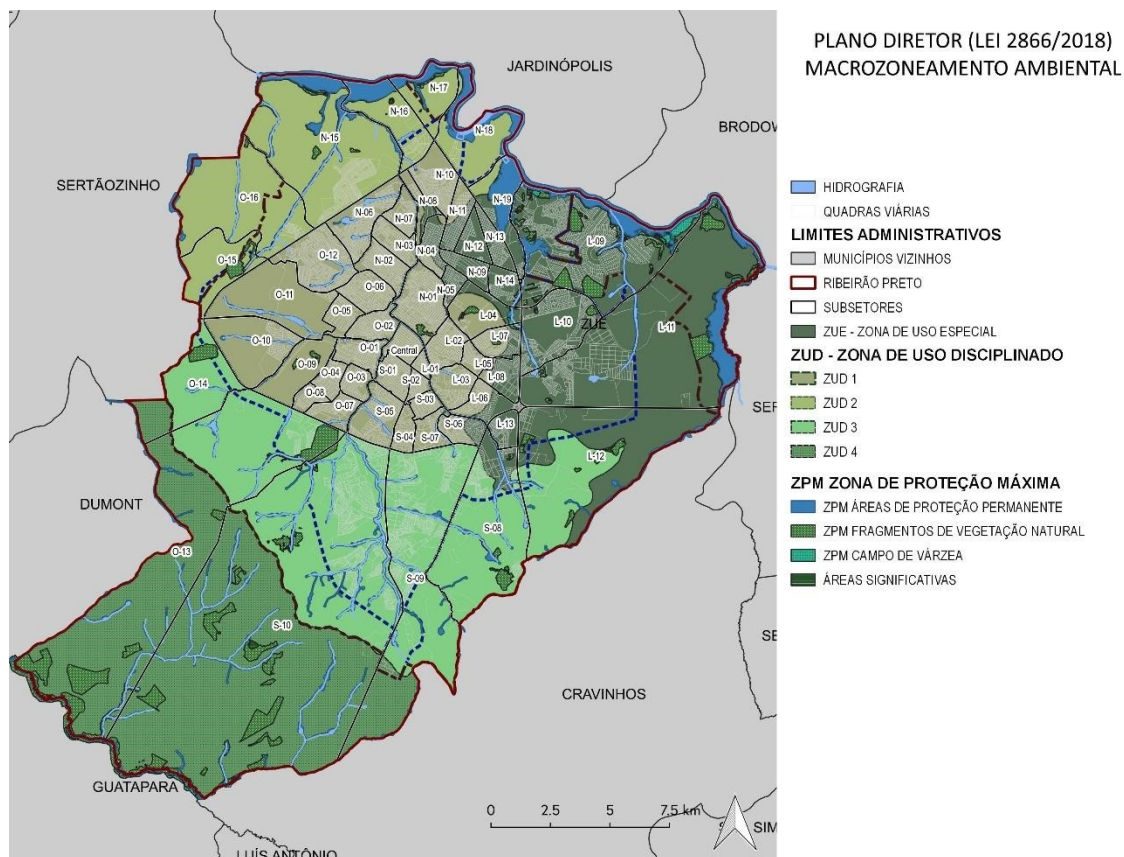
anterior a vigência do Plano Diretor, bem como poderá identificar novos perímetros de ZEIS 1 e ZEIS 2.

3.3 POLÍTICA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE

Os artigos 61 a 68 do PD tratam do meio ambiente, estabelecendo como responsabilidade do Poder Público e da coletividade a manutenção do meio ambiente ecologicamente equilibrado. A Política Municipal do Meio Ambiente abrangendo a gestão ambiental conta com normas gerais e instrumentos que visam à conservação, à preservação, à recuperação e à restauração do ambiente natural, garantindo a qualidade dos recursos naturais e serviços dos ecossistemas, bem como a proteção das espécies, dos habitats e dos ecossistemas e processos ecológicos. Para tanto, conta com os órgãos municipais e com o Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente (COMDEMA).

A gestão ambiental tem por base: as bacias hidrográficas do município como unidades físico-territoriais de planejamento, o diagnóstico ambiental, a avaliação da capacidade de suporte dos ecossistemas e o zoneamento ambiental.

Figura 4: Zonas do Macrozoneamento Ambiental Lei 2866, de 2018



3.3.1 Zoneamento Ambiental

De acordo com o artigo 67 do PD o Zoneamento Ambiental, considerando os aspectos geológicos, geotécnicos, hidro geológicos, pedológicos, bióticos, antrópicos e riscos potenciais, divide o município nas seguintes zonas:

I - **Zona de Proteção Máxima (ZPM)**: Áreas de Preservação Permanente, nas dimensões previstas no Código Florestal ou no Código Municipal do Meio Ambiente, este quando mais restritivo; planícies aluvionares (várzeas); Reservas Legais; áreas recobertas por vegetação natural; demais áreas especialmente protegidas no Município.

II - **Zona de Uso Especial (ZUE)**: área de afloramento das Formações Botucatu e Pirambóia (aquíferos), correspondente à

zona de recarga do Aquífero Guarani, onde são identificáveis diferentes setores com características específicas em função das suas condições naturais (geologia, topografia, hidrografia, etc.) ou das características do entorno, e será objeto de subdivisões (zoneamento) e diretrizes específicas;

III - **Zona de Uso Disciplinado (ZUD):** compreendendo a área da Formação Serra Geral (basalto), subdivida em:

ZUD 1: área interna ao anel viário;

ZUD 2: área externa ao Anel Viário, nos sentidos Norte e Noroeste do Município;

ZUD 3: área externa ao Anel Viário, no sentido Sul e Sudeste do município, até o divisor das bacias hidrográficas Mogi-Pardo;

ZUD 4: área situada a Sul do Município, na bacia hidrográfica do rio Mogi Guaçu.

Para garantir o meio ambiente ecologicamente equilibrado cabem ao Poder Público e à coletividade as seguintes ações: - desenvolver instrumentos e programas visando à recuperação ambiental de Áreas de Preservação Permanente e de Reservas Legais, sobretudo daquelas localizadas na Zona de Urbanização Especial, no entorno de Unidades de Conservação e em áreas especiais; - criar Unidades de Conservação municipais em áreas de especial interesse ambiental, considerando os diagnósticos ambientais, a importância ecológica do ecossistema, sua localização, uso do solo no entorno, etc.; - estabelecer zonas de amortecimento disciplinando o uso e a ocupação do solo no entorno das Unidades de Conservação municipais e dos fragmentos de vegetação natural; - desenvolver diretrizes municipais de conectividade ecológica entre fragmentos de vegetação natural e outras Zonas de Proteção Máxima, de modo a possibilitar um maior fluxo gênico e uma maior movimentação da biota, favorecendo a preservação e conservação e a recuperação de ecossistemas naturais; - implementar uma rede de

parques lineares priorizando a conectividade e integração entre espaços livres de uso público; - assegurar a preservação da fauna regional, garantindo a qualidade ambiental do meio urbano e principalmente dos ecossistemas que constituem seu habitat natural; - garantir a qualificação dos espaços livres de uso público e sua função social, considerando as demandas sociais, os aspectos ambientais e os processos ecológicos; - promover a gestão ambiental integrada, inclusive com a integração do Código do Meio Ambiente com os planos de recursos hídricos, tais como os Planos de Bacias das Unidades de Gerenciamento de Recursos Hídricos do Pardo e do Mogi-Guaçu; - garantir a proteção e a conservação do Aquífero Guarani nos diversos setores da Zona de Uso Especial, disciplinando o uso e a ocupação do solo, sobretudo no tocante às áreas permeáveis e às fontes potenciais de contaminação, objetivando a manutenção do abastecimento público em termos quantitativos e qualitativos, para as presentes e futuras gerações; - realizar o levantamento e o cadastramento das fontes potenciais de contaminação e dos passivos ambientais localizados na Zona de Uso Especial, além de promover ações de controle para os impactos ambientais potenciais e de remediação para o passivo identificado, garantindo a qualidade e a potabilidade da água do manancial subterrâneo, para as presentes e futuras gerações; - promover convênios com os Estados, Municípios e órgãos responsáveis pela gestão dos recursos hídricos, com vistas ao uso sustentável do Aquífero Guarani; - estabelecer critérios e incentivar o manejo racional e eficiente dos recursos hídricos utilizados no setor produtivo (industrial, agropecuário) através do reuso e ou utilização de água de superfície; - estabelecer critérios e executar programas de controle de fontes poluidoras do solo, bem como atuar no controle e recuperação de áreas degradadas; - garantir e controlar a destinação final ambientalmente adequada dos resíduos sólidos; - estabelecer zonas de amortecimento disciplinando o uso e a ocupação do solo no entorno de zonas de uso empresarial exclusivo ou prioritário; - estimular nas obras de requalificação de edificações antigas ou em novos empreendimentos, residenciais ou não, o uso de tecnologias que beneficiem o meio ambiente, tais como

reuso de água, coleta e uso de águas pluviais, aquecimento e energia solar e geração de energia limpa, dentre outros.

3.4 PLANO MUNICIPAL DE MUDANÇA DO CLIMA

O Plano Municipal de Mudança do Clima tem como objetivos mitigar as emissões de gases do efeito estufa (GEE), contribuindo na escala local com os propósitos da “Convenção-Quadro das Nações Unidas sobre Mudança do Clima”, e adaptar-se às alterações ambientais provocadas pelas mudanças climáticas. As estratégias de mitigação e de adaptação às mudanças climáticas deverão ocorrer, sobretudo, nos setores de transportes, energia, gerenciamento de resíduos, construção civil, uso do solo, agropecuária, saúde, conservação da biodiversidade, gestão de espaços livres públicos e arborização, comunicação social, entre outros. (Artigos 69 a 72 do PD)

3.5 PLANO DE SANEAMENTO BÁSICO

A Política Municipal de Saneamento Básico tem como unidades físico territoriais de planejamento as bacias hidrográficas, para as quais considera o conjunto de serviços, infraestruturas e instalações operacionais para o abastecimento de água potável, o esgotamento sanitário, a limpeza urbana e o manejo de resíduos sólidos, a drenagem e manejo das águas pluviais urbanas, devendo para tanto elaborar o Plano Municipal de Saneamento Básico (PMSB) com horizonte de 30anos, que definirá os prazos para os planos setoriais, conforme estabelecem os artigos 73 a 75, e já os artigos 76 a 86 do PD estabelecem os princípios, diretrizes e ações estratégicas para a Política Municipal de Saneamento.

3.6 ESTRUTURA RURAL

Quanto ao uso e ocupação do solo da Zona Rural, o artigo 87 do PD estabelece que o Plano Estratégico Rural é o instrumento permanente da Política agrícola, segurança

alimentar e nutricional, agronegócios, turismo e meio ambiente rural. O artigo 88 do PD estabelece que o Plano Estratégico Rural tem por objetivos:

- I - Garantir e melhorar a sustentabilidade da população rural;
- II - Incentivar as atividades agrícolas de pequeno porte e/ou familiares;
- III - formular políticas e ações administrativas que harmonizem a economia rural com desenvolvimento socioambiental;
- IV - Fortalecer os canais de distribuição e comercialização da produção municipal e o controle de sua qualidade, bem como difundir a cultura da produção agropecuária para toda a sociedade;
- V - Incentivar a preservação e conservação das paisagens naturais, dos remanescentes de vegetação natural e da qualidade dos recursos hídricos;
- VI - Incentivar o turismo rural;
- VII - incentivar atividades agrícolas que não utilizem produtos tóxicos de grande mobilidade;
- VIII - Garantir a proteção e a conservação do Aquífero Guarani;
- IX - Incentivar as atividades agroflorestais;
- X - São diretrizes do Plano Estratégico Rural:
- XI - Promover a assistência integral à saúde da população rural e o acesso a soluções locais de saneamento básico;
- XII - Fortalecer a segurança no meio rural;
- XIII - Adotar manejo respeitando as boas práticas agrícolas;

XIV - Facilitar a interação dos elos das diversas cadeias produtivas do município e seus respectivos agentes;

XV - Apoiar a recolocação profissional de trabalhadores rurais deslocados de suas propriedades em função da expansão das áreas urbanas;

XVI - Preservar a memória e os valores culturais, artísticos e arquitetônicos da zona rural;

XVII - Integrar às políticas de desenvolvimento rural de nível estadual e federal;

XVIII - Priorizar as culturas de longo ciclo e evitar as práticas de agricultura mecanizada em áreas de maior declive, bem como incentivar atividades que agreguem valor ao agronegócio nestas áreas;

XIX - Estimular a qualidade ambiental das propriedades rurais, fortalecendo a relação protetor-recebedor, ressaltando o papel do agricultor como prestador de serviços ambientais valorizando o trabalho ambiental do agricultor.

O artigo 89 do PD estabelece que o Plano Estratégico Rural desenvolverá políticas para fortalecimento da cadeia produtiva, dos negócios, eventos e estudos, aprimorando a cidade como polo contemporâneo e importante de serviços e atividades agroindustriais, devendo incentivar o potencial de ciência e tecnologia dos organismos públicos e privados do setor agrícola, incentivar o potencial acadêmico para ciências agrárias e a gestão de agronegócios, bem como incentivar eventos agroindustriais.

3.7 ESTRUTURA URBANA

Quanto à Estrutura Urbana, segundo o artigo 90 do PD, a cidade será estruturada com base na organização de Unidades de Ocupação Planejada, que serão localizadas e subdivididas no tecido urbano, segundo os condicionantes impostos pelos fatores sociais, econômicos e ambientais, pela mobilidade urbana e pelas facilidades para implantação das infraestruturas. Constituem-se unidades de ocupação planejadas porções de áreas intraurbanas dotadas de variados tipos de uso de solo, tais como, habitação horizontal, habitação vertical, comércio e serviços não incômodos ou perigosos, indústria não incômoda, lazer, educação e saúde, considerando que os deslocamentos entre as habitações e outras atividades deverão perfazer em média 500 (quinhentos) metros, priorizando a mobilidade urbana acessível por modo não motorizados.

Constituem diretrizes específicas da organização físico-territorial do município:

- I - Promover, por meio de incentivos e parcerias com a iniciativa privada, instituições e órgãos públicos estaduais e federais, a ocupação dos vazios urbanizáveis, coordenando e direcionando a expansão urbana;
- II - Criar e delimitar unidades de ocupação planejadas autossustentáveis do ponto de vista das necessidades básicas do cidadão, caracterizadas pelo uso misto e densidades de ocupação variadas em seu interior;
- III - Estimular a oferta de áreas comerciais e de serviços das unidades de ocupação planejadas, de modo a promover o desenvolvimento sustentável dos bairros, através da constituição de subcentros urbanos, prevendo a instalação de infraestrutura adequada às densidades e tipos de uso almejados, atraindo a concentração de atividades comerciais e de serviços, gerando assim novos polos de desenvolvimento para a cidade;
- IV - Incentivar a distribuição geográfica de empreendimentos geradores de emprego e renda e de empreendimentos provedores de serviços de saúde e educação;

V - Na alteração do uso e ocupação do solo já consolidado de qualquer unidade de ocupação, deverá ser precedida de Estudo de Impacto de Vizinhança específico, que inclua o Plano Estratégico e Financeiro, comprovando a sua viabilidade socioeconômica, a ser discutida previamente com toda a comunidade diretamente atingida, através de audiências públicas. (Artigo 91 do PD).

Os subcentros urbanos deverão ser estruturados de modo a localizar as atividades periódicas e não periódicas dos munícipes e serem acessíveis prioritariamente aos meios não motorizados e ao transporte coletivo.

As unidades de ocupação planejadas e os subcentros urbanos serão localizados e subdivididos de acordo com a área necessária para implantação dos usos e densidades.

Os usos residenciais distribuir-se-ão no tecido urbano de acordo com o zoneamento ambiental e deverão seguir às diretrizes e requisitos estabelecidos na lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e na Lei de Habitação de Interesse Social.

Os usos não residenciais distribuir-se-ão no tecido urbano de acordo com o zoneamento ambiental e deverão seguir às diretrizes e requisitos estabelecidos pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, sendo que as atividades de índice ambiental moderado e que sejam geradoras de grande volume de tráfego de cargas, preferencialmente deverão ser localizados nas unidades de ocupação planejada que margeiam o anel viário e as rodovias que cortam o município.

O artigo 92 do PD estabelece que a agricultura urbana e periurbana atende a função social e é admitida quando se destina ao autoconsumo, trocas e doações ou comercialização, reaproveitando-se de forma eficiente e sustentável os recursos e insumos locais.

Segundo o artigo 93 do PD constituem condicionantes ambientais da organização físico-territorial do município:

I - A não urbanização das áreas demarcadas como Zonas de Proteção Máxima (ZPM) pelo Macrozoneamento Ambiental;

II - A formação de um sistema de parques lineares de fundos de vale para atividades culturais e de lazer;

III - A promoção de incentivos para o recebimento de doação e/ou permuta ao Município das áreas localizadas nas zonas de proteção máxima para implantação dos parques lineares;

IV - O controle da densidade da ocupação do solo em áreas de vulnerabilidade ambiental ou limitações nas infraestruturas de saneamento básico;

V - A reserva, na implantação de atividades ou parcelamento do solo, de áreas permeáveis e áreas verdes públicas;

VI - A manutenção e a preservação e conservação dos remanescentes de vegetação e a promoção de restauração ecológica de locais degradados;

VII - O incentivo à criação de áreas protegidas, de áreas verdes e de equipamentos comunitários, visando a preservação e conservação de áreas florestadas.

Segundo o artigo 94 do PD constituem condicionantes do sistema viário e de mobilidade urbana da organização físico-territorial do município:

I - A interligação entre os setores e subsetores da cidade, bem como entre os subcentros urbanos e unidades de ocupação planejadas;

II - A localização de subcentros urbanos ao longo dos eixos de circulação formados por vias principais, de acordo com a hierarquia viária;

III - A acessibilidade urbana nos deslocamentos necessários para a utilização do transporte coletivo e de transporte não motorizado, assim como o acesso aos equipamentos sociais e coletivos.

3.8 PROGRAMAS DE REESTRUTURAÇÃO URBANA

Segundo os artigos 99 a 101 do PD os programas de reestruturação urbana visam a redefinição das condições de uso e ocupação do solo, a implantação de infraestrutura básica e o estímulo à dinamização do espaço urbano degradado ou de baixo potencial de renovação. Para incentivar a viabilização desses programas podem ser utilizados instrumentos fiscais, financeiros e jurídicos previstos no Plano Diretor.

Os Programas de Reestruturação visam trazer qualidade aos espaços urbanos degradados e regiões da cidade que necessitam de programas específicos para renovar e vitalizar os usos do local por meio de operações urbanísticas que promovam a reabilitação, a revitalização e a renovação urbana. A revitalização do espaço urbano deverá contemplar a intervenção física e social necessária para resgatar a qualidade ambiental da área envolvida, retroagindo situação que o local já tenha experimentado ou modernizado sua infraestrutura de forma a incentivar novas atividades na região, desenvolvendo ações sociais e econômicas compatíveis com o entorno. A renovação urbana deve ser implantada em áreas que apresentam declínio nas atividades e início de degradação urbana. Para tanto, devem ser implantadas áreas com equipamentos de uso público que promovam a atração da população e contribuam para a melhoria da qualidade de vida de todo o entorno envolvido.

Serão apresentados Projetos Especiais para os Programas de Reestruturação Urbana das seguintes regiões:

I - **Quadrilátero Central**: considerando questões de incremento para a habitação, incentivo à produção de emprego e renda, melhorias na mobilidade e acessibilidade urbana, incentivos a

manifestações culturais e artísticas, proteção à paisagem urbana e garantia à segurança;

II - **Centro Expandido**: devendo apresentar os mesmos parâmetros previstos para o Quadrilátero Central, considerando franja urbana próxima formada pelos bairros dos Campos Elíseos, Vila Tibério, Vila Seixas e Alto da Boa Vista;

III - **Bonfim Paulista**: tratando da preservação e conservação do núcleo histórico e de políticas de valorização do uso do distrito e seu entorno;

IV - **Corredores Terciários**: normalmente vias urbanas onde se concentram a predominância de usos comerciais e de prestação de serviços, prevendo a qualificação física e os normativos que priorizam intervenções urbanísticas capazes de ampliar o uso do local de forma mais qualificada;

V - **Subcentros urbanos**: após a identificação das unidades de ocupação planejadas, nos termos do art. 90 desta lei, devem ser providenciados planos de ocupação e valorização dos subcentros destas regiões.

3.9 TRANSPORTES E MOBILIDADE URBANA

O município de Ribeirão Preto, de acordo com as diretrizes da Lei Federal nº 12.587/12, formulará sua política de mobilidade urbana e aprovará o Plano de Mobilidade Urbana seguindo os objetivos estabelecidos no Plano Diretor e demais leis pertinentes à política de mobilidade urbana, de qualquer nível de governo. O Plano de Mobilidade Urbana deverá atender às demandas atuais e futuras do município, respeitando a dinâmica das centralidades urbanas da Região Metropolitana e incluindo todos os modais, motorizados e não motorizados, individuais e coletivos.

3.9.1 Sistemas Viário

Segundo os artigos 104 e 105 do PD a função do Sistema Viário consiste em garantir locomoção com segurança e fluidez priorizando o pedestre, o ciclista, o transporte público e demais meios de transporte. O Sistema Viário constitui-se de uma malha viária definida e hierarquizada da seguinte forma:

I - **Vias Arteriais** - São vias destinadas à interligação dos diversos subsetores que compõem a cidade, permitindo o rápido deslocamento entre os mesmos e junto às quais deverão estar localizados futuros sistemas de transporte coletivo de alta capacidade cujos dimensionamentos serão determinados na Lei do Plano Viário subdivididas em:

- a. **Via Expressa de Fundo de Vale ou não:** é a de alta velocidade destinada somente a veículos motorizados, com faixas de segurança, proibido o trânsito de pedestres, seguindo as especificações da legislação estadual e margeada por via de trânsito local ou secundária para onde as propriedades lindeiras poderão ter acesso;
- b. **Via Expressa Fechada:** é de alta velocidade, destinada somente a veículos motorizados e para onde as propriedades lindeiras não têm saída de espécie alguma vedada ao trânsito de pedestres, seguindo as especificações da legislação estadual.

II - **Vias Principais** - São as vias que delimitam os subcentros fazendo a interligação entre os mesmos. São destinadas à circulação geral para velocidade média:

- a. **Avenida Parque** - localizada nos fundos de vales, onde não tem Via Expressa, respeitadas as legislações Federais, Estaduais e Municipais de proteção do meio ambiente;
- b. **Avenidas** - com largura mínima nas áreas residenciais e mistas e nas áreas predominantemente industriais, cujo dimensionamento será definido na Lei do Plano Viário.

III - **Vias Secundárias** - Destinadas à circulação local, subdividindo-se em:

Ruas de Distribuição ou Coletoras: são aquelas que distribuem ou coletam o fluxo de trânsito, a partir de ou até as vias principais, para as vias de acesso, internamente aos subcentros. Ruas de Circulação Local: São as que dão acesso aos lotes, definidas de acordo com o loteamento, respeitando-se sempre a malha viária lindeira, dando-lhe continuidade.

- a. Ruas de Acesso: Destinadas, exclusivamente, ao acesso aos lotes, só podendo fazer a conexão entre vias de trânsito local;
- b. Vias Parques Lineares de Fundo de Vale: Vias marginais contínuas ou interrompidas, destinadas ao acesso local de parques lineares, respeitando-se as legislações Federais, Estaduais e Municipais de proteção do meio ambiente.

O sistema de vias arteriais e principais está organizado por meio de um sistema em malha de vias perimetrais e radiais.

3.9.2 Sistema Ciclovitário

Segundo o artigo 106 do PD, o sistema ciclovitário constitui-se de ciclovias e ciclofaixas, assim definidas:

- I - Ciclovias - São vias destinadas exclusivamente ao uso de bicicletas, separadas das vias destinadas ao tráfego motorizado;
- II - Ciclofaixas - São faixas destinadas exclusivamente ao uso de bicicletas, contíguas às faixas de tráfego motorizado.

3.9.3 Sistema de Transporte Coletivo Urbano

Segundo o artigo 109 do PD constituem-se diretrizes do Sistema de Transporte Coletivo Urbano:

- I - Conciliar os traçados das linhas de transporte coletivo às vias com melhores condições de fluidez e segurança, menor intensidade de uso residencial e maior acessibilidade a comércio e serviços;
- II - Compatibilizar os serviços de transporte intermunicipal e metropolitano ao sistema de transporte coletivo urbano do Município;
- III - Garantir condições de acesso a todas as pessoas com deficiência;
- IV - Obter tarifa socialmente justa que garanta a mobilidade e acessibilidade principalmente dos setores mais carentes da população.

3.9.4 Sistema de Transporte de Cargas

Segundo o artigo 110 do PD constituem-se diretrizes do Sistema de Transporte de Cargas:

I - Normatizar a circulação e o funcionamento do transporte de cargas visando minimizar seus efeitos nos equipamentos urbanos e na fluidez do tráfego;

II - Elaborar o Plano de Transporte de Cargas e de Terminais Multimodais definindo rotas, tipo de veículos, horários de circulação e localização dos pontos de carga e descarga e dos terminais públicos e privados, inclusive para cargas perigosas, compatíveis com os sistemas viário e de circulação e com as atividades geradoras de tráfego;

III - Incentivar a criação de terminais próximo a entroncamentos rodoviários ligados a zonas industriais e empresariais.

3.10 POLÍTICA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Segundo o artigo 119 do PD a Política Municipal de Desenvolvimento Econômico, Científico e Tecnológico (PMDECT) será objeto de legislação complementar específica, contemplando:

I - A economia solidária e as potencialidades do município;

II - O mercado externo e grandes empresas, assim como os empreendimentos de micro e pequeno porte;

III - A agricultura sustentável, a agricultura familiar, a agroindústria e a agroecologia;

IV - Os recursos naturais, o turismo, o setor terciário do município e a atividade da construção civil;

V - Os mecanismos de incentivos físicos, tecnológicos, econômicos, fiscais, à inovação e os financeiros de fomento e estímulo aos investimentos e às atividades produtivas existentes e potenciais;

VI - Os mecanismos de integração, fomento e coordenação com outras instâncias públicas e privadas, nacionais, estaduais, locais e regionais;

VII - Os instrumentos de relacionamento com a iniciativa privada nas questões de investimentos, parcerias, concessões e outras de finalidade econômica;

VIII - Os mecanismos de coordenação e integração da oferta e da demanda por formação, qualificação, capacitação e treinamento de mão de obra técnica e especializada;

IX - Os mecanismos de aferição, avaliação e mensuração objetiva dos efeitos dos investimentos e das atividades econômicas, a nível local e regional;

X - A articulação de ações permanentes para atração de novos investimentos e difusão das oportunidades e potenciais do município;

XI - A criação de uma instância administrativa específica, voltada ao desenvolvimento econômico, científico e tecnológico e responsável por executar as políticas municipais neste setor e por desenvolver projetos para a captação de recursos do Governo Federal, Estadual e de organismos locais, direcionados a apoiar o empreendedorismo, a geração de renda, a formação de recursos humanos, a competitividade e a inovação e organização de Arranjos Produtivos Locais (APLs);

XII - O estímulo ao turismo local e regional;

XIII - O incentivo à cooperação técnica entre empresas, universidades e organizações públicas e privadas, a nível local,

regional, nacional e internacional, visando a pesquisa, o desenvolvimento e a aplicação de inovações científicas e tecnológicas, e o consequente incremento da competitividade dos atores locais;

XIV - A obtenção, cadastramento e sistematização de dados sobre economia local, regional, nacional e mundial, possibilitando a elaboração de análises, pareceres, projetos e programas;

XV - O acesso do cidadão aos conhecimentos científicos e tecnológicos e suas inovações;

XVI - A valorização da Fundação Instituto Polo Avançado da Saúde – FIPASE, como instituição de Ciência e Tecnologia, participante da governança dos Arranjos Produtivos Locais (APLs) na área da Saúde e de Software, voltada ao avanço tecnológico do município e promotora de tecnologia da informação a serviço da administração municipal e do desenvolvimento da Região Metropolitana de Ribeirão Preto;

XVII - A parceria com instituições de ensino e pesquisa, públicas ou privadas, para o desenvolvimento de parques tecnológicos, incubadoras de empresas e aceleradoras de start ups;

XVIII - A busca permanente por novos investimentos privados no município, na ampliação de empresas já instaladas ou em novos empreendimentos, priorizando os que tenham maior potencial de geração de receita tributária e de empregos permanentes.

3.11 POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO TURÍSTICO

Segundo o artigo 120 do PD o Poder Executivo Municipal, orientando-se pelas diretrizes estabelecidas e respeitando a vocação do município já expressos na concepção da política

urbana constantes deste Plano Diretor, em parceria com o setor privado e a sociedade civil organizada, promoverá:

I - O desenvolvimento do turismo de eventos, negócios, cultural, entretenimento e lazer, esportivo, saúde, rural, estudos e intercâmbio, científico e tecnológico do município;

II - A implantação de ação conjunta e permanente com as entidades privadas, as instituições de ensino, públicas e privadas, visando o estímulo à pesquisa científica e consequente geração de processos que possibilitem a sua indispensável contribuição ao progresso do município.

Segundo o artigo 121 do PD a Política de Desenvolvimento Sustentável do Turismo constitui-se na aplicação de um conjunto de ações destinadas a proporcionar o desenvolvimento quantitativo e qualitativo do segmento com os seguintes objetivos:

I - Promover a preservação e conservação e a valorização dos recursos naturais, turísticos, culturais, esportivos, humanos, tecnológicos, religiosos, científicos, estruturais, paisagísticos do município;

II - Garantir a qualificação e capacitação dos agentes envolvidos com a oferta de eventos no município e com os equipamentos turísticos existentes;

III - Estimular a realização de atividades geradoras de emprego e renda, assim como a captação de eventos com potencial;

IV - Estimular projetos de desenvolvimento turístico e o investimento do setor privado, considerando a existência de atividades consideradas prioritárias para o desenvolvimento municipal;

- V - Fortalecer Ribeirão Preto como destino turístico regional, nacional e internacional;
- VI - Atrair investimentos privados e públicos nas instâncias estaduais, federais e internacionais que possibilitem a realização de projetos turísticos no município;
- VII - Valorizar todo o potencial turístico dos atrativos turísticos, culturais, esportivos nas dimensões regional, estadual e nacional;
- VIII - Incentivar e apoiar as ações em especial as que necessitam de infraestrutura urbana no entorno dos atrativos;
- IX - Estimular ações que condicionem o município como Destino Indutor de Turismo almejando também a sua elevação para Município de Interesse Turístico, nos termos da Lei Complementar nº 1.261 da Assembleia Legislativa de São Paulo de 29 de abril de 2015;
- X - Estimular a implantação de políticas públicas de Regionalização do Turismo entre os municípios da região Metropolitana de Ribeirão Preto;
- XI - Oficializar, manter e divulgar o Calendário de Eventos de Ribeirão Preto como forma de divulgação da cidade e estratégia de valorização das manifestações municipais voltadas ao turismo;
- XII - Valorizar e incentivar o Conselho Municipal de Turismo de Ribeirão Preto – COMTURP, com reuniões periódicas nos termos de seu estatuto;
- XIII - Fomentar as ações da iniciativa privada na organização de eventos indutores de turismo;
- XIV - Apoiar a criação de Roteiros Turísticos municipais para a comercialização pelas agências receptoras;

- XV - Elaborar o Plano Municipal de Turismo com a garantia de organizar, analisar e divulgar dados relativos ao turismo local;
- XVI - Definir e implementar os procedimentos operacionais necessários para captação dos recursos financeiros para o Fundo Municipal de Turismo – FMT;
- XVII - Promover o município em Feiras de Turismo, regionais, nacionais e internacionais;
- XVIII - Implantação de política de estímulo à produção associada, cooperada ou em parceria com a sociedade civil organizada, visando o incremento de novos eventos;
- XIX - Propiciar mecanismos de incentivos à prestação de serviços como polo atrativo e exportador dessa atividade;
- XX - Apoiar, patrocinar e receber eventos indutores de turismo que tragam benefícios para o desenvolvimento e economia local;
- XXI - Implantar, após a elaboração do Plano Municipal de Turismo, uma Política Pública de Desenvolvimento Sustentável de Turismo em consonância com as Políticas Públicas Municipais, Estaduais e Federais e com os anseios com entidades privadas do setor, visando o crescimento do segmento e gerando maior qualidade nos serviços, nos equipamentos, na acessibilidade e na vida da população;
- XXII - Implantar e estimular o uso de ferramentas de comunicação e informação digital, para promover e facilitar o acesso aos atrativos turísticos do município, e a interação dos visitantes e turistas com o trade turístico.

3.12 POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Segundo o artigo 127 do PD a política municipal de habitação tem por objetivos:

I - Assegurar à população ribeirão-pretana, sobretudo as de mais baixa renda, moradia adequada, atendendo os padrões de sustentabilidade, segurança e habitabilidade;

II - Amenizar o fenômeno da segregação econômico-social, especialmente no que se refere ao acesso à moradia e ao uso do espaço urbano, estimulando a integração física e humana no processo de desenvolvimento das funções sociais da cidade utilizando, quando necessário, os instrumentos da Lei Federal nº 10.257/01 (Estatuto da Cidade);

III - Garantir a diversidade de programas e recursos relacionados à produção e melhoria das habitações e dos agentes promotores da política de habitação de interesse social, buscando a diversificação de projetos de forma a atender à demanda habitacional nas suas diferentes modalidades e características;

IV - Estimular a produção de habitações de interesse social, para venda ou aluguel, dando preferência para o atendimento de famílias com renda de até 3 salários mínimos;

V - Consolidar a gestão democrática da política municipal de habitação, garantindo a participação dos diferentes segmentos da sociedade civil organizada através do Conselho Municipal de Habitação;

VI - Promover o controle urbano com a finalidade de evitar novas ocupações e o adensamento dos assentamentos precários existentes;

VII - Integrar a política habitacional a outros programas, planos e ações públicas principalmente àqueles que promovam o desenvolvimento social;

VIII - Ampliar os recursos municipais e de contrapartidas para fundos que favoreçam a política de habitação de interesse social;

IX - Promover a redução do déficit habitacional e a melhoria da habitabilidade do espaço coletivo por meio de contrapartidas solidárias de empreendimentos que provocam impactos urbanístico, ambiental ou social, utilizando-se a relação entre o dimensionamento do empreendimento e a contrapartida de interesse social, cujos instrumentos e procedimentos serão definidos na regulamentação específica.

Segundo o artigo 128 do PD são diretrizes da Política de Habitação:

I - A produção de unidades habitacionais de interesse social em áreas consolidadas e dotadas de infraestrutura, assegurando a implantação de equipamentos sociais e dos serviços públicos necessários para o atendimento da população;

II - A promoção do adequado aproveitamento dos vazios urbanos ou terrenos ou edificações subutilizadas, priorizando sua utilização para fins habitacionais, utilizando os instrumentos do Estatuto da Cidade, quando necessário;

III - A articulação entre as instâncias municipal, estadual e federal na implantação de políticas e programas que visem a produção habitacional, garantindo a captação de recursos financeiros, institucionais, técnicos e administrativos;

IV - A ampliação das modalidades de programas e de projetos de habitação de interesse social para o atendimento das diferentes demandas que melhor atendam aos usuários;

V - A adoção de padrões diferenciados de exigências urbanísticas desde que asseguradas as condições de segurança, higiene, habitabilidade e mobilidade dos empreendimentos de interesse social visando estimular e viabilizar a produção de loteamentos e empreendimentos de interesse social em ZEIS e, ainda, em outras áreas em que o uso residencial seja permitido;

VI - O estabelecimento de procedimentos que facilitem a aprovação de projetos habitacionais de interesse social estabelecendo acordos de cooperação técnica entre os órgãos envolvidos e o estímulo a medidas que impliquem em incentivos fiscais e redução de encargos para a produção destes projetos;

VII - O estímulo às iniciativas de associações ou cooperação entre moradores para a efetivação de programas habitacionais, incentivando a autogestão ou gestão compartilhada sobre o processo produtivo;

VIII - A criação de um órgão técnico/administrativo na administração direta para gestão e implementação da Política de Habitação, adotando o Plano Local de Habitação de Interesse Social como orientador das ações a serem realizadas, mantendo-o atualizado inclusive revisando metas, ações e estratégias;

IX - A implantação de sistema de fiscalização e monitoramento do município, no sentido de evitar novas ocupações e o adensamento dos assentamentos existentes;

X - O estímulo a programas de produção de habitações de interesse social através de lotes urbanizados, unidade habitacional evolutiva, mutirões e financiamento de cestas básicas de materiais de construção;

XI - A implantação do programa de assistência técnica nas áreas de arquitetura, urbanismo e engenharia, para construção e melhoria de habitações de interesse social;

XII - A priorização da utilização das áreas patrimoniais do município para programas de habitação de interesse social, se compatível para esta finalidade;

XIII - A promoção da urbanização e da regularização fundiária dos assentamentos irregulares existentes e consolidados, sempre que possível, respeitando suas características, integrando-os física e socialmente à cidade, reforçando e aproveitando os vínculos com a estrutura do entorno;

- XIV - A implementação do trabalho social pré e pós-ocupação nos programas habitacionais de interesse social e regularização fundiária ou outros programas de habitação de interesse social;
- XV - Adoção de procedimentos para priorização da análise de projetos para habitação de interesse social.

Deixamos de abordar os artigos que tratam das políticas setoriais: educação, saúde, assistência social, cultura, esporte e lazer, abastecimento, proteção e defesa civil, segurança pública e ordem pública, acessibilidade, planejamento e gestão municipal, sistema de acompanhamento e controle, financiamento de serviços urbanos, por tratarem de questões específicas de desempenho e qualidade dos serviços para atendimento da população residente em diferentes faixas etárias e nível de renda, sem contudo abordar a distribuição desses equipamentos no território. (Artigos 129 a 176).

Segundo o artigo 177 do PD o Poder Executivo Municipal encaminhará à Câmara Municipal, a seguinte legislação básica com os respectivos prazos:

- I - Em até um (1) ano após a promulgação da Lei de Revisão do Plano Diretor:
 - a) Revisão da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;
 - b) Revisão do Código Municipal do Meio Ambiente;
 - c) Revisão do Código de Obras;
 - d) Revisão do Plano Viário;
 - e) Plano Municipal de Saneamento Básico;
 - f) Plano de Gestão Integrada dos Resíduos Sólidos;
 - g) Código de Posturas Municipais;
 - h) Plano de Macrodrenagem;
 - i) Plano de Mobilidade Urbana;
 - j) Plano Municipal de Turismo;
 - k) Código Sanitário Municipal;
 - l) Revisão do Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS; e,

m) Lei de Habitação de Interesse Social.

II - Em até dois (2) anos após a promulgação da Lei de Revisão do Plano Diretor:

- a) Lei do Mobiliário Urbano;
- b) Plano Estratégico do Sistema de Áreas Verdes e Arborização Urbana;
- c) outros planos e a regulamentação dos Instrumentos previstos neste Plano Diretor.

Os Projetos de Lei e os instrumentos complementares serão discutidos e apreciados em audiências públicas com a participação da sociedade civil e dos Conselhos Municipais. A revisão da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo deve contemplar, dentre outras disposições previstas nesta lei, os parâmetros e demais regramentos para o uso e a ocupação sustentável da Zona de Urbanização Especial – ZUE, assim como as estratégias para o uso da Zona Rural.

Até a aprovação da nova Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo o Executivo Municipal regulamentará os critérios para dimensionamento das mitigações e contrapartidas decorrentes de empreendimentos que gerem impacto significativo, respeitado o disposto neste Plano Diretor.

Os prazos estabelecidos nos incisos deste artigo poderão sofrer adequações, desde que consistentemente justificado, decorrentes da impossibilidade de encerramentos de discussões técnicas e audiências públicas ou por força de ações indiretas à Administração Municipal.

Segundo o artigo 178 do PD o início do processo de revisão deste Plano Diretor deverá ser iniciado até oito (8) anos da publicação da presente lei complementar e será finalizado no prazo máximo de dez (10) anos, conforme determinado pelo Art. 40 da Lei Federal nº 10.257/01 (Estatuto da Cidade), sob as penas do Art. 52, inciso VI da mesma lei.

Por necessidade de adequação deste Plano Diretor aos parâmetros estabelecidos pelo Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado da Região Metropolitana de Ribeirão Preto –

PDUI/RMRP, sua revisão pode ser iniciada a qualquer momento por iniciativa do Poder Executivo, devendo ser aprovado dentro do prazo estabelecido pela Lei do PDUI/PMRP.

4. O PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO (LEI 2157, DE 2018)

A lei 2157, de 8 de janeiro de 2007, de parcelamento, uso e ocupação do solo visa estabelecer normas para a execução da política urbana no Município de Ribeirão Preto, através do pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, garantindo o bem-estar de seus habitantes e um meio ambiente ecologicamente equilibrado atendendo ao Estatuto da Cidade.

Segundo o artigo 2º são objetivos da LUOS:

I - Estabelecer normas e condições para o parcelamento, uso e ocupação do solo no Município de Ribeirão Preto, de observância obrigatória por parte dos agentes públicos e privados;

II - Promover o desenvolvimento ordenado do espaço físico, disciplinando o uso do solo para que as diversas atividades se distribuam de forma equilibrada pelo território, visando à constituição de unidades de ocupação planejada, conforme disposto no Plano Diretor, porém evitando conflitos entre as mesmas;

III - Prover a cidade com áreas para implantação de equipamentos comunitários, notadamente os da área de educação e saúde, conforme disposto na Constituição Federal;

IV - Compatibilizar o uso do solo com o sistema viário de forma que o trânsito local de acesso às edificações interfira o mínimo possível no trânsito de passagem e que as atividades consideradas polos geradores de tráfego não venham a comprometer a fluidez do sistema viário nas áreas de entorno das mesmas;

V - Garantir que o parcelamento do solo urbano atenda ao aumento populacional, visando à continuidade da malha urbana,

evitando-se a formação de vazios e propondo o adensamento adequado às condições geomorfológicas das diferentes áreas que compõem o território do município; e

VI - Garantir que o parcelamento do solo urbano atenda aos diversos segmentos sociais de forma equilibrada no território do município, priorizando que os parcelamentos para população de baixa renda situem-se próximo a equipamentos comunitários e ao transporte público, estimulando as formas integradas à moradia para população de baixa renda; e

VII - Compatibilizar o parcelamento do solo com as condições ambientais, com a infraestrutura básica e com a capacidade de ampliação dos serviços públicos para o correto atendimento à população, visando um desenvolvimento sustentável.

A **Zona Urbana, Zona de Expansão Urbana e Zona Rural** podem ter os perímetros alterados pelo Executivo mediante lei específica e justificativa técnica ouvido o Conselho Municipal de Urbanismo. (Art. 4º e 5º).

4.1 MACROZONAS

O artigo 6º estabelece as seguintes macrozonas:

I - **ZUP - Zona de Urbanização Preferencial**: composta por áreas dotadas de infraestrutura e condições geomorfológicas propícias para urbanização, onde são permitidas densidades demográficas médias e altas; incluindo as áreas internas ao Anel Viário, exceto aquelas localizadas nas áreas de afloramento do arenito Botucatu-Pirambóia, as quais fazem parte da Zona de Urbanização Restrita;

II - **ZUC - Zona de Urbanização Controlada**: composta por áreas dotadas de condições geomorfológicas adequadas, mas com infraestrutura urbana insuficiente, incluindo as faixas externas ao

Anel Viário Contorno Sul e Anel Viário Contorno Norte onde são permitidas densidades demográficas baixas e médias;

III - **ZUR - Zona de Urbanização Restrita**: composta principalmente por áreas frágeis e vulneráveis à ocupação intensa, correspondente à área de afloramento ou recarga das Formações Botucatu - Pirambóia (Aquífero Guarani) - conforme especificado no Plano Diretor e no Código do Meio Ambiente, onde são permitidas baixas densidades demográficas, incluindo grande parte da Zona Leste e parte da Zona Norte do Município;

IV - **ZR - Zona Rural**: composta pelas demais áreas do território municipal destinadas ao uso rural, agroindustrial, e a equipamentos de uso público de influência municipal ou intermunicipal;

V - **ZPM - Zona de Proteção Máxima**: composta pelas planícies aluvionares (várzeas); margens de rios, córregos, lagoas, reservatórios artificiais e nascentes, nas larguras mínimas previstas pelo Código Florestal (Lei Federal Nº 4771) e pelo Código do Meio Ambiente do Município; áreas cobertas com vegetação natural demarcadas no mapa do Anexo II; e demais áreas de preservação que constem do Zoneamento Ambiental, do Plano Diretor e do Código do Meio Ambiente;

VI - **ZID - Zonas de Impacto de Drenagem**: composta por áreas sensíveis à drenagem, onde seu impacto incrementa diretamente às enchentes municipais. Estas áreas devem obedecer a critérios rigorosos no dimensionamento do sistema de drenagem, descritos no Plano Diretor de Drenagem Urbana, para mitigar ou compensar eventuais impactos relativos à drenagem urbana.

4.2 ÁREAS ESPECIAIS

O artigo 7º estabelece Áreas Especiais, sujeitas a limitações urbanísticas específicas além daquelas estabelecidas para a macrozona em que estão inseridas:

I - **AQC: Área Especial do Quadrilátero Central**, que abrange a área urbana situada entre as avenidas Nove de Julho, Independência, Francisco Junqueira e Jerônimo Gonçalves, a qual será objeto de programa de reestruturação e requalificação urbana;

II – **AIS-1 ZEIS 1** - áreas internas ao Perímetro Urbano desocupadas, subutilizadas ou então glebas ainda não parceladas, cujo entorno está servido de equipamentos e infraestrutura, com grande potencial para produção de habitação de interesse social; conforme artigo 4º da lei complementar 2927, de 13 de dezembro de 2018;

III – **AIS-2 ZEIS 2** - áreas ocupadas por comunidades em assentamentos precários e irregulares, com grande potencial de urbanização e produção de habitação de interesse social; conforme artigo 4º da lei complementar 2927, de 13 de dezembro de 2018;

IV - **AID - Áreas Especiais Industriais**, destinadas à implantação de atividades industriais com risco ambiental alto e moderado, de atividades comerciais e de prestação de serviços, localizadas principalmente em Distritos Industriais e junto às rodovias, pela facilidade do transporte de cargas, onde fica proibido o uso residencial;

V - **APAT - Área Especial para Polo de Alta Tecnologia**, destinada à implantação de Polo de Alta Tecnologia, conforme previsto no Plano Diretor;

VI - **ABV - Área Especial do Boulevard**, composta pela área contida no polígono compreendido entre a Av. Nove de Julho, a Av. Antônio Diederichsen, Av. Presidente Vargas, R. José Leal, Av. Vereador Manir Calil, R. Moreira de Oliveira, Av. Caramuru, R. Conde Afonso Celso, Av. Santa Luzia até Av. Nove de Julho, para incremento do comércio local.

As avenidas, ruas e praça mencionadas na descrição do polígono descrito no inciso VI, em toda a sua extensão, não serão consideradas estritamente residenciais, exceto a Avenida Benedito Rodrigues que, do seu início até a Rua Ércole Verri, permanece como estritamente residencial.

VII - **APR - Áreas Especiais Predominantemente Residenciais** compostas por bairros residenciais unifamiliares situados na ZUP - Zona de Urbanização Preferencial contidas nos Subsetores S1 (parte), S2, S3 e S5 (parte).

- a. As atividades não residenciais que afora aos corredores comerciais, somente poderão ter atividades que não sejam incômodas ao seu entorno, no tocante a ruídos após às 22 horas, odores, vibrações e que não caracterizem polos geradores de tráfego e com risco ambiental 0,5, conforme tabela V-C do anexo V, complementados pelas atividades de consultórios, escritórios, lojas, salão de beleza e ginástica;
- b. Os casos omissos, serão definidos por “comissão especial” nomeada pelo executivo municipal.

VIII - **AER - Áreas Estritamente Residenciais**, composta por áreas estritamente residenciais, como tal definidas nos loteamentos e condomínios registrados em cartório, pelas chácaras ou sítios de

recreio e similares e pela área contida no subsetor S-4 e o loteamento Jardim Califórnia, flexibilizando-se as áreas a menos de 100m das rodovias, opcionalmente permitindo-se atividades não incômodas;

IX - ABP - Área Especial de Bonfim Paulista, composta pelo núcleo urbano central deste Distrito, integrante do patrimônio histórico do Município;

X - APG - Área Especial de Proteção à Paisagem, composta pelos eixos visuais significativos da cidade e pelas áreas de entorno de parques e remanescentes de vegetação natural, nas quais serão estabelecidos gabaritos e usos específicos, com vistas à proteção da paisagem;

XI - APU - Área Especial para Parque Urbano, composta por áreas propícias à implantação de Parque Urbano, notadamente as APP's e os remanescentes de vegetação natural, mediante parceria, permuta, doação ou compra por parte do Município;

XII - AEA - Área Especial de Aeroportos: incluir e demarcar no mapa da zona urbana anexo a presente lei a delimitação desta área conforme as influências viárias e Curvas de Ruídos.

Figura 5: Áreas Especiais lei 2157 de 2007

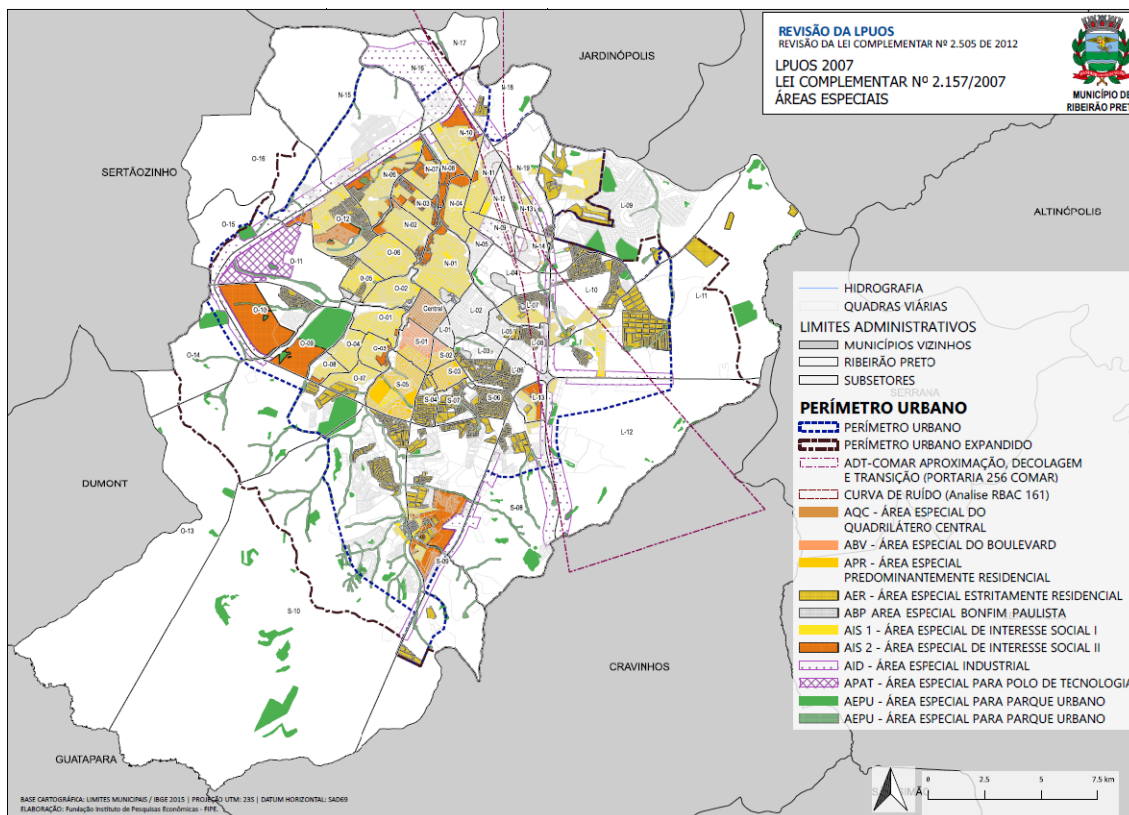
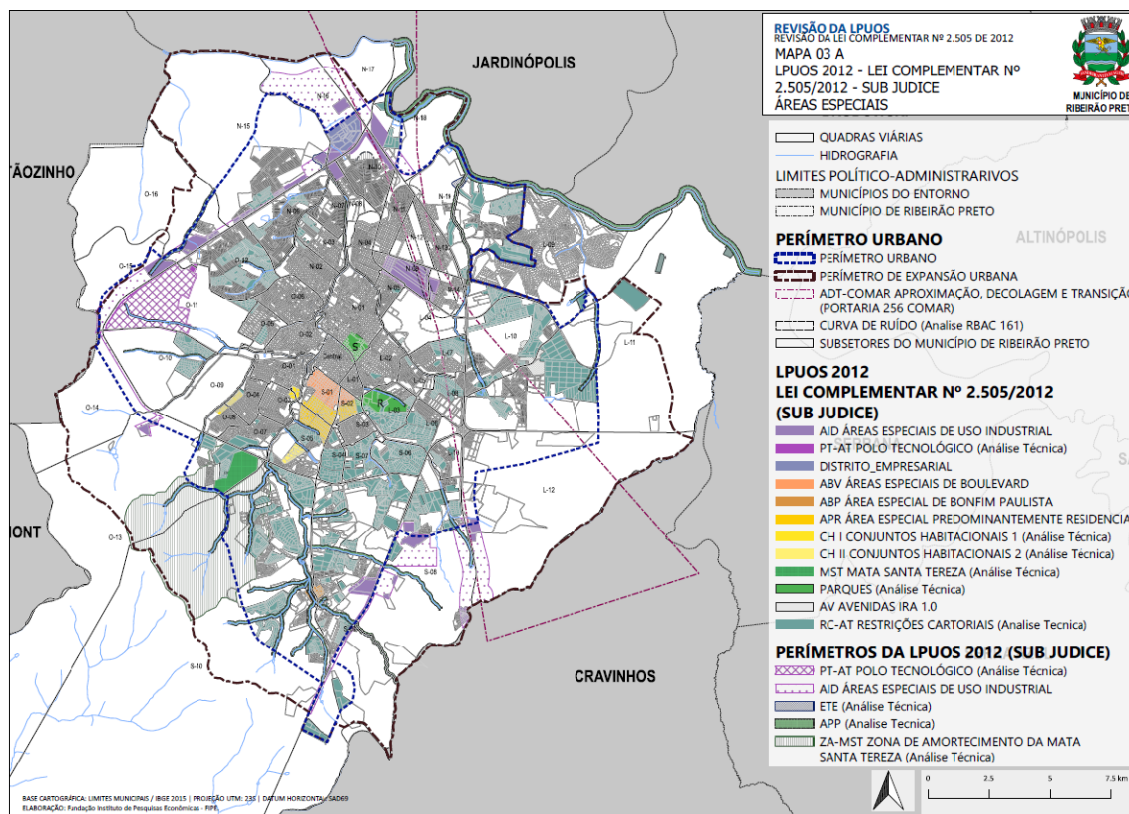


Figura 6: Áreas Especiais, lei 2505 de 2012



A comparação entre os mapas com Áreas Especiais 2007 e 2012 verifica-se em 2012 há grande expansão das Áreas com Restrições Cartoriais (loteamentos) especialmente ao sul até o limite da área de expansão urbana. Verifica-se também a demarcação da Zona de Amortecimento da Mata Santa Tereza, que não estava demarcada em 2007. Observa-se também uma ampliação das AID – uso industrial, também ao sul na área de expansão urbana na Rodovia Antônio Machado Sant`Anna. Observa-se também que as AIS-2 dos setores O09 e O10 foram excluídas em 2012.

4.3 USOS E ATIVIDADES

4.3.1 Uso Residencial

O uso residencial será autorizado em qualquer local na zona urbana e de expansão urbana, exceto:

- I - Nas Zonas de Proteção Máxima - ZPM;
- II - Nas Áreas Especiais Industriais tipo 1 e tipo 2 - AID - 1 e AID - 2;
- III - Numa faixa de 100 m (cem metros) ao longo das Rodovias:
 - a) Anhanguera;
 - b) Abraão Assed;
 - c) Cândido Portinari;
 - d) Rodovia Antônio Duarte Nogueira (Anel Viário Contorno Sul), nas áreas localizadas entre a Rodovia Atílio Balbo até a Rodovia Mário Donegá;
 - e) Ao longo das demais áreas que compõem a Rodovia Antônio Duarte Nogueira (Anel Viário Contorno Sul) e da Via Expressa que liga Ribeirão à Bonfim Paulista (SP 328) o uso residencial só será permitido após uma faixa de 20 (vinte) metros depois da área destinada às marginais, devendo esta faixa ser arborizada, podendo ser incluídas no percentual de sistema de áreas verdes no caso de loteamentos, condomínios e desmembramentos. A faixa de 20 (vinte) metros poderá ser destinada a uso exclusivamente comercial, prestação de serviço ou industrial, para atividades com índice de risco ambiental 0,5. (Artigo 9º).

4.3.2 Usos Não Residenciais

A autorização para instalação de atividades não residenciais, em edificações novas e existentes, na zona urbana e de expansão urbana dependerá de cumprimento de normas urbanísticas, do Código do meio ambiente e código de obras além dos limites máximos

admissíveis de geração de incomodidade conforme as tabelas da LUOS, devendo conforme o caso passar pela análise dos órgãos competentes do meio ambiente, de trânsito, de segurança e Secretaria de Gestão e Planejamento.

Os usos e atividades urbanas são classificadas, quanto aos incômodos que geram, na Tabela V- B, segundo o porte são considerados: uso admissível, uso incômodo à vizinhança e uso gerador de incômodo no tráfego.

As Atividades Comerciais e Prestação de serviços são classificadas segundo o risco ambiental na Tabela – V – C, e os usos e atividades industriais são classificados segundo o risco ambiental na Tabela VII - A

Para a instalação de usos incômodos à vizinhança e geradores de incômodos ao tráfego no nível 2 – GIT-2 somente poderão ser instaladas ao longo das marginais das vias expressas de 1ª e 2ª categoria, vedado o transporte de cargas perigosas, ficando sujeitas às sanções do artigo 153, tais como: advertência; multa diária; interdição; embargo da obra; demolição da obra, perda de isenções e outros incentivos tributários. (art. 12)

Os usos geradores de incômodo de tráfego de nível 1 – GIT-1 poderão se instalar nas vias coletoras, avenidas e marginais às vias expressas de 1ª e 2ª categorias, nas vias locais na Área Especial do Boulevard (ABV) e subsetores: N1, N2, N3, N4, N5 (exceto as do Jardim Independência), N6, N7, N8, N9, N10, N11, N12, N13, N14, O1, O2, O3, O4, O5, O6, O7 (exceto na área do Horto), O8, L1,L7 (exceto em loteamentos com restrição registrada em Cartório), na área onde se permite o uso industrial do L8, desde que atendidas as exigências relativas ao estacionamento, área para carga e descarga e demais medidas que se fizerem necessárias, estabelecidas pelo órgão responsável pela análise de polos geradores de tráfego e pela análise de licenciamento ambiental para que o nível de incômodo não prejudique o uso residencial. Usos incômodos à vizinhança, mas não geradores de tráfego poderão ser instalados nas vias coletoras, avenidas e vias marginais às vias expressas de 1ª e 2ª categoria e nas vias de trânsito local da AQC – Área Especial do Quadrilátero Central. Os usos não incômodos poderão ser instalados em qualquer via

da zona urbana, inclusive nas vias locais das áreas especiais predominantemente residenciais - APR. (art. 12)

Não serão admitidos usos não residenciais nas Áreas Especiais Estritamente Residenciais - AER, assim como na Zona de Proteção Máxima (ZPM).

Ficam proibidos os usos polos geradores de tráfego Níveis 1 e 2 nas avenidas integrantes do Anel de Circulação Interna.

É permitida a instalação de templo de qualquer natureza em qualquer via pública de Ribeirão Preto.

Todas as universidades, hospitais e grandes instituições terão legislação própria independente de sua localização e em qualquer zoneamento.

Segundo os artigos 14 a 16, os usos geradores de intensidade de tráfego classificam-se em: GIT – 1 – geradores de incomodo no Tráfego – Nível 1, aqueles que, por natureza atraem o tráfego de automóveis e carga;

GIT – 2 – geradores de incomodo no Tráfego – Nível 2, aqueles que, por sua natureza, ocasionam grande intensificação de tráfego de automóveis e de transporte coletivo e/ou de cargas.

É obrigatória a destinação de vagas para estacionamento de veículos para usos residenciais e não residenciais observadas as exigências mínimas da lei.

No caso de usos GIT-2 é obrigatória a reserva de área de terreno interna ao lote destinada a manobra de carga e descarga de mercadorias atendidas as exigências do órgão responsável pelo planejamento viário e de transporte coletivo.

Os artigos 17 e 18 estabelecem que os usos industriais, comerciais e de prestação de serviços podem ser autorizados nas zonas urbanas e de expansão urbana, considerando o potencial risco ambiental de cada uma das atividades, que será avaliado em função da periculosidade, nocividade e incomodidade, de acordo com a Norma Técnica NBR-13.296:

I - **Periculosidade** é a repercussão adversa que se manifesta de forma aguda e acidental sobre o meio ambiente;

II - **Nocividade** é a alteração adversa de características do meio ambiente que resulte em dano de qualquer tipo;

III - **Incomodidade** é a alteração adversa de características do meio ambiente que resulte única e exclusivamente em desconforto ou inconveniência do bem-estar público.

Por outro lado, o artigo 19 estabelece que em relação ao risco ambiental, as atividades são consideradas de: alto, médio e baixo risco ambiental, e a Tabela VII anexa à lei relaciona as atividades industriais de acordo com o risco ambiental:

I - As atividades que apresentam risco ambiental alto são classificadas com índice de 2,5 a 3,0 e caracterizam-se por:

- a) Periculosidade de grau médio, provocando grandes efeitos não minimizáveis, mesmo depois da aplicação dos métodos adequados de controle e tratamento de efluentes;
- b) Nocividade de grau elevado pela vibração e/ou ruídos fora dos limites da indústria.

II - As atividades que apresentam risco ambiental moderado são classificadas com índice 2,0 e caracterizam-se por:

- a) Periculosidade de grau baixo, produzindo efeitos minimizáveis pela aplicação de métodos adequados de controle e tratamento de efluentes;
- b) Nocividade de grau médio, em razão da exalação de odores e/ou material particulado;
- c) Incomodidade de grau elevado decorrente do intenso tráfego e ruídos em níveis incômodos fora dos limites da indústria.

III - As atividades que apresentam risco ambiental baixo são classificadas com índice de 1,0 a 1,5 e caracterizam-se pela:

- a) Nocividade de grau baixo, em razão dos efluentes hídricos e atmosféricos;
- b) Incomodidade de grau médio a baixo, apresentando movimentação tolerável de pessoal e tráfego, bem como níveis toleráveis de efluentes e/ou ruídos;

IV - As atividade sem risco ambiental são classificadas com índice 0,5 e caracterizam-se pela incomodidade de grau baixo, com efeitos inócuos, independentemente do porte, compatíveis com outros usos urbanos.

O artigo 20 estabelece as áreas destinadas aos usos não residenciais: industriais, de prestação de serviços e comerciais com risco ambiental demarcadas no Anexo VII, classificadas, em:

I - Área de Uso Industrial I - AID 1: destina -se, sem prejuízo da instalação de estabelecimentos de menor potencial poluidor, à localização das atividades industriais, comerciais e de prestação de serviços cujos resíduos sólidos, líquidos e gasosos, ruídos, vibrações e radiações possam causar perigo à saúde, ao bem estar e à segurança das populações, mesmo depois da aplicação de métodos adequados de controle e tratamento de efluentes, nos termos da legislação vigente, classificadas com índice de risco ambiental até 3,0 (três);

II - Área de Uso Industrial II - AID 2: destina-se, sem prejuízo à instalação de estabelecimentos de menor potencial poluidor, à localização das atividades industriais, comerciais e de prestação de serviços cujos resíduos sólidos, líquidos e gasosos, ruídos,

vibrações e radiações possuam caráter nocivo à saúde, ao bem estar e à segurança das populações, mesmo depois da aplicação de métodos adequados de controle e tratamento de efluentes, nos termos da legislação vigente, classificadas com índice de risco ambiental até 2,0 (dois);

III - **Área de Uso Misto I - AUM 1**: destina-se, sem prejuízo à instalação de estabelecimentos de menor potencial poluidor, à localização daqueles cujo processos, submetidos a métodos adequados de controle e tratamento de efluentes, ainda contenham fatores incômodos, em relação às demais atividades urbanas, classificadas com índice de risco ambiental até 1,5 (um e meio); estas estão sujeitas a análise especial de localização e licenciamento;

IV - **Área de Uso Misto II - AUM 2**: destina-se à localização de estabelecimentos cujo processo produtivo associado a métodos especiais de controle de poluição, não causem inconvenientes à saúde, ao bem-estar e segurança das populações vizinhas, classificadas com índice de risco ambiental até 1,0 (um);

V - **Área de Uso Misto III - AUM 3**: destina-se à instalação de empresas de alta tecnologia, a qual terá zoneamento específico de acordo com os índices de risco ambiental das mesmas, sendo também permitido o uso residencial nesta área, desde que atendidas as disposições desta lei, no que couber.

O artigo 21 estabelece que o risco ambiental poderá ser graduado em função da duração e reversibilidade dos efeitos provocados pelos efluentes, ruídos, radiações, vibrações e possibilidade de prevenir seus efeitos adversos, mediante o uso de dispositivos instaláveis e verificáveis, considerando-se ainda a natureza e a quantidade de substâncias tóxicas, inflamáveis e/ou explosivas, quer como matéria prima, quer como produto acabado.

O índice de risco ambiental atribuído à determinada atividade, verificado na Tabela VII, poderá ser minimizado, quando se verificar que as condições específicas da atividade a ser licenciada, tais como: porte, processo operacional e controle efetivo de risco ambiental, assim o permitirem, por meio de análise e parecer técnico do Grupo de Análise de Licenciamento Ambiental.

Os artigos 23, 24 e 25 estabelecem que os empreendimentos instalados em área de afloramento de Arenito Botucatu – Pirambóia, correspondente a Zona de Urbanização Restritiva (ZUR), deverão dispor seus resíduos de forma a impedir a contaminação do aquífero subterrâneo. Cabendo ao empreendedor manter as emissões dentro dos padrões vigentes, devendo os empreendimentos conter mecanismos de tratamento e controle de emissões, mesmo estando em áreas compatíveis com o índice de risco ambiental. O tratamento e o destino final dos resíduos sólidos deverão atender ao Código do Meio Ambiente e legislações pertinentes.

4.3.3 Pedido de Autorização do Uso do Solo Urbano

Os artigos 26 a 30 tratam da instalação de usos residenciais na zona urbana e de expansão urbana que dependerá de prévia autorização e emissão do respectivo Alvará de Construção, nos locais em que determina o Artigo 9º desta lei, e do cumprimento das demais normas urbanísticas nela contida, e das disposições pertinentes contidas no Código de Obras e no Código do Meio Ambiente. A instalação de usos e atividades residenciais e/ou não residenciais, em áreas vazias ainda não edificadas ficará sujeita ao traçado das diretrizes viárias fornecidas pelo órgão competente do Poder Executivo, devendo as áreas que compõe estas diretrizes, serem respeitadas como área não edificante. A instalação de usos e atividades não residenciais na zona urbana e de expansão urbana do Município, seja comércio, prestação de serviços ou indústria, só poderá ser iniciada ou desenvolvida após obtenção de Licença Ambiental, conforme previsto no Código do Meio Ambiente. Já a obtenção da Licença Ambiental para usos e atividades classificados como GIT - 1 e GIT - 2, da Tabela V - B do Anexo V, bem como os

usos incômodos à vizinhança, da mesma tabela, que forem considerados polos geradores de tráfego, deverão ser analisados pelos órgãos responsáveis pelo sistema viário, trânsito e transporte coletivo, os quais poderão, quando necessário, exigir número maior de vagas do que o estabelecido por esta lei, bem como demais adequações a serem atendidas no projeto, dentre outros: localização das vagas, dos acessos de veículos particulares e de carga. Será admitida na zona rural, a instalação de usos e atividades não residenciais, os quais dependerão de Licença Ambiental, devendo também, ser atendidas as normas urbanísticas contidas nesta lei, no Código de Obras e no Código do Meio Ambiente. Os procedimentos para obtenção das autorizações, dos alvarás e das licenças serão regulamentados através de decreto pelo Poder Executivo.

4.3.4 Empreendimentos de Grande Impacto Urbanístico e Ambiental

Conforme os artigos 31 e 32, os empreendimentos de grande impacto urbanístico e ambiental são aqueles cuja implantação possa causar sobrecarga na capacidade de suporte da infraestrutura urbana instalada ou causar impactos ao meio ambiente natural ou construído fora de suas divisas, como aqueles com área de terreno igual ou superior a 10.000 (dez mil) metros quadrados ou área construída igual ou superior a 10.000 (dez mil) metros quadrados, quer sejam de iniciativa pública ou privada, bem como, os empreendimentos verticais com uso misto residencial multifamiliar, comércio e prestação de serviços, com área construída superior a 30.000 m² (trinta mil metros quadrados). Os interessados em projetos de empreendimentos de grande impacto urbanístico, para a obtenção de licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento, devem apresentar, previamente à Comissão de Controle Urbanístico, Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV – contendo: a) adensamento populacional; b) equipamentos urbanos e comunitários; c) uso e ocupação do solo; d) valorização imobiliária; e) geração de tráfego e demanda por transporte público; f) ventilação e iluminação; g) paisagem urbana e patrimônio natural e cultural. O EIV deverá ficar disponível para consulta de qualquer interessado. O Conselho de Controle Urbanístico determinará as adequações e obras

necessárias para atenuar, compensar ou superar os impactos causados pelo empreendimento. O EIV não isenta do licenciamento ambiental nos três níveis de governo.

Figura 7: Zoneamento Lei 2157 de 2007

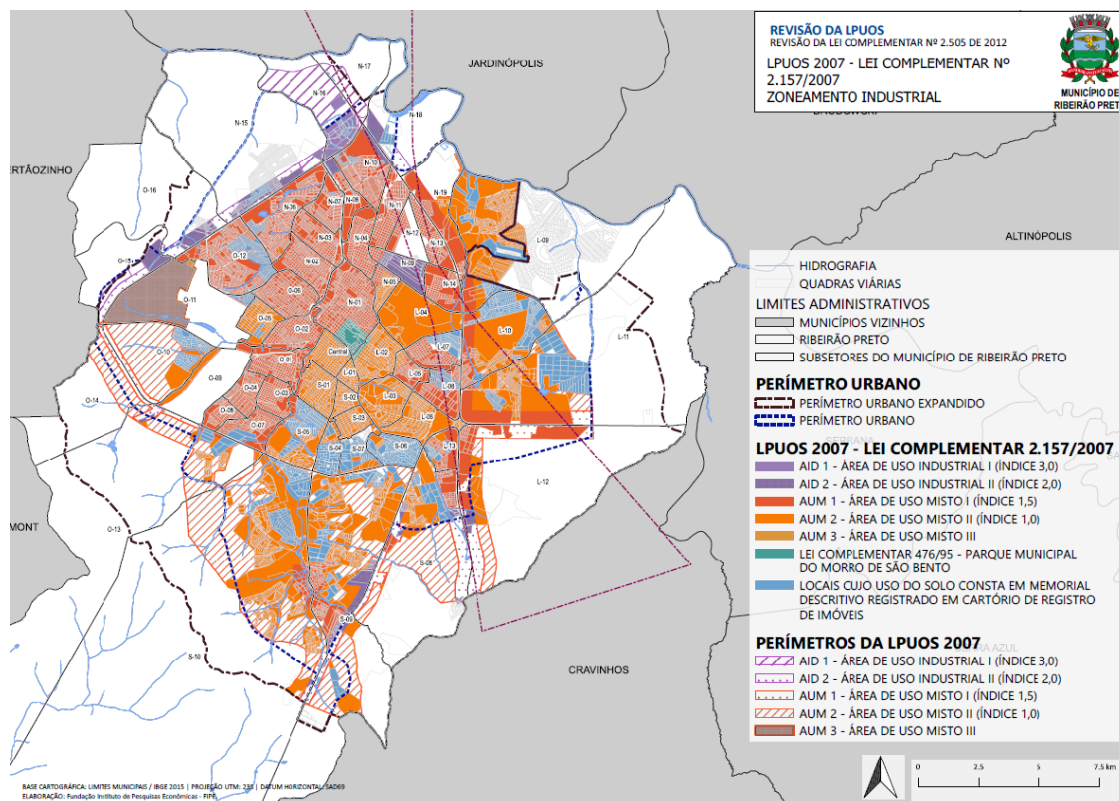
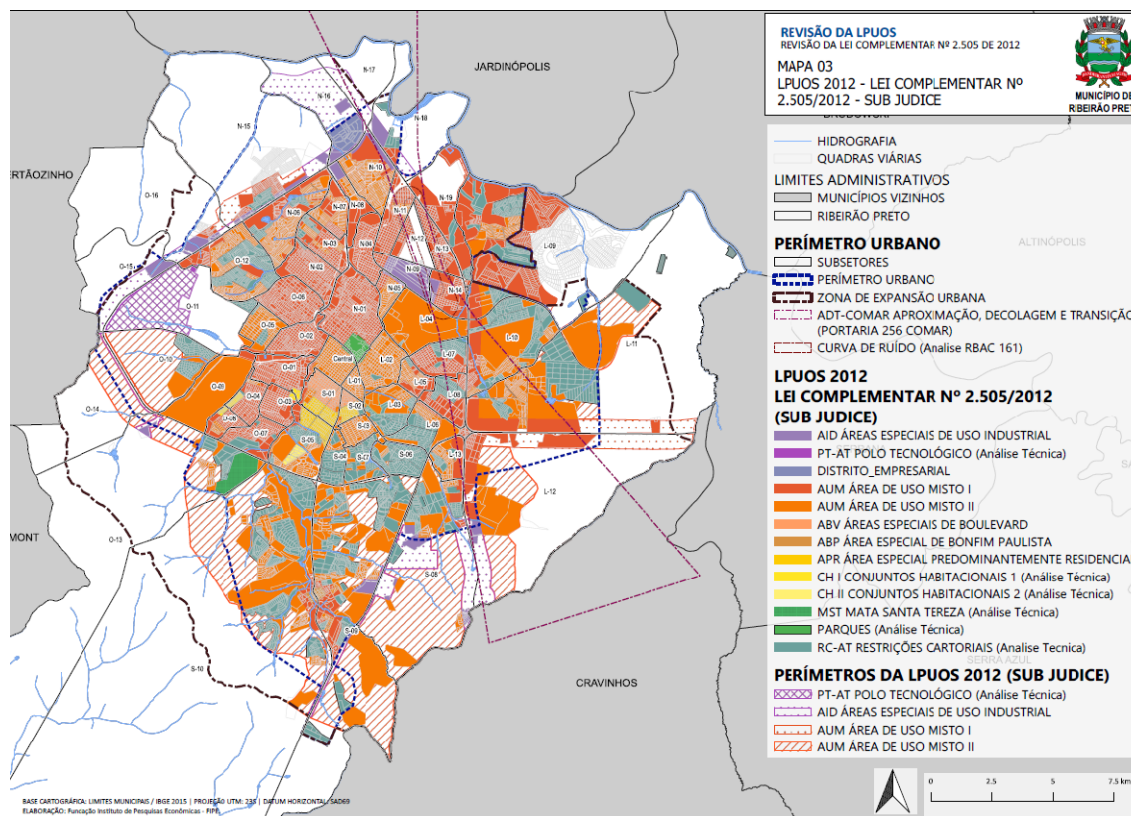


Figura 8: Zoneamento Lei 2505 de 2012



A comparação entre os mapas de Zoneamento Industrial de 2007 e 2012 observa-se que há uma expansão do uso misto na região sul até o limite da área de expansão urbana e uma expansão pequena de uso misto na zona leste. Tanto em 2007 (AUM-3) quanto em 2012 (PT-AT) há reserva de área destinada às empresas de alta tecnologia ou a PT-AT Polo Tecnológico no setor O11. Em 2012, observa-se a transformação do Área de uso misto índice 1,0, em Área Especial de Uso Industrial lindeira à Rodovia Antônio Machado Sant'Anna. Constata-se também em 2012, na região sul, a transformação de Áreas de Uso Misto índice 1,0, em Área com Restrições Cartoriais.

4.4 EDIFICAÇÕES

Segundo o artigo 33, qualquer construção ou edificação, inclusive sua reforma ou ampliação, só poderá ser aprovada e realizada quando respeitadas os parâmetros urbanísticos máximos: gabarito, densidade populacional líquida, coeficiente de aproveitamento, solo natural permeável (taxa de solo natural) e recuos das divisas, da lei de uso e ocupação do solo, bem como, as disposições do Código de Obras e do Código do Meio Ambiente.

4.4.1 Gabarito

Os artigos 34 a 36 estabelecem os gabaritos das edificações em Ribeirão Preto:

Gabarito Básico igual a 10 metros de altura para todas as edificações novas ou reformas, contado a partir do pavimento térreo, com acesso de pedestre, sendo no caso de dois ou mais acessos aquele mais desfavorável, até a soleira do elevador do último pavimento.

Gabarito Básico pode ser ultrapassado nas:

- ZUP – Zona de Urbanização Preferencial;
- ZUC – Zona de Urbanização Controlada, desde que observe os recuos, Taxa de Ocupação e Coeficiente de Aproveitamento;
- Nos lotes lindeiros às Avenidas, Avenidas Parques e Vias Coletoras, desde que o lote tenha testada mínima de 40,00 metros. (o artigo 42§2º da lei 2505, de 2012 limita a testada mínima em 30 metros).

Gabarito Básico é proibido de ultrapassar na ZUR – Zona de Urbanização Restrita.

No entanto, o artigo 42 §1º da lei 2505, de 2012, limita o gabarito da ZUR em 21 metros de altura, devendo ser observada a densidade populacional líquida máxima de 650 habitantes/hectare.

Gabarito Fixado em 4 metros de altura nas:

- AER – Áreas Especiais Estritamente Residenciais;

- APR – Áreas Especiais Predominantemente Residenciais;
- ABP – Área Especial de Bonfim Paulista;
- Nas áreas destinadas para abertura e/ou alargamento das vias, em realização do Plano Viário;
- Ao longo da faixa de 20 (vinte) metros de largura lindeira às avenidas, marginais das vias expressas de 1ª e 2ª categorias e praças rotatórias;
- Ao longo das avenidas Independência, Nove de Julho, Jerônimo Gonçalves e no trecho da Av. Francisco Junqueira onde ela delimita a Área Especial do Quadrilátero Central - AQC;
- Nas quadras lindeiras às Av. Nove de Julho e Jerônimo Gonçalves, no trecho em que delimitam a Área Especial do Quadrilátero Central - AQC;
- ABV - Área Especial do Boulevard;
- O gabarito fixado na Lei Municipal nº 5.954, de 1991, de proteção ao tráfego de micro-ondas;
- O gabarito fixado pelas disposições sobre zonas de proteção de aeródromos e de heliportos do Ministério da Aeronáutica;
- Os gabaritos das edificações permitidas nos lotes de uso alterados nas avenidas serão os mesmos do loteamento dos quais foram originados, bem como as taxas de ocupação dos lotes; bem como;
- O gabarito estabelecido pelos loteamentos com restrições registrados em cartório.

Pavimento térreo é aquele onde se tem o acesso de pedestres ao edifício, considerando-se, em caso de mais de um acesso, aquele que for mais desfavorável à medição do gabarito;

Subsolo destinado a garagem, cujo piso do pavimento imediatamente superior estiver até 1,5m (um metro e cinquenta centímetros) do nível médio do passeio, não será computado para fins de medição da altura do edifício;

Nível médio do passeio é a média aritmética entre a cota mais alta e a cota mais baixa da testada do terreno em que se situar a entrada de pedestres;

Lote em declive que permita, desde que atendidas as exigências sanitárias, a instalação de unidades, residenciais ou não, com cotas negativas em relação ao nível médio do passeio, o gabarito da edificação será contado a partir da primeira unidade instalada na parte inferior aproveitável do lote, valendo também para os lotes de esquina ou lindeiros a duas ou mais vias. Os casos não previstos serão objeto de análise especial por parte do órgão municipal responsável pelo planejamento urbano e aprovação de projetos.

Segundo o artigo 37, nas Áreas Especiais de Proteção à Paisagem - APG, bem como no entorno de imóveis de interesse histórico, ambiental e cultural, os usos, gabaritos e respectivos limites serão fixados através de lei específica em função da topografia do entorno, da necessidade de proteção ambiental e demais aspectos relevantes, conforme cada caso. Estas áreas de proteção à paisagem se aplicam à áreas já consolidadas e que para novos empreendimentos a proteção se dará pelo cumprimento do determinado nas diretrizes ambientais e urbanísticas.

4.4.2 Taxa de Ocupação

Os artigos 38 a 41 tratam dos parâmetros de ocupação

Taxa de Ocupação é a relação entre a área da projeção, no plano horizontal, da edificação ou conjunto de edificações e a área do lote ou gleba.

A taxa de ocupação máxima do solo para:

- Edificações residenciais será de 70% (setenta por cento);
- Edificações não residenciais será de 80% (oitenta por cento), respeitados os recuos e a taxa de solo natural desta lei, exceto nos parcelamentos que tiverem restrições maiores registradas em cartório, as quais deverão prevalecer.

Deve-se observar que a taxa de ocupação que é alta, foi aumentada ainda mais pelo artigo 47 da lei 2505, de 2012 passando a taxa de ocupação do uso residencial para 75%.

4.4.3 Coeficiente de Aproveitamento

Coeficiente de Aproveitamento é a relação entre a área edificável ou área edificada e a área do terreno ou gleba, excluída a área não computável.

São áreas não computáveis:

- a) Os pavimentos destinados à garagem;
- b) O pavimento térreo, quando nele não houver áreas de uso privativo;
- c) O último pavimento, quando neste houver somente casa de zelador, casa de máquinas e caixas d'água;
- d) Jardineiras e varandas.

O Coeficiente de aproveitamento máximo será de até 5 (cinco) vezes a área do terreno. Exceto na Área Especial do Quadrilátero Central - AQC, na Zona de Urbanização Restrita - ZUR e no subsetor L 1 que será de até 3 (três) vezes a área do terreno.

Deve-se observar que o Plano Diretor (Lei 2866, de 2018, artigo 9º) estabelece o coeficiente de aproveitamento máximo igual a 5,0, bem como o coeficiente de aproveitamento básico igual a 1,0 e o coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,1, que deverão ser observados na revisão da lei de parcelamento, uso e ocupação do solo.

4.4.4 Densidade Populacional Líquida

Os artigos 42 e 43 estabelecem a densidade populacional para Ribeirão Preto:

- Densidade Populacional Líquida Básica é de 850 hab./ha (oitocentos e cinquenta habitantes por hectare) para cada lote de terreno;
- Densidade Populacional Líquida Máxima de 2.000 hab./ha. (dois mil habitantes por hectare) permitida para lotes ou glebas localizadas na:
 - Zona de Urbanização Preferencial - ZUP e

- Zona de Urbanização Controlada - ZUC, desde que atendidas as demais restrições urbanísticas desta lei; (o artigo 50§1º da lei 2505, de 2012 estabelece a densidade populacional líquida máxima de 1700 hab./há).

A quantidade de unidades residenciais unifamiliares, ou não residenciais, de cada lote de terreno ou unidade autônoma, será determinada com base na densidade populacional líquida da zona onde está inserido o imóvel. Adota-se para:

- Unidade residencial unifamiliar 3,4 (três pessoas e quatro décimos);
- Uso não residencial 0,2 (dois décimos) de pessoas por metro quadrado de área efetivamente utilizada pela atividade. (Fonte: Censo Demográfico de 2000).

A densidade populacional líquida relativa a cada lote de terreno será calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula matemática:

$$DPL = P/A,$$

Onde:

- DPL significa densidade populacional líquida;
- P significa a quantidade de unidades previstas para o lote, multiplicada pelo número médio de pessoas a que se refere o parágrafo primeiro deste artigo (3,4 para o uso residencial e 0,2 para o uso não residencial);
- A significa a área do lote de terreno no qual se deseja edificar, medida em hectares.

Na Zona de Urbanização Restrita - ZUR, não serão permitidas densidades superiores à Densidade Populacional Líquida Básica, correspondente a 850 hab./ha (oitocentos e cinquenta habitantes por hectare). (O artigo 50§2º da lei 2505, de 2012 estabelece a densidade populacional líquida máxima na ZUR em 650 hab./ha).

4.4.5 Solo Natural

O artigo 44 estabelece a taxa de solo natural coberto com vegetação igual a 10% (dez por cento) da área do lote para qualquer terreno. No caso de dificuldade de atendimento em função da geologia do solo, o Departamento de Gestão Ambiental indicará as medidas mitigadoras.

Área Permeável (alterações da lei 2505 de 2012 artigos 53 e 54)

É obrigatória a manutenção de área permeável no lote com, no mínimo, as seguintes proporções:

I - Na Zona de Urbanização Preferencial (ZUP) e na Zona de Urbanização Restrita (ZUR):

- a) 5% (cinco por cento) para lotes com área de até 400 (quatrocentos) metros quadrados;
- b) 10% (dez por cento) para lotes com área acima de 400 (quatrocentos) até 1000 (mil) metros quadrados;
- c) 15% (quinze por cento) para lotes com área maior que 1000 (mil) metros quadrados.

II - Na Zona de Urbanização Controlada (ZUC) - 10% (dez por cento) para lotes com qualquer área;

III - Na Zona de Amortecimento da Estação Ecológica de Ribeirão Preto (ZMT) - 20% (vinte por cento) para lotes com qualquer área.

Na hipótese de utilização de piso drenante, apenas a sua área efetivamente vazada será considerada como livre de pavimentação. As condições naturais de absorção das águas pluviais no lote poderão, como alternativa ao disposto acima, ser garantidas pela construção de reservatório ligado a sistema de drenagem.

4.4.6 Recuos das Edificações

Os artigos 45 a 47 estabelecem as normas que devem ser observadas em relação aos recuos. Todas as construções com gabarito superior ao básico (10 metros de altura) deverão observar recuos de todas as divisas do terreno de acordo com a seguinte fórmula matemática:

$$R=H/6, \text{ maior ou igual a } 2,$$

Onde:

- R significa a dimensão dos recuos em metros lineares;
- H significa a altura do edifício em metros lineares, contada a partir pavimento térreo.

Já as edificações com gabarito igual ou inferior ao básico devem observar, no mínimo, as exigências sanitárias de ventilação e iluminação de acordo com o Código de Obras, e especificações do loteador.

O recuo mínimo lateral e de fundo será igual a 2 metros.

O recuo lateral nas edificações com gabarito igual a 10 metros (gabarito básico) poderá ser ocupado pela caixa de escada e elevador, para adequar às exigências quanto à acessibilidade.

Quanto ao recuo de frente o artigo 46 estabelece exigências diferenciadas em função da classificação viária, valendo inclusive para as diretrizes viárias, mesmo sem estar aberta a via.

I - Ao longo das praças rotatórias e das vias expressas de 1º e 2º categorias, como tal classificadas no Anexo VIII desta lei:

- a) 30 (trinta) metros a partir da guia externa da pista expressa, no caso de edificações com gabarito superior a 4 (quatro) metros;

b) 25 (vinte e cinco) metros a partir da guia externa da pista expressa, para as edificações com gabarito até 4 (quatro) metros.

II - Ao longo das avenidas, como tal classificadas no Anexo VIII desta lei:

a) 20 (vinte) metros no caso de edificações com gabarito superior a 4 (quatro) metros;

b) 5 (cinco) metros para as edificações com gabarito até 4 (quatro) metros.

III - Ao longo das avenidas parque, como tal classificadas no Anexo VIII desta Lei:

a) 10 (dez) metros no caso de edificações com gabarito superior a 4 (quatro) metros;

b) 5 (cinco) metros para as edificações com gabarito até 4 (quatro) metros.

IV - Ao longo das demais vias que compõe o sistema viário, 5 (cinco) metros para os imóveis cujo gabarito seja superior a 4 (quatro) metros, podendo também seu recuo ser determinado pela fórmula $H=3x(L+R)$ metros, onde H é a altura do prédio, L é a largura da rua e R é o recuo até o alinhamento.

Quando o lote for lindeiro a duas ou mais vias, as edificações deverão respeitar os recuos definidos, conforme o gabarito e os tipos de vias envolvidos, independentemente de onde venha ser a entrada de pedestres ou veículos da edificação. Quando ao longo das praças rotatórias e das vias expressas a pista local já estiver implantada, os recuos de frente serão:

- De 10 metros para edificação com gabarito superior a 4 metros;

- De 5 metros para edificação com gabarito de até 4 metros;

Na Área Especial do Quadrilátero Central (AQC), no polígono formado entre as ruas Florêncio de Abreu, José Bonifácio, Visconde do Rio Branco, Marechal Deodoro, Mariana Junqueira e Floriano Peixoto, as edificações com até 10 metros (gabarito básico) estarão dispensadas do recuo frontal, desde que o pavimento térreo seja destinado ao uso não residencial e os demais pavimentos ao uso residencial.

4.5 PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS

Os artigos 48 a 61 tratam do parcelamento do solo, estando sujeito à aprovação da Prefeitura qualquer modalidade de parcelamento do solo urbano.

O artigo 52 define as modalidades de parcelamento do solo urbano:

I - Considera-se loteamento a subdivisão de imóvel destinado à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

II - Considera-se desmembramento, a subdivisão de imóvel em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

III - Considera-se desdobro a divisão de lote, resultante de loteamento regular, em duas partes;

IV - Considera-se loteamento integrado à edificação, conjuntos habitacionais, a modalidade de loteamento em que a construção das edificações nos lotes é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização;

V - Considera-se desmembramento integrado à edificação, a modalidade de desmembramento em que a construção das edificações nos lotes é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização;

VI - Considera-se condomínio urbanístico, a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida abertura de vias de domínio privado internamente ao perímetro do condomínio;

VII - Considera-se condomínio urbanístico integrado à edificação, a modalidade de condomínio em que a construção das edificações é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização;

VIII - Consideram-se assentamentos informais os assentamentos urbanos, localizados em áreas públicas ou privadas, compreendendo as ocupações irregulares ou clandestinas, com fins de moradias e implantados sem autorização do titular de domínio;

IX - Considera-se loteamento fechado conforme definição no item I, e que após sua aprovação, será legalizado seu fechamento por decreto do Poder Executivo.

O parcelamento do solo para fins urbanos nas modalidades acima referidas só será permitido na zona urbana e de expansão urbana. Será admitida a utilização concomitante de mais de uma modalidade de parcelamento, no mesmo imóvel ou em parte dele, desde que sejam atendidos todos os requisitos da lei.

Antes da elaboração dos projetos de parcelamento do solo, o interessado ou seu representante legal, deverá requerer, através de processo administrativo específico, as diretrizes ambientais, de uso do solo, viárias e urbanísticas, e a certidão de viabilidade para a urbanização, junto à Secretaria de Planejamento e Gestão Ambiental, apresentando:

- I - Título público de propriedade atualizado, devidamente registrado, sem ônus de qualquer natureza;
- II - Croquis de localização da área a ser parcelada, com denominação, situação, limites, áreas e demais elementos que identifiquem e caracterizem o imóvel;
- III - Certidão Negativa de débitos de tributos municipais que incidam sobre a área, com seu cadastramento municipal;
- IV - Levantamento planialtimétrico completo.

Poderão ser admitidas, para a emissão da Certidão de Viabilidade, áreas vinculadas ao INCRA e/ou com contratos particulares entre o empreendedor e o proprietário da área, registrados em cartório, sendo que, para a aprovação definitiva do empreendimento, deverão ser atendidas as exigências contidas no Artigo 147, que trata de processo administrativo para a modalidade de condomínio urbanístico.

Excepcionalmente será admitido parcelamento na zona rural, desde que não resultem unidades de terreno com dimensão inferior à do módulo rural da região.

É vedado o parcelamento do solo em:

- I - Terrenos alagadiços e sujeitos a inundação;
- II - Terrenos que tenham sido aterrados ou contaminados com materiais nocivos à saúde pública, sem que sejam previamente saneados; e devidamente comprovado por laudo técnico fornecido por entidade competente;

III - Terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências técnicas específicas das autoridades competentes;

IV - Terrenos nos quais as condições geológicas não aconselham a edificação, conforme parecer técnico específico do órgão responsável pelo controle do meio ambiente, independentemente de sua declividade;

V - Áreas de preservação ecológica, nas ZPM - Zonas de Proteção Máxima -, nos termos do Inciso V do Artigo 6º desta lei e no Código do Meio Ambiente;

VI - Áreas de proteção obrigatória e nos sítios significativos, conforme definido nos artigos 168 e 141 do Código do Meio Ambiente, respectivamente;

VII - Áreas onde ocorram emissão de poluentes, em níveis nocivos aos meios físico, biológico e antrópico.

Quando necessário, a Prefeitura, com base em fundamentado e circunstanciado laudo técnico, determinará as obras e serviços a serem executados pelo interessado, previamente à aprovação do projeto de parcelamento do solo.

A Prefeitura poderá negar o pedido de parcelamento do solo mesmo em área que se encontre dentro da zona de expansão urbana, onde for técnica ou economicamente inviável a implantação de infraestrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos comunitários.

Nas margens dos cursos d'água deverá ser executada pelo empreendedor, a recomposição das matas ciliares, de forma compatível com o programa de Parques Lineares previsto no Plano Diretor.

Na execução de obras de terraplanagem, deverá ser implantado pelo empreendedor, o sistema de drenagem necessário para prevenir a erosão, o assoreamento e o aumento do deflúvio.

A Prefeitura não aprovará parcelamento do solo para fins urbanos em glebas distantes da área urbana, cuja implantação exija a execução de obras e serviços de infraestrutura urbana, inclusive de vias de acesso, de abastecimento de água e outros conexos nas áreas adjacentes, salvo se tais obras ou serviços forem executados pelo interessado, às suas próprias expensas.

Quando o parcelamento do solo visar à urbanização, será exigida reserva de áreas públicas a serem doadas ao Poder Público, nos percentuais estipulados em lei.

Não caberá à Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes, das quadras e/ou das unidades que o interessado venha a encontrar em relação às medidas dos empreendimentos aprovados, sendo esta de responsabilidade do empreendedor.

Nos contratos de compra e venda de lotes, e nas escrituras definitivas, deverão constar as obrigações e restrições a que os mesmos se acham sujeitos pelas prescrições desta lei, com a responsabilidade técnica solidária dos adquirentes ou compromissários compradores na proporção de superfície de suas áreas.

4.5.1 Quadras e Lotes

O artigo 62 estabelece que é vedada a instituição de qualquer modalidade de parcelamento do solo, bem como modificações ou cancelamentos, que resultem em lotes com área ou testada, inferiores às seguintes limitações e dimensões mínimas:

Figura 9: Quadras e Lotes da Lei 2.157 de 2.157 – Art. 62

Zona	Lote de Meio		Lote de Esquina	
	Frente Mínima	Área Mínima	Frente Mínima	Área Mínima
	(m)	(m ²)	(m)	(m ²)

ZUP	6,00	125,00	9,00	180,00
ZUC	10,00	250,00	12,00	300,00
ZUR	7,00	140,00	N.A	N.A
ZUP - Zona de Urbanização Preferencial				
ZUC - Zona de Urbanização Controlada				
ZUR - Zona de Urbanização Restrita				
N.A - não aplica				

A seguir é apresentada tabela de quadras e lotes contendo as alterações propostas pela lei 2505, de 2012, que foi suspensa, mas que vigorou por um período de um pouco mais de um ano, que acrescenta a Zona de Amortecimento da Estação Ecológica de Ribeirão Preto, bem como para facilitar a análise, segue também os parâmetros para as ZEIS, pela Lei 2927, de 2018 que está em vigor.

Figura 10: Quadras e Lotes da Lei 2.505 de 2012 – Art. 79

Zona	Lote de Meio		Lote de Esquina	
	Frente Mínima	Área Mínima	Frente Mínima	Área Mínima
	(m)	(m ²)	(m)	(m ²)
ZUP	7,00	140,00	9,00	180,00
ZUC	10,00	250,00	12,00	300,00
ZUR	7,00	140,00	9,00	180,00
ZMT	10,00	300,00	12,00	N.A.
ZMT - 03 e 03 A	10,00	250,00	12,00	300,00
ZUP - Zona de Urbanização Preferencial				
ZUC - Zona de Urbanização Controlada				
ZUR - Zona de Urbanização Restrita				
ZMT - Zona de Amortecimento da Estação Ecológica de Ribeirão Preto				
ZMT - Subzonas 03 e 03A				
N.A - não aplica				

Todos os lotes deverão ter frente para via pública oficial, devidamente doada ao Município;

Nos casos de loteamentos de interesse social localizados em ZEIS, de acordo com o artigo 23 da Lei 2927, de 2018, os lotes destinados a HIS, sem a vinculação da produção da unidade habitacional, devem obedecer aos seguintes parâmetros mínimos:

I - Área mínima de 100,00 m² (cem metros quadrados);

II - Frente mínima de 6,00 m (seis metros).

Os lotes com frente para avenidas e vias coletoras deverão observar os seguintes parâmetros mínimos:

I - Área mínima de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

II - Frente mínima de 8,00 m (oito metros).

O artigo 63 estabelece o comprimento máximo das quadras em 300 (trezentos) metros lineares. Em caráter excepcional poderão ser admitidas quadras de comprimento superior a 300 (trezentos) metros em loteamentos para fins urbanos e/ou outros empreendimentos, desde que enquadrados como de grande impacto urbanístico e, como tal, previamente apreciado e aprovado pela Comissão de Controle Urbanístico a qual, quando necessário, definirá as contrapartidas necessárias para compensá-las.

4.5.2 Sistema de Áreas Verdes e Institucionais Destinadas ao Uso Público

O artigo 64 adota as seguintes definições:

I - Considera-se área verde a área de proteção obrigatória, conforme previsto no artigo 168 do Código do Meio Ambiente, para as quais é exigida a conservação da vegetação natural existente, e sua recuperação, quando degradada, sendo a ela impostas restrições de uso;

II - Considera-se sistema de lazer, o sistema de áreas verdes não enquadrado no inciso anterior, sendo este dividido em sistema de lazer contemplativo e sistema de lazer recreativo.

- a) Denomina-se Sistema de Lazer Contemplativo, as áreas integrantes do Sistema de Áreas Verdes, com vegetação natural ou tratamento paisagístico efetivamente implantado, reservado a cumprir funções de contemplação, repouso e lazer, permitindo-se a instalação de mobiliário urbano de apoio a estas atividades;
- b) Denomina-se Sistema de Lazer Recreativo, as áreas integrantes do Sistema de Áreas Verdes destinadas aos usos recreativos, nas quais podem ser feitas construções afins a estes usos;
- c) A porcentagem do total do sistema de áreas verdes, admitida como Sistema de Lazer Recreativo é de 15% (quinze por cento) na Zona de Urbanização Restrita - ZUR e de 25% (vinte e cinco por cento) nas Zonas de Urbanização Preferencial - ZUP e Zona de Urbanização Controlada - ZUC.

III - Considera-se área institucional, a área destinada exclusivamente à instalação de equipamentos comunitários de: educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer e convívio social;

IV - Considera-se área Patrimonial, a área destinada à implantação de equipamentos urbanos e similares.

Para a aprovação do empreendimento, fica o empreendedor obrigado a transferir, para a Prefeitura Municipal, mediante registro cartorial, sem qualquer ônus para o Município, as áreas destinadas ao uso público.

Segundo o artigo 65, as áreas de terreno classificadas como Zona de Proteção Máxima - ZPM, nos termos do Inciso V do Artigo 6º desta lei, e do Código do Meio Ambiente poderão ser computadas em sua totalidade como sistema de áreas verdes, desde que seja

implantado pelo empreendedor, plano de recuperação e/ou adequação para uso público, conforme diretrizes específicas fornecidas pela Secretaria de Planejamento e Gestão Ambiental. Quando não for indicado o uso público para a Zona de Proteção Máxima - ZPM, a Secretaria de Planejamento e Gestão Ambiental poderá exigir reserva de sistema de áreas verdes além daquela localizada na ZPM, para destinação de lazer da população, conforme indicado nas diretrizes ambientais.

O artigo 66 admite a localização de sistema de áreas verdes em terrenos que apresentem declividade superior a 15% (quinze por cento) quando houver interesse paisagístico ou ambiental manifesto e reconhecido pelo órgão municipal responsável pela proteção ambiental. A Secretaria de Planejamento e Gestão Ambiental poderá exigir reserva de sistema de áreas verdes além daquela localizada na situação descrita no caput, para destinação de lazer da população, conforme indicado nas diretrizes ambientais. O artigo 67 estabelece como parâmetro para integrar o sistema de áreas verdes somente as áreas que permitam a inserção de círculo com raio de 10 (dez) metros.

4.5.3 Sistema Viário

Segundo o artigo 68, as vias que compõe o sistema viário do loteamento, serão obrigatoriamente destinadas ao uso público, devendo ser transferidas para a Prefeitura Municipal, quando do registro do loteamento, sem quaisquer ônus para o Município, e deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas; bem como adaptar-se às condições topográficas do terreno. As vias serão classificadas conforme a respectiva hierarquia funcional, e deverão atender às especificações técnicas e operacionais nos termos das Tabelas do Anexo VIII desta lei com base no disposto na Lei Complementar Municipal nº 501 - Plano Diretor de Ribeirão Preto e de suas alterações. Bem como, na Tabela VIII-D são apresentados os padrões de projeto, e na Tabela VIII-E são apresentadas as dimensões e compatibilização do sistema cicloviário ao sistema viário.

Sistema Estrutural:

- a) Vias Expressas de 1ª Categoria;
- b) Vias Expressas de 2ª Categoria ou Fundo de Vale;
- c) Avenidas ou Avenidas Parque.

Sistema Secundário: Distribuidor e Coletor:

- a) Vias de Distribuição e Coletoras.

Os artigos 71 a 81 estabelecem diretrizes para os alinhamentos prediais nos cruzamentos de vias públicas, bem como estabelece o parâmetro de praça rotatória com raio externo mínimo de 75 (setenta e cinco) metros, no caso de cruzamento entre avenidas, vedando a implantação de lotes nos canteiros centrais e laterais de avenidas, rotatórias e vias expressas de 2ª categoria, sendo permitido apenas lotes com frente para as pistas marginais das mesmas. Cabe ao empreendedor a implantação do sistema viário e da respectiva infraestrutura, com exceção da pista de via expressa segregada se estiver prevista nas diretrizes, cabendo a execução à Prefeitura ou a órgãos estaduais. A faixa destinada a esta via deverá ser computada na porcentagem de área destinada ao sistema viário e os canteiros na porcentagem de áreas verdes. Estabelece ainda que as vias que terminem junto a divisa de gleba loteada terão largura mínima de 14 (catorze) metros para viabilizar futuros prolongamentos, caso não contemplem o prolongamento deverá ser estabelecida a solução de retorno, como “cul de sac” cujo diâmetro será de 20 (vinte) metros. Define ainda “vias parques” ao longo de cursos d’água em zona de proteção máxima (ZPM), devendo ser integrada ao sistema de lazer recreativo ou contemplativo.

4.6 LOTEAMENTOS

4.6.1 Áreas Destinadas ao Uso Público

Segundo o artigo 83, o percentual de áreas de uso público será estabelecido segundo a zona de uso em que se localiza o empreendimento. A dimensão mínima do sistema de áreas verdes e das áreas institucionais destinadas ao uso público nos loteamentos, será a seguinte:

I - Zona de Urbanização Preferencial - ZUP, 25% (vinte e cinco por cento) do imóvel a ser parcelado, na seguinte proporção:

- a) Mínimo de 5% (cinco por cento) para a área institucional;
- b) Mínimo de 20% (vinte por cento) para sistema de áreas verdes e de lazer.

II - Zona de Urbanização Controlada - ZUC-, 25% (vinte e cinco por cento) do imóvel a ser parcelado, na seguinte proporção:

- a) Mínimo de 2,5% (dois e meio por cento) para a área institucional;
- b) Mínimo de 2,5% (dois e meio por cento) para a área patrimonial;
- c) Mínimo de 20% (vinte por cento) para sistema de áreas verdes.

III - Zona de Urbanização Restrita - ZUR-, 40% (quarenta por cento) do imóvel a ser parcelado, na seguinte proporção:

- a) Mínimo de 5% (cinco por cento) para a área institucional;
- b) Mínimo de 35% (trinta e cinco por cento) para sistema de áreas verdes e de lazer.

IV – Zona de Amortecimento da Estação Ecológica de Ribeirão Preto – Mata de Santa Tereza (ZMT):

- a) 5% (cinco por cento) para área institucional;
- b) 20% (vinte por cento) para sistema de áreas verdes e lazer.
(Foi acrescentado pelo inciso IV do artigo 90 da Lei 2505, de 2012, que está suspensa devido a uma ADIN.

Os loteamentos em gleba com área total inferior a 50.000 m² (cinquenta mil metros quadrados) deverão reservar 5% (cinco por cento), no mínimo, de área institucional para

implantação de equipamentos comunitários. Além das exigências para área institucional e áreas verdes, a Prefeitura poderá exigir a reserva de área para implantação de equipamentos urbanos tais como: serviços de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado, dentre outros;

Os artigos 84 a 86 estabelecem que todas as públicas deverão ter frente para via pública, sendo permitidos usos recreativos no sistema de áreas verdes nos loteamentos, devendo a localização das áreas institucionais ser indicada pela Prefeitura. Podendo no caso de empreendimentos de baixa densidade com lotes acima de 500 (quinhentos) metros quadrados, poderá ser admitida a doação parte da área institucional em outro local, conforme lei 1947 de 2005.

4.6.2 4.6.2. Obras de Infraestrutura Urbana

Segundo o artigo 87, nos loteamentos para fins urbanos será obrigatória a execução, por parte do empreendedor, no mínimo das seguintes obras e equipamentos urbanos, de acordo com os projetos constantes do processo administrativo de aprovação:

- I - Abertura de vias de circulação e de acesso com implantação de guias e sarjetas;
- II - Demarcação de lotes, quadras e logradouros com a colocação de marcos de concreto;
- III - Construção do sistema de escoamento de águas pluviais, inclusive galerias, bocas de lobo, guias e sarjetas, canaletas ou outro sistema, conforme padrões técnicos fixados pelo Poder Executivo;
- IV - Projeto e execução de sistema estrutural de infiltração e de retenção ou retardamento do fluxo de águas pluviais, atendendo a normas técnicas e especificações formuladas pelos órgãos competentes e, integrado ao previsto no inciso III;

V - Construção do sistema público de esgotamento sanitário com as respectivas derivações prediais, de acordo com normas e padrões técnicos da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e do DAERP, sendo que todo o esgoto sanitário do loteamento deverá ser tratado;

VI - Construção do sistema público de abastecimento de água potável com as respectivas derivações prediais, além das necessárias à instalação de hidrantes, estas últimas, na proporção de uma para cada dois quarteirões e, quando for o caso, captação, recalque e reservação d'água, de acordo com os padrões técnicos da ABNT; e do DAERP;

VII - Obras de contenção de taludes e aterros destinados a evitar desmoronamento e o assoreamento dos rios, córregos, ribeirões, lagoas, represas, etc.;

VIII - Colocação da rede de energia elétrica e iluminação pública em conformidade com os padrões técnicos fixados por órgão ou entidade pública competente;

IX - Pavimentação das vias com pedras poliédricas, paralelepípedos, asfalto ou outros materiais, dando-se preferência àqueles que permitam a infiltração das águas pluviais no solo, conforme seja determinado pelo Poder Público, inclusive os dispositivos referentes à acessibilidade, de acordo com os padrões técnicos da ABNT;

X - Projeto de paisagismo do sistema de áreas verdes e de lazer, arborização das ruas e avenidas, bem como sua implantação de acordo com o Código do Meio Ambiente e diretrizes do departamento responsável pela gestão ambiental.

As obras após decreto de aprovação do loteamento deverão ser executadas conforme cronograma físico-financeiro, respeitados os seguintes prazos:

- a) 2 (dois) anos para a execução das obras elencadas nos incisos I, II e III;
- b) 3 (três) anos para execução das obras elencadas nos incisos IV e V;
- c) 5 (cinco) anos para execução das obras elencadas nos incisos VI, VIII e IX;
- d) Plantio e manutenção do paisagismo, conforme estabelecido pelo artigo 152 do Código do Meio Ambiente através de seu Decreto Regulamentador.

A juízo da Prefeitura, os prazos fixados nas alíneas “a”, “b” e “c” poderão ser prorrogados uma única vez e mediante requerimento devidamente justificado por igual prazo.

Segundo os artigos 88 a 90, o empreendedor dará ao Poder Público, em garantia da execução das obras, caução de valor, no mínimo, 10% (dez por cento) superior ao necessário para conclusão integral das mesmas, optando por uma das seguintes modalidades:

- a) Dinheiro;
- b) Seguro-garantia;
- c) Fiança bancária;
- d) Área de terreno;
- e) Caução em lotes no próprio empreendimento, mediante escritura de garantia hipotecária.

A caução em lotes no próprio empreendimento será liberada à medida que os serviços forem sendo executados, sendo os lotes, descaucionados parcial e proporcionalmente à infraestrutura executada, de acordo com o seguinte planejamento:

- a) 14% (quatorze por cento) para obras de abertura de vias de circulação e rede de escoamento de águas pluviais, com seu lançamento em galerias executado;
- b) 20% (vinte por cento) para obras de colocação de guias e sarjetas, e plantio de grama;

- c) 16% (dezesesseis por cento) para obras da rede coletora de esgotos, com as respectivas derivações prediais, devidamente interligadas ao sistema público existente;
- d) 20% (vinte por cento) para as obras das redes distribuidoras de água, com as respectivas derivações prediais incluindo a instalação de hidrantes, estas últimas na proporção de 1 (um) para cada 2 quarteirões e, conforme o caso, captação, recalque e reservação de água, com suas redes distribuidoras de água interna ao loteamento, devidamente interligadas ao sistema público existente;
- e) 30% (trinta por cento) para as obras de implantação de pavimentação, com as redes e derivações de água e esgoto, galerias de águas pluviais, guias e sarjetas.

A liberação das outras modalidades de caução: dinheiro, seguro-garantia e fiança bancária, poderão ser liberadas nos mesmos percentuais acima, descaucionando-se parcial e proporcionalmente à infraestrutura executada. A área de terreno objeto de caução, deverá situar-se no município, não podendo fazer parte da área loteada, deverá estar livre de quaisquer ônus, e só será descaucionada de uma só vez, ao final da implantação de toda a infraestrutura. Quando o descaucionamento for parcial, a proporcionalidade deverá ser computada, tomando por base os percentuais respectivos de cada alínea acima, anexados os Termos de Recebimento Parciais de Obras, pelo DAERP e pela Secretaria de Infraestrutura, para cada serviço executado.

O descaucionamento do paisagismo ocorrerá conforme consta do Código do Meio Ambiente.

Os loteamentos integrados à edificação, destinados à construção de conjuntos habitacionais, executados através da Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto - COHAB - RP - ou Caixa Econômica Federal e com recursos do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS ou Governo do Estado de São Paulo, são isentos de caução.

O empreendedor perderá em favor do Município os mesmos percentuais caso as obras não sejam realizadas, ficando a Prefeitura Municipal, obrigada a executá-las ou a promover ação competente para adjudicar ao seu patrimônio, a área caucionada.

4.6.3 Parcelamento do Solo em Áreas Especiais de Interesse Social

Os artigos 91 a 93 foram revogados pelos artigos 22 a 25 da Lei 2927, de 2018, que será tratado no item 5 deste documento.

4.7 EMPREENDIMENTO PARA FINS INDUSTRIAIS

Os artigos 94 e 95, permitem empreendimentos industriais nas zonas urbanas e de expansão urbana, desde que respeitado o Zoneamento Industrial contido no Anexo VII. Como a aprovação de qualquer empreendimento para fins industriais enquadra-se como empreendimento de grande impacto, devendo observar também os valores dos índices de risco ambiental de fontes potenciais de poluição da Tabela VII – A, ficando sujeitos à apreciação e aprovação pela Comissão de Controle Urbanístico. Nas Áreas Especiais Industriais - AID - 1 e na AID - 2 -, não será permitido loteamento misto, que implique na implantação de lotes residenciais.

No caso de empreendimentos estritamente industriais, parte da área institucional a ser reservada ao uso público, seja doada à Prefeitura Municipal fora dos limites do loteamento, em local a ser especificado pela Comissão, em lote vazio ou edificado e em valor equivalente ao valor de mercado da área considerada urbanizada do loteamento, conforme Lei 1947/05.

Nos loteamentos para fins industriais é obrigatória reserva de uma faixa de no mínimo 20 metros (vinte metros) de largura ao longo de suas divisas, destinada à implantação de cinturão verde devidamente arborizado, o qual poderá ser computado como área verde. Quando se tratar de loteamento misto, isto é, com lotes destinados ao uso industrial e/ou de prestação de serviços, e lotes destinados ao uso residencial, se o uso industrial permitir

a instalação de indústrias com índice de risco ambiental acima de 1,5 (um e meio), conforme classificado na Tabela VII - A do Anexo VII deverá, obrigatoriamente, a referida faixa de proteção de, no mínimo, 20 metros (vinte metros) estar localizada de forma a separar os lotes industriais dos residenciais, tanto dentro do próprio loteamento quanto dos adjacentes.

4.8 DESDOBRO

Os artigos 96 a 100 tratam de desdobro ou aglutinação de lotes, que só será permitido para lotes com frente para via pública, e que os lotes resultantes tenham as dimensões mínimas fixadas no Artigo 62 desta lei, conforme a zona em que estiver localizado.

Figura 11: Quadras e Lotes de Desdobro da Lei 2157 – Art. 96

Zona	Lote de Meio		Lote de Esquina	
	Frente Mínima	Área Mínima	Frente Mínima	Área Mínima
	(m)	(m ²)	(m)	(m ²)
APR	10,00	250,00	12,00	300,00
ABV	10,00	250,00	12,00	300,00
APR - Áreas Especiais Predominantemente Residenciais				
ABV - Área Especial do Boulevard				

Na aglutinação de lotes com usos distintos prevalecerá aquele que for mais restritivo.

Nos loteamentos registrados em cartório de registro de imóvel prevalecerá a restrição do loteador.

O artigo 97 trata de loteamentos existentes localizados em AIS – áreas especiais de interesse social foi revogado pela Lei 2927, de 2018, que está tratada neste documento no item 5.

O desdobro em sítios de recreio, existentes até a data da publicação desta lei será autorizado pela Prefeitura Municipal desde que:

- I - Não haja restrição imposta pelo loteador devidamente registrada no cartório de imóveis competente;

II - Seja subdividido em no máximo duas partes;

III - Seja comprovada a existência de no mínimo dois melhoramentos construídos ou mantidos pelo poder Público, conforme disposto no artigo 32 da Lei Federal nº 5172/66 - Código Tributário Nacional, devendo ser um deles a rede de esgotos.

Havendo aglutinação de dois ou mais sítios de recreio, o número de partes resultantes não poderá exceder o dobro do número original.

As partes resultantes de desdobro anterior à publicação desta Lei serão consideradas para os efeitos do inciso II deste artigo.

4.9 DESMEMBRAMENTO

Os artigos 101 e 102 tratam dos requisitos obrigatórios para o desmembramento de gleba:

I - O nome do empreendimento;

II - A indicação e a finalidade do desmembramento;

III - Os usos, gabarito, densidade populacional, coeficiente de aproveitamento, taxa de solo natural, recuos e outras limitações urbanísticas aplicáveis, fixados nesta lei;

IV - Quando necessário o empreendedor deverá arcar com a implantação ou complementação de infraestrutura, conforme a ser especificado pelo poder público para a implantação do desmembramento.

Os desmembramentos de gleba com reservas de áreas públicas ou de lotes acima de dez partes, estarão sujeitos à certidão de viabilidade.

O artigo 103 estabelece os requisitos para o desmembramento de gleba ou lote em função da área:

- I – Área $\leq 10.000,00 \text{ m}^2$, estará isento de reserva de áreas públicas independentemente do número de partes resultantes;
- II – $10.000,00\text{m}^2 < \text{Área} \leq 20.000,00\text{m}^2$ e número de partes resultantes até dez, estará sujeito à reserva de área pública de 10% (dez por cento) da gleba inicial, destinada para fins de sistema de área verde/lazer, ou institucional, cabendo ao grupo multidisciplinar formado por técnicos da Secretaria de Planejamento e Gestão Ambiental, a definição da natureza da mesma;
- III - Com área acima de $10.000,00\text{m}^2$ até $20.000,00\text{m}^2$ e número de partes resultantes superior a dez, estará sujeito às reservas de áreas verdes/lazer e institucionais, previstas no Artigo 83;
- IV - Com área acima de $20.000,00\text{m}^2$ estará sujeito às reservas de áreas verdes/lazer e institucionais previstas no artigo 83, independentemente do número de partes resultantes.

Excetuam-se da reserva de área pública, o desmembramento que resultar em área superior a 20.000 m^2 , e no caso de áreas inferiores devem atender as destinações por zona de uso de que trata o artigo 83. Quando o desmembramento resultar em áreas com tamanhos diferentes a reserva de área pública deverá ser calculada sobre a área total da gleba. Nos desmembramentos que resultam em área maior que 10.000 m^2 e menor ou igual a 20.000 m^2 com destinação não residencial a reserva de áreas verdes poderá ser internamente ao empreendimento e não edificante. No entanto, se o desmembramento de gleba for aglutinado a outro imóvel, cujo número inicial seja igual ao número de imóveis resultantes estará isento de áreas públicas. Os lotes oriundos de desmembramento devem ter o uso e ocupação do solo averbado na matrícula. A gleba ou lote com área acima de 10.000 m^2 estará sujeita a reserva de área para o sistema de áreas verde e institucional correspondente a 10% dos lotes objeto de urbanização. Quando o uso do solo for unifamiliar, prestação de serviços, industrial e institucional não haverá

reserva de área pública. Quando o desmembramento gerar mais de 10 (dez) partes deverá reservar área pública independente do uso e ocupação do solo, atendendo ao artigo 80, que trata da reserva de área para circulação de 15 metros de cada lado dos dutos e linhas de redes de transmissão de energia.

4.10 CHÁCARAS OU SÍTIOS DE RECREIO

Segundo os artigos 105 a 107, os parcelamentos de solo destinados a chácaras ou sítios de recreio, só serão permitidos na zona de expansão urbana do Município, com área mínima de 2.500 m². Os parcelamentos devem atender aos mesmos requisitos urbanísticos exigidos para loteamento, quanto ao comprimento de quadra e reservas de uso público, inclusive sistema viário, em conformidade com as zonas de uso em que se encontram, devendo atender as disposições do artigo 87, exceto quanto à pavimentação de via que poderá ser dispensada, exceto aquelas que integram o sistema de via arterial, principal, e coletoras do anexo IX. Já o artigo 108 permite redução da reserva de áreas verdes, de no mínimo 10% na Zona de Urbanização Controlada (ZUC) e de no mínimo 20% na Zona de Urbanização Restrita (ZUR), desde que seja vedado o parcelamento do lote resultante, e nem ter seu uso modificado, devendo observar quando da edificação a área permeável de 15%, que deverá ser gravada na matrícula.

4.11 CONDOMÍNIOS

Os artigos 109 a 118 que tratam de empreendimentos habitacionais, comerciais, de prestação de serviços, e industriais, organizados sob o regime jurídico do condomínio previsto na Lei Federal nº 4.591/64, definidos nesta Lei como condomínios urbanísticos e condomínios urbanísticos integrados à edificação, só poderão ser implantados nas zonas urbanas e de expansão urbana, exceto nas Áreas Especiais Predominantemente Residenciais - APR e nas Áreas Especiais Estritamente Residenciais - AER e demais loteamentos com restrição registrados em cartório.

Os Condomínios urbanísticos destinados à implantação de unidades autônomas residenciais horizontais, constituídos por habitações, isoladas, agrupadas, geminadas ou sobrepostas, bem como os condomínios urbanísticos integrados às edificações verticais, deverão atender às seguintes condições: cota mínima de terreno por unidade habitacional de 80 m² para condomínios urbanísticos horizontais, e cota mínima de 40 m² para os condomínios urbanísticos verticais. Uma vaga de estacionamento por unidade habitacional. Sistema de lixo colocado dentro do lote ou gleba, devendo o empreendedor executar as seguintes obras de infraestrutura: a) sistemas de distribuição de águas e coleta e disposição de águas servidas e esgoto; b) construção de sistema de escoamento de águas pluviais, inclusive sistemas estruturais de infiltração e de retenção ou retardamento do fluxo de águas pluviais, atendendo às normas técnicas e especificações formuladas pelos órgãos competentes; c) sistema de iluminação; d) pavimentação da via particular de circulação de veículos quando houver, e do passeio ou via de pedestres; e) arborização na proporção de, no mínimo, 1 (uma) árvore para cada unidade residencial nos condomínios horizontais, sendo que nos condomínios verticais esta proporção será de 1 (uma) árvore para cada 5 (cinco) unidades residenciais e, tratamento paisagístico das áreas de lazer e demais áreas comuns não ocupadas por edificações.

Os condomínios urbanísticos horizontais, implantados em lotes ou glebas com área de até 10.000 (dez mil) metros quadrados, deverão atender ainda às seguintes disposições:

- Espaços de uso comum destinado ao lazer, ajardinados e arborizados, igual a 5 m² (cinco metros quadrados) por unidade, com área mínima de 60 m² (sessenta metros quadrados);
- Acesso independente às unidades habitacionais por via particular de circulação de veículos ou de pedestres, internas ao conjunto, sendo que:
 - A via de circulação de pedestres deverá ter largura mínima de 4 (quatro) metros, quando as unidades residenciais estiverem localizadas em um único lado da via; e de 6 (seis) metros quando as unidades residenciais estiverem localizadas dos dois lados da via, podendo esta via conter espaços ajardinados;

- A via de circulação de veículos interna ao conjunto, com largura mínima de 8 (oito) metros, sendo 2 (dois) metros destinados à passeio de pedestres;
- O raio de concordância entre a via pública e a via de acesso de veículos ao conjunto, será de 6,0 (seis) metros de um lado, quando a via estiver junto à divisa e dos dois lados quando a via estiver de meio do lote ou gleba.

As vias de circulação de pedestres e/ou de veículos deverão ter declividade máxima de 10% (dez por cento), sendo que, quando o acesso às unidades residenciais se der somente através da via de pedestres, serão permitidas declividades maiores, desde que garantido o acesso a pessoas com dificuldade de locomoção, a pelo menos 5% (cinco por cento) das unidades residenciais e destas para os espaços comuns destinados ao lazer; Nos espaços de uso comum destinado ao lazer serão permitidos usos recreativos e esportivos no qual podem ser feitas construções afins àquelas atividades , em até 30% (trinta por cento) destes espaços;

Não será admitida a implantação desta modalidade de condomínio em áreas resultantes de desmembramento de área maior, sem que tenham sido atendidas as exigências quanto às reservas de áreas públicas;

Quando na área objeto do pedido de condomínio urbanístico, houver ZPM, como tal caracterizada no Inciso V do Artigo 6º desta Lei, bem como houver a incidência de Diretrizes Viárias, a metragem considerada para o enquadramento a esta modalidade, poderá ser a área efetivamente aproveitável;

Esta modalidade de condomínio urbanístico, só será admitida, quando for integrada à edificação.

Os condomínios urbanísticos horizontais, implantados em lotes ou glebas com área maior que 10.000 (dez) mil metros quadrados, deverão atender ainda às seguintes disposições:

- As vias que integrem as diretrizes viárias fornecidas pelo órgão competente da Prefeitura, pertencentes ao sistema arterial, ao sistema principal ou ao sistema local, deverão ficar fora do perímetro fechado do condomínio;

- As reservas públicas do sistema de áreas verdes, e das áreas institucionais, deverão ser as mesmas especificadas para o loteamento, conforme a zona em que se encontra, sendo no mínimo 50% (cinquenta por cento) das áreas verdes e institucionais, deverão localizar-se externamente à área fechada e deverá ter frente para a via pública;
- Nenhum condomínio urbanístico poderá ser totalmente fechado. Além das vias públicas integrantes do sistema viário geral, parte da área deverá ser integrada por lotes ou unidades de uso misto, com frente para a via pública. A quantidade e a dimensão da área ocupada por estes lotes ou unidades de uso misto e os usos admitidos serão definidos por diretrizes municipais específicas para cada caso, conforme sua localização no Município;
- A área máxima de cada porção a ser fechada dependerá de considerações urbanísticas, viárias, ambientais e do impacto que possa ter sobre a estrutura urbana, sempre em conformidade com o Plano Diretor, definidas por meio de diretrizes da Secretaria de Planejamento e Gestão Ambiental.

O sistema viário, o sistema de áreas verdes e as áreas institucionais, acima mencionados, deverão ficar externos ao perímetro fechado, devendo ser doados ao Poder Público Municipal, na condição de bens de uso comum.

O restante do sistema de áreas verdes, todo o sistema viário e outras que ficarem internos ao perímetro fechado, serão de propriedade particular dos condôminos, fazendo parte da fração ideal das áreas de uso comum, cuja manutenção e conservação será de responsabilidade dos condôminos;

O sistema viário interno aos conjuntos, deverá atender às seguintes especificações:

- A via particular de circulação de veículos com comprimento de até 50 (cinquenta) metros deverá ter largura mínima de 10 (dez) metros, dos quais 4 (quatro) metros destinados a passeio;

- A via particular de circulação de veículos com comprimento maior que 50 (cinquenta) metros deverá ter largura mínima de 12 (doze) metros, dos quais 5 (cinco) metros destinados a passeio;
- O acesso do conjunto à via pública deverá ser feito por meio de via com largura mínima de 14 (quatorze) metros, leito carroçável de 8 (oito) metros, comprimento mínimo de 12 (doze) metros e o raio de concordância entre a via pública e a via de acesso de veículos ao conjunto, será de 12 (doze) metros no alinhamento das guias.

Os raios de concordância entre as vias internas de circulação de veículos com até 50 metros e as vias internas com mais de 50 metros deverão ser de, no mínimo, 6 m (seis metros). Esta modalidade de condomínio poderá ser integrada ou não à edificação.

Os condomínios urbanísticos horizontais com área maior que 10.000 m², que forem implantados em áreas oriundas de parcelamento regular do solo, ficam dispensados das reservas externas, devendo internamente contemplar o empreendimento com espaços de uso comum ajardinados e arborizados, que não se caracterizem como circulação de acesso às unidades habitacionais, correspondentes a 10,00 m² (dez metros quadrados) por unidade, com área mínima de 300 m², sendo que no mínimo 2/3 (dois terços) desta área deverá estar concentrada e conter um círculo com raio mínimo de 10 (dez) metros.

Os condomínios urbanísticos verticais com destinação residencial, serão permitidos nas zonas urbanas e de expansão urbana, exceto nas Áreas Especiais Predominantemente Residenciais - APR, nas Áreas Especiais Estritamente Residenciais - AER e demais loteamentos com restrições em seus memoriais descritivos, desde que atenda às imposições urbanísticas desta lei, do Código de Obras, e do Código do Meio Ambiente devendo atender ainda às seguintes condições:

- I - Espaços de uso comum destinado ao lazer, ajardinados e arborizados, que não se caracterizem como circulação de acesso às unidades habitacionais, correspondentes a 10,00m² (dez metros

quadrados) por unidade, com área mínima de 300m² (trezentos metros quadrados), sendo que no mínimo 2/3 (dois terços) desta área deverá estar concentrada e conter um círculo com raio mínimo de 10 (dez) metros;

II - O sistema viário interno deverá atender ao disposto nas alíneas 'a', 'b' e 'c' do parágrafo 3º do Artigo 112;

III - Quanto ao número de vagas, disposição e acesso às mesmas e demais disposições pertinentes, deverá atender o contido no Anexo IV desta lei e no Código de Obras;

IV - O recuo entre os edifícios nos condomínios verticais será de:

a) 4 (quatro) metros para os edifícios com gabarito de até 4 (quatro) metros, 2 (dois) metros entre estes e as divisas do lote ou gleba;

b) 6 (seis) metros para edifícios com gabarito entre 4 (quatro) e 10 (dez) metros e 3 (três) metros entre estes e as divisas do lote ou gleba;

c) H/3 com um mínimo de 10 (dez) metros para os edifícios com gabarito superior a 10 (dez) metros, e H/6 entre estes e as divisas do lote ou gleba, onde H significa a altura do edifício em metros lineares, é contada a partir do pavimento térreo, o qual poderá estar localizado até 1,5 m do nível médio do passeio até a soleira do elevador do último pavimento.

Quando a edificação verticalizada contiver unidades habitacionais no pavimento térreo, estas deverão estar recuadas no mínimo 2 (dois) metros do passeio interno;

Nos espaços de uso comum destinado ao lazer serão permitidos usos recreativos e esportivos no qual podem ser feitas construções afins àquelas atividades, em até 30% destes espaços. Esta modalidade de condomínio urbanístico, só será admitida, quando for integrada à edificação.

Os empreendimentos urbanísticos verticais destinados com destinação residencial, serão admitidos, em imóveis que ainda não tenham sido objeto de parcelamento regular do solo, quando, além das exigências contidas no artigo 114, sejam atendidas as duas condições que seguem:

- I - A referida gleba tiver frente para via pública oficial;
- II - O interessado doar 20% (vinte por cento) da área do empreendimento para uso público, fora do perímetro do condomínio, como sistema de áreas verdes e/ou institucional e/ou patrimonial, conforme indicado pelo órgão municipal responsável pela aprovação de parcelamento, devidamente registrado em Cartório.

Quando a reserva do sistema de áreas verdes, calculado com base no inciso I do Art. 114, ultrapassar 20% (vinte por cento) da área do imóvel, o empreendedor fica dispensado do atendimento do inciso II, desde que reservado 5% (cinco por cento) do imóvel para fins institucionais e/ou patrimoniais, externamente ao perímetro fechado, para uso público.

Os condomínios verticais constituídos por um único edifício isolado em um único lote, além de atender às disposições urbanísticas desta lei, deverão conter espaços de uso comum destinados ao lazer ajardinados, correspondente a 1 (um) metro quadrado por unidade residencial, podendo estes espaços conter ou estarem contidos na taxa de solo natural.

Os condomínios urbanísticos constituídos com finalidade não residencial deverão atender às disposições específicas relativas às edificações, contidas nesta lei tais como gabarito, recuos, densidade líquida dentre outras, bem como no Código de Obras, e no Código do Meio Ambiente, inclusive quanto à Outorga Onerosa do Direito de Construir quando for o caso. Quanto às reservas de sistema de áreas verdes e das áreas institucionais deverão atender ao disposto no inciso II do Art. 112.

Nos condomínios urbanísticos com uso misto residencial / comercial e/ou prestação de serviços deverão ser atendidas as disposições específicas relativas às edificações dispostas nesta lei, no Código de Obras e no Código do Meio Ambiente. Quanto às reservas de sistema de áreas verdes e das áreas institucionais deverão atender ao disposto no inciso II do Art. 112, proporcionais à área do imóvel;

No caso das unidades residenciais localizarem-se em edificações verticalizadas em que, em função do número de unidades, a reserva de sistema de áreas verdes, calculada conforme o disposto no inciso I do Art. 114, ultrapassar o percentual a ser reservado internamente, deverá ser complementado.

Regularização Fundiária de Loteamentos, Desmembramento e de Assentamentos Informais, de que trata o artigo 119 foi revogado pelo artigo 55 inciso I da Lei Complementar 2927, de 2018.

4.12 INSTRUMENTOS DE GESTÃO URBANÍSTICA

Os instrumentos de gestão urbanísticas previstos neste capítulo, serão aplicados sem prejuízo de outros que venham a ser estabelecidos em lei, sendo que a regulamentação para a aplicação de cada um deles, será encaminhada pelo Poder Executivo através de Decreto.

4.12.1 Outorga Onerosa do Direito de Construir

O Poder Executivo poderá autorizar, por meio da Outorga Onerosa do Direito de Construir, a construção de edificação que ultrapasse o coeficiente de aproveitamento básico até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo, mediante pagamento de contrapartida conforme a fórmula:

$$V_o = 0,01 \times V_{cx} K,$$

Onde:

- Vo corresponde ao valor da contrapartida da outorga onerosa do direito de construir;
- Vc significa o valor da área construída que ultrapassar o coeficiente de aproveitamento básico;
- K é o índice municipal regulador da política urbana de adensamento, variável conforme os subsetores da cidade, definidos no Decreto Municipal nº 333, de 1983.

Com relação à outorga onerosa do direito de construir merece destacar que a fórmula para o cálculo da contrapartida utiliza o valor da área construída adicional, fazendo uso do índice padrão médio do valor do m² de construção, calculado e divulgado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil – SINDUSCON. Trata-se de método não adequado para a aplicação do instrumento.

O conceito da outorga onerosa do direito de construir é a aferição da valorização do terreno e não do valor da construção. Trata-se de captar a valorização do terreno com o Coeficiente de Aproveitamento Básico (Vo) igual a 1,0, que dispõe de infraestrutura de serviços urbanos e de acessibilidade viária e de transporte, capaz de suportar o incremento de potencial construtivo representado pelo coeficiente de aproveitamento utilizado no projeto (Vp) acima do coeficiente de aproveitamento básico. Deve-se observar que o valor do terreno é variável na cidade em função da sua localização, do zoneamento, que estabelece os usos permitidos e os parâmetros de aproveitamento do terreno. Portanto, busca-se com a aplicação desse instrumento captar recursos de áreas onde o zoneamento incentiva o adensamento, podendo para tanto na fórmula ser aplicado um fator de desenvolvimento urbano (Fi), bem como estimular a implantação de algumas atividades sociais, que são necessárias naquela região, podendo ser aplicada uma dedução no valor da contrapartida, por meio de um fator social (Fs). Por outro lado, há que se considerar também, que o Plano Diretor estabeleceu a possibilidade da outorga onerosa por alteração de uso, aspecto que merece atenção inclusive pela maior valorização que o terreno passa a ter, mas que também poderá gerar incômodos à

vizinhança. Sendo assim, seria oportuno nesta revisão promover uma alteração na fórmula de cálculo da contrapartida da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso.

Os recursos financeiros resultantes da outorga onerosa do direito de construir serão depositados na conta do Fundo Municipal da Outorga Onerosa do Direito de Construir, instituído pelo Plano Diretor e serão aplicados para as seguintes finalidades:

- a) regularização fundiária;
- b) execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- c) constituição de reserva fundiária;
- d) ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- e) implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- f) criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- g) criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- h) proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Deve-se observar por oportuno que a revisão da lei de uso e ocupação do solo deverá estabelecer os perímetros das Unidades de Ocupação Planejadas para as quais serão definidos os parâmetros urbanísticos, dentre os quais os coeficientes de aproveitamento básico e máximo, observada as diretrizes do Plano Diretor

4.12.2 Transferência do Direito de Construir

O Poder Executivo poderá autorizar a transferência do direito de construir, quando este direito não puder ser exercido no lote original por motivo de proteção ao meio ambiente, ao patrimônio histórico ou ao patrimônio cultural do Município, para ser exercido em outro imóvel em dimensão equivalente à área construída legalmente permitida não realizada no lote original.

Os limites máximos de recepção de área construída transferível, são os parâmetros e limitações urbanísticos fixados nesta Lei e incidentes sobre o lote receptor, respeitando-se a densidade, líquida máxima permitida.

Os processos administrativos relativos à transferência do direito de construir, serão previamente submetidos à apreciação da Comissão de Controle Urbanístico.

O Poder Executivo poderá autorizar a transferência do direito de construir relativo a imóveis:

- I - Tombados ou inventariados mediante decreto, integrantes do patrimônio histórico ou cultural do Município, para o fim de sua preservação;
- II - Localizados em áreas de vias a serem abertas, ou alargadas, quando de interesse do Município;
- III - Localizados em Zona de Proteção Máxima - ZPM.

O Poder Executivo poderá autorizar a transferência do direito de construir correspondente à diferença resultante da subtração da área efetivamente construída no lote de terreno da área que poderia ser edificada aplicando-se o gabarito básico e os respectivos recuos mínimos, estabelecidos nesta lei, no caso de imóveis tombados ou inventariados integrantes do patrimônio histórico ou cultural do Município, verificadas as determinações do CONPPAC - RP - Conselho de Preservação do Patrimônio Cultural de Ribeirão Preto.

A autorização da transferência do potencial construtivo dos imóveis levará em conta a necessidade de restauração do imóvel a ser preservado, ficando seu proprietário obrigado a aplicar os recursos oriundos da referida transferência, nas obras para preservação e/ou recuperação do imóvel, devendo executá-la em conformidade com as diretrizes fornecidas pelo órgão competente.

Os projetos de restauração e conservação dos imóveis integrantes do patrimônio histórico ou cultural deverão ser aprovados pelas Secretarias de Planejamento e Gestão Ambiental e da Cultura.

O descumprimento do disposto neste artigo sujeitará o proprietário do imóvel às penalidades contidas no Artigo 153 desta lei.

Em caso de demolição ou destruição do imóvel objeto de proteção, o proprietário fica obrigado a reconstruí-lo, e a repor o bem móvel ou ambiental protegido de acordo com os atributos que justificaram sua proteção, às suas próprias custas, sob pena da incidência de multa diária até a completa reposição da situação anterior.

Sendo o bem infungível, sua destruição resolver-se-á em perdas e danos, conforme disposto no código penal.

O Poder Executivo poderá autorizar a transferência do direito de construir equivalente à área de terreno situada dentro da Zona de Proteção Máxima - ZPM -, desde que se proceda à transferência do domínio sobre o imóvel para o patrimônio público, mediante doação.

Quando se tratar de áreas passíveis de serem urbanizadas através de alguma das modalidades de parcelamento previstas nesta lei, o Poder Executivo somente autorizará a transferência do direito de construir da área de terreno situada dentro da ZPM, no que exceder aos índices fixados para as áreas verdes, conforme a zona em que a área estiver localizada, ou à reserva legal estabelecida pelo DEPRN - Departamento Estadual de Proteção de Recursos Naturais.

O Poder Executivo poderá autorizar a transferência do direito de construir equivalente à área do imóvel situado na área destinada à abertura ou alargamento de vias públicas, desde que se proceda à transferência do domínio sobre o imóvel para o patrimônio público, mediante doação.

Só será permitida uma única vez a transferência do potencial construtivo de um imóvel, entretanto, o imóvel a que se destina o potencial construtivo, poderá recebê-lo de vários imóveis, até atingir a densidade líquida máxima fixada por esta lei, conforme a zona em que o lote receptor estiver localizado.

A aplicação deste instrumento urbanístico deverá ser averbada na matrícula do imóvel objeto da transferência, no cartório de registro competente.

4.12.3 Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios

O Poder Executivo notificará o proprietário de imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado, situado nas áreas indicadas no Plano Diretor, para proceder ao parcelamento, a edificação ou a utilização compulsória do mesmo quando este não atender aos parâmetros urbanísticos estabelecidos nesta lei quanto ao uso e/ou à ocupação do solo.

O não cumprimento da obrigação, sujeitará o proprietário ou o possuidor do imóvel, a qualquer título, ao pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano progressivo, de acordo com o Plano Diretor.

4.12.4 Operação Urbana Consorciada

O Poder Executivo poderá promover operação urbana, aprovada previamente por lei específica, em área estratégica devidamente delimitada, que exija modificação nos parâmetros urbanísticos legais, considerado o impacto ambiental deles decorrentes, desde que abranja simultaneamente duas ou mais das seguintes modalidades de intervenção:

- I - Melhoria urbanística de áreas públicas e/ou privadas;
- II - Abertura de vias ou modificação do sistema viário;
- III - Implantação de programas habitacionais de interesse social;
- IV - Reurbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda;
- V - Implantação de equipamentos urbanos ou comunitários;
- VI - Preservação do patrimônio cultural do Município;
- VII - Proteção ambiental;
- VIII - Fomento de atividades econômicas.

Da lei específica que aprovar a operação urbana consorciada constará o plano de operação urbana consorciada, contendo, no mínimo:

- I - Definição da área a ser atingida;
- II - Programa básico de ocupação da área;
- III - Programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- IV - Finalidades da operação;
- V - Estudo prévio de impacto de vizinhança;
- VI - Contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios provenientes da modificação nos parâmetros urbanísticos legais previstos na operação urbana.

Os recursos obtidos pelo Poder Público municipal serão aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada.

A partir da aprovação da lei específica são nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Público municipal expedidas em desacordo com o plano de operação urbana consorciada.

A lei específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

Os certificados de potencial adicional de construção serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

Apresentado pedido de licença para construir, o certificado de potencial adicional será utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a operação urbana consorciada.

4.12.5 Consórcio Imobiliário

O Poder Executivo poderá, mediante licitação, conceder bem imóvel dominial para o fim de urbanização ou de reurbanização à iniciativa privada, que será remunerada pelos investimentos realizados, mediante a exploração do imóvel urbanizado ou reurbanizado, mediante o recebimento em doação de áreas urbanizadas de valor equivalente aos investimentos efetuados. (O artigo que trata do consórcio imobiliário foi revogado pela Lei nº 2927 de 2018).

4.12.6 Comissão de Controle Urbanístico

Fica criada a Comissão de Controle Urbanístico de Ribeirão Preto, com as seguintes atribuições:

I - Formular diretrizes técnicas, analisar e dar parecer nos processos, referentes a:

- a) Empreendimentos de grande impacto urbanístico;
- b) Processos de transferência do direito de construir;
- c) Operações urbanas;
- d) Outorga onerosa;
- e) Consórcio imobiliário;
- f) Aplicação dos recursos financeiros do Fundo Urbanístico Municipal;
- g) Empreendimentos habitacionais nas Áreas Especiais de Interesse Social.

II - Propor a adequação e atualização da legislação urbanística, especificando as alterações consideradas necessárias;

III - Emitir pareceres sobre quaisquer assuntos de interesse para o desenvolvimento econômico, social, urbanístico e ambiental do Município;

IV - Gerenciar a aplicação dos instrumentos urbanísticos previstos nesta lei;

V - Analisar os casos omissos referentes a parcelamento, uso e ocupação do solo do Município e solucionar dúvidas sobre esta lei elaborando normas supletivas e

complementares com a finalidade de dar prosseguimentos aos processos em andamento;

VI - Fixar novos parâmetros para análise de processos, sempre que alguma lei estadual ou federal, aqui mencionada for alterada, adequando-a às necessidades do Município.

A Comissão de Controle Urbanístico é composta por técnicos de diferentes secretarias municipais e poderá convocar técnicos representantes de outros órgãos e entidades afins, para participar nas reuniões quando for o caso. Os procedimentos de atuação da Comissão de Controle Urbanístico, são regulamentados por decreto.

4.12.7 Fundo Urbanístico Municipal

Fica criado o Fundo Urbanístico Municipal integrado por recursos financeiros oriundos de doações, de empréstimos internos ou internacionais, orçamentários e outras fontes legalmente autorizadas.

Os recursos financeiros do Fundo Urbanístico Municipal serão destinados para a:

- I - Realização de programas de reestruturação, de renovação, de estruturação e de dinamização urbanas e ambientais, conforme estabelecido na Lei Complementar Municipal nº 501 - Plano Diretor;
- II - Implantação, ampliação e melhoria das redes viária e de infraestrutura urbana, com prioridade para o saneamento básico e ambiental.

4.13 APROVAÇÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO E EDIFICAÇÃO

4.13.1 Diretrizes e Viabilidade do Parcelamento do Solo

Para todas as modalidades de parcelamento do solo previstas no Artigo 52, desta lei, deverá o proprietário da área a ser parcelada, ou seu representante legal, mediante requerimento por ele assinado, anteriormente ao processo de aprovação do empreendimento, solicitar diretrizes e Certidão de Viabilidade, junto à Secretaria de

Planejamento e Gestão Ambiental, seguindo os procedimentos descritos nos incisos seguintes.

I - Protocolar processo administrativo, conforme Artigo 50 desta lei e, estando a caracterização do empreendedor e a documentação do pedido, de acordo, a Secretaria de Planejamento e Gestão Ambiental emitirá diretrizes ou parecer conclusivo para o parcelamento pretendido, num prazo máximo de 90 dias;

II - Após a retirada das diretrizes, o interessado deverá apresentar o projeto urbanístico do empreendimento num prazo máximo de 180 dias, para ser analisado pelo GAPE, e requerer diretrizes para as suas infraestruturas, de abastecimento, esgotamento sanitário, e drenagem dentre outras, junto aos órgãos técnicos competentes;

III - Estando o projeto urbanístico de acordo com as diretrizes expedidas, será emitida Certidão de Viabilidade para o parcelamento do solo com validade de 1 ano (um ano), devendo o interessado, dentro desta validade, protocolar processo administrativo solicitando aprovação do empreendimento, junto à Secretaria de Planejamento e Gestão Ambiental quando tratar-se da modalidade de loteamento ou desmembramento, e junto à Secretaria de Infraestrutura quando tratar-se da modalidade condomínio urbanístico ou de condomínio urbanístico integrado à edificação;

IV - Deverá constar do processo de aprovação do empreendimento, bem como dos processos de aprovação de abastecimento e esgotamento sanitário, de drenagem e de paisagismo, uma via original do projeto urbanístico vinculado à certidão de viabilidade.

4.13.2 Aprovação do Parcelamento do Solo

Para a aprovação das modalidades de loteamento ou desmembramento, o proprietário da área, seu representante legal, ou o empreendedor devidamente caracterizado, deverá formalizar processo administrativo conforme indicado no inciso III do artigo anterior, contendo:

- a) Requerimento solicitando a aprovação do loteamento ou desmembramento;
- b) Registro do imóvel sem ônus ou alienação em área compatível à do projeto urbanístico;
- c) Certidão negativa de débito - CND do IPTU;
- d) ART dos profissionais envolvidos;
- e) Procuração ao profissional que irá acompanhar o processo de aprovação, quando for o caso;
- f) Documentos pessoais do proprietário, e/ou empreendedor;
- g) Levantamento planialtimétrico cadastral;
- h) Projeto urbanístico conforme indicado no inciso IV do artigo anterior;
- i) Uma via do Projeto urbanístico em padrão para aprovação em escala 1: 1000;
- j) Uma via do Memorial descritivo/justificativo lote a lote, com as áreas públicas e dominiais;
- k) Projeto de distribuição de água potável devidamente aprovado pelo órgão competente;
- l) Projeto de esgotamento sanitário devidamente aprovado pelo órgão competente;

- m) Projeto de drenagem, incluindo galerias de águas pluviais e sistemas de retenção do deflúvio, devidamente aprovado pelo órgão competente;
- n) Perfis longitudinais de todas as vias do loteamento;
- o) Projeto de paisagismo devidamente aprovado pelos órgãos competentes;
- p) Certidão de viabilidade acompanhada de cópia de todas as certidões nela citadas.

Após análise jurídica dos autos, o processo é enviado para conferência topográfica das áreas públicas e dominiais da planta, com seus respectivos memoriais, e após é enviado ao GAPE que, uma vez de acordo, carimba a planta urbanística para ser enviada para aprovação junto ao GRAPROHAB.

O interessado deverá protocolar processo administrativo solicitando expedição de certidão para fins de GRAPROHAB, juntando ao mesmo, requerimento específico e, a documentação indicada nas alíneas 'b', 'c', 'g', 'h' 'o' e 'p', sendo que os projetos indicados nas alíneas 'g' e 'h' deverão ser no mínimo em 05 (cinco) vias.

A Secretaria de Planejamento e Gestão Ambiental emitirá a certidão para aprovação do loteamento junto àquele órgão, que emitirá Certificado do GRAPROHAB, vinculado aos projetos por ele aprovados, devidamente carimbados, e que deverão ser anexados pelo interessado, ao processo de aprovação.

O interessado deverá providenciar e anexar ao processo, a aprovação do loteamento junto ao ministério da aeronáutica.

Atendidas as exigências dos parágrafos anteriores, o Secretário de Planejamento e Gestão Ambiental dará uma licença para que possam ser executados os serviços de terraplanagem e demarcações, os quais serão recebidos pelos órgãos técnicos da Prefeitura Municipal;

A Secretaria de Planejamento e Gestão Ambiental formaliza junto ao empreendedor, a forma de cauciona-mento, para a implantação da infraestrutura, conforme artigos 87 e 88 desta lei;

Assinados os Termos de Compromissos de doações das áreas públicas e dominiais, pelo empreendedor, bem como, apresentados os Termos de Execução das infraestruturas emitidos pelos órgãos competentes e feita vistoria da implantação do projeto paisagístico, e ainda, após manifestação dos Secretários de Planejamento e Gestão Ambiental e dos Negócios Jurídicos, o Prefeito Municipal baixará decreto de aprovação do loteamento ou desmembramento;

Aprovado por decreto, o loteamento ou desmembramento, a Secretaria de Planejamento e Gestão Ambiental providenciará a expedição dos projetos e memoriais descritivos ratificados, com a designação de APROVADO, com expressa referência à presente Lei e ao decreto de aprovação, mediante o pagamento dos respectivos emolumentos de acordo com o Código Tributário Municipal.

Para aprovação da modalidade de desmembramento, o proprietário da área, seu representante legal, ou empreendedor deverá atender o artigo anterior, com exceção da alínea “n” e o § 4º do mesmo.

Nesta modalidade, os documentos a que se referem os parágrafos 1º, 2º e 3º do artigo anterior, serão para fins de CETESB.

Para a aprovação das modalidades de condomínio urbanístico, o proprietário da área, seu representante legal ou o empreendedor devidamente caracterizado deverá formalizar processo administrativo conforme indicado no inciso III do Artigo 134, contendo:

- a) Requerimento solicitando a aprovação do condomínio urbanístico, ou do condomínio urbanístico integrado à edificação;
- b) Registro cartorial da área do condomínio, sem ônus ou alienação, em metragem compatível à área líquida

empreendimento, onde incidirá a incorporação imobiliária nos termos da lei federal 4591/ 64, conforme projeto urbanístico vinculado à certidão de viabilidade;

c) Registro cartorial das demais partes que compõem o projeto urbanístico vinculado à certidão de viabilidade, com suas respectivas destinações, como sistema de áreas verdes, áreas institucionais ou de sistema viário, quando for o caso;

d) Documentos pessoais do proprietário, pessoa física ou jurídica;

e) Procuração ao profissional que irá acompanhar o processo de aprovação, quando for o caso;

f) Certidão Negativa de Débitos junto ao cadastro municipal;

g) ART dos profissionais envolvidos;

h) Projeto urbanístico conforme indicado no inciso IV do Artigo 144;

i) Cópia da Certidão de Viabilidade para o empreendimento;

j) Duas vias (duas vias) dos projetos em padrão para aprovação, das edificações do condomínio urbanístico, contendo plantas, cortes, elevações e demais detalhes, atendendo à legislação pertinente, inclusive o projeto da unidade habitacional autônoma, quando tratar-se de condomínio urbanístico integrado à edificação;

k) Memorial descritivo das edificações que compõem o conjunto.

O desmembramento e doações das partes envolvidas no projeto do condomínio urbanístico, quando for o caso, deverá ocorrer no mesmo processo que originou a emissão da certidão de viabilidade para o empreendimento, através de solicitação

expressa do interessado, acompanhada dos memoriais descritivos das partes, respectivo mapa com quadro de áreas e ART do responsável técnico;

Após conferência, o processo de viabilidade a que se refere o parágrafo anterior, será encaminhado aos setores competentes da Administração Municipal, que encaminharão os procedimentos necessários à abertura de cadastros com destinação específica, para as partes do projeto, como sistema de áreas verdes, áreas institucionais ou de sistema viário, quando for o caso, e da área líquida do condomínio urbanístico;

Caberá ao interessado sem qualquer ônus para o município, a elaboração das escrituras públicas e posterior registro no cartório competente, das partes envolvidas no empreendimento, conforme indicado nos parágrafos 1º e 2º deste artigo, sejam elas particulares ou doadas ao Poder Público;

Após análise das edificações do projeto, através do processo de aprovação do empreendimento, conforme citado no Inciso III do Artigo 144, e da documentação indicada nas alíneas 'a' até 'k' pelo departamento competente da Secretaria de Infraestrutura, o interessado deverá apresentar os projetos de esgotamento sanitário, drenagem, incluindo galerias de águas pluviais e sistemas de retenção do deflúvio, e paisagismo, devidamente aprovados pelos órgãos competentes, bem como outras exigências apontadas na certidão de viabilidade;

O condomínio recebe então o carimbo de “pré-aprovado”, e fica aguardando a sua aprovação junto ao GRAPROHAB, e posterior anexação por parte do interessado, do Certificado e respectivo projeto aprovado junto àquele órgão, para então ser expedido o Alvará de Construção para o condomínio urbanístico.

Após a implantação das edificações do condomínio urbanístico, seja ele integrado ou não à edificação, bem como a realização das obras de infraestrutura vinculadas ao projeto, o interessado deverá protocolar processo administrativo solicitando o Habite-se para o conjunto, contendo:

- a) Requerimento solicitando a expedição do HABITE-SE para o condomínio;

- b) Impresso padrão para o pedido de HABITE-SE;
- c) Cópia dos documentos pessoais do empreendedor e do responsável técnico;
- d) Cópia do projeto aprovado;
- e) Cópia da Certidão de Viabilidade.

Deverão ser anexados ao processo os demais documentos apontados na Certidão de Viabilidade, que condicionam a expedição do habite-se;

Será admitida a expedição de Habite-se parcial para o conjunto, desde que todas as exigências contidas na Certidão de Viabilidade, com relação à implantação das infraestruturas, dentre outras, já tenham sido atendidas.

O registro em cartório dos loteamentos, desmembramentos e condomínios urbanísticos, deverão atender também às disposições da Corregedoria do Estado, aquelas contidas na Lei Federal 6766/79, ou outra que venha a substituí-la.

4.13.3 Aprovação das Edificações

A execução de qualquer tipo de edificação, seja ela construção, reforma, reconstrução ou ampliação no Município, só poderá ser iniciada após a obtenção do Alvará de Construção fornecido pelo Poder Executivo e com atendimento integral dos parâmetros e limitações urbanísticas de uso e ocupação do solo, estabelecidas nesta e em outras leis pertinentes, especialmente no Código de Obras.

Tratando-se de uso não residencial, o interessado deverá solicitar, anteriormente ao pedido de Alvará de Construção, o Licenciamento Ambiental, conforme especificado no Artigo 28 desta lei.

Os procedimentos para a solicitação do Alvará de Construção e respectivo Habite-se, são os que constam do Código de Obras.

4.14 FISCALIZAÇÃO E PENALIDADES

A fiscalização do cumprimento desta lei será efetuada pelo Poder Executivo. Os infratores das disposições contidas nesta Lei, ficam sujeitos às seguintes penalidades, sem prejuízo de outras eventualmente cabíveis:

- I - Advertência;
- II - Multa diária pelo cometimento de infração, conforme legislação específica;
- III - Reaplicação da multa, caso o infrator persista na prática da infração;
- IV - Interdição imediata dos usos proibidos por esta lei;
- V - Embargo de parcelamento iniciado sem aprovação prévia da autoridade competente ou em desacordo com os termos do projeto aprovado e/ou com as disposições desta Lei e demais penalidades cabíveis previstas na legislação federal;
- VI - Embargo de obra ou edificação iniciada sem aprovação prévia da autoridade competente, em desacordo com os termos do projeto aprovado ou com as disposições desta lei;
- VII - demolição de obra ou construção que contrarie os preceitos desta lei, e apreensão do material, das máquinas e dos equipamentos usados para cometimento da infração;
- VIII - Perda de isenções e outros incentivos tributários concedidos pelo Poder Público Municipal;
- IX - Cassação do Alvará de Construção, quando a obra não obedecer ao projeto aprovado.

Sem prejuízo da aplicação das penalidades previstas em lei, o infrator ou o responsável responderá por perdas e danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados por sua atividade, conforme disposições do Código Penal.

5. O PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO (LEI 2505, DE 2012)

A Lei Complementar nº. 2505, de 2012 está suspensa devido a uma Ação Direta de Inconstitucionalidade – ADIN nº. 2098360-48.2014.8.26.0000 desde 20/10/2014, tendo como consequência o retorno da aplicação no território do Município de Ribeirão Preto, para fins do controle do parcelamento, uso e ocupação do solo, a Lei Complementar 2157, de 2007.

Em função disso esse trabalho abordará apenas os aspectos que foram acrescentados pela Lei Complementar nº. 2505, de 2012, em relação à Lei 2157, de 2007. Quando se compara a estrutura das duas leis, observam-se os seguintes acréscimos:

- No Capítulo V – Parcelamento do Solo para fins Urbanos houve a inserção da subseção II – Do Sistema de Áreas Verdes e Institucionais destinadas ao Uso Público;
- Na Seção II – Dos Loteamentos houve a inserção da Subseção V – Do Loteamento Fechado e da Subseção VI – Da Regularização de Loteamentos Fechados de fato;
- Na Seção III – Do Desdobro, do Desmembramento e da Aglutinação houve a inserção da Subseção II – Das Testadas e Áreas Mínimas para Desdobro e Desmembramento;
- Na Seção V – Dos Condomínios houve a inserção da Subseção I – Das Regras Gerais; e a Subseção II – Das Regras Específicas;
- Houve a inserção de dois novos Capítulos:
- Capítulo VI – Do Uso do Solo na Zona de Amortecimento da Estação Ecológica de Ribeirão Preto – Mata de Santa Tereza; e
- Capítulo VII – Da Área Especial de Proteção à Paisagem da Mata de Santa Tereza.
- Sendo renomeado como Capítulo VIII – Dos Instrumentos de Gestão Urbanística e transformadas duas seções deste capítulo em novos Capítulos
- Capítulo IX – Da Comissão de Controle Urbanístico; e

- Capítulo X – Do Fundo Urbanístico Municipal; e criado o
- Capítulo XI – Do Fundo Municipal para Aquisição de Áreas Institucionais, e
- Sendo renomeados como Capítulo XII – Da Aprovação de Parcelamento do Solo; e Capítulo XIII – Da Fiscalização e das Penalidades; e Capítulo XIV – Das Disposições Finais e Transitórias.

O Capítulo I que trata das disposições preliminares estabelece as normas para a execução da política urbana do Município de Ribeirão Preto, os objetivos e os conceitos e definições constantes do glossário do Anexo I, cujo teor é idêntico aos estabelecidos pela Lei 2157, de 2007.

O Capítulo II trata da divisão territorial que divide o município em zona urbana, zona de expansão urbana e rural, cujos perímetros estão descritos no Anexo II- A e II-B e II-C e no mapa Anexo XI.

5.1 MACROZONEAMENTO

O macrozoneamento compreendendo as zonas urbana, de expansão urbana e rural fica subdividido nas seguintes macrozonas:

- I. Zona de Urbanização Preferencial (ZUP);
- II. Zona de Urbanização Controlada (ZUC);
- III. Zona de Urbanização Restrita (ZUR);
- IV. Zona Rural (ZR);
- V. Zona de Proteção Máxima (ZPM);
- VI. Zona de Impacto de Drenagem (ZID);
- VII. Zona de Amortecimento da Estação Ecológica de Ribeirão Preto – Mata de Santa Tereza.

Deve-se observar que a Lei 2505, de 2012 acrescentou no macrozoneamento a macrozona denominada Zona de Amortecimento da Estação Ecológica de Ribeirão Preto – Mata de Santa Tereza (ZMT) é composta pela área localizada no entorno da Estação Ecológica de

Ribeirão Preto - EERP, sendo que sua delimitação corresponde às das microbacias dos córregos Serraria e do Horto somadas, onde a urbanização está sujeita a normas que visam preservar a paisagem e o ecossistema existentes. Estas normas estão expressas no Capítulo VI desta lei.

O artigo 6º redefiniu as Áreas Especiais, excluindo da Lei 2157, de 2007 a Área Especial para Polo de Alta Tecnologia (APAT), e as Áreas Especiais Predominantemente Residenciais (APR) e a Área Estritamente Residencial (ERA), dessa forma restaram no artigo 6º da Lei 2505, de 2012 as seguintes áreas especiais:

I - Área Especial do Quadrilátero Central (AQC) - que abrange a área urbana situada entre as avenidas Nove de Julho, Independência, Francisco Junqueira e Jerônimo Gonçalves, conforme descrito no Anexo IV - A desta lei;

II - Áreas Especiais de Interesse Social (AIS) - São áreas compostas por parcelamentos destinados à população de média e baixa renda ou assentamentos informais, sujeitas à recuperação urbanística e à regulamentação fundiária, bem como áreas desocupadas onde se incentiva a produção de moradias para aqueles segmentos da população, ou de habitações de interesse social, descritas no Anexo IV - F;

III - Áreas Especiais de Uso Industrial (AID) – destinadas principalmente à implantação de atividades industriais com risco ambiental alto e moderado, mas podendo receber também os demais tipos de indústrias, bem como atividades comerciais e de prestação de serviços, localizadas principalmente em distritos industriais e junto às rodovias, pela facilidade do transporte de cargas, onde fica proibido o uso residencial. Estas áreas estão descritas nos Anexos V - A, V - B, V - C, V - D e V - E;

IV - Áreas Especiais de Boulevard (ABV): compostas por áreas de uso misto destinadas à expansão de atividades comerciais e de prestação de serviços, nos polígonos descritos pelos Anexos IV B.1 e IV B.2;

VII - Área Especial de Bonfim Paulista (ABP) - composta pelo núcleo urbano central daquele Distrito, integrante do patrimônio histórico do Município, conforme descrito no Anexo IV - D;

VIII - Áreas Especiais de Proteção à Paisagem (APG) - compostas pelos eixos visuais significativos da cidade e pelas áreas de entorno de parques e remanescentes de vegetação natural, nos quais serão estabelecidos, gabaritos e usos específicos, com vistas à proteção da paisagem, por meio de legislação própria;

IX - Áreas Especiais para Parques Urbanos (APU) – compostas por áreas propícias à implantação de parques urbanos, notadamente as áreas de proteção permanente e os remanescentes de vegetação natural, mediante parceria, permuta, doação ou compra, inclusive através do direito de preempção, por parte do Município, e deverão ser objeto de legislação específica;

X - Área Especial do Aeroporto (AEA) - é a área abrangida pelo Aeroporto Luís Leite Lopes e pelo Plano Específico de Zoneamento de Ruído do mesmo, sujeita às restrições específicas ditadas pelos órgãos da aeronáutica.

5.2 ATIVIDADES E USOS URBANOS

5.2.1 Uso Residencial

O Capítulo III trata das atividades e usos urbanos permite o uso residencial em qualquer local da zona urbana e de expansão urbana exceto nas zonas: de proteção máxima (ZM); nas áreas especiais industriais (AID-1; AID-2 e AID-3); na área especial do aeroporto (AEA);

- Nas faixas de 100 metros paralelas a ambos os lados das rodovias: Anhanguera; Candido Portinari; Antônio Duarte Nogueira (Anel Viário Contorno Sul); no trecho entre a Rodovia Atílio Balbo e rodovia Donegá; Antônio Machado Sant'Anna no trecho que vai do córrego da Limeirinha até o Ribeirão Preto; Antônio Machado Sant'Anna, no trecho que vai do entroncamento com a estrada Celso Pinheiro Machado de Souza e com a rodovia José Fregonesi (SP-328) até o limite da Área de Expansão Urbana;
- Na faixa de 100 (cem) metros, paralela à cerca da Rodovia Alexandre Balbo (Anel Viário Contorno Norte), do lado interno ao Anel Viário, no trecho compreendido entre a Rodovia Anhanguera e a Rodovia Atílio Balbo, sendo que, defronte aos conjuntos habitacionais já existentes na data da publicação desta lei, e somente em sua extensão, será possível o uso residencial ou misto entre o conjunto e a rodovia, desde que mitigado o ruído proveniente da rodovia, por dispositivos apropriados (sebe viva, muro, etc.);
- Nas faixas de 20 (vinte) metros após as áreas destinadas às vias marginais, de ambos os lados das seguintes rodovias: Rodovia Antônio Duarte Nogueira, no trecho entre a rodovia Mário Donegá e a Rodovia Antônio Machado Sant'Anna; na Via Expressa que liga Ribeirão Preto a Bonfim Paulista (SP-328); na Rodovia Antônio Machado Sant'Anna, do seu início, no trevo Waldo Adalberto da Silveira até o córrego da Limeirinha; na Rodovia Antônio Machado Sant'Anna, do lado direito, sentido Ribeirão Preto/Araraquara, no trecho entre o Ribeirão Preto e o trevo da Rodovia José Fregonesi;
- Na faixa de 170 (cento e setenta) metros, paralela à cerca da Rodovia Abraão Assed, do lado esquerdo, sentido Ribeirão Preto-Serrana; nas áreas próximas a estações de tratamento de esgoto, estações elevatórias de esgoto, aterros sanitários e locais de compostagem de lixo, onde o afastamento mínimo exigido, em relação a estes equipamentos, será de 200 (duzentos) metros, podendo, caso a

caso, esta distância ser alterada por meio de análise técnica do órgão ambiental competente.

As faixas citadas acima poderão ser arborizadas e incluídas no percentual reservado ao sistema de áreas verdes, ou poderão ainda ser destinadas ao uso exclusivamente comercial, de prestação de serviços ou industrial, para atividades com índice de risco ambiental máximo igual ao determinado pelo zoneamento local, sendo vedada a destinação das mesmas para fins institucionais.

Nas faixas de 20 (vinte) metros, paralelas à Rodovia Antônio Duarte Nogueira, nos trechos situados nas subzonas 01 e 02 da Zona de Amortecimento da Estação Ecológica de Ribeirão Preto, do lado externo ao Anel Viário, somente será permitido o uso como sistema de áreas verdes.

5.2.2 Usos Não Residenciais

A autorização para instalação de usos e atividades não residências devem atender as normas urbanísticas, o código do meio ambiente e código de obras, bem como os limites máximos admissíveis de geração de incomodidade, nocividade e periculosidade em relação ao seu entorno e observar a classificação de risco ambiental e polo gerador de tráfego do Anexo VI, que segue:

Figura 12: Anexo - VI - Tabela - Classificação dos Usos (Ira) e Polos Geradores de Tráfego (GIT)

Usos	Área Construída (m ²)	IRA mínimo	GIT	Observações
1 - Comércio de produtos alimentícios consumidos no local	Até 250,00 1,0 De 250,00 até 500,00 1,0 Acima de 500,00	1,0 1,0 1,0	- GIT -1 GIT-2	
2 - Drive Thru Análise	Análise da Comissão de Controle de Urbanismo	Análise da Comissão de Controle de Urbanismo	Análise da Comissão de Controle de Urbanismo	
3 - Salão de festas, de bailes, Buffet.	Até 250,00 De 250,00 Até	1,0 1,0	-- GIT – 1	

	500,00 Acima de 500,00	1,0	GIT – 2	
4 - Comércio varejista e prestação de serviços em geral, exceto aqueles enquadrados abaixo.	Até 600,00 Acima de 600,00	0,5 1,0	-- GIT – 1	Na APR - análise da Comissão de Controle Urbanístico
5 - Centro de compras, shopping center	Até 2500,00 De 2500,00 até 10000,00 Acima de 10000,00	1,0 1,0 1,0	GIT – 1 GIT – 2 GIT – 3	
6- Lojas de departamentos, magazines	Até 1.000,00 Acima 1000,00 1,0 GIT-2	1,0 1,0	GIT – 1 GIT - 2	
7 - Comércio atacadista - análise de memorial descritivo. (obs.: entrepostos de produtos alimentícios terão IRA igual a 1,5)	Até 250,00 De 250,00 a 2500,00 Acima 2500,00 1,5 GIT-3	1,0 1,0 1,5	GIT – 1 GIT – 2 GIT – 3	

Usos	Área Construída (m ²)	IRA mínimo	GIT	Observações
8 – Hipermercado	Até 5000,00 Acima 5000,00	1,0 1,0	GIT – 2 GIT - 3	
9 - Supermercados, mercado, varejões.	Até 250,00 De 250,00 a 500,00 Acima de 500,00	1,0 1,0 1,0	-- GIT – 1 GIT – 2	
10 - Universidade, faculdade,	Até 1500,00 Acima 1500,00	1,0 1,0	GIT – 2 GIT - 3	
11 - Cursos supletivos, cursos preparatórios (cursinhos), cursos livres, escola técnico-profissional	Até 150,00 De 150,00 a 500,00 Acima de 500,00	0,5 1,0 1,0	-- GIT – 1 GIT - 2	Na APR - análise da Comissão de Controle Urbanístico
12 - Posto de Combustíveis	---	1,0	----	---
13 - Serviços de profissionais autônomos, exceto ligados à saúde.	Até 600,00 Acima de 600,00	0,5 0,5	GIT – 1	Na APR - análise da Comissão de Controle Urbanístico
14 - Serviços ligados à Educação. Escolas de 1º e 2º grau.	Até 400,00 De 400,00 a 1000,00	0,5 1,0	-- GIT – 1	Na APR - análise da Comissão de Controle Urbanístico
15 - Escola maternal, ensino pré-escolar.	Até 400,00 De 400,0 a 1000,00 Acima de 1000,00	0,5 1,0 1,0	GIT – 1 GIT – 2	Na APR - análise da Comissão de Controle Urbanístico
16 - Serviços ligados à saúde, consultórios, profissionais liberais da saúde (um único profissional ocupando o prédio).		0,5		
17 - Clínicas (vários profissionais no mesmo prédio),	Até 600,00 Acima de 600,00 0,5 GIT-1	0,5 0,5	GIT – 1	Na APR - análise da Comissão de Controle Urbanístico
18 - Hospitais, maternidade, pronto-socorro, laboratórios análise e ambulatórios.	Até 10000,00 Acima de 10000,00	1,0 1,0	GIT – 2 GIT – 3	

19 - Casa de Repouso		0,5		
20 - Serviços ligados à saúde de animais, consultórios, clínicas ou hospitais sem hospedagem.	Até 500,00	1,0	GIT – 1	Na APR - análise da Comissão de Controle Urbanístico
	Acima de 500,00	1,0		

Usos	Área Construída (m ²)	IRA mínimo	GIT	Observações
21 - Comércio de animais de pequeno porte, pet shop, embelezamento, sem hospedagem	Até 500,00 Acima 500,00	1,0 1,0	GIT - 1	
22 - Consultórios, clínicas ou hospitais para animais, com hospedagem.	Até 500,00 Acima de 500,00	1,5 1,5		
23 - Auditórios, cinemas, teatros.	Até 250,00 De 250,00 até 500,00 Acima de 500,00	1,0 1,0 1,0	GIT - 1 GIT - 2	
23-A - Templos religiosos e similares.	Até 250,00 De 250,00 até 500,00 Acima de 500,00	1,0 1,0 1,0		
24 - Estabelecimento de lazer e diversão, quadra de esportes.	Até 500,00 Acima de 500,00	1,0 1,0	GIT - 1	
25 - Velórios, cemitérios		1,5	GIT - 2	
26 - Garagem e estacionamento de veículos para transporte de carga e coletivos,		2,0	GIT - 2	
27 - Estacionamento de máquinas p/ sondagens, fundações, perfurações, caçambas.		2,0	GIT - 2	

Observações da Figura 12 - Tabela VI acima:

1. IRA - índice de risco ambiental;
2. GIT - polo gerador da intensificação de tráfego;
3. APR - área especial predominantemente residencial;
4. Considera-se como "área construída" a área edificada ocupada pela atividade, incluindo suas dependências, como por exemplo depósitos e a área relativa a estacionamento coberto;

5. A comissão de controle urbanístico solicitará do requerente os documentos, projetos e esclarecimentos necessários à sua análise;
6. Nas áreas estritamente residenciais - AER - não serão permitidos usos não residenciais, sendo que nos loteamentos registrados em cartório constantes destas áreas, somente serão permitidos os usos previstos no registro, nos locais nele indicados exceto nas avenidas, constantes do anexo IX - a, "item b", onde serão permitidos usos de acordo com o artigo 22;
7. As atividades que se enquadrem em mais de um item, ou que impliquem em uso misto, deverão ser classificadas no mais restritivo;
8. As atividades de diversão eletrônica, jogos de azar e afins, deverão obedecer a uma distância de mínima de 300 metros das escolas de 1º e 2º grau.

Complementando o controle para a instalação dos usos e das atividades o Anexo VII – Tabela VII - Valores dos índices de risco ambiental de fontes potenciais de poluição estabelece de acordo com a atividade o IRA – Índice de Risco Ambiental que varia de 0,5 a 3,0.

Segundo o artigo 11 o índice de risco ambiental é definido em função da probabilidade de ocorrência de efeito adverso com determinada gravidade, de acordo com os aspectos de periculosidade, nocividade e incomodidade no meio físico natural ou construído.

I - As atividades que apresentam risco ambiental alto são classificadas com índice de 2,5 a 3,0 e caracterizam-se por:

- a) Periculosidade de grau médio, provocando grandes efeitos não minimizáveis, mesmo depois da aplicação dos métodos adequados de controle e tratamento de efluentes;
- b) Nocividade de grau elevado pela vibração e/ou ruídos fora dos limites da indústria;
- c) Incomodidade em grau elevado.

II - As atividades que apresentam risco ambiental moderado são classificadas com índice de 2,0 e caracterizam-se por:

- a) Periculosidade de grau baixo, produzindo efeitos minimizáveis pela aplicação de métodos adequados de controle e tratamento de efluentes;
- b) Nocividade de grau médio, em razão da exalação de odores e/ou material particulado;
- c) Incomodidade de grau elevado decorrente do intenso tráfego e ruídos em níveis incômodos fora dos limites da indústria.

III - As atividades que apresentam risco ambiental baixo são classificadas com índice de 1,0 a 1,5 e caracterizam-se pela:

- a) Nocividade de grau baixo, em razão dos efluentes hídricos e atmosféricos;
- b) Incomodidade de grau médio a baixo, apresentando movimentação tolerável de pessoal e tráfego, bem como níveis toleráveis de efluentes e/ou ruídos.

IV - As atividades sem risco ambiental são classificadas com índice 0,5 e caracterizam-se pela incomodidade de grau baixo, com efeitos inócuos, independentemente do porte, compatíveis com outros usos urbanos.

O artigo 12 altera o artigo 20 da Lei 2157 definindo três áreas industriais (AID-1, AID-2 e AID-3) e reduzindo em duas as Áreas de uso Misto (AUM-1 e AUM-2), estabelecendo para as áreas destinadas aos usos industriais, comerciais e de prestação de serviços, com risco ambiental, conforme os Anexos VI e VII, classificam-se nas seguintes categorias, compatibilizando as atividades com a proteção ambiental:

I - Área de Uso Industrial I (AID-1) - destina-se, sem prejuízo à instalação de estabelecimentos de menor potencial poluidor, ao desenvolvimento de atividades industriais, comerciais e de prestação de serviços, cujos resíduos sólidos, líquidos e gasosos, ruídos, vibrações e radiações possam causar perigo à saúde, ao bem estar e à segurança das populações, mesmo depois da aplicação de métodos adequados de controle e tratamento de efluentes, nos termos da legislação vigente, classificadas com índice de risco ambiental até 3,0 (três);

II - Área de Uso Industrial II (AID-2) - destina-se, sem prejuízo à instalação de estabelecimentos de menor potencial poluidor, ao desenvolvimento de atividades industriais, comerciais e de prestação de serviços, cujos resíduos sólidos, líquidos e gasosos, ruídos, vibrações e radiações possuam caráter nocivo à saúde, ao bem estar e à segurança das populações, mesmo depois da aplicação de métodos adequados de controle e tratamento de efluentes, nos termos da legislação vigente, classificadas com índice de risco ambiental até 2,0 (dois);

III - Área de Uso Industrial III (AID-3) - destina-se, sem prejuízo à instalação de estabelecimentos de menor potencial poluidor, à implantação de atividades industriais, comerciais e de prestação de serviços, classificadas com índice ambiental até 2,0 (dois), exceto aquelas que possam causar infiltração de efluentes no subsolo, atingindo o lençol freático ou o Aquífero Guarani, que produzam efluentes gasosos, nocivos à saúde e bem estar das populações, ou que possam influir nas operações do aeroporto;

IV - Área de Uso Misto I (AUM-1) - destina-se, sem prejuízo à instalação de estabelecimentos de menor potencial poluidor, à

implantação daqueles cujos processos, submetidos à métodos adequados de controle e tratamento de efluentes, ainda contenham fatores incômodos, em relação às demais atividades urbanas, classificadas com índice ambiental até 1,5 (um e meio);

V - Área de Uso Misto II (AUM-2) - destina-se à instalação de estabelecimentos, cujo processo produtivo associado a métodos especiais de controle de poluição, não causem inconvenientes à saúde, ao bem-estar e segurança das populações vizinhas, classificadas com índice de risco ambiental até 1,0 (um);

VI - Área Não Residenciais - na divisa de loteamento com natureza de atividades distintas de uso, dar-se-á o mesmo tratamento para as atividades nas duas faces lindeiras a esta divisa, desde que seja estação de serviço.

O artigo 18 altera o artigo 14 da Lei 2157, de 2007 criando mais uma categoria de usos e atividades urbanas geradores de intensificação do tráfego de veículos automotores, que passam a ser classificados em:

- I - Geradores de Incômodo no Tráfego - Nível 1 (GIT-1) – usos que, por sua natureza, ocasionam pequena intensificação do tráfego de automóveis e de veículos leves de carga (furgões, caminhões de pequeno porte);
- II - Geradores de Incômodo no Tráfego - Nível 2 (GIT-2) - usos que, por sua natureza, ocasionam média intensificação do tráfego de automóveis e/ou atraem veículos de carga (caminhões);
- III - Geradores de Incômodo no Tráfego - Nível 3 (GIT-3) - usos que ocasionam grande intensificação do tráfego de automóveis e transporte coletivo e/ou de cargas (shopping centers, grandes

atacadistas, escolas de grande porte, hospitais de grande porte, hipermercados, terminais de carga ou passageiros, etc.).

Para a autorização de usos e atividades urbanas geradores do transporte de cargas, enquadrados na categoria GIT-2 e GIT-3, é obrigatória a reserva de área de terreno, internamente ao lote e com acesso separado daquele destinado ao estacionamento de automóveis, que seja suficiente para a realização de manobras e de carga e descarga de mercadorias, com dimensão diferenciada em função das peculiaridades dos respectivos usos e da hierarquia funcional das vias lindeiras de circulação de veículos, conforme análise específica do órgão do Poder Executivo Municipal responsável pelo planejamento viário, trânsito e transporte coletivo.

5.3 SISTEMA DE ÁREAS VERDES E INSTITUCIONAIS DESTINADAS AO USO PÚBLICO

O artigo 84 da lei 2505, de 2012 adota as seguintes definições:

I - Sistema de áreas verdes e de lazer é o conjunto de espaços livres de uso público destinados a cumprir as funções de conservação da biodiversidade no meio urbano; de redução dos efeitos negativos da urbanização no ciclo hidrológico, na estabilidade e fertilidade do solo e subsolo, no clima urbano e na qualidade do ar; de convívio social; desenvolvimento de atividades de lazer e de recreação e de diversificação da paisagem urbana, composto por:

a) Área verde: constitui-se em área de proteção obrigatória, conforme previsto no Código Municipal do Meio Ambiente, para a qual é exigida a conservação da vegetação natural existente e sua recuperação quando degradada, sendo a ela imposta restrições de uso. Como espaço livre de uso público, também poderá abrigar atividades de lazer de caráter extensivo, ou seja, de baixo impacto no ambiente, constituindo-se em áreas de silêncio no ambiente urbano;

b) Área de lazer: é o espaço livre dotado de equipamentos e de infraestrutura, cuja função é proporcionar o convívio social e o desenvolvimento de atividades de lazer, de recreação e de esportes, portanto de uso intensivo. Destina-se, também, a receber tratamento paisagístico, de forma a assegurar o bem-estar dos usuários destes espaços;

II - Área verde de acompanhamento viário é a vegetação de porte arbóreo e ornamental, existente nas calçadas, nos canteiros centrais de avenidas, nos trevos e rotatórias, que cumpre as funções de ordenar e ornamentar o sistema viário, bem como contribuir com a melhoria da qualidade do ambiente urbano, não podendo ser computada na porcentagem de áreas destinadas ao Sistema de Áreas Verdes e de Lazer;

III - Área institucional é aquela destinada à instalação de equipamentos comunitários de educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer e convívio social;

IV - Área patrimonial é aquela destinada à implantação de equipamentos urbanos e similares.

O artigo 89 da lei 2505, de 2012 estabelece que somente poderão ser computadas, no cálculo do Sistema de Áreas Verdes e de Lazer, as áreas onde for possível traçar um círculo com raio mínimo de 10 (dez) metros em pelo menos 2/3 (dois terços) da área e o restante deverá ter largura mínima de 5 (cinco) metros.

O artigo 90 da lei 2505, de 2012 estabelece que nos loteamentos, condomínios urbanísticos, desmembramentos e suas respectivas modalidades, o percentual mínimo do sistema de áreas verdes e de lazer e de áreas institucionais, reservado ao uso público, será estabelecido em conformidade com zona do município em que estiver o empreendimento, conforme abaixo determinado:

I - Zona de Urbanização Preferencial (ZUP):

- a) 5% (cinco por cento) para área institucional;
- b) 20% (vinte por cento) para sistema de áreas verdes e de lazer.

II - Zona de Urbanização Controlada (ZUC):

- a) 5% (cinco por cento) para área institucional;
- b) 20% (vinte por cento) para sistema de áreas verdes e de lazer.

III - Zona de Urbanização Restrita (ZUR):

- a) 5% (cinco por cento) para área institucional;
- b) 35% (trinta e cinco por cento) para sistema de áreas verdes e de lazer.

IV - Zona de Amortecimento da Estação Ecológica de Ribeirão Preto- Mata de Santa Tereza (ZMT):

- 5% (cinco por cento) para área institucional;
- 20% (vinte por cento) para sistema de áreas verdes e de lazer.

O município poderá definir, conforme o interesse público, a destinação da reserva de 5% (cinco por cento) para uso institucional, patrimonial ou ambos.

Na ZUR, na aprovação de novos parcelamentos, a área destinada ao sistema de áreas verdes e de lazer, correspondente a 35% (trinta e cinco por cento) do total, deverá ser localizada, a critério do corpo técnico da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano e Secretaria Municipal do Meio Ambiente, de forma a possibilitar a formação de grandes sistemas de áreas verdes, promovendo a interligação entre os parques lineares, remanescentes de vegetação natural, áreas de várzea e Área de Preservação Permanente (APP).

Na ZUR, a porção da bacia endorreica, localizada entre os loteamentos Recreio Itanhangá e Jardim Helena declarada de interesse para implantação de parque público, será

permitida a compensação de, no máximo, 15% (quinze por cento) do sistema de áreas verdes e de lazer, pelos parcelamentos localizados na ZUR, entre a rodovia Abrão Assed e os trilhos da ferrovia.

O artigo 91 da lei 2505, de 2012, para o atendimento do uso recreativo nas áreas verdes e de lazer, será permitida a ocupação das mesmas, com equipamentos afins a este uso, nas seguintes proporções:

- I - 15% (quinze por cento) do Sistema de Áreas Verdes e de Lazer na Zona de Urbanização Restrita (ZUR);
- II - 25% (vinte e cinco por cento) do Sistema de Áreas Verdes e de Lazer nas Zonas de Urbanização Preferencial (ZUP), Zona de Urbanização Controlada (ZUC) e Zona de Amortecimento da Estação Ecológica de Ribeirão Preto - (ZMT).

O artigo 92 da lei 2505, de 2012, estabelece que o dispositivo de retenção de deflúvio (cacimba) poderá ser computado como Sistema de Áreas Verdes e de Lazer, desde que:

- I - Atenda cumulativamente as funções de retenção/retardo do deflúvio e de sistemas de áreas verdes e de lazer;
- II - VETADO;
- III - possua dispositivo que garanta a segurança dos usuários e previna a contaminação do solo por detritos;
- IV - Não exceda a 5% (cinco por cento) do total do Sistema de Áreas Verdes e de Lazer.

5.4 LOTEAMENTO FECHADO

O artigo 123 considera loteamento fechado, aquele circundado por muro ou outro elemento de vedação de acesso no todo ou em parte do seu perímetro e que obedecerão às mesmas exigências feitas aos loteamentos comuns, por esta lei, devendo ainda obedecer ao disposto na Lei Federal nº 6766/1979, na Lei Federal nº 9785/1999 e demais legislação pertinente.

Os artigos 124 a 140 estabelecem as condições Loteamentos Fechados, com características especiais que os diferem dos convencionais, a serem observadas pelo empreendedor e futuros proprietários. Assim nos loteamentos fechados, as áreas públicas do sistema de áreas verdes e de lazer e as vias de circulação, que serão fechadas, deverão ser definidas por ocasião da aprovação do projeto do loteamento e serão objeto de outorga de permissão de uso por parte da Prefeitura Municipal. Podendo a permissão de uso outorgada e o fechamento da área ser revogados a qualquer momento pela Prefeitura Municipal, se houver interesse público, sem implicar em qualquer ressarcimento ou indenização.

A permissão de uso das áreas públicas do sistema de áreas verdes e de lazer e das vias de circulação somente será outorgada quando os loteadores submeterem a administração das mesmas à Associação de Proprietários, constituída sob a forma de associação civil sem fins lucrativos, com explícita definição de responsabilidade para aquela finalidade.

Nos loteamentos fechados, a área pertencente ao sistema de áreas verdes e de lazer, que será fechada, não poderá ser superior a 50% (cinquenta por cento) do total, sendo que o restante deverá situar-se externamente e sua manutenção será também de responsabilidade da Associação de Proprietários.

As áreas destinadas a fins institucionais, sobre as quais não incidirá permissão de uso, serão definidas por ocasião da expedição das diretrizes urbanísticas para o loteamento, devendo situar-se fora do perímetro a ser fechado, cabendo a manutenção e limpeza dessa área à Associação dos Proprietários, até que a Prefeitura Municipal nelas implante equipamentos institucionais.

Quando houver lotes comerciais definidos por ocasião da aprovação do projeto do loteamento, estes deverão situar-se fora do perímetro a ser fechado.

Figura 13: Vista de Ribeirão Preto – Bonfim Paulista e Alphaville



A área máxima do loteamento fechado dependerá de considerações urbanísticas, viárias, ambientais e do impacto que possa ter sobre a estrutura urbana, sempre de acordo com as diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor. As diretrizes viárias serão expedidas pelo órgão competente que definirá as vias que devem ficar fora do perímetro fechado. Poderá inclusive o seccionamento por uma via que não poderá ser fechada, podendo as partes remanescentes serem fechadas. As áreas públicas do sistema de áreas verdes e das vias de circulação internas serão objeto de permissão de uso por tempo indeterminado, que poderá ser revogada pela Prefeitura sem ressarcimento ou indenização.

A área máxima do loteamento é um aspecto que deve merecer atenção na revisão da lei de parcelamento de uso e ocupação do solo, dado que constituem perímetros fechados, que interrompem a ligação entre bairros, causando insegurança para a circulação de pedestres, que tem que percorrer grandes distâncias em ruas muradas.

Segundo o artigo 131 a Prefeitura Municipal fica autorizada a outorgar o uso por meio de permissão, nos seguintes termos:

- I - A permissão de uso será outorgada à Associação de Proprietários, que represente, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos proprietários de lotes, ficando dispensada a licitação;
- II - A aprovação do loteamento e a permissão de uso serão formalizadas por decretos do Poder Executivo;
- III - A outorga da permissão de uso deverá constar do registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis;
- IV - No decreto de outorga da permissão de uso deverão constar todos os encargos relativos à manutenção e à conservação dos bens públicos em causa;
- V - Deverá constar do mesmo decreto, que qualquer outra utilização das áreas públicas somente poderá ocorrer se houver objeto de autorização específica da Administração Direta ou Indireta da Prefeitura Municipal, através do órgão competente.

Segundo o artigo 132 será de inteira responsabilidade da Associação de Proprietários a obrigação de desempenhar, dentre outros:

- I - Os serviços de manutenção das árvores e poda, quando necessário;
- II - A manutenção e conservação das vias públicas de circulação, do calçamento e da sinalização de trânsito;
- III - A coleta e remoção de lixo domiciliar internamente à área fechada, o qual deverá ser depositado na portaria onde houver recolhimento da coleta pública;
- IV - Limpeza das vias públicas;
- V - Prevenção de sinistros;
- VI - Manutenção e conservação da rede de iluminação pública;
- VII - Manutenção das redes públicas de água, esgoto e galerias pluviais;

VIII - Outros serviços que se fizerem necessários;

IX - Garantir a ação e acesso livres e desimpedidos das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem-estar da população.

§ 1º - Os serviços de manutenção da área pública fechada deverão ser identificados por Termo de Compromisso firmado pela Associação dos Proprietários, onde identificar-se-ão todos os detalhes técnicos e operacionais dos serviços a serem executados, antes do decreto de aprovação do loteamento fechado.

§ 2º - Eventuais obras de melhoria a serem executadas nos espaços públicos internos à área fechada deverão ser precedidas de solicitação de licença, por parte da Associação de Proprietários, mediante ofício ao órgão municipal competente, acompanhado dos projetos técnicos e memorial descritivo, devendo o referido órgão, no caso de deferimento, indicar um engenheiro fiscal para o acompanhamento da execução de tais obras.

§ 3º - A implantação e manutenção de paisagismo e melhorias em geral das áreas verdes e de lazer, sob responsabilidade da Associação de Proprietários, deverão ser submetidas à prévia aprovação e fiscalização da Secretaria Municipal do Meio Ambiente.

Se a Associação de Proprietários não realizar os serviços ou houver desvirtuamento da utilização das áreas públicas Prefeitura Municipal cassará a permissão de uso estabelecendo o pagamento de multa correspondente a 1 (uma) UFESP/m² de terreno, aplicável a cada proprietário de lote pertencente ao loteamento fechado, ficando a responsabilidade para a retirada do fechamento, portarias e outras dependências a cargo dos proprietários. Caso os serviços não sejam executados a Prefeitura realizará e cobrará

as despesas da Associação de proprietários, podendo inscrever os valores devidos em dívida ativa, se houver inadimplência.

O acesso de pedestre e condutores de veículos não residentes deve ser garantido, mediante simples identificação, em guaritas situadas na entrada do loteamento dentro do alinhamento dos muros da área particular. As despesas de fechamento do loteamento, bem como a sinalização será de responsabilidade da Associação de Proprietários.

Os projetos das edificações nos lotes devem observar a lei de parcelamento uso e ocupação do solo, em especial no que se refere a zona de uso onde o loteamento está localizado, bem como atender ao código de obras.

Após a publicação do decreto de outorga de permissão de uso, a utilização das áreas públicas internas do loteamento, respeitados os dispositivos legais vigentes e encargos da permissão de uso, poderão ser objeto de regulamentação própria pela entidade representada pela Associação de Proprietários, enquanto perdurar a citada permissão de uso, devendo a Associação dar publicidade do regulamento interno do uso dos bens públicos, e inclusive providenciar, com base no artigo 246 da Lei de Registro Públicos, a averbação do Regulamento na matrícula do Serviço de Registro Imobiliário onde o loteamento foi registrado.

5.5 REGULARIZAÇÃO DE LOTEAMENTOS FECHADOS DE FATO

O artigo 141 ratifica a regularização de loteamentos fechados conforme previsto na Lei Complementar nº 2.462, de 13 de julho de 2011. Ocorre que esta lei também foi declarada inconstitucional pela ADIN nº 2154607-15.2015.8.26.0000 pelo Tribunal de Justiça de São Paulo publicado em 19/12/2015. Alegada afronta ao artigo 5º inciso XV da Constituição Federal, que diz respeito aos direitos fundamentais à livre locomoção e à segurança que devem ser sopesados para aferição da prevalência do mais necessário ao caso em exame. E também por ausência de participação popular alegada afronta ao artigo 180 inciso II da Constituição do Estado de São Paulo.

Cabe, no entanto, destacar os aspectos e as condições estabelecidas pela lei 2462, de 2011 para promover a regularização dos loteamentos fechados já implantados.

O artigo 1º da lei 2462, de 2011 estabelece as condições para a regularização de loteamentos, que na data de publicação desta lei já estiverem fechados no todo ou em parte, desde que:

- I - Já estivessem regularmente aprovados pelos órgãos públicos e registrados no Cartório de Registro de Imóveis;
- II - Seja providenciada, previamente, a regularização do parcelamento do solo, caso se trate de loteamento irregular;
- III - O fechamento não obstrua ou interfira no trânsito de ruas ou avenidas que façam ligação com outros loteamentos ou outras vias; e nem cause o isolamento de propriedades vizinhas, que tenham acesso unicamente pelas vias do loteamento em questão, exceto se promovida a adequação do sistema viário sem ônus para o município;
- IV - Seja previamente constituída pessoa jurídica, na modalidade associação civil sem fins lucrativos, que represente, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos proprietários de lotes e, que esta comprove, previamente, que convocou, de forma expressa, todos os proprietários de lotes para participarem de assembleia com finalidade específica para deliberação quanto ao fechamento do loteamento, e que houve aprovação de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos presentes na assembleia;
- V - A Associação de Proprietários responsabilize-se pela manutenção dos bens e execução dos serviços públicos na área fechada;
- VI - No prazo máximo de 2 (dois) anos, após a publicação desta Lei, a Associação de Proprietários protocole junto à Prefeitura

Municipal, pedido de regularização de fechamento, que deverá ser instruído com cópia de Ata de Assembleia cuja pauta específica seja a deliberação dos proprietários pelo fechamento, nos termos do inciso IV, além dos seguintes documentos:

- a) Planta da área a ter seu fechamento regularizado, com indicação de suas divisas e confrontantes, das áreas verdes e de lazer e das vias públicas, bem como de todos os lotes existentes dentro do perímetro fechado, nos moldes dos projetos urbanísticos dos loteamentos;
- b) Identificação completa de cada um dos proprietários, bem como o número de inscrição do respectivo imóvel no cadastro imobiliário municipal;
- c) Memorial descritivo da área a ser fechada;
- d) Prova da constituição de entidade jurídica representante dos proprietários da área em questão;
- e) Comprovação de que o loteamento já estava fechado, quando da publicação da presente lei.

Estabelece também que as áreas verdes, as vias de circulação e as áreas institucionais quando da regularização do fechamento serão objeto de permissão de uso por tempo indeterminado para a Associação de Proprietários. Devendo, quando possível, 50% do sistema de áreas verdes e de lazer e as áreas institucionais localizarem-se fora do perímetro fechado, mas nas suas proximidades. Devendo a Associação de proprietários se responsabilizar pela execução de todos os serviços de manutenção especificados no artigo 6º. Devendo a edificação em cada lote atender as legislações edilícia e urbanística.

5.6 TESTADAS E ÁREAS MÍNIMAS PARA DESDOBRO E DESMEMBRAMENTOS

Segundo o artigo 153, os lotes resultantes de desdobro ou desmembramento deverão ter dimensões mínimas conforme abaixo especificado:

Figura 14: Quadras e Lotes Desdobro e Desmembramento Lei 2.505/12 – art. 153

Zona	Lote de meio		Lote de Esquina	
	Frente Mínima	Área Mínima	Frente Mínima	Área Mínima
	(m)	(m ²)	(m)	(m ²)
ZUP	7,00	140,00	9,00	180,00
ZUC	10,00	250,00	12,00	300,00
ZUR	7,00	140,00	N.A	N.A.
ZMT - 02	12,00	300,00	N.A	N.A.
ZMT - 03 e 03A	10,00	250,00	12,00	300,00
APR, AER e ABV	10,00	250,00	12,00	300,00
ZUP - Zona de Urbanização Preferencial				
ZUC - Zona de Urbanização Controlada				
ZUR - Zona de Urbanização Restrita				
ZMT - Zona de Amortecimento da Estação Ecológica de Ribeirão Preto subzonas: 02, 03 e 03A				
APR - Áreas Especiais Predominantemente Residenciais				
AER - Área Estritamente Residencial				
ABV - Áreas Especiais do Boulevard				
N.A - não aplica				
Exceto nas Áreas Especiais se o memorial descritivo registrado em cartório fizer maiores exigências.				

Segundo o artigo 154, nos loteamentos já existentes em 31 de janeiro de 2007 e que estejam localizados em Área de Interesse Social - AIS, será admitido desdobro ou desmembramento nas seguintes condições:

I - Lotes resultantes com testada mínima de 5,00 m (cinco metros) e áreas mínimas de 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados);

II - Lotes resultantes de fundo, com áreas mínimas de 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), com saída por corredor com largura mínima de 1,50 m (um metro e meio), desde que atendidas as seguintes exigências:

- a) O corredor seja parte integrante do lote resultante e para acesso exclusivo deste;
- b) tanto no lote de fundo quanto no remanescente, à frente, já existam edificações, que se constituam em unidades autônomas;
- c) Seja comprovada a existência das edificações em data anterior a 31 de janeiro de 2007, por meio de habite-se, cadastro na Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, com lançamento de IPTU/Predial, escritura ou outra documentação idônea.

III - Nos terrenos que tenham, comprovadamente, recebido edificações distintas antes da vigência da Lei Municipal nº 3346/77 publicada em 28 de setembro de 1977, será admitido desdobro, independentemente das áreas e testadas resultantes, desde que atendida as seguintes condições:

- a) As edificações constituam unidades autônomas;
- b) Seja comprovada a existência das edificações em data anterior à publicação da Lei Municipal nº 3346/1977, por meio de Habite-se, cadastro na Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, com lançamento de IPTU/Predial, escritura pública ou outra documentação idônea.

Segundo o artigo 155, nos loteamentos existentes na data da publicação da Lei Complementar nº 2157/2007, em 31 de janeiro de 2007, localizados fora das Áreas Especiais de Interesse Social - AIS, exceto nas Áreas Predominantemente Residenciais (APR), nas Áreas Estritamente Residenciais (AER) e nas Áreas Especiais de Boulevard (ABV), será admitido desdobro que resulte em lotes com testada mínima de 5,00 (cinco) metros e área mínima de 125,00 (cento e vinte e cinco) metros quadrados, desde que:

- I - Não haja restrições em contrário, impostas pelo loteador e registradas em Cartório do Registro de Imóveis;

II - As partes resultantes contenham edificações distintas que se constituam em unidades autônomas;

III - Seja comprovada a existência das edificações distintas em data anterior à publicação da Lei Complementar nº 2157/2007, em 31 de janeiro de 2007, por meio de Habite-se, cadastro na Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, com lançamento de IPTU/Predial, escritura pública ou outra documentação idônea.

5.7 DESDOBRO EM CHÁCARAS DE RECREIO

Segundo o artigo 156, o desdobro em sítios e chácaras com finalidade recreativa ou similar e hortifrutigranjeira, assim registrados antes de 31 de janeiro de 2007, será autorizado pela Prefeitura Municipal, desde que:

I - Não haja restrições impostas pelo loteador devidamente registradas no Cartório de Registro de Imóveis;

II - Os lotes resultantes tenham testada mínima de 20,00 m (vinte metros) e área mínima de 1.500m² (um mil e quinhentos metros quadrados), desde que não exista lei específica, para o loteamento, que exija testada maior;

III - Seja comprovada a existência de, no mínimo, dois melhoramentos urbanos, a saber: rede pública de abastecimento de água, rede pública de esgotos, rede de iluminação pública ou sistema de drenagem de águas pluviais.

No entanto, segundo o artigo 157, nos loteamentos de chácaras ou sítios de recreio aprovados em data posterior a 31 de janeiro de 2007, será exigida área mínima de 2.500 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) para os lotes resultantes.

5.7.1 Chácaras ou Sítios de Recreio

Segundo os artigos 158 a 161, os parcelamentos de solo destinados a chácaras ou sítios de recreio, só serão permitidos na Zona de Expansão Urbana do Município e serão considerados Áreas Especiais Exclusivamente Residenciais (AER). A área mínima destinada a chácaras ou sítios de recreio será de 2.500 m² (dois mil e quinhentos metros quadrados). Os parcelamentos de solo deverão atender aos mesmos requisitos exigidos para o loteamento, quanto às disposições gerais, ao comprimento máximo de quadra, às reservas de áreas destinadas ao uso público, em conformidade com as zonas em que se encontrarem, e ao sistema viário. Quanto às obras de infraestrutura, estes parcelamentos deverão atender ao disposto no artigo 112 desta lei, exceto quanto ao Inciso IX, que trata da pavimentação das ruas, que poderá ser dispensada, desde que atenda aos itens a seguir:

- I - Tenham declividade relativamente baixa;
- II - Seja implantado tratamento primário da pista de rolamento;
- III - Seja implantado sistema de drenagem que previna o desenvolvimento de processos erosivos e garantam a trafegabilidade e segurança, mesmo nos períodos de chuva;
- IV - Que o calçamento dos passeios seja executado pelo empreendedor de forma possibilitar boas condições de circulação de pedestres.

Nos parcelamentos do solo destinados a chácaras ou sítios de recreio, a ser realizados posteriormente à aprovação desta lei, aceitar-se á a redução das reservas de sistema de áreas verdes e de lazer para:

- I - Mínimo de 10% (dez por cento) na Zona de Urbanização Controlada - ZUC;
- II - Mínimo de 20% (vinte por cento) na Zona de Urbanização Restrita - ZUR.

A redução dos percentuais de reservas de sistema de áreas verdes e de lazer poderá ser admitida, desde que:

- I - No memorial descritivo do empreendimento registrado em cartório, conste que os lotes não poderão ser desdobrados, nem ter seu uso modificado;
- II - Quando da aprovação dos projetos das futuras edificações, conste área permeável interna mínima de 15% (quinze por cento) em cada imóvel, a qual deverá ser gravada na matrícula do mesmo.

5.8 CONDOMÍNIOS

Segundo o artigo 162, os empreendimentos habitacionais, comerciais, de prestação de serviços, e industriais, organizados sob o regime jurídico do condomínio previsto na Lei Federal nº 4.591/1964, definidos na lei municipal como condomínios urbanísticos, sejam eles horizontais ou verticais, só poderão ser implantados em lotes ou glebas que tenham frente para via pública oficial, localizados nas zonas urbana e de expansão urbana, excluindo-se as APRs (Áreas Predominantemente Residenciais), as AERs (Áreas Estritamente Residenciais) e loteamentos com restrições registradas em cartório.

5.8.1 Regras Gerais (artigos 163 a 170)

Os condomínios constituídos por uma única edificação verticalizada isolada em um único terreno, deverão atender às disposições específicas relativas às edificações da Lei Complementar nº 2158/2007 (Código de Obras), e as exigências referentes a gabarito, recuos, densidade líquida, taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento indicadas na presente lei, além de possuir um espaço ajardinado de uso comum e destinado ao lazer, correspondente a 1,00 (um) metro quadrado por unidade residencial, podendo este espaço conter ou estar contido na taxa de solo natural exigida. Considera-se edificação verticalizada isolada aquela na qual suas unidades justapostas estejam agrupadas em uma única torre.

Externamente aos condomínios, sejam horizontais ou verticais, quando exigida a reserva de áreas públicas, a execução de toda a infraestrutura, do sistema viário, sua arborização, bem como a arborização e paisagismo do sistema de áreas verdes e de lazer, é de

responsabilidade do empreendedor, devendo atender a Lei 1616 de 2004 (Código Municipal do Meio Ambiente). As vias pertencentes ou não à estrutura viária do município deverão ser externas ao perímetro do condomínio e ser transferidas para o Município.

Cabe ressaltar que a lei não estabelece a área máxima da gleba que poderá ser fechada por qualquer condomínio, estabelecendo apenas que dependerá de considerações urbanísticas, viárias, ambientais e do impacto que possa ter sobre a estrutura urbana, sempre em conformidade com o Plano Diretor, definidas por meio de diretrizes da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano.

São permitidos usos recreativos e esportivos nos espaços de uso comum destinados ao lazer, podendo inclusive a edificação destinada a esta finalidade ocupar até 30% da área destinada a este uso. Nos condomínios a área permeável exigida poderá ser atendida pelas áreas verdes e de lazer, tanto externas como internas desde que atenda o mínimo exigido no artigo 53 desta lei, que estabelece a porcentagem em função da área de terreno e da zona em que está localizado.

E, no caso de empreendimentos de baixa e alta densidade, quando for exigível a doação de área institucional, parte da área a ser doada poderá ser externa ao empreendimento, sendo admitida em outro imóvel situado em outra região ou zona urbana, cujo valor de mercado seja equivalente, desde que haja interesse público.

5.8.2 Regras Específicas (artigos 171 a 175)

Os condomínios urbanísticos horizontais, implantados em lotes ou glebas com área de até 10.000 m² (dez mil metros quadrados), deverão atender, além do disposto nas regras gerais dos condomínios, às seguintes disposições:

- I - Conter espaços de uso comum destinado ao lazer, ajardinados e arborizados, que não se caracterize como circulação de acesso às unidades habitacionais, correspondentes a 05 m² (cinco metros quadrados) por unidade, com área total mínima de 60 m² (sessenta

metros quadrados), sendo que, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dessa área deverá estar concentrada e conter um círculo com raio de 10m (dez metros). O restante deverá ter largura mínima de 5m (cinco metros);

II - O acesso às unidades habitacionais deverá ser independente, através de via particular de circulação de veículos ou de pedestres, internas ao conjunto, sendo que:

a) A via de circulação exclusiva de pedestres deverá ter largura mínima de 4,00 m (quatro metros), quando as unidades residenciais estiverem localizadas em um único lado da via, e de 6,00 m (seis metros) quando as unidades residenciais estiverem localizadas dos dois lados da via, podendo esta via conter espaços ajardinados;

b) A via de circulação de veículos interna ao conjunto deverá ter largura mínima de 8,00 m (oito metros), dos quais dois deles destinados a passeios de pedestres;

c) O raio de concordância entre a via pública e a via de acesso de veículos ao conjunto, será de 6,00 m (seis metros) de um lado, quando a via estiver junto à divisa, e, dos dois lados, quando a via estiver de meio do lote ou gleba;

d) As vias de circulação de pedestres e/ou de veículos deverão ter declividade máxima de 10% (dez por cento), sendo que, quando o acesso às unidades residenciais se der somente através da via de pedestres, serão permitidas declividades maiores, desde que garantido o acesso a pessoas com dificuldade de locomoção, a pelo menos 5% (cinco por cento) das unidades residenciais e destas para os espaços comuns destinados ao lazer.

Excluem-se da área a ser enquadrada nesta modalidade a ZPM (Zona de Proteção Máxima), faixas de servidão de serviços públicos ou incidência de diretrizes viárias,

Os condomínios urbanísticos horizontais com áreas superiores a 10.000 m² (dez mil metros quadrados), bem como os condomínios verticais, que forem implantados em áreas oriundas de loteamento que já tenha feito as reservas de áreas públicas, destinadas ao uso institucional e para sistema de áreas verdes e de lazer, ficam dispensados de novas reservas para tais finalidades, devendo internamente contemplar:

- Espaços de uso comum, ajardinados e arborizados, correspondentes a 10 m² (dez metros quadrados) por unidade, com área mínima de 300 m² (trezentos metros quadrados), sendo que, no mínimo 50% (cinquenta por cento) desta área deverá estar concentrada e conter um círculo com raio de 10 m (dez metros);
- O restante deverá ter largura mínima de 5,0 m (cinco metros).

Os condomínios urbanísticos horizontais, implantados em lotes ou glebas com área maior que 10.000 m² (dez mil metros quadrados), além do disposto nas regras gerais, deverão atender às seguintes disposições:

I - Deverão ser reservadas áreas para o uso institucional e áreas destinadas ao sistema de áreas verdes e de lazer, nas mesmas proporções que as exigidas para o loteamento, no artigo 90, conforme a zona em que se encontre o empreendimento, sendo que, no mínimo 50% (cinquenta por cento) das áreas verdes e a totalidade das áreas institucionais, deverão localizar-se externamente à área do condomínio e ter frente para via pública. O restante das áreas verdes ficará interno ao condomínio e será de propriedade particular dos condôminos;

II - Tanto no sistema de áreas verdes e de lazer externo como no interno, no mínimo 50% (cinquenta por cento) dessas áreas deverão estar concentradas e conter um círculo com raio de 10

(dez) metros, sendo que o restante deverá ter largura mínima de 5 (cinco) metros;

III - O sistema viário constante das diretrizes viárias fornecidas pelo órgão competente da Prefeitura, o sistema de áreas verdes e de lazer e as áreas institucionais externos ao perímetro do condomínio, deverão ser doados ao Poder Público Municipal, como bens de uso comum do povo, sem quaisquer ônus para o Município, inclusive os relativos aos atos cartorários, sendo que a doação deverá ser concretizada como condição para a aprovação do projeto do condomínio;

IV - O sistema viário interno aos conjuntos deverá atender às seguintes especificações:

a) a via particular de circulação de veículos, com comprimento de até 50m (cinquenta metros), deverá ter largura mínima de 10 m (dez metros), dos quais 04 m (quatro metros) destinados a passeio;

b) No caso de acesso exclusivo a bolsão de estacionamento, a via particular de circulação de veículos, com comprimento de até 50m (cinquenta metros), que não se caracterize como trânsito de passagem, terá largura mínima de 5m (cinco metros);

c) A via particular de circulação de veículos, com comprimento maior que 50 m (cinquenta metros), deverá ter largura mínima de 12 m (doze metros), dos quais 05 m (cinco metros) destinados a passeio;

d) O acesso do conjunto à via pública deverá ser feito por meio de via com largura mínima de 14m (quatorze metros), leito carroçável de 8m (oito metros) e o raio de concordância, entre a via pública e a via de acesso de veículos ao condomínio será de 12m (doze metros) no alinhamento das guias;

- e) A via de acesso do condomínio à via pública deverá ter comprimento mínimo de 12m (doze metros) contado da guia até o elemento de vedação do acesso;
- f) Os raios de concordância entre as vias internas ao condomínio deverão ser de, no mínimo, 6m (seis metros);
- g) No caso de empreendimento com mais de 200 (duzentas) unidades habitacionais, o empreendedor deverá prever baia de acomodação de veículos, no seu acesso, de modo a não impactar o trânsito na via pública;
- h) Declividade - as vias de circulação de pedestres e/ou veículos deverão ter declividade máxima de 10% (dez por cento), sendo que, quando o acesso às unidades residenciais se der somente através da via de pedestres, serão permitidas declividades maiores, desde que garantido o acesso a pessoas com dificuldade de locomoção a pelo menos 5% (cinco por cento) das unidades residenciais e destas para os espaços comuns destinados ao lazer.

Os condomínios urbanísticos constituídos com finalidade não residencial ou mista deverão atender às mesmas normas previstas para os de uso residencial.

Os condomínios urbanísticos, desde que não superem a densidade líquida de até 500 hab./ha (quinhentos habitantes por hectare), a área a ser reservada para uso institucional poderá ser convertida em área patrimonial, no seu todo ou em parte, a critério do órgão municipal de planejamento.

A reserva de área institucional poderá ser localizada em outro imóvel, mesmo que situado em outra zona urbana, cujo valor de mercado seja equivalente ao que teria no local do empreendimento, depois de urbanizado, a critério do órgão municipal de planejamento.

Em qualquer hipótese a aprovação do condomínio somente poderá ser finalizada depois de comprovada a doação das áreas reservadas ao Município, por meio de escritura pública, devidamente registrada.

5.9 USO DO SOLO NA ZONA DE AMORTECIMENTO DA ESTAÇÃO ECOLÓGICA DE RIBEIRÃO PRETO - MATA DE SANTA TEREZA (ARTIGOS 179 A 187)

A Zona de Amortecimento da Estação Ecológica de Ribeirão Preto - Mata de Santa Tereza (ZMT) é a área de entorno da estação ecológica localizada nas bacias dos córregos da Serraria e do Horto e limitada, ao norte, pela Rodovia Antônio Duarte Nogueira - SP 333, conforme o mapa constante do Anexo XIV.

A Zona de Amortecimento da Estação Ecológica de Ribeirão Preto é dividida nas Subzonas 01; 02; 03; 03A e 04.

A Subzona 01 (ZMT - 1) é constituída pela faixa de 50m (cinquenta metros) de largura, paralela ao perímetro da Estação Ecológica, com exceção da face voltada para a Rodovia Antônio Duarte Nogueira - SP 333. Esta faixa deverá ser arborizada com espécies nativas da bacia hidrográfica do rio Pardo, conforme determinado no plano de manejo da estação ecológica. Na Subzona 01 (ZMT - 1), não será permitido qualquer tipo de edificação, pavimentação ou uso socioeconômico e o cercamento ou fechamento somente será permitido em sua face oposta à Estação Ecológica. As áreas localizadas na Subzona 01 (ZMT - 1) poderão ser utilizadas para compor o percentual exigido para sistema de áreas verdes nos parcelamentos do solo.

A Subzona 02 (ZMT - 2) é constituída pela faixa de 450m (quatrocentos e cinquenta metros) de largura, paralela à face externa da Subzona 01, sendo que o uso e parcelamento do solo na mesma estão sujeitos às seguintes restrições:

Usos permitidos:

- Uso estritamente residencial, para moradias unifamiliares e plurifamiliares;
- Uso institucional público.

No caso de parcelamento do solo:

- Área mínima dos lotes e/ou unidades residenciais em condomínios, igual a 300m²;
- Testada mínima igual a 10m (dez metros) para lotes/unidades de meio de quadra;
- Testada mínima igual a 12m (doze metros) para lotes/unidades de esquina;
- Densidade bruta não poderá ultrapassar 100 habitantes por hectare;
- Gabarito máximo permitido igual a 5m (cinco metros) de altura, medidos do piso do pavimento térreo ao teto do pavimento superior;
- Recuo frontal mínimo igual a 5m (cinco metros), devendo;
- Recuo frontal nas esquinas igual a 3m (três metros) em relação à via lateral;
- Taxa de ocupação igual a 50% (cinquenta por cento) da área do lote ou gleba;
- Taxa de permeabilidade mínima igual a 20% (vinte por cento) da gleba, localizados em área comum nos condomínios ou pública nos loteamentos;
- Taxa de permeabilidade mínima de 20% (vinte por cento) da área de cada lote ou unidade;
- As demais áreas com vegetação nativa existente deverão ser mantidas, podendo ser utilizadas para compor o percentual exigido para sistema de áreas verdes dos parcelamentos do solo.

A Subzona 04 (ZMT - 4) é constituída pelas áreas das microbacias dos córregos Serraria e do Horto localizadas na Zona Rural, onde não será permitida a instalação de atividades com índice de risco ambiental acima de 1,0 (um).

Além das disposições referentes ao parcelamento e o uso do solo, a Zona de Amortecimento da Estação Ecológica de Ribeirão Preto (ZMT) obedecerá às demais disposições desta lei, no que for aplicável, considerando sempre o mais restritivo.

5.10 ÁREA ESPECIAL DE PROTEÇÃO À PAISAGEM DA MATA DE SANTA TEREZA (ARTIGO 189)

O uso e parcelamento do solo na Área Especial de Proteção à Paisagem da Mata de Santa Tereza (APG-I) obedecerão às seguintes normas:

- Uso do solo atenderá as exigências da Área de Uso Misto II (AUM-2);
- Parcelamento do solo atenderá as exigências da Zona de Urbanização Controlada (ZUC);
- Gabarito das edificações quando H for superior a 5m (cinco metros), medidos do piso do pavimento térreo ao teto do último pavimento, obedecerão
- Recuo de H/4 das divisas do lote, com mínimo de 5m (cinco metros) e
- Recuo de H/2 entre as edificações, com mínimo de 10m (dez metros);
- Recuo frontal H/4 poderá ser contada a partir do eixo da via, respeitando-se, no mínimo, os recuos previstos no artigo 55 desta lei;
- Será permitido o escalonamento, desde que cada pavimento atenda aos recuos previstos neste artigo;
- Densidade bruta não poderá ultrapassar 600 (seiscentos habitantes por hectare);

As edificações deverão respeitar, além do disposto neste artigo, as demais exigências desta lei, as restrições do loteador e do Código de Obras, o que for mais restritivo.

5.11 FUNDO MUNICIPAL PARA AQUISIÇÃO DE ÁREAS INSTITUCIONAIS (ARTIGOS 213 A 218)

Cria o Fundo Municipal Para Aquisição de Áreas Institucionais - FUNINST, vinculado à Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, com a finalidade de aquisição de áreas para fins institucionais.

Constituirão recursos do FUNINST:

- I - Valores em dinheiro, provenientes da conversão, em moeda corrente, das áreas destinadas a fins institucionais, nos desmembramentos e condomínios, conforme previsto nos artigos 149 e 175 desta lei;
- II - Valores depositados em conta poupança como caução da obrigação de reservar áreas para fins institucionais, decorrentes da

aprovação de desmembramentos e condomínios, em condições de serem levantados;

III - Rendas provenientes da aplicação de seus recursos no mercado de capitais.

Caberá à Secretaria Municipal da Fazenda a liberação dos recursos que compõem o FUNINST, da conta bancária especial, destinada para este fim, constituindo-se o Agente Operacional do fundo, devendo manter controles contábeis específicos, que assegurem a satisfação dos objetivos do FUNINST. Os recursos do FUNINST serão utilizados exclusivamente para a aquisição e/ou desapropriação de áreas para fins de instalação de equipamentos institucionais onde se fizer necessário.

Competirá à Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano determinar quais as áreas que deverão ser adquiridas/desapropriadas para fins institucionais, as quais serão avaliadas por técnicos da referida Secretaria.

6. NORMAS EDILÍCIAS PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (LEI 2927, DE 2018)

Aos artigos 1º ao 7º, da Lei 2927, de 2018, estabelecem que esta lei complementar é parte integrante da Política Urbana e visa ampliar a oferta de soluções de moradias caracterizadas como Habitação de Interesse Social (HIS), mediante regulação especial, em conformidade com os objetivos e diretrizes da Política de Habitação e demais disposições constantes no Plano Diretor do Município de Ribeirão Preto. Para ampliação da oferta de HIS em Ribeirão Preto o Executivo utiliza os seguintes instrumentos:

- I - Regularização fundiária e urbanização de assentamentos informais;
- II - Recuperação de áreas e edificações irregulares, precárias ou deterioradas;
- III - Reconversão de usos de imóveis vazios;
- IV - Produção de novas unidades habitacionais;
- V - Produção de lotes urbanizados;
- VI - Provisão de unidades habitacionais para locação social.

Como estímulo e indução para a ampliação da oferta de HIS o Executivo faz uso dos seguintes instrumentos:

- I - As normas urbanísticas especiais de parcelamento, uso e ocupação do solo;
- II - As normas edilícias especiais;
- III - Os instrumentos urbanísticos;
- IV - Os dispositivos de benefício fiscal;
- V - A priorização da análise para o licenciamento de projetos;
- VI - Assistência técnica para ampliação, reforma e autoconstrução.

Para a ampliação da oferta de HIS são utilizadas as seguintes diretrizes:

- I - Viabilizar diferentes soluções de HIS em conformidade com as necessidades habitacionais e potencialidades do município;
- II - Induzir a produção de soluções de HIS no entorno dos eixos de circulação, reduzindo a necessidade de deslocamento, equilibrando a relação entre os locais de emprego e de moradia;
- III - Induzir a produção de soluções de HIS nas áreas desocupadas ou subutilizadas localizadas na Zona de Urbanização Preferencial - ZUP;
- IV - Viabilizar a produção de soluções de HIS em áreas internas ao Perímetro Urbano desocupadas, subutilizadas ou em glebas ainda não parceladas demarcadas como ZEIS 1;
- V - Promover a urbanização e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares demarcados como ZEIS 2, podendo incluir ainda a produção de unidades destinadas a HIS;
- VI - Priorizar atendimento às famílias em conformidade com os critérios estabelecidos na Política Municipal de Habitação;
- VII - Induzir a composição de diferentes classes de HIS e de tipologias em um mesmo empreendimento.

6.1 CLASSIFICAÇÃO DAS HIS

A Habitação de Interesse Social (HIS) é a unidade habitacional, entendida como moradia digna, regular e atendida por equipamentos e serviços urbanos, destinada às famílias com renda familiar bruta mensal máxima de 6 (seis) salários mínimos, e são classificadas em:

- I. **HIS-1:** unidade destinada a famílias com renda familiar bruta mensal de até 1,5 (um e meio) salário mínimo;
- II. **HIS-2:** unidade destinada a famílias com renda familiar bruta mensal de até 3 (três) salários mínimos;

- III. **HIS-3:** unidade destinada a famílias com renda familiar bruta mensal de até 6 (seis) salários mínimos.

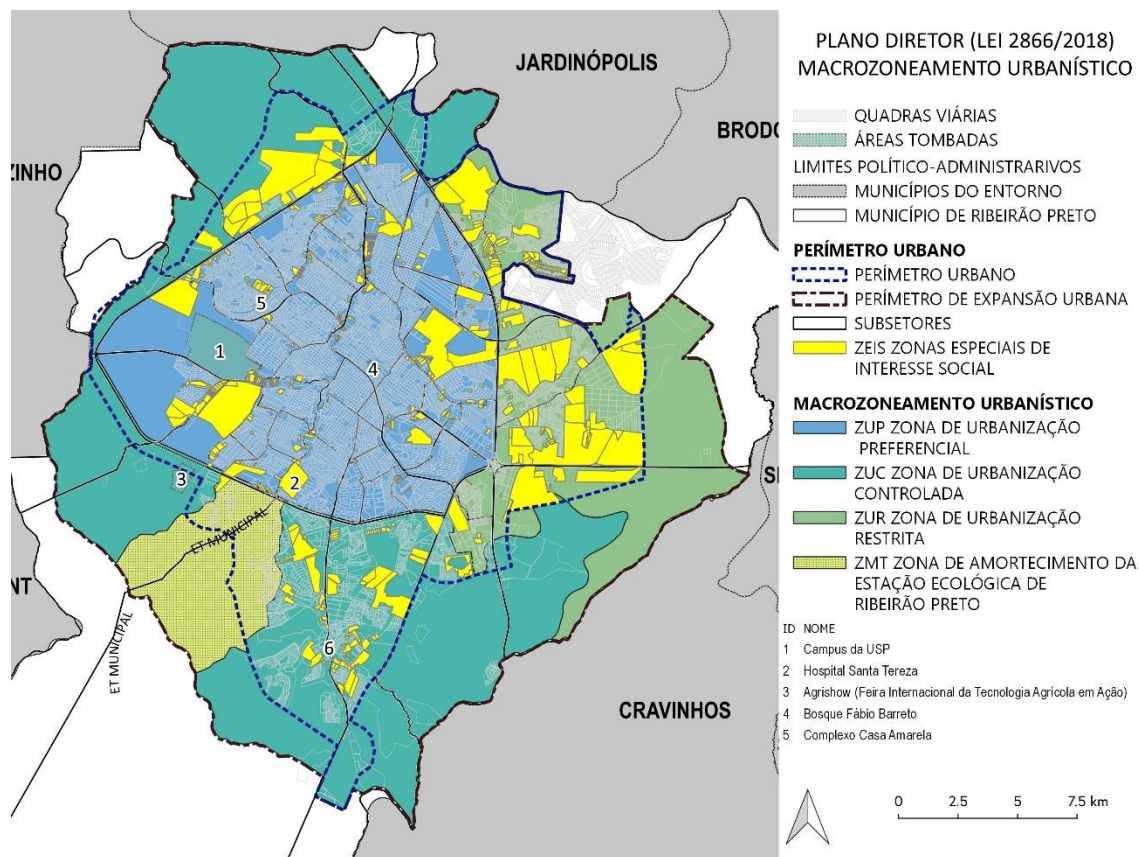
Há também a Habitação de Mercado Popular (HMP) destinada a famílias com renda familiar bruta mensal entre 6 (seis) e 10 (dez) salários mínimos.

6.2 ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS)

As Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, são áreas demarcadas pelo Plano Diretor Lei Complementar 2866, de 2018 destinadas a produção de moradia voltada à população de baixa renda, dotadas com equipamentos sociais, infraestrutura, áreas verdes e áreas destinadas ao comércio e serviços locais, necessários para a sustentabilidade dos moradores, sendo subdivididas em:

- I. ZEIS 1 - áreas internas ao Perímetro Urbano desocupadas, subutilizadas ou então glebas ainda não parceladas, cujo entorno está servido de equipamentos e infraestrutura, com grande potencial para produção de habitação de interesse social;
- II. ZEIS 2 - áreas ocupadas por comunidades em assentamentos precários e irregulares, com grande potencial de urbanização e produção de habitação de interesse social.

Figura 15: Macrozoneamento Urbanístico 2866 - ZEIS



As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) estão inseridas nas Macrozonas Urbanísticas ZUP, ZUC e ZUR, e obedecerão aos dispositivos pertinentes à legislação vigente quando não estabelecidos por esta lei complementar.

Nas áreas demarcadas para ZEIS 1, os parcelamentos do solo deverão destinar, no mínimo, 10% (dez por cento) da área útil do parcelamento (área de lotes) para a produção de HIS, podendo:

- I. Este percentual, em valor equivalente à área considerada urbanizada, ser transferido para outro local, especialmente dentro de ZEIS 1, mediante a implantação de empreendimento de interesse social prioritariamente para HIS-1;
- II. Ser convertido em contrapartida financeira para ações e programas habitacionais destinados à população de baixa renda, tais como regularização fundiária, urbanização, implantação de infraestrutura e equipamentos públicos.

Figura 16: Anexo I - EHIS E EHMP/HIS

Destinação compulsória para HIS e distribuição de unidades por classe de HIS Coeficiente de Aproveitamento (min compulsório e gratuito) e Taxa de Ocupação										
Macro Zoneamento	URB*	Destinação área	Distribuição do número de unidades HIS					Tx Ocupação		
			CA mínimo	% min de unidades por classe de HIS para CA ^{Ab} **		% min de unidades por classe de HIS para usufruto de gratuidade de CA acima do CA ^{Ab} ***			Lotes	
				HIS-1	HIS-2	HIS-1	HIS-2	% do CA	≤ 1.000 m ²	> 1.000m ²
ZEIS	ZUP	URB 1	75%	10%	50%	10%	50%	100%	0,85	0,8
						70%	70%			
	URB 2		85%	10%	50%	5%	65%	60%	0,8	0,75
						80%	50%			
	ZUC Setor Sul	URB 1	65%	10%	40%	5%	60%	100%	0,8	0,75
						70%	70%			
	URB 2		85%	10%	40%	5%	65%	60%	0,75	0,7
						80%	50%			
	ZUC - Setor Norte e Oeste - e ZUR	URB 1	70%	20%	40%	15%	65%	100%	0,75	0,7
						80%	70%			
URB 2		65%	20%	40%	10%	70%	60%	0,75	0,7	
					90%	50%				
Áreas não demarcadas como ZEIS	ZUP	URB 1	70%	50%		10%	50%	100%	0,85	0,8
						60%	80%			
	URB 2		60%	50%		5%	55%	70%	0,8	0,75
						70%	60%			
	ZUC Setor Sul	URB 1	60%	40%		5%	55%	100%	0,8	0,75
						65%	80%			
	URB 2		55%	40%		5%	50%	60%	0,75	0,7
						70%	50%			
	ZUC - Setor Norte e Oeste - e ZUR	URB 1	65%	20%	40%	10%	60%	100%	0,75	0,7
			80%			80%	80%			
URB 2		55%	20%	40%	5%	65%	70%	0,75	0,7	
		55%			90%	60%				

* URB traduz um nível de urbanidade em função da distância em relação à áreas regularmente urbanizadas
URB 1: Faixa de até 300 metros que margeia áreas regularmente urbanizadas, com infra-estrutura e equipamentos urbanos básicos
URB 2: Faixa além de 300 metros distante de áreas regularmente urbanizadas, com existência de infra-estrutura e equipamentos urbanos básicos

** Estabelece os % mínimos do número de HIS, conforme parágrafo 1º do Art.5, para empreendimentos com mais de 8 unidades.
Nota: O número obtido com a aplicação do % deve ser arredondado para maior, nas classes de HIS-1 a 2, priorizando o atendimento das classe menores.

*** Mix de classes de HIS mínimo para fins de obtenção da gratuidade da outorga até o % estabelecido em relação ao CA máximo.

Para o cálculo dos percentuais de área construída referidos no Anexo I, devem ser consideradas as áreas computáveis destinadas a HIS, excluindo-se as não computáveis detalhadas no art. 20 da Lei 2927, de 2018.

No caso de edificações, os seguintes percentuais mínimos do potencial construtivo total relativo ao Coeficiente de Aproveitamento Básico (CAB) deverão ser destinados para HIS, conforme estabelecido no Anexo I:

I - Em lotes vinculados a HIS em ZEIS 1, entre 65% (sessenta e cinco por cento) e 75% (setenta e cinco por cento) conforme sua localização;

II - Em ZEIS 2:

a) 50% (cinquenta por cento) da produção de novas unidades HIS destinados ao reassentamento de famílias cadastradas no âmbito do Plano de Urbanização;

b) 70% (setenta por cento) do excedente de novas unidades produzidas;

III - Em lotes destinados a HIS em Parcelamento de Interesse Social (PIS) fora de ZEIS ou a serem voluntariamente edificados no âmbito desta lei complementar, entre 55% (cinquenta e cinco por cento) e 70% (setenta por cento) conforme sua localização.

Os referidos percentuais mínimos levam em consideração o nível de urbanidade (URB) do local em função da distância em relação às áreas regularmente urbanizadas sendo:

I - URB 1: Faixa de até 300 (trezentos) metros que margeia áreas regularmente urbanizadas, com infraestrutura e equipamentos urbanos básicos;

II - URB 2: Faixa além de 300 (trezentos) metros, distante de áreas regularmente urbanizadas, com existência de infraestrutura e equipamentos urbanos básicos.

6.3 MODALIDADES DE PRODUÇÃO DE HIS

São modalidades de produção destinada à HIS:

- I. Parcelamento do Solo de Interesse Social (PIS);
- II. Empreendimento Habitacional de Interesse Social (EHIS);
- III. Empreendimento de Habitação de Mercado Popular e Habitação de Interesse Social (EHMP/HIS);
- IV. Plano Integrado Habitacional de Interesse Social (PIHIS).

São considerados agentes promotores das modalidades acima referidas:

- I. Órgãos da Administração Pública Direta;
- II. Empresas de controle acionário público;
- III. Entidades representativas dos futuros moradores ou cooperativas habitacionais, conveniadas ou consorciadas com a municipalidade;
- IV. Entidades ou empresas privadas que atuam no ramo da construção civil;
- V. Empresas ou entidades sem fins lucrativos, conveniadas com a municipalidade, quando atuando como executoras ou organizadoras de EHIS, no âmbito de programa habitacional subvencionado pela União, Estado ou Município.

6.4 ESPECIFICAÇÕES DA UNIDADE DE HIS

O artigo 8º estabelece que a unidade de HIS deve atender aos seguintes parâmetros mínimos:

I - A Unidade Padrão terá área útil mínima de 38,0 m² (trinta e oito metros quadrados), e será composta por, pelo menos, 2 (dois) dormitórios, sanitário, sala, cozinha e área de serviço;

II - A Unidade Evolutiva somente será admitida em PI-HIS para as unidades destinadas a HIS 1 e 2, terá área útil mínima 18,0 m² (dezoito metros quadrados) e será composta por, no mínimo, um

cômodo de uso múltiplo e um banheiro, desde que atendidas as seguintes condições:

- a) Previsão de ampliação, que deverá atender ao estabelecido no Inciso I, com no mínimo 3 (três) alternativas para a ampliação;
- b) Apresentação do cômputo da área total da unidade ampliada no cálculo da taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento;
- c) Ser entregue com instalações elétricas e hidráulico-sanitárias dimensionadas para a ampliação;

III - O pé-direito mínimo, desde que a edificação esteja em conformidade com a norma de desempenho térmico de edificações (ABNT NBR 15.220/03 ou a que vier a sucedê-la), poderá ser de:

- a) 2,30 m (dois metros e trinta centímetros) para sanitário, desde que com ventilação direta;
- b) 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) para os demais compartimentos, desde que as aberturas para ventilação direta correspondam a, pelo menos, $\frac{1}{4}$ (um quarto) da área do piso;

IV - As dimensões mínimas entre paredes dos ambientes serão de:

- a) 1,20 m (um metro e vinte centímetros) para sanitário;
- b) 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros) para os dormitórios;
- c) 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) para cozinha.

A Unidade Padrão, no inciso I, poderá ser admitida com um único dormitório e com a área útil mínima de 30,00 m² (trinta metros quadrados), nos seguintes casos:

- I - Casas com previsão de ampliação do segundo dormitório, acompanhada de projeto da referida ampliação;
- II - Apartamentos em EHIS e EHMP/HIS em lotes de até 1.500,00 m² (mil e quinhentos metros quadrados) localizados na ZUP;
- III - Apartamentos em EHIS e EHMP/HIS localizados em qualquer região, desde que não ultrapasse 20% (vinte por cento) do número total de unidades HIS do empreendimento, e justificado por estudo de demanda.

A Unidade Padrão, referida no inciso I, poderá ser admitida com área útil mínima de 36,00 m² (trinta e seis metros quadrados) para casas com área de serviço externa.

A previsão de ampliação é de responsabilidade do empreendedor e deverá:

- I - Ser aprovada no âmbito do licenciamento do empreendimento;
- II - Constar em projeto executivo fornecido pelo empreendedor, que deverá ser disponibilizado gratuitamente ao beneficiário da unidade HIS para sua exclusiva utilização na unidade adquirida;
- III - ter assistência técnica para sua execução, disponibilizada gratuitamente pelo empreendedor ao beneficiário da unidade HIS, em todos os empreendimentos com mais de 30 (trinta) unidades habitacionais, pelo período de 2 (anos) anos a partir da data de entrega da unidade.

6.5 USO DO SOLO PARA HIS

Os artigos 9º ao 11 estabelecem que a produção de unidades de HIS poderá ser autorizada na zona urbana ou de expansão urbana, onde o uso residencial for permitido pela legislação vigente. Os EHIS e EHMP/HIS são permitidos em áreas de origem pública ou de Consórcio Imobiliário. São permitidos, ainda, em imóveis objeto de requalificação por

mudança de uso para HIS, mediante Decreto do Executivo, declarando o Interesse Social. Os usos não residenciais permitidos são aqueles definidos na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) para as diferentes zonas de uso, desde que compatíveis com o uso residencial.

Quando localizados em ZEIS, os projetos de parcelamento e ou edificação deverão observar os parâmetros urbanísticos e edícios estabelecidos por esta lei complementar, bem como os percentuais mínimos de área construída para HIS, detalhado por classe, conforme Anexo I desta lei complementar, no caso de pedido para:

- I - Edificação nova;
- II - Reforma com mudança da categoria de uso;
- III - Reforma que envolver a demolição ou ampliação de 50% (cinquenta por cento) ou mais do total da área existente regular edificada do lote, com ou sem mudança de uso.

São exigidas áreas de uso misto, para atividades comerciais, industriais e de prestação de serviços, vinculado ao uso residencial, com frente para via pública:

- I - Nos EHIS ou EHMP/HIS que isoladamente ou em contiguidade a outros conjuntos residenciais somem mais de 350 (trezentas e cinquenta) unidades, uma área mínima de 5% (cinco por cento) da área do lote;
- II – Nos PIS e PI-HIS com área de lotes a partir de 20.000,0 m² (vinte mil metros quadrados), uma área mínima de 5% (cinco por cento) da área líquida de lotes.

Fica dispensada parcial ou integralmente a exigência para empreendimentos contíguos se houver lotes comerciais ou mistos ocupando área equivalente ao estabelecido no Inciso I a um raio de distância de 500,00m (quinhentos metros) dos empreendimentos.

Opcionalmente à exigência do inciso I, nos conjuntos verticais será admitido fachada ativa de uso comercial no pavimento térreo de uma ou mais edificações, com metragem útil equivalente a 1,5% (um e meio por cento) da somatória da área das unidades habitacionais.

6.6 PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO PARA EHIS E EHMP/HIS

Os artigos 12 a 18 estabelecem os parâmetros de ocupação para EHIS e EHMP/HIS sendo que em Condomínios na tipologia Conjunto Horizontal ou Conjunto Vertical devem atender às seguintes disposições:

- I - Ser implantado em lote com no mínimo 200,00m² (duzentos metros quadrados) e no máximo 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados);
- II - Comportar, no máximo, 500 (quinhentas) unidades habitacionais por lote.

As vias de circulação internas aos condomínios, seja em Conjunto Horizontal ou Vertical, devem:

- I - Ter faixa para circulação de veículos de, no mínimo, 6,00m (seis metros), nas vias que dão acesso às edificações;
- II - Ser pavimentadas;
- III - As demais disposições e parâmetros devem observar o disposto no Código de Obras.

As áreas de estacionamento ou vagas de garagem, quando houver, devem estar localizadas dentro do lote e considerar as seguintes disposições:

- I - As vagas de automóveis são:
 - a) Facultativas para EHIS em lotes de até 1.500,00 m² (mil e quinhentos metros quadrados) na ZUP e de até 1.000,00 m² (mil metros quadrados) nas demais zonas;
 - b) Facultativas quando o EHIS estiver localizado a uma distância de até 300 m (trezentos metros) de corredor de ônibus implantado;

c) Obrigatórias em EHIS e EHMP/HIS, em lotes com área acima de 1.500,00 m² (mil e quinhentos metros quadrados) na ZUP e de 1.000,00 m² (mil metros quadrados) nas demais zonas, na proporção mínima de 1 (uma) vaga para cada 3 (três) unidades habitacionais.

II - As vagas para motocicletas são facultativas;

III - As vagas de bicicleta são facultativas em conjuntos horizontais, mas obrigatórias em conjuntos verticais na proporção mínima de 1 (uma) vaga para cada 3 (três) unidades habitacionais.

Em empreendimentos sem garagem ou área de estacionamento, deve ser previsto espaço de vaga de automóvel para carga e descarga, que pode estar localizado na via pública.

Em EHIS e EHMP/HIS o número de vagas para automóveis não pode ultrapassar a razão de 1 (uma) vaga por unidade habitacional.

As vagas destinadas preferencialmente para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida são obrigatórias, conforme disposições estabelecidas em legislação específica, e são computadas no número de vagas mínimas exigidas.

Em EHIS e EHMP/HIS localizados em corredores de ônibus implantados e em eixos de circulação, sendo de uso misto com fachada ativa, poderá ser construída garagem situada em subsolo, contendo número de vagas superior ao limite estabelecido e explorada comercialmente, mantida a condição de área não computável estabelecida pelo artigo 20.

Nos EHIS e EHMP/HIS o recuo mínimo entre a edificação e a divisa com outros lotes, necessário para garantir condições adequadas de iluminação e ventilação, é determinado em função do gabarito e das aberturas das edificações, devendo ser:

I - Edificações de até 2 (dois) pavimentos:

a) Recuos dispensados quando não houver abertura na divisa;

b) 1,50 metros (um metro e cinquenta centímetros) quando houver abertura na divisa.

II - Edificações até gabarito básico em lotes com área até 1.500 m² (mil e quinhentos metros quadrados) na ZUP e até 1.000 m² (mil metros quadrados) nas Zona de Urbanização Restrita (ZUR) e Zona de Urbanização Controlada (ZUC):

a) Recuos dispensados quando não houver abertura na divisa;

b) 2,00 metros (dois metros) quando houver abertura na divisa.

Os recuos mínimos entre edifícios, em condomínios verticais até o gabarito básico, localizados em um mesmo lote devem ser de 4,0 m (quatro metros) nas faces com abertura para iluminação e ventilação de ambientes de longa permanência, e de pelo menos 2,0 m (dois metros) nas faces sem abertura ou com abertura para iluminação e ventilação de ambientes de curta permanência.

Para garantir uma faixa de transição entre a via pública e as edificações, até o gabarito básico, em EHIS e EHMP/HIS o recuo mínimo necessário é determinado em função da categoria da via, devendo ser:

I - Vias de pedestres e coletoras: 1,00 m (um metro) a partir do alinhamento do lote;

II - Vias de acesso, vias locais e coletoras: 4,00 m (quatro metros) em relação à guia;

III - Avenidas e vias marginais: 6,00 m (seis metros) em relação à guia.

Neste espaço recuado as calçadas deverão ter a largura mínima estabelecida no Plano Viário e/ou LPUOS e o excedente corresponderá à faixa de transição.

Na faixa de transição é permitida a projeção de jirau, marquise ou sacada, mas é proibida a vedação com muros, vidros ou grades ao longo de toda a sua extensão, ou a ocupação

por vagas de garagem, devendo estar fisicamente integrada ao passeio público, com acesso irrestrito.

Em EHIS e EHMP/HIS, a fachada ativa, ocupada por uso não residencial e localizada no nível do logradouro, deve observar as seguintes condições:

I - Ter aberturas para o logradouro público, tais como portas, janelas e vitrines, com permeabilidade visual, com, no mínimo, 1 (um) acesso direto ao logradouro a cada 20,0 m (vinte metros) de testada;

II - O recuo entre a fachada ativa e o logradouro público deve estar fisicamente integrado ao passeio público, com acesso irrestrito, não podendo ser vedado com muros ou grades ao longo de toda a sua extensão, nem ser ocupado por vagas de garagem;

III - Na via que não possua faixa exclusiva ou corredores de ônibus, o recuo entre a fachada ativa e o logradouro público pode abrigar, excepcionalmente, vagas de estacionamento de automóveis até o limite de 50% (cinquenta por cento) da testada, desde que mantida a faixa de transição com o alargamento da calçada para 4,0 m (quatro metros) a partir da guia.

Os EHIS e EHMP/HIS na modalidade Conjunto Horizontal ou Conjunto Vertical em lote com mais de 1.500,00 m² (mil e quinhentos metros quadrados) deve dispor dos seguintes espaços de uso comum do condomínio:

I - Coberto, com área mínima equivalente a, no mínimo, 1% (um por cento) da área do lote, não podendo ser inferior a 70,00 m² (setenta metros quadrados);

II - Descoberto, podendo constituir área permeável, equivalente a, no mínimo, 3% (três por cento) da área do lote, não podendo ser inferior a 80,00 m² (oitenta metros quadrados).

Pode haver dispensa do Inciso II caso haja uma praça pública implantada com, no mínimo, esta mesma dimensão, a um raio máximo de distância do empreendimento de 500,00 m (quinhentos metros). Essa dispensa não se aplica à exigência de área permeável.

No caso de reforma de edificação existente, a exigência deste artigo estará dispensada em caso de comprovada impossibilidade de aplicação.

6.6.1 Taxa de Ocupação

O artigo 19 estabelece que a taxa de ocupação máxima para EHS e EHMP/ HIS será variável de acordo com a localização e a distribuição de classes de HIS, conforme o Anexo I.

Na Zona de Uso Especial (ZUE), a taxa de ocupação máxima será de 70% (setenta por cento), respeitadas demais condicionantes ambientais.

6.6.2 Coeficiente de Aproveitamento

O artigo 20 estabelece que para o cálculo do Coeficiente de Aproveitamento (CA), em EHS e EHMP/HIS, considera-se como área não computável:

- I - A área destinada a estacionamento em EHMP/HIS, incluso respectivo espaço de circulação e manobra de veículos;
- II - Áreas de uso comum do pavimento térreo;
- III - O último pavimento, quando neste houver somente casa de zelador, casa de máquinas e caixas d'água;
- IV - Jardineiras e varandas;
- V - As áreas em nível térreo destinadas ao estacionamento de bicicletas, bem como vaga destinada exclusivamente ao cumprimento da legislação de acessibilidade e 1 (uma) vaga destinada a carga e descarga, se houver, incluindo as respectivas áreas de circulação e manobra.

Em edificações de uso misto, as áreas privativas de uso não residencial serão obrigatoriamente computadas.

6.6.3 Gabarito

O artigo 21 estabelece que os EHIS e EHMP/HIS poderão ultrapassar o gabarito básico em todas as Macrozonas Urbanísticas definidas no Plano Diretor.

Na Zona de Urbanização Restrita (ZUR) o gabarito máximo será de 21,0 m (vinte e um metros) do pavimento térreo até a soleira do último pavimento.

Na Zona de Amortecimento da Mata de Santa Tereza o gabarito obedecerá ao estabelecido no Plano de Manejo da Estação Ecológica Ribeirão Preto.

Deverá ser respeitado o gabarito máximo fixado pela legislação vigente e pelas convenções urbanísticas devidamente registradas dos loteamentos, onforme o caso.

Para os efeitos desta lei complementar, o gabarito básico para as edificações em EHIS e EHMP/HIS poderá ser admitido com até 10,60m (dez metros e sessenta centímetros).

6.7 PARCELAMENTO DO SOLO DE INTERESSE SOCIAL

Os artigos 22 a 25 tratam do Parcelamento do Solo de Interesse Social (PIS) que deverá:

- I - Destinar para HIS o mínimo de 55% (cinquenta e cinco por cento) dos lotes resultantes da área parcelada, com distribuição mínima por classe de HIS conforme Anexo II;
- II - Estar devidamente integrado à área urbana consolidada;
- III - Quando resultar em área líquida de lotes a partir de 50.000 m² (cinquenta mil metros quadrados), prever a diversidade de lotes residenciais unifamiliares e multifamiliares, destinando, no

mínimo, 15% (quinze por cento) da área à tipologia diversa da predominante.

Quando o parcelamento incluir lotes multifamiliares para conjuntos verticais, os percentuais mínimos de HIS estabelecidos no Anexo II poderão ser calculados pela cota gleba de 40 m² (quarenta metros quadrados) por unidade habitacional, devendo a destinação de HIS ser gravada na matrícula do imóvel.

Figura 17: Anexo II - PIS e PI-HIS

Macrozoneamento	Distribuição mínima dos lotes resultantes da área parcelada para HIS		
	HIS-1	HIS-2	total HIS*
ZUP	15%	20%	55%
ZUC Setor Sul	10%	15%	
ZUC Setores Norte e Oeste e ZUR	10%	20%	65%

* O HIS total pode incluir unidades destinadas a HIS-3, desde que respeitada a distribuição mínima destinada a HIS-1 a 2

Nota: O número obtido com a aplicação do % deve ser arredondado para maior, nas classes de HIS-1 a 2, priorizando o atendimento das classe menores.

Os lotes destinados a HIS devem ter os seguintes parâmetros mínimos:

- I. Área mínima de 100,00 m² (cem metros quadrados);
- II. Frente mínima de 6,00 m (seis metros).

Os lotes com frente para avenidas e vias coletoras deverão observar os seguintes parâmetros mínimos:

- I. Área mínima de 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);
- II. Frente mínima de 8,00 m (oito metros).

Para os lotes unifamiliares destinados para HIS-1 e 2 o empreendedor deverá disponibilizar, gratuitamente para os beneficiários dessas unidades HIS, mais de um modelo de projeto de unidade habitacional.

O EHS ou EHMP/HIS a ser implantado em gleba fica obrigado ao parcelamento do solo de interesse social na modalidade desmembramento ou loteamento e à destinação de área verdes e institucionais.

O terreno parcialmente ocupado por assentamento irregular, qualquer que seja a situação existente, pode ser parcelado para possibilitar a aprovação de EHS na porção não ocupada e a regularização da porção ocupada, em procedimento separado.

A destinação de áreas públicas, no caso do parcelamento de interesse social, deve ser calculada sobre a área total do lote ou gleba a ser parcelada, ficando dispensada nova destinação quando da regularização da porção ocupada.

6.7.1 Áreas Verdes e de Lazer e Áreas Institucionais Públicas

Os artigos 26 a 28 tratam da reserva de áreas verdes de, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área da gleba para as áreas verdes e de lazer, devendo reservar, no mínimo 5% (cinco por cento) da área da gleba para área institucional, devendo esta área atender aos seguintes parâmetros:

- I - Acesso por via oficial de circulação de veículos existente, que possa ser considerada oficial nos termos desta lei complementar ou prevista no projeto de loteamento;
- II - Preferencialmente, localizar-se de modo a poder ser anexada a outras lindeiras, seja em empreendimentos futuros ou existentes, podendo a mesma ser, em sua totalidade, indicada pela municipalidade.

A reserva de área institucional pode ser compensada pela construção de edificação ou conjunto de edificações com fins de equipamento público e/ou HIS-1 a 2. Os critérios de

compensação terão por base o valor de mercado da área, considerada urbanizada, aferido pela Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis do município.

Glebas com área inferior a 15.000 m² (quinze mil metros quadrados) podem ser isentas de reserva de área institucional ou área verde, mediante contrapartida financeira, tendo por base o valor de mercado.

6.7.2 Plano Integrado Habitacional de Interesse Social - PI-HIS

Os artigos 29 e 30 trata de EHIS e EHMP/HIS na modalidade Plano Integrado - parcelamento e edificação das unidades devem atender às disposições de parcelamento, uso e ocupação do solo. A Produção de Unidades Habitacionais de Interesse Social, na tipologia de Habitação Unifamiliar, destinadas a HIS 1 ou 2, poderá ter os parâmetros definidos no artigo 23 reduzidos para:

I - Área mínima do lote de 80m² (oitenta metros quadrados);

II - Frente mínima da unidade de 4,0 m (quatro metros) no caso de casas geminadas ou de vila e de 5,0 m (cinco metros) para as demais tipologias.

Nas licenças de PI-HIS envolvendo reparcelamento, remembramento ou desmembramento deve ser averbada na matrícula de cada lote resultante do parcelamento, no Cartório de Registro de Imóveis, a sua destinação obrigatória para HIS, de acordo com o que constar no licenciamento municipal.

6.7.3 Sistema Viário do Loteamento de Interesse Social (LIS)

Os artigos 31 e 32 tratam do sistema viário de Loteamento de Interesse Social que pode utilizar as seguintes disposições viárias especiais:

I - Via de Pedestre - via pública destinada preferencialmente ao acesso de lotes unifamiliares de HIS por meio de transporte não motorizados, desde que atenda os seguintes parâmetros:

- a) largura mínima de 6,00 m (seis metros);
- b) comprimento máximo de 100,00 m (cem metros), sendo que, quando existirem lotes em ambos os lados da via, o comprimento máximo fica reduzido para 60,00 (sessenta metros);
- c) não ser via sem saída e ter pelo menos uma conexão com via de maior categoria;
- d) vedada a existência de vagas de estacionamento no interior dos lotes.

Para via de pedestre com acesso a mais de 30 (trinta) unidades residenciais, deverão ser criadas vagas de estacionamento públicas na proporção de 1 (uma) vaga para cada 6 (seis) unidades, devendo estar localizadas no início da via próxima a outras vias do sistema viário. As vias de pedestre deverão prever arborização urbana. Cada trecho de via de pedestre admitirá, no máximo, 50 (cinquenta) unidades habitacionais.

II - Via Compartilhada - via pública destinada ao acesso a lotes de uso unifamiliar ou multifamiliar, com trânsito compartilhado entre meios de transporte não motorizados e motorizados, desde que atenda aos seguintes parâmetros:

- a) largura mínima de 8,00 m (oito metros) com faixa livre para circulação de veículos com no mínimo 4,00 m (quatro metros);
- b) comprimento máximo de 200,00 m (duzentos metros), sendo que, quando existirem lotes em ambos os lados da via, o comprimento máximo fica reduzido para 80,00 (oitenta metros);
- c) não ser via sem saída e ter pelo menos uma conexão com via de maior categoria;

d) previsão de vagas públicas de estacionamento na proporção mínima de 1 (uma) vaga para cada 6 (seis) unidades residenciais.

Cada trecho de via de compartilhada admitirá no máximo 120 (cento e vinte) unidades habitacionais, devendo ser arborizada.

III - Via de Acesso - via pública destinada ao acesso a lotes de uso unifamiliar ou multifamiliar desde que não seja diretamente interligada ao sistema estrutural e obedeça aos seguintes parâmetros:

- a) com largura mínima de 6,00 m (seis metros) para o leito carroçável;
- b) faixa de estacionamento para veículos, motos e bicicletas com largura de 2,00 m (dois metros);
- c) calçada com largura mínima de 2,00 m (dois metros), sendo passeio de circulação livre de, no mínimo, 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

As vias de acesso deverão prever arborização, considerando espaçamento mínimo de 12,00 (doze metros) entre árvores, inserida na faixa de estacionamento de veículos, ou seja, em espaço adicional à calçada.

IV - Via Local - via pública destinada preferencialmente ao acesso a lotes, desde que não seja diretamente interligada ao sistema estrutural e obedeça aos seguintes parâmetros:

- a) com largura mínima de 7,00 m (sete metros) para o leito carroçável;
- b) faixa de estacionamento para veículos, motos e bicicletas com largura de 2,00 m (dois metros);

c) calçada com largura mínima de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), sendo passeio de circulação livre de, no mínimo, 2,00 m (dois metros);

d) junto à faixa de estacionamento, a calçada pode ter largura mínima reduzida para 2,00 m (dois metros), sendo passeio de circulação livre de, no mínimo, 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

As vias locais deverão prever arborização, considerando espaçamento mínimo de 12,00 (doze metros) entre árvores.

No caso de via local interligada ao sistema estrutural, os parâmetros são estabelecidos pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do município.

Na interseção entre vias o raio de concordância das calçadas deverá ser compatível com a categoria da via sendo:

I - Entre vias de acesso e via local, mínimo de 5,00 m (cinco metros);

II - Entre vias locais, mínimo de 6,00 m (seis metros).

As vias compartilhadas deverão prever raio de concordância mínimo de 3,00 m (três metros) no alinhamento predial dos lotes de esquina.

Os raios de concordância no alinhamento predial dos lotes de esquina podem ser reduzidos, admitindo-se outras soluções como esquinas chanfradas ou alargadas.

6.7.4 Infraestrutura do Loteamento de Interesse Social (LIS)

O artigo 33 define que o LIS deve ser entregue com a infraestrutura urbana implantada pelo empreendedor:

- I - Guias, sarjetas e pavimentação em todas as vias destinadas à circulação de veículos, bem como das ciclovias e das vias de circulação de pedestres;
- II - Passeio revestido, com guia rebaixada ou lombo faixa nos cruzamentos para acessibilidade de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;
- III - Arborização de todas as áreas verdes e do sistema viário;
- IV - Infraestruturas e mobiliário urbano de lazer;
- V - Proteção contra erosão das áreas terraplanadas;
- VI - Sinalização de trânsito e placas toponímicas.

O loteamento deverá prever, ainda, a rede de energia elétrica e iluminação pública que será implantada, sob responsabilidade do empreendedor, pela Concessionária local.

6.8 URBANIZAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

O artigo 34 estabelece que em ZEIS 2 será elaborado Plano de Urbanização e Regularização Fundiária - conjunto de ações integradas que visem o desenvolvimento global da área, abrangendo aspectos urbanísticos, socioeconômicos, jurídicos, ambientais, de regularização fundiária, de regularização edilícia ou produção habitacional, de infraestrutura e de mobilidade e acessibilidade urbana - conforme legislação vigente e programa municipal instituído.

6.9 REFORMA E REQUALIFICAÇÃO DE EDIFICAÇÃO EXISTENTE PARA A IMPLANTAÇÃO DE EHIS OU EHMP/HIS

O artigo 35 define que em caso de reforma ou requalificação de edificação existente para a produção de EHIS ou EHMP/HIS, é permitida a utilização da taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento do edifício existente, quando maiores do que os estabelecidos nesta lei. Podem ser considerados como reforma ou requalificação, empreendimentos com aproveitamento mínimo de 50% (cinquenta por cento) da

estrutura do imóvel existente, sendo vedado tal enquadramento em situação de aproveitamento inferior.

Imóveis considerados de relevância histórica, arquitetônica ou cultural pela municipalidade podem sofrer reforma ou requalificação:

- I - Que implique em demolição ou ampliação superiores a 50% (cinquenta por cento), desde que preservada a conformação arquitetônica da edificação, conforme análise técnica da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano e demais órgãos competentes;
- II - Para fins de locação social, conforme as disposições estabelecidas na Seção IV.

Poderão ser aceitas soluções que não atendam integralmente às disposições previstas nesta lei, desde que não comprometam a salubridade, nem acarretem redução de acessibilidade e de segurança de uso, observado o princípio de adaptação razoável.

Na reforma e requalificação de edificação existente, é considerado não computável o aumento de área quando destinado ao atendimento a regramentos de segurança, acessibilidade, higiene e salubridade das instalações da edificação.

6.10 USO DA ÁREA INSTITUCIONAL PARA FINS DE MORADIA

O artigo 36 estabelece que a área institucional, a critério da municipalidade, poderá ser destinada exclusiva ou parcialmente à finalidade residencial, voltada para o atendimento de HIS 1 e 2, sempre que identificada a oportunidade dessa destinação e a observância da demanda por equipamentos públicos e da legislação aplicável.

A destinação residencial se dará no âmbito de serviços e programas de HIS, tais como concessão de uso para fins de moradia ou aluguel social, entre outros, conforme as diretrizes da Política Habitacional Municipal.

O uso residencial também poderá ser viabilizado por meio de PPP, consórcio imobiliário e/ou por meio de recursos do Fundo FIN-MORAR e transferência do valor equivalente ao percentual de HIS em ZEIS 1.

6.11 LOCAÇÃO SOCIAL

O artigo 37 considera que os parâmetros e benefícios estabelecidos por esta lei complementar serão estendidos às soluções de moradia destinadas à locação social, desde que observadas as condições estabelecidas a seguir:

- I - A distribuição de percentuais de HIS-1, 2 e 3, seja atendida conforme estabelecido nesta lei complementar;
- II - O valor do somatório de aluguel, IPTU e condomínio não poderá ultrapassar 30% (trinta por cento) da renda bruta máxima fixada para cada classe de HIS conforme estabelecido nesta lei complementar;
- III - Compromisso de locação por prazo mínimo de 15 (quinze) anos, após o qual a unidade habitacional pode ser vendida, desde que, obrigatoriamente para a mesma faixa de HIS;
- IV - A destinação deve estar gravada na matrícula do imóvel.

A gestão dos empreendimentos destinados à locação social é de responsabilidade do proponente do empreendimento, o qual poderá terceirizar a gestão desde que mantidos os compromissos de público-alvo, valor de aluguel e prazo de locação.

6.12 DIREITO DE CONSTRUIR

O artigo 38 desta lei concede gratuidade ao direito de construir acima do coeficiente básico, sempre respeitados os coeficientes máximos de aproveitamento definidos pela LPUOS, desde que seja observada a destinação mínima de unidades por classes de HIS até o percentual estabelecido em relação ao CA máximo do lote, conforme disposto no Anexo

I. O não atendimento dos percentuais de HIS exigidos no referido anexo, implicará na cobrança de outorga pelo município para o uso do coeficiente de aproveitamento acima do básico, sem prejuízo das penalidades previstas.

Esta lei utiliza as diretrizes estabelecidas contidas nos artigos 15 a 17 da Lei Complementar 2866, de 2018 Plano Diretor de Ribeirão Preto, quanto à isenção ou, no caso, a gratuidade para o uso de habitação de interesse social.

6.13 OUTORGA ONEROSA

O artigo 39 define que em EHIS e EHMP/HIS localizados fora de ZEIS, a construção de edificação que ultrapasse a concessão gratuita do direito de construir estabelecida no artigo 38 é permitida até o coeficiente de aproveitamento máximo estabelecido pela LPUOS, quando for maior, mediante pagamento de Outorga Onerosa, conforme disciplinado pela legislação municipal.

Nesse sentido, também os artigos 15 a 17 da Lei Complementar 2866, de 2018 estabelece que a fórmula de cálculo da contrapartida financeira decorrente da aplicação da outorga onerosa, compreendendo isenções de interesse de desenvolvimento urbano ou de interesse social será definida pela lei de parcelamento, uso e ocupação do solo.

6.14 CRÉDITO DE OUTORGA A PARTIR DA PRODUÇÃO DE HIS-1 E 2

O artigo 40 define que em EHIS e EHMP/HIS quando localizado estritamente no perímetro urbano, fora de ZEIS, a produção de HIS-1 ou 2 gera um Certificado de Potencial Construtivo com origem em HIS (CEPAC-HIS), passível de ser utilizado em outro empreendimento, sem prejuízo do usufruto da gratuidade da outorga para o EHIS estabelecido no artigo 38, nas seguintes condições:

I - O CEPAC-HIS pode ser utilizado para pagamento de outorga em gleba única, desmembrada, ou, em outra gleba ou lote desde que

situado na mesma zona e observados os raios máximos de distância estabelecidos:

- a) Em ZUP, quando o CEPAC-HIS for utilizado em gleba ou lote diferente daquele em que ocorreu a produção de HIS, a um raio máximo de distância de 3.000,00 m (três mil metros) do EHIS;
- b) Dentro do perímetro urbano, porém fora da ZUP, o CEPACHIS é aplicável em um raio máximo de distância de 2.000,00 m (dois mil metros) do EHIS.

II - O CEPAC-HIS equivale a:

- a) Em ZUP, 100% (cem por cento) da área útil construída das unidades destinadas exclusivamente a HIS-1 e 70% (setenta por cento) da área útil construída das unidades destinadas a HIS-2;
- b) Dentro do perímetro urbano, porém fora da ZUP, a 70% (setenta por cento) da área útil construída das unidades destinadas exclusivamente a HIS-1 e 50% (cinquenta por cento) da área útil construída das unidades destinadas a HIS-2.

O cálculo do potencial construtivo adicional será feito após a comercialização do empreendimento, mediante a comprovação da destinação para as faixas de HIS 1 ou 2, observadas as disposições, condições e parâmetros estabelecidos neste artigo, e considerará o somatório das áreas úteis das unidades.

O potencial construtivo adicional calculado em m² (metro quadrado) será definido no CEPAC-HIS, emitido pela municipalidade, especificando, ainda, o perímetro de aplicação e prazo de validade de 36 (trinta e seis) meses a contar da data da emissão, conforme regulamentado pela municipalidade.

A produção de HIS-3 ou HMP ou a produção de HIS em ZEIS não gera CEPAC-HIS.

O CEPAC-HIS pode ser utilizado para empreendimento residencial ou outros, em uma ou mais áreas, desde que observados o perímetro de utilização estabelecido e o(s) uso(s) permitido(s) pelo zoneamento, além de demais disposições da LPUOS.

A utilização do CEPAC-HIS está condicionada ao limite de coeficiente de aproveitamento estabelecido para o imóvel receptor, podendo ser utilizado em mais de um imóvel receptor até o limite do potencial estabelecido no Certificado, sempre observado o perímetro de utilização permitido.

Um imóvel receptor pode utilizar mais de 1 (um) CEPACHIS, desde que observados o perímetro de utilização e o prazo de cada Certificado.

A construção, no imóvel receptor, que exceder o coeficiente básico estabelecido acrescido do(s) potencial(is) construtivo(s) adicional(is) concedido(s) pelo(s) certificado(s) utilizado(s), pagará outorga onerosa conforme estabelecido pela legislação municipal, respeitado o limite do coeficiente máximo definido na LPUOS, equivalente à área construída que exceder a soma do coeficiente básico acrescido do potencial adicional constante no(s) CEPAC-HIS.

É permitida a comercialização do CEPAC-HIS, que pode ser utilizado por agente produtor/promotor diferente daquele cujo empreendimento de HIS gerou o potencial, sempre observados os parâmetros de utilização nele estabelecidos.

O CEPAC, como título imobiliário emitido pelo município, e regulado pela Comissão de Valores Imobiliários (CVM), surgiu nas Operações Urbanas Consorciadas, cuja comercialização era feita por meio de leilões, e cujo aporte era feito somente em imóveis contidos no perímetro da Operação Urbana.

A Lei Complementar 2927, de 2018, em Ribeirão Preto, traz um CEPAC-HIS Certificado de Potencial Construtivo com origem em HIS, que incentiva o empreendedor a produzir EHIS e EHMP/HIS das classes HIS-1 e HIS-2 fora do perímetro de ZEIS, que poderá ser utilizado em outro empreendimento, situados em ZUP – Zona de Urbanização Preferencial

observadas as distâncias no artigo 40. Portanto, esta lei faz uso das diretrizes da Lei Complementar 2866, de 2018 que trata do Plano Diretor.

6.15 REQUISITOS DE CADASTRO E CRITÉRIOS DE PRIORIZAÇÃO E INDICAÇÃO DA DEMANDA E SELEÇÃO DE BENEFICIÁRIOS PARA FINS DE COMERCIALIZAÇÃO DAS UNIDADES

Os artigos 41 a 43 estabelecem que para efeito de aplicação desta lei complementar, em todas as unidades destinadas a HIS, seja em loteamentos, Plano Integrado, EHIS ou EHMP/HIS, assim aprovados pelo município:

- I - O agente produtor deverá apresentar à municipalidade, em ficha resumo padrão por ele fornecida, a quantidade de unidades que destinará para HIS e as razões das quantidades alocadas em cada classe de HIS;
- II - A destinação para HIS integrará o Termo de Compromisso a ser firmado e, no caso dos loteamentos, a destinação para HIS deverá estar gravada na matrícula;
- III - A indicação da demanda é prerrogativa da municipalidade, conforme as disposições aqui estabelecidas e regulamentadas por Decreto específico.

Na fase de comercialização, o proponente deverá atender prioritariamente a demanda de candidatos fornecida pelo Município, com base no Sistema Municipal de Administração da Demanda Habitacional, respeitando a destinação para as classes de HIS (1 a 3) definidas quando da aprovação do empreendimento. A ordem de prioridade de atendimento é estabelecida pela municipalidade, conforme os critérios definidos em Decreto Específico. Constatado o esgotamento da demanda fornecida pelo cadastro municipal, poderá haver oferta ao mercado. Em loteamentos, após esgotada a oferta aos selecionados pelo cadastro municipal, poderá haver comercialização de lotes para agente promotores, desde que para a produção de unidades destinadas a HIS, definida na aprovação do loteamento.

Projetos e programas que contem com recursos ou subvenção de programas da União, Estado ou Município devem respeitar as normas específicas de indicação, seleção e priorização estabelecidas em cada caso.

No caso de promoção e/ou produção por associações habitacionais e cooperativas populares, a seleção ficará, excepcionalmente, a cargo da entidade promotora, observados os critérios estabelecidos pela fonte de recursos utilizada e pela legislação municipal, devendo os beneficiários serem cadastrados no Sistema Municipal de Administração da Demanda Habitacional.

Será admitida a indicação de famílias provenientes de um mesmo assentamento (Demanda Fechada), em razão de estarem em área de risco ou imprópria para moradia, terem sido desabrigadas por motivo de risco, em razão de obra pública ou objeto de relocação por projeto de urbanização ou regularização fundiária, ficando excepcionalmente dispensado o processo de seleção:

I - A indicação da Demanda Fechada é prerrogativa do Executivo, justificadamente, e requer apreciação pelo Conselho Municipal de Moradia Popular;

II - Atendida a Demanda Fechada, havendo unidades remanescentes, a seleção deverá respeitar os critérios de priorização estabelecidos.

A efetiva comercialização deverá ser comunicada pelo proponente, para registro no Sistema Municipal de Administração da Demanda Habitacional, possibilitando o acompanhamento e controle pela municipalidade.

6.16 FISCALIZAÇÃO E PENALIDADES

Os artigos 44 e 45 tratam da fiscalização e das penalidades estabelecendo que a fiscalização do cumprimento dos parâmetros estabelecidos por esta lei complementar será efetuada pela municipalidade, que emitirá auto de infração, especificando prazo para

correção da irregularidade, devendo ser aplicada multa caso a infração não seja solucionada.

Quando a comercialização descumprir os percentuais destinados à HIS ou a distribuição entre as classes de HIS (1, 2 e 3) estabelecidos na aprovação do loteamento ou empreendimento para usufruto de parâmetros e incentivos, conforme as disposições desta lei complementar, os infratores ficam sujeitos às seguintes penalidades, sem prejuízo de outras eventualmente cabíveis:

I - Quando a comercialização tiver respeitado o total mínimo exigido destinado a HIS, mas houver desrespeitado a distribuição entre faixas será aplicada multa, conforme o maior valor obtido a partir da aplicação dos parâmetros a seguir para cada unidade com destinação desvirtuada:

- a) 2,5% (dois e meio por cento) do valor de venda da unidade para cada classe de HIS desrespeitado, até o máximo de 5% (cinco por cento) para unidades destinadas a HIS-1 comercializadas para HIS3; ou,
- b) O múltiplo de 5 (cinco) vezes a diferença entre o limite de renda familiar da classe de HIS para qual a unidade estaria destinada e a renda da família adquirente.

II - Quando a comercialização não tiver respeitado o total mínimo exigido para HIS, serão aplicadas, conjuntamente, as seguintes penalidades, por cada unidade destinada a HIS no projeto aprovado que tenha sido comercializada para família não enquadrada na correspondente faixa de HIS:

- a) 15% (quinze por cento) sobre o valor de venda da unidade;
- b) Pagamento da outorga devida por coeficiente utilizado indevidamente, com multa de 100% (cem por cento) sobre o valor da outorga devida;

c) Perda e compensação de isenções e incentivos tributários concedidos pela municipalidade, acrescida de multa de 100% (cem por cento) sobre o valor do incentivo recebido indevidamente.

Em qualquer dos casos, o pagamento da multa só será admitido em espécie, ao FIN-MORAR, em prazo máximo de 60 (sessenta dias) a partir da autuação.

As situações previstas nos Incisos I e II também acarretam a invalidação de Certificado (s) de Potencial Construtivo com origem em HIS (CEPAC-HIS) porventura emitido (s), proporcionalmente às áreas de HIS-1 e 2 efetivamente não destinadas a essas classes.

6.17 INCENTIVOS FISCAIS PARA A PRODUÇÃO DE HIS

Os artigos 46 a 50 estabelecem incentivos fiscais para a produção de HIS, sendo que em PIS, EHIS e EHMP/HIS com percentual mínimo de 30% (trinta por cento) de unidades para HIS-1 ou 2 ficam isentos do pagamento:

- I - da taxa de esgoto, a que se refere o artigo 1º da Lei Complementar nº 1.230, de 2001, apenas durante o período das obras de construção;
- II - do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) apenas até a transmissão ao mutuário do imóvel destinado à Habitação de Interesse Social - HIS 1, 2, produzidos com base na presente lei complementar;
- III - das taxas e emolumentos incidentes sobre a expedição de certidões, diretrizes urbanísticas, ambientais, e de abastecimento de água potável e esgotamento sanitários, rede de galerias de águas pluviais e pavimentação, de análises, aprovações e certificados de conclusão incidentes sobre parcelamento de solo, desdobro, aglutinação e aprovação de edificações.

Os empreendedores imobiliários e/ou proprietários que ofertarem soluções de moradia caracterizadas como HIS e aos Projetos Habitacionais da Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto - COHAB-RP, ficarão isentos de custear as despesas para adequação do impacto causado pelo empreendimento na infraestrutura geral dos serviços de abastecimento de água e esgotamento sanitário do Município.

As alíquotas aplicáveis pela municipalidade no ISSQN (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), na Taxa de Despesas de Administração, de que trata o artigo 13 da Lei nº 2.448, de 1971, e o Reforço de Infraestrutura relativo ao custeio das despesas de que trata o artigo 4º da Lei Complementar nº 2.209, de 2007, sofrem as seguintes reduções aplicadas proporcionalmente ao número total de unidades residenciais propostas:

I - 100% (cem por cento) para as unidades destinadas a HIS-1;

II - 80% (oitenta por cento) para as unidades destinadas a HIS-2;

III - 10% (dez por cento) para as unidades destinadas a HIS-3.

A redução prevista nos incisos I, II, e III, incidente sobre o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS) limita-se a prestação de serviços de execução por administração, empreitada ou subempreitada de construção civil, de todas as obras e serviços de edificações, de infraestruturas e outras obras semelhantes e respectivas engenharias consultivas, arquitetura, inclusive serviços auxiliares ou complementares típicos da construção civil, a reparação, conservação, reforma e demolição de edifícios prestados diretamente para implantação de parcelamento do solo.

A concessão da isenção prevista acima, refere-se aos serviços prestados no próprio local da obra ou com esta, especificamente relacionados, englobando os serviços relativos a engenharia, topografia, sondagem, perfuração de poços, escavação, drenagem, terraplanagem, fundações, pavimentação, concretagem, arquitetura, projetos complementares de instalação elétricas, hidráulicas e de prevenção e combate a incêndio, estrutural, projetos de infraestruturas, geologia, urbanismo, construção civil, manutenção, limpeza, meio ambiente, saneamento e congêneres.

Será concedida isenção do Imposto sobre a Transmissão Intervivos de Bens Imóveis - ITBI, incidente sobre a transferência dos imóveis destinados à Habitação de Interesse Social - HIS 1, 2 e 3, produzidos com base na presente lei complementar, apenas quando da primeira transmissão ao mutuário.

A alíquota regular de IPTU municipal será reduzida para:

- I. UH destinadas à locação social, redução de 100% (cem por cento) para HIS-1 e de 80% (oitenta por cento) para HIS-2;
- II. UH destinadas à venda para HIS-1 e 2, redução de 100% (cem por cento) desde que vinculada ao cadastramento do beneficiário.

O empreendimento destinado à locação social gozará de benefício fiscal, enquanto durar a locação.

A redução prevista no Inciso II não será transmitida quando da venda do imóvel, podendo o novo proprietário usufruí-la mediante cadastramento e aprovação pela municipalidade.

7. AUDIÊNCIAS TÉCNICAS

A Prefeitura do Município de Ribeirão Preto, através da Secretaria do Planejamento e Desenvolvimento Urbano, no processo de elaboração da revisão da lei de parcelamento, uso e ocupação do solo, desde agosto de 2018 até maio de 2019 realizou várias audiências técnicas sobre os seguintes temas: IPTU Progressivo, Estudo de Impacto Ambiental, Outorga Onerosa, Instrumentos Urbanísticos, Parcelamento do Solo, Ocupação do Solo e Uso do Solo.

Deve-se observar que as apresentações elaboradas para as audiências técnicas apontam algumas reflexões que poderão ser avaliadas do ponto de vista jurídico no processo de elaboração do projeto de lei de parcelamento, uso e ocupação do solo.

Assim, na audiência que tratou de parcelamento do solo foi sugerido que os procedimentos e trâmites do processo de parcelamento do solo poderiam ser regulamentados em Decreto, para agilizar alterações administrativas quando necessárias.

Outra sugestão é que as doações destinadas às áreas institucionais possam ser feitas em função da demanda, permitindo transferências de áreas. Por exemplo, no setor sul há áreas institucionais ociosas sem demanda, enquanto no setor norte falta equipamentos e áreas institucionais. Solicita também que seja ajustada a nomenclatura das áreas verdes e sistema de lazer com a denominação utilizada pelo GRAPROHAB.

Já na audiência técnica de uso do solo, apresenta os conceitos utilizados pelos parâmetros urbanísticos: taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, gabarito, taxa de permeabilidade e densidade, apontando que a densidade é utilizada para avaliação da eficiência e custos proporcionais por habitante da infraestrutura e parcelamento do solo. Aponta também a preocupação de áreas com verticalização excessiva como da Avenida João Fiusa e por outro lado, o espraiamento pela ocupação de padrão horizontal em áreas ambientalmente frágeis.

A audiência técnica de uso do solo nas reflexões aponta para a necessidade de transformar áreas degradadas para atrair pessoas, por meio de áreas de convivência, que promovam a valorização imobiliária, promovem a qualificação de espaços, oferecendo mais segurança. Exemplo dado o *high line park* em *New York*.

Assim como esses exemplos, há outros, que poderão, no andamento dos trabalhos de revisão, ser avaliados e incorporados ao projeto de revisão da lei de parcelamento, uso e ocupação do solo.

Cabe ainda salientar, que a Secretaria do Planejamento e Desenvolvimento Urbano está realizando audiências técnicas sobre temas relacionados com os trabalhos de elaboração das demais leis complementares ao Plano Diretor, que por estarem em andamento, não poderão ser analisadas no contexto deste relatório.

8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Quanto ao Plano Diretor

Da leitura e análise dos dispositivos legais vigentes no município de Ribeirão Preto, em especial, o Plano Diretor (Lei Complementar 2866, de 2018), merecem destaque os objetivos e diretrizes da Política de Produção e Organização do Espaço Físico Territorial, que estimula a ocupação dos vazios urbanos internos ao perímetro urbano, desestimulando a expansão urbana, buscando dessa forma reduzir os custos de urbanização e otimizar os investimentos públicos já realizados em infraestrutura básica, sistema viário e mobilidade urbana. Há também, a preocupação com a disciplina do uso e da ocupação do solo na zona de recarga do aquífero Guarani, visando garantir a qualidade da água infiltrada e que os novos parcelamentos destinem, no mínimo 35% da área da gleba para áreas públicas destinada a recomposição florestal e sistema de lazer. Ainda como diretriz, estimula a descentralização das atividades econômicas e sociais por meio do fortalecimento e criação de centralidades. Delega à lei de parcelamento, uso e ocupação do solo a regulação das áreas lindeiras às rodovias e ferrovias, do sítio aeroportuário que delimita o Aeroporto Leite Lopes. Cabe também à lei de parcelamento uso e ocupação do solo a delimitação das Unidades de Ocupação Planejada como forma de compreensão e organização da estrutura urbana. Estabelece ainda que a lei de parcelamento, uso e ocupação do solo deve definir os parâmetros e demais regramentos para o uso e a ocupação sustentável da Zona de Urbanização Especial – ZUE, assim como estabelecer as estratégias para o uso na Zona Rural.

O Plano Diretor estabelece para o desenvolvimento urbano e controle ambiental, as diretrizes contidas no macrozoneamento urbanístico e macrozoneamento ambiental. Para controle ambiental são delimitadas três zonas: Zona de Proteção Máxima (ZPM) compreendendo áreas recobertas por vegetação natural, reservas legais, APP, várzeas e planícies; Zona de Uso Especial (ZUE) área de afloramento das formações Botucatu e

Pirambóia (aquíferos) zona de recarga do Aquífero do Guarani; e Zona de Uso Disciplinado (ZUD) que é subdividida em ZUD-1 área interna ao anel viário, ZUD-2 área externa ao anel viário a norte e nordeste, ZUD-3 área externa ao anel viário sentido sul e sudeste e ZUD-4 áreas situadas ao sul do município na bacia do Rio Mogi Guaçu. Estabelece ainda como condicionantes ambientais para a organização do espaço físico-territorial, a não urbanização da Zona de Proteção Máxima (ZPM) e o incentivo para receber em doação áreas localizadas na ZPM, visando a criação de parques, bem como, a criação de sistema de parques lineares de fundo de vale, a preservação de remanescentes de vegetação e a criação de áreas protegidas visando à conservação de áreas florestadas.

Para o controle urbanístico são delimitadas sete zonas: a Zona de Urbanização Preferencial (ZUP), que é a região do município onde o uso e a ocupação do solo urbano deverão ser incentivados considerando o potencial de sua infraestrutura urbana existente ou a implantar, correspondendo a ZUD-1 no macrozoneamento ambiental; a Zona de Urbanização Controlada (ZUC), que é a região do município onde o uso e a ocupação do solo deverão ter atenção especial, considerando a baixa densidade de urbanização e reduzida infraestrutura existentes, corresponde às ZUD-2 e ZUD-3 no macrozoneamento ambiental; a Zona de Urbanização Restrita – ZUR, que corresponde a ZUE no macrozoneamento ambiental, portanto, é uma região de restrições urbanísticas; a Zona de Amortecimento da Estação Ecológica de Ribeirão Preto - Mata de Santa Tereza (ZMT), onde a urbanização está sujeita a normas que visam preservar a paisagem e os ecossistemas existentes; a Zona de Proteção Máxima (ZPM), que são as áreas do município submetidas a regime de proteção especial com vistas à preservação, conservação e recuperação do meio ambiente; as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) destinadas à produção de moradia social; e finalmente a Zona Rural que compreende todo o restante do território do município excluídas as Zonas Urbana e de Expansão Urbana.

Observa-se nas diretrizes do macrozoneamento uma complementariedade entre as diretrizes urbanísticas e ambientais, em função das características do território do município.

O Plano Diretor quanto à rede viária e de transportes busca estimular a localização de centralidade ao longo das vias principais de forma a permitir a acessibilidade pelo transporte coletivo.

E ainda, o Plano Diretor, através do Programa de Reestruturação Urbana visa recuperar a qualidade de espaços urbanos por meio de intervenções urbanísticas que promovam a recuperação física, econômica e social, de determinados territórios, buscando resgatar a qualidade desses espaços para a cidade. Enquadram-se neste programa: Quadrilátero Central, Centro Expandido, Bonfim Paulista, Corredores Terciários e sub centros urbanos.

O Plano Diretor quanto à Política Municipal de Desenvolvimento Econômico Científico e Tecnológico, deixa para lei complementar específica a sua formulação, buscando dentre outras ações: a criação de uma instância administrativa específica, voltada ao desenvolvimento econômico, científico e tecnológico e responsável por executar as políticas municipais neste setor, e por desenvolver projetos para a captação de recursos do Governo Federal, Estadual e de organismos locais, direcionados a apoiar o empreendedorismo, a geração de renda, a formação de recursos humanos, a competitividade e a inovação e organização de Arranjos Produtivos Locais. Bem como, o incentivo à cooperação técnica entre empresas, universidades e organizações públicas e privadas, em nível local, regional, nacional e internacional, visando a pesquisa, o desenvolvimento e a aplicação de inovações científicas e tecnológicas, e o consequente incremento da competitividade dos atores locais.

O Plano Diretor quanto à Política de Desenvolvimento Turístico define objetivos que podem ser alcançados por uma ação conjunta com as entidades privadas e a sociedade, para promover o desenvolvimento do turismo de eventos, negócios, cultural,

entretenimento e lazer, esportivo, saúde, rural, estudos e intercâmbio, científico e tecnológico do município.

O Plano Diretor quanto à Política Municipal da Habitação busca amenizar o fenômeno da segregação econômico social, em especial ao acesso à moradia e ao uso do espaço urbano, estimulando a integração física e humana no processo de desenvolvimento das funções sociais da cidade, fazendo uso dos instrumentos do Estatuto da cidade, em especial para a produção de habitação de interesse social (CEPAC-HIS), bem como promover a redução do déficit habitacional. Como diretriz para a redução do déficit habitacional, estimula o aproveitamento dos vazios urbanos e edificações subutilizadas destinando esses espaços para moradia. Adota padrões diferenciados de exigências urbanísticas, observadas as condições de segurança e habitabilidade nos empreendimentos de interesse social, visando estimular e viabilizar a produção de loteamentos e empreendimentos de interesse social em ZEIS e, ainda, em outras áreas em que o uso residencial seja permitido, bem como prioriza a utilização de áreas patrimoniais do município para a programas de habitação de interesse social, dentre outras diretrizes.

O Plano Diretor com relação aos Instrumentos de Política Urbana estabelece as diretrizes para a aplicação dos instrumentos definidos pelo Estatuto da Cidade, em especial, para aplicação do Parcelamento e Edificação Compulsórios e da Outorga do Direito de Construir, ao definir no artigo 9º o coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,1, e no artigo 15 o coeficiente de aproveitamento básico igual a 1,0 e o coeficiente de aproveitamento máximo igual a 5,0.

Cabe observar, no entanto, que para aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir o Plano Diretor delega para a lei de uso e ocupação do solo, a definição do coeficiente de aproveitamento máximo para cada região da cidade em função da capacidade de infraestrutura existente, bem como a definição da fórmula que deverá conter os fatores de redução em função das diretrizes de desenvolvimento urbano, e os fatores de redução em função do interesse social, estabelecendo inclusive usos isentos de

pagamento da contrapartida financeira. Ainda com relação à outorga onerosa o Plano Diretor estabelece que o Executivo Municipal poderá autorizar alteração de uso rural para uso urbano, nas áreas urbanas e de expansão urbana, mediante contrapartida financeira a ser definida em lei específica. A outorga onerosa para alteração de uso, embora admitida no Estatuto da Cidade não tem sido utilizada, dado que pode causar impactos negativos na vizinhança. Por outro lado, para a avaliação do benefício auferido pelo interessado, em relação à valorização do terreno pela alteração de uso, implica em contar com laudo de avaliação que conte com levantamento no mercado imobiliário de terrenos com o mesmo uso e aproveitamento pretendido na vizinhança ou em outro local que apresente situação semelhante, há vários métodos de avaliação, que exigem laudo de avaliação elaborados por especialistas no mercado imobiliário. Este é um aspecto que merecerá sem dúvida muito cuidado na revisão da lei de parcelamento, uso e ocupação do solo.

Quanto à Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do solo

Inicialmente deve-se observar que a legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo vigente em Ribeirão Preto é anterior a Lei do Plano Diretor, que foi aprovado em 2018.

Da leitura e avaliação dos dispositivos da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, merece destaque a análise comparativa entre as duas normas e a repercussão no território do município.

Assim, quando se compara a lei de parcelamento uso e ocupação do solo (Lei complementar 2157, de 2007) com a lei complementar 2505, de 2012, que está suspensa, constata-se em relação às macrozonas, que houve o acréscimo da Zona de Amortecimento da Estação Ecológica de Ribeirão Preto – Mata de Santa Tereza; e com relação às Áreas Especiais constata-se que há o acréscimo da Área Especial de Proteção à Paisagem (APG), composta pelos eixos visuais significativos da cidade e pelas áreas no entorno de parques remanescentes de vegetação natural.

Outro aspecto importante da análise comparativa dos mapas das Áreas Especiais de 2007 e com mapas das Áreas Especiais de 2012, é a grande expansão das Áreas com Restrições Cartoriais (loteamentos) especialmente ao sul, até o limite da área de expansão urbana, que se verifica em 2012. Observa-se também uma ampliação das AID – uso industrial, ao sul na área de expansão urbana junto à Rodovia Antônio Machado Sant`Anna. Verifica-se ainda, que as AIS-2 dos setores O09 e O10 foram excluídas em 2012.

Quanto ao uso Residencial

Deve-se observar que a lei de parcelamento, uso e ocupação do solo permite o uso residencial (residência, residência geminada e habitação coletiva) em qualquer local da zona urbana e de expansão urbana, exceto na zona de proteção máxima (ZPM), nas AID-1 e AID-2 e numa faixa de 100 metros ao longo das rodovias especificadas na lei.

Quanto ao uso não residencial

Os usos não residenciais são classificados, segundo o porte, em uso admissível, uso incômodo à vizinhança ou uso gerador de incômodo ao tráfego; que podem ser classificados em GIT-1, que atraem o tráfego de automóveis e carga; e em GIT-2 aqueles que geram grande intensidade de tráfego de automóveis, transporte coletivo e de carga. Deve-se observar, no entanto, que a Lei 2505 promove alteração na classificação de incômodo ao tráfego para: GIT-1 que atraem tráfego de automóveis e de carga leve: furgões e caminhões de pequeno porte; em GIT-2 que geram media intensificação no tráfego de automóveis e atraem veículos de carga, caminhões; em GIT-3 que geram grande intensificação do tráfego de automóveis e transporte coletivo e de carga (Shopping center, grande atacadista, escolas de grande porte, hipermercado), dentre outros.

Os usos não residenciais serão avaliados também segundo o potencial risco ambiental em função da periculosidade, nocividade e incomodidade de acordo com a Norma Técnica NBR-13.296, e ainda as atividades industriais são classificadas segundo o índice de risco ambiental (IRA) que varia de 0,5 a 3,0. Sendo de alto risco aquelas com IRA variável de 2,5 a 3,0; de risco moderado aquelas com IRA igual a 2,0; de baixo risco aquelas com IRA variável de 1,0 a 1,5; e as atividades sem risco ambiental com IRA igual a 0,5.

Dessa forma, os usos não residenciais não serão permitidos em Áreas Estritamente residenciais, na Zona de Proteção Máxima. Não são admitidos também os usos GIT-1 e GIT-2 nas avenidas integrantes do anel de circulação interna.

Quanto às Edificações

As edificações devem atender aos parâmetros urbanísticos e edilícios tais como: gabarito, densidade populacional líquida, coeficiente de aproveitamento, solo natural permeável (taxa de solo natural) e recuos das divisas.

Quanto ao Gabarito

Diferentemente de outras cidades, Ribeirão Preto adota um novo parâmetro – gabarito básico igual a 10 metros de altura para todas as edificações, que não poderá ser ultrapassado na ZUR – zona de Urbanização Restrita. No entanto, a Lei 2505, de 2012

limita o gabarito em ZUR em 21 metros. Por outro lado, permite que o gabarito básico possa ser ultrapassado nas ZUP, ZUC e nos lotes lindeiros às avenidas desde que o lote tenha testada mínima de 40 metros. Observa-se no entanto, que este parâmetro também foi alterado pela lei 2505, de 2012 que admite a testada mínima de 30 metros. Ainda com relação ao gabarito a lei 2157, de 2007 fixa o gabarito em 4 metros para alguns locais, tais como: áreas especiais estritamente residenciais, áreas predominantemente residenciais áreas especiais de Bonfim Paulista, dentre outras.

Não sabemos qual a razão para o uso desse parâmetro. Considera-se muito mais eficaz para o controle de uso e ocupação do solo, em função da preservação das visuais e da preservação da paisagem, a definição de gabarito máximo.

Quanto à Taxa de Ocupação

Constata-se que a taxa de ocupação máxima é bastante elevada para o uso residencial (70%), e foi alterada pela lei 2505, de 2012 para 75% para o uso residencial. Para o uso não residencial a taxa de ocupação máxima de 80% é adequada para as centralidades, podendo, no entanto, nos subcentros poderá ser reduzida um pouco.

Quanto ao Coeficiente de Aproveitamento

Observa-se que o coeficiente de aproveitamento máximo igual a 5, foi estabelecido pelo Plano Diretor. No entanto, a lei de parcelamento do solo em função da infraestrutura instalada em cada território poderá estabelecer coeficiente de aproveitamento máximo menor, como já definido igual a 3, para a Área Especial do Quadrilátero Central - AQC, na Zona de Urbanização Restrita - ZUR e no subsetor L 1.

Quanto à Densidade Populacional Líquida

A densidade populacional líquida é um parâmetro importante para o controle do adensamento populacional nas diferentes áreas da cidade, sendo utilizada para o dimensionamento da infraestrutura básica, de equipamentos públicos e de áreas verdes. Nesse sentido, o controle do adensamento dar-se-á pela fixação da densidade

populacional líquida máxima, sendo, portanto, a nosso ver inócua a fixação da densidade populacional líquida básica.

A lei 2157, de 2007 estabeleceu a densidade populacional máxima igual a 2000 habitantes/hectare para a ZUP e a ZUC. Mas, a Lei 2505 de 2012 reduziu a densidade líquida máxima para 1700 habitantes por hectare. Para o calcula da densidade populacional líquida a lei 2157, de 2007, adota a fórmula $DPL = P/A$, e para a unidade residencial 3,4 pessoas por residência e para o uso não residencial 0,2 pessoas por m² de área utilizada pela atividade não residencial. (Fonte: Censo Demográfico de 2000).

Observa-se, no entanto, que a lei 2157, de 2007 definiu que na ZUR a densidade populacional líquida básica igual a 800 habitantes/hectare, que não poderá ser ultrapassada. Deveria a nosso ver, ter sido fixada como densidade populacional líquida máxima. Observa-se, por oportuno, que a lei 2505, de 2012 alterou a densidade populacional líquida básica da ZUR para 650 habitantes/hectare.

Cabe ainda ressaltar que se trata de parâmetro que pode ser estabelecido pela lei de parcelamento, mas de difícil aferição na prática.

Quanto ao Solo Natural ou Taxa de Permeabilidade

A taxa de permeabilidade é um parâmetro importante, que ajuda na absorção da água de chuva pelo solo do lote, contribuindo para o controle de enchentes.

A lei 2157, de 2007 definiu para qualquer terreno a taxa de permeabilidade igual a 10%. Já a lei 2505, de 2012 estabeleceu a taxa de permeabilidade segundo a zona e segundo a área do lote

Quanto aos Recuos das Edificações

A lei 2157, de 2007 estabelece para todas as edificações com gabarito superior a 10 metros para os recuos de todas as divisas devem atender a formula:

$R=H/6$, maior ou igual a 2, devendo observar 2 metros para o recuo mínimo lateral e de fundos.

Já para o recuo de frente estabelece recuos diferenciados em função da classificação viária conforme artigo 46, e a Área especial do Quadrilátero Central estão dispensados do recuo de frente. Admite também o uso da fórmula $H=3x(L+R)$ metros para o recuo de frente em função da largura da via.

Quanto ao Parcelamento Do Solo Para Fins Urbanos

São admitidas várias modalidades de parcelamento do solo na área urbana e de expansão urbana, sendo estabelecidas as dimensões mínimas de testada e área dos lotes segundo as zonas, e também o comprimento máximo da quadra igual a 300 metros.

Define a porcentagem do total da gleba para o sistema de áreas verdes e sistema de lazer recreativo de 15% na Zona de Urbanização Restrita – ZUR, e de 25% nas Zonas de Urbanização Preferencial - ZUP e Zona de Urbanização Controlada – ZUC, devendo no caso de áreas verdes permitir a inserção de círculo com raio de 10 metros.

Quanto ao loteamento

Merece destaque a modalidade de loteamento fechado com características especiais que os diferem dos convencionais, cuja área máxima do loteamento deve merecer atenção na revisão da lei de parcelamento de uso e ocupação do solo, dado que constituem perímetros fechados, que interrompem a ligação entre bairros, causando insegurança para a circulação de pedestres, que tem que percorrer grandes distâncias em ruas muradas. Por outro lado, cabe observar que a lei 13465, de 11 de julho de 2017, acrescenta o parágrafo 8º ao artigo 2º à lei federal 6766, de 19 de dezembro de 1979, ao instituir como modalidade o loteamento de acesso controlado, cujo controle será regulamentado por ato do Executivo Municipal, constitui uma forma de reconhecer o loteamento fechado.

Quanto aos Instrumentos urbanísticos

Merece destaque a Outorga Onerosa do Direito de Construir, que para o cálculo da contrapartida financeira, referente à área adicional construída acima do coeficiente de

aproveitamento básico até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo, utiliza a fórmula: $V_o = 0,01 \times V_c \times K$, onde:

V_o corresponde ao valor da contrapartida da outorga onerosa do direito de construir;

V_c significa o valor da área construída que ultrapassar o coeficiente de aproveitamento básico;

K é o índice municipal regulador da política urbana de adensamento, variável conforme os subsetores da cidade, definidos no Decreto Municipal nº 333, de 1983.

Note-se, no entanto, que o V_c será calculado com base no índice padrão médio do valor do m² de construção, calculado e divulgado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil - SINDUSCON - multiplicado pela área construída excedente, da edificação a ser realizada. Trata-se de método não adequado para a aplicação do instrumento.

O conceito da outorga onerosa do direito de construir parte do princípio da valorização do terreno. Trata-se de captar a valorização do terreno com o coeficiente de aproveitamento básico (V_o) igual a 1,0, que dispõe de infraestrutura de serviços urbanos e de acessibilidade viária e de transporte, capaz de suportar o incremento de potencial construtivo representado pelo coeficiente de aproveitamento utilizado no projeto (V_p) acima do coeficiente de aproveitamento básico. Deve-se observar que o valor do terreno varia na cidade, em função da sua localização, do zoneamento, que estabelece os usos permitidos e os parâmetros de aproveitamento do terreno. Portanto, o conceito adota o critério do terreno virtual, ou seja, para alcançar o coeficiente de aproveitamento máximo o interessado deveria adquirir um terreno ao lado que correspondesse a área adicional de construção, razão pela qual chama-se terreno virtual, e não sendo de fato um terreno disponível pode-se adotar um fator de redução no valor do terreno. Para facilitar a aplicação desse instrumento pode-se adotar o valor venal do terreno que consta do Imposto Predial e Territorial urbano.

Busca-se com a aplicação desse instrumento captar recursos de áreas onde o zoneamento incentiva o adensamento, podendo para tanto na fórmula ser aplicado um fator de

desenvolvimento urbano (Fi), bem como, se o objeto da outorga for para implantação de equipamento social de interesse público, poderá ser utilizado um fator social de redução (Fs) no cálculo do valor da contrapartida.

Quanto às Normas Edilícias para Habitação de Interesse Social

Merece destaque o instrumento denominado Crédito de Outorga a Partir da Produção de HIS-1 E 2 estabelecido pelo artigo 40 da lei 2927, de 2018, que concede um Certificado de Potencial Construtivo (CEPAC-HIS) para o empreendedor que produzir HIS-1 e HIS-2 em terreno localizado no perímetro urbano fora de ZEIS. O empreendedor poderá utilizar a gratuidade da outorga para a produção do EHIS e EHMP/HIS estabelecido pelo artigo 38. O CEPAC-HIS pode ser utilizado em gleba única ou desmembrada ou em outra gleba ou lote, mas desde que seja na mesma zona (ZUP), a uma distância de máxima de 3.000,00 metros do EHIS. Mas, se for, no perímetro urbano fora da ZUP, desde que seja em um raio máximo de 2.000,00 metros do EHIS. A lei estabelece ainda que o CEPAC-HIS equivale em ZUP, 100% da área útil construídas exclusivamente para HIS-1, e equivale a 70% da área útil construída das unidades de HIS-2.

O CEPAC-HIS equivale dentro do perímetro urbano, mas fora da ZUP, a 70% da área útil construída das unidades destinadas a HIS-1, e 50% da área útil construída das unidades de HIS-2.

O cálculo do potencial construtivo adicional será feito após a comercialização do empreendimento, mediante a comprovação da destinação para as faixas de HIS 1 ou 2, observadas as disposições, condições e parâmetros estabelecidos na lei.

A Prefeitura emitirá o potencial construtivo adicional em m² no CEPAC-HIS, especificando o perímetro de aplicação e estabelecendo o prazo de validade de 36 meses, devendo ser observado o CA máximo do imóvel receptor.

É permitida a comercialização do CEPAC-HIS, que pode ser utilizado por agente produtor/promotor diferente daquele cujo empreendimento de HIS gerou o potencial, sempre observados os parâmetros de utilização nele estabelecidos.

O CEPAC, como título imobiliário emitido pelo município, e regulado pela Comissão de Valores Imobiliários (CVM), surgiu nas Operações Urbanas Consorciadas, cuja comercialização era feita por meio de leilões, e cujo aporte era feito somente em imóveis contidos no perímetro da Operação Urbana.

A Lei Complementar 2927, de 2018, em Ribeirão Preto, traz um CEPAC-HIS Certificado de Potencial Construtivo com origem em HIS, que incentiva o empreendedor a produzir EHIS e EHMP/HIS das classes HIS-1 e HIS-2 fora do perímetro de ZEIS.

9. LEGISLAÇÃO DE REFERÊNCIA PARA OS ASPECTOS JURÍDICOS DE RIBEIRÃO PRETO

Lei federal 10257, de 10 de julho de 2001 – regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais para a política urbana e dá outras providências.

Lei Federal 11124, de 16 de junho de 2005 – dispõe sobre o sistema nacional de habitação de interesse social, cria o fundo nacional de habitação de interesse social (FNHIS) e institui o conselho gestor do FNHIS.

Lei Federal 13465, de 11 de julho de 2017 – dispõe sobre regularização fundiária rural e urbana, e sobre outras disposições.

Lei Orgânica de Ribeirão Preto de 5/04/1990 até a Emenda nº 02, de 4/05/2018.

Lei complementar 2866, de 27 de abril de 2018, publicada em 3 de maio de 2018 dispõe sobre a revisão do Plano Diretor implantado pela lei complementar nº 501, de 31 de outubro de 1995 e modificado pela lei complementar nº 1573, de 13 de novembro de 2003, na forma que especifica, e dá outras providências.

Lei Complementar 2157, de 8 de janeiro de 2007, publicada em 31 de janeiro de 2007 - dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo no município de Ribeirão Preto.

Lei Complementar 2505, de 17 de janeiro de 2012 – dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo no município de Ribeirão Preto.

Lei Complementar 2927, de 13 de dezembro de 2018 – disciplina as normas edilícias, para habitação de interesse social, para empreendimento de habitação de interesse social, para empreendimento em zonas especiais de interesse social no município de Ribeirão Preto.

ANEXO IV
DIAGNÓSTICO SOCIOECONÔMICO



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO – SP
SECRETARIA DO PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

REVISÃO DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

PRODUTO 3: DIAGNÓSTICO SOCIOECONÔMICO

SÃO PAULO

JUNHO/2019

ÍNDICE

1.	DINÂMICA SOCIAL E ECONÔMICA	1
1.1	INTRODUÇÃO	1
1.2	FORMAÇÃO ECONÔMICA DE RIBEIRÃO PRETO	3
1.3	RELEVÂNCIA REGIONAL	8
1.4	CARACTERÍSTICAS DEMOGRÁFICAS E SOCIOECONÔMICAS	13
1.5	CONSIDERAÇÕES FINAIS	24

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1: População Estimada de Ribeirão Preto (Milhares)	14
Gráfico 2: Razão Estimada entre População em Idade Ativa por Idoso em Ribeirão Preto	15
Gráfico 3: Domicílios Ocupados em Ribeirão Preto - Estimado (Milhares)	16
Gráfico 4: Evolução do PIB Real de Ribeirão Preto (Bilhões de Reais 2016 – Deflator do PIB)	18
Gráfico 5: Participação Setorial no Valor Agregado de Ribeirão Preto	19
Gráfico 6: Evolução do Número de Empregos Formais em Ribeirão Preto (mil empregos)	19
Gráfico 7: Evolução do IFDM de Ribeirão Preto	22

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1: Número de Municípios Segundo Nível de Centralidade	14	Tabela 2: População, PIB e PIB per Capita - RMRP	15
Tabela 3: Intensidade das Relações Empresariais	19	Tabela 4: Ranking Nacional de Ribeirão Preto no IFDM	30

1. DINÂMICA SOCIAL E ECONÔMICA

Esta sessão contextualiza, após uma introdução conceitual, a formação econômica de Ribeirão Preto e sua relevância no âmbito regional, bem como sua evolução recente em termos demográficos e socioeconômicos. Os temas a serem abordados, através de análises baseadas em dados e informações, permitem compor a fundamentação necessária à elaboração de diretrizes de intervenção e políticas públicas que tenham como objetivo estimular o desenvolvimento econômico local.

1.1 INTRODUÇÃO

As cidades possuem um papel fundamental para o desenvolvimento econômico e social. Caracterizadas como polos de atração e colaboração entre pessoas e instituições, são a principal contrapartida espacial da organização social e produtiva, e concentram a maior parte da atividade econômica e do consumo. Permitem a oferta de bens e serviços que

necessitam de grande escala para serem economicamente viáveis, além de promover a interação, a troca e o fluxo de informações necessárias ao processo de inovação e aos avanços tecnológicos. Como resultado, geram oportunidades de ascensão social e econômica.

Entretanto, a concentração espacial típica das grandes cidades também produz externalidades negativas (trânsito, poluição) e efeitos de congestionamento (aumento nos preços dos imóveis, insumos e mão-de-obra). A urbanização acelerada também pode introduzir e agravar problemas sociais relacionados à desigualdade (pobreza e periferização), mobilidade urbana (transporte público), moradia (favelização, gentrificação), degradação ambiental (loteamentos ilegais e ocupações sobre áreas protegidas e solos frágeis), criminalidade e dificuldades de oferta de serviços básicos (como saneamento).

Segundo dados do relatório *World Urbanization Prospects (2018)*, das Nações Unidas¹, em 2018 55% da população residia em áreas urbanas. Entretanto, o nível de urbanização apresenta grande variabilidade ao redor do globo. Nos países da América, por exemplo, a parcela da população urbana já ultrapassa 80%, enquanto em alguns países da África (como a Etiópia) este percentual ainda está próximo de 20%.

Todavia, a expectativa é de que até 2050 68% da população mundial passe a viver em áreas urbanas, o equivalente à adição líquida de mais de 2,5 bilhões de pessoas às cidades atuais, fenômeno que ocorrerá com maior intensidade em regiões de rápido crescimento demográfico da Ásia (China e Índia) e África (Nigéria).

Neste contexto, a urbanização passou a ser tema central na discussão de diversas áreas de pesquisa, inclusive dentro de campo de estudo da ciência econômica. Segundo Paul Krugman, vencedor do prêmio Nobel em 2008, as cidades são exemplos de auto-organização econômica: sistemas socioeconômicos complexos que se desenvolvem e

¹ United Nations, Department of Economic and Social Affairs, Population Division. *World Urbanization Prospects: The 2018 Revision*. Disponível em: <https://population.un.org/wup/Publications/>> Acesso em 07/06/2019

evoluem graças aos comportamentos diários e individuais de uma grande quantidade de agentes². O autor constata que a urbanização e o desenvolvimento econômico regional são fenômenos estritamente correlacionados, envolvendo a ação de forças atratoras/centrípetas (a exemplo de externalidades positivas e retornos crescentes de escala, custos reduzidos de transporte, acesso a elos da cadeia a montante e jusante, *spillovers*) e forças repulsoras/centrífugas (a exemplo de externalidades negativas e deseconomias, congestionamento, escassez ou aumento de preços de fatores de produção, sobretudo terra e mão-de-obra).

Os padrões de urbanização, portanto, estão vinculados ao balanço entre forças que incentivam a aglomeração e aqueles que favorecem a dispersão de atividades produtivas, e tendo como base a mobilidade de fatores (capital e mão-de-obra), produzem-se as diferenças econômicas em qualquer dimensão geográfica (países, regiões de um mesmo país, microrregiões e cidades).

O planejamento urbano, neste sentido, deve focar o mapeamento e a produção de fatores atrativos locais, entre os quais pode ser destacar, por exemplo, a disponibilidade de infraestrutura, a oferta de mão-de-obra, serviços de alto valor agregado e a presença de centros de pesquisa e geração de conhecimento.

1.2 FORMAÇÃO ECONÔMICA DE RIBEIRÃO PRETO

Para compreender o papel de centralidade econômica que Ribeirão Preto exerce no interior paulista, é necessário olhar para sua trajetória de desenvolvimento econômico em perspectiva histórica desde meados do século XIX, quando se iniciou a ocupação da região centro-sul em decorrência do ciclo econômico da mineração.

Pela necessidade de abastecimento de alimentos, a atividade mineradora estimulou a expansão da pecuária e da agricultura no sul de Minas Gerais, já que as terras na região central próximas aos grandes centros mineradores não eram adequadas às atividades

² KRUGMAN, P. (1996). *The Self-Organising Economy*, Oxford: Blackwell Publishers.

rurais (além de solo pobre, relevo muito acidentado). A expansão da agricultura e da pecuária ultrapassou as fronteiras mineiras, atingindo a província de São Paulo. Dessa frente de expansão, resultaram núcleos urbanos como o de Mogi Guaçu (1729), Mogi Mirim (1751), Caconde (1775), Casa Branca (1815), Franca (1805), Batatais (1825), São Simão (1842) e Ribeirão Preto (1856)³. Após este primeiro momento de ocupação do interior paulista pela expansão da agricultura voltada para subsistência e abastecimento das regiões mineiras, ocorre uma segunda etapa de ocupação, iniciada por migrantes de zonas cafeeiras paulistas e fluminenses (região do Vale do Paraíba) em decadência.

Na segunda metade do século XIX, os preços em ascensão do café no mercado internacional, o esgotamento do solo nas regiões onde seu cultivo vinha ocorrendo, bem como a terra roxa adequada ao cultivo tornaram o produto bastante atraente para os investidores do oeste paulista. Assim, de vilarejo em meados de 1870, Ribeirão Preto passou a *status* de cidade em pouco tempo, em função sobretudo da expressiva atração de pessoas para trabalhar nas lavouras de café. A chegada da mão de obra assalariada, sobretudo a imigrante, em substituição ao trabalho escravo, tornou-se outro fator de expansão econômica, pelo surgimento dos pequenos negócios no comércio, serviços e na construção civil, criando dinamismo econômico na região.

A riqueza gerada na produção cafeeira, levou os grandes fazendeiros locais, juntamente com empresários e capitalistas estrangeiros, a investir na construção de ferrovias, facilitando e reduzindo o custo do transporte do produto até o entroncamento férreo em Campinas, de onde seguia de trem até o porto de Santos. O transporte por via ferroviária, antes feito em lombo de mulas de forma morosa e dispendiosa, viabilizou o escoamento de grandes volumes para fins de exportação. A instalação da Companhia Mogiana de Estrada de Ferro em 1883, além de estar intimamente ligada ao fortalecimento da economia cafeeira por aumentar a capacidade de exportação do produto, também exerceu forte papel na integração regional no interior de São Paulo.

³ PINTO, L. S. G.P. (1999). “As origens da economia cafeeira em Ribeirão Preto”. Apresentado em III Congresso Brasileiro de História Econômica e 4ª Conferência internacional de História de Empresas, Curitiba. CI 5306

As ferrovias, além de dinamizar o comércio local em torno das estações de trem, ainda traziam viajantes e empresários interessados em fazer negócios em Ribeirão Preto. No início do século XX, a cidade já era uma das mais ricas do país: “O fato é que, menos de duas décadas depois da sua constituição como município, doze anos após a chegada da Companhia Mogiana, Ribeirão Preto assumiu uma posição de relevo na produção de café e, na década de 1920, consolidou essa posição como maior produtor do Estado e do mundo”⁴.

Esta força econômica verificada em Ribeirão Preto no começo do século XX não seria possível sem a forte atuação do poder público que, no contexto da República Velha, esteve intimamente ligado ao poder econômico das enriquecidas famílias proprietárias de fazendas cafeeiras. Assim, para transformar a cidade em símbolo de riqueza, a intenção da elite cafeeira que ocupava posições políticas de relevo no poder público local, era necessário investir em uma série de melhoramentos urbanos.

Deste modo, após a implantação das ferrovias, Ribeirão Preto sofreu uma “*verdadeira revolução urbana, com investimentos feitos em iluminação elétrica, serviços de água e esgoto, telefonia, calçamento e medidas de embelezamento da cidade, como arborização e ajardinamento das praças.*”⁵

Embora o estímulo tenha sido externo através dos elevados preços do café no mercado internacional, foi a dinamização econômica interna gerada pela economia cafeeira que permitiu a emergência de um polo de riqueza no oeste paulista, fundamentado em princípio na agricultura e que se diversificou para atividades ligadas ao setor de comércio e serviços urbanos.

Em 1929, com a crise da bolsa de Nova York, os preços do café no mercado internacional sofreram queda vertiginosa, levando crise ao setor. Os investimentos, antes nas lavouras

⁴ FONTANARI, R., SAES, A.M., OLIVEIRA, P.R. (2013). “Transporte ferroviário e economia regional em São Paulo: comércio de café e gado pela Cia. Mogiana E.F. (1900-1920)”. XXXIII Encontro da Associação Portuguesa de História Econômica e Social.

⁵ LOURENÇO, J. M. (2017). “Palace Hotel – Café, Poder e Política em Ribeirão Preto”. Ribeirão Preto, SP: ALMA.

de café, migraram para outros cultivos, voltados preponderantemente para o mercado interno, tanto para matéria prima, como para consumo. É nesse período que são introduzidos os cultivos de algodão, cana de açúcar, milho, arroz, laranja, etc.

Deste modo, a diversificação da agricultura colaborou para sustentação econômica da região, assim como o dinamismo gerado a partir do comércio e do setor de serviços na cidade. Em estudo sobre as transformações na alocação de riqueza dos cafeicultores de Ribeirão Preto, notou-se um aumento na participação dos imóveis na composição da riqueza dos grandes cafeicultores, fato diretamente ligado ao processo de valorização dos terrenos e prédios na cidade após 1930, decorrente da transferência do centro dinâmico da economia do setor rural para o urbano⁶.

Ao longo das décadas seguintes, as atividades terciárias vão se consolidando como o setor de maior dinamismo da cidade, tornando Ribeirão Preto a principal base de convergência econômica da região, com importante centro comercial e de serviços da região, voltado para o atendimento cidades vizinhas. Nos anos 1950, a cidade se destaca como centro de comércio atacadista e distribuidor de diversos tipos de mercadorias para toda a região da Alta Mogiana.⁷

Na historiografia econômica, neste período entre 1930-1950, a economia brasileira teria passado por um processo de *industrialização por substituição de importações*. Enquanto os setores mais dinâmicos da indústria, bens de consumo duráveis e bens de capital, se concentraram na região metropolitana de São Paulo, os demais polos de crescimento industrial no interior do Estado, apresentaram crescimento em setores tradicionais ligados à agroindústria. No caso específico de Ribeirão, indústrias ligadas ao processamento de

⁶ SANTOS, J. R. (2006). “As transformações da riqueza dos cafeicultores em Ribeirão Preto entre 1920 e 1951”. Estudos de História, Franca, v. 13, n. 2, pp. 267-295.

⁷ PIRES, J. M. (2004). O Desenvolvimento Econômico de Ribeirão Preto: 1930-2000. In: Cleison Scott. (Org.). Um Espelho de Cem Anos. 1ed. Ribeirão Preto: São Francisco, 2004, v. 1, p. 179-191.

algodão e da cana de açúcar. Além destas, foram implantadas na cidade fábricas produtoras nos ramos de bebidas (cerveja e refrigerantes) e alimentícias⁸.

Ao contrário das cidades em torno da capital, cujo desenvolvimento industrial foi notável a partir dos anos 1960 e 1970, o setor industrial em Ribeirão Preto não se revelou como força motriz do crescimento econômico⁹.

Com a crise do petróleo de 1973 a 1979, a elevação abrupta do preço do combustível forçou o governo brasileiro a buscar fontes alternativas de abastecimento. Em 1975 foi lançado o Proálcool, um programa do governo que visava promover a utilização do etanol (álcool de cana de açúcar) como combustível em substituição à gasolina. O governo passou, então, a incentivar, por meio de subsídios, a produção de cana de açúcar.

Neste contexto, a região do entorno de Ribeirão Preto, pela alta produtividade de sua terra, passou a ser a maior região produtora de etanol e açúcar do mundo. Verificou-se, então, uma reconcentração das atividades primárias, com hegemonia da cultura canavieira. Essa produção esteve associada a intensificação da modernização agrícola, com maior desenvolvimento de indústrias de máquinas agrícolas, fertilizantes, pesticidas, etc.

Na década de 1980, apesar da crise econômica profunda na economia brasileira (recessão, aceleração inflacionária, crise na balança de pagamentos e desequilíbrio nas contas públicas), a cidade manteve seu dinamismo principalmente com base no desempenho da agroindústria, setor menos atingido pela crise. Esse dinamismo só arrefece na década de 1990, em função das incertezas associadas à utilização do álcool como combustível.

⁸ Entre as principais indústrias existentes no município nas décadas de 1940 e 1950, destacam-se a S.A. Indústrias Reunidas F. Matarazzo, Anderson Clayton & Cia Ltda., Ed. Luís Magri & Cia Ltda., Edison Leite de Moraes, Algodoeira Meirelles Ltda. e Uchôa Carneiro & Cia Ltda (beneficiamento do algodão), S.A. Moinho Santista Indústrias Gerais (produção de óleo refinado e sabão), a Sociedade Agrícola Fazenda Luís Pinto (álcool), Refinaria Ipiranga Ltda (açúcar refinado), Dabi Atlante (equipamentos odontológicos), Cia Antártica e Coca-Cola (bebidas) (PIRES, J. M., 2004).

⁹ Em 1947 Ribeirão Preto ocupava a 10ª posição no contexto estadual, passou a ser em 1960 a 19ª cidade industrial do Estado, perdendo posições em favor das cidades mais próximas da capital. Segundo dados sobre população ocupada na indústria e valor da produção industrial, Ribeirão passa a ser superada por cidades próximas, como Franca, São Carlos e Araraquara ao longo de 1970 e 1980 (PIRES, J. M., 2004).

Apesar disso, o setor terciário mantém-se pujante nos anos 1980 e 1990, com destaque para as atividades financeiras (ampliação significativa no número de bancos instalados na região e agências bancárias), serviços distributivos (comércio, transportes e comunicações), supermercados e lojas de departamento, instalação de um grande *shopping center*, ampliação da rede hoteleira, transporte e armazenagem, instalação de estações de televisão.

Além destas atividades, merece destaque a expressiva expansão dos setores de educação e saúde. Ribeirão Preto apresenta um dos principais polos educacionais do país, com uma ampla e qualificada rede escolar de primeiro e segundo grau e nível superior, atraindo estudantes da região de diversas regiões do estado e de outros estados.

A amplitude e qualidade desta rede não é um fenômeno recente, tendo acompanhado o desenvolvimento econômico da cidade desde os anos 1930. Mais uma vez é a renda gerada na economia cafeeira que permitiu a formação de uma elite econômica com grande prestígio político capaz de influenciar o direcionamento dos investimentos públicos e privados para serviços urbanos de alta qualidade, como é o caso dos setores de educação e saúde.

Em 1924 ocorreu a fundação da Faculdade de Odontologia e Farmácia, em 1935 a fundação da Escola de Enfermagem da Santa Casa e em 1952 a fundação da Faculdade de Medicina de Ribeirão Preto da Universidade de São Paulo, marcos importantes para configuração de um centro de excelência na área médica, tanto no que diz respeito a serviços de atendimento, quanto à pesquisa e educação. No decorrer das décadas de 1950 e 1960 foram abertos novos cursos na USP e surgiram novas faculdades privadas, consolidando uma expansão significativa de todos os níveis de ensino.

A própria existência de centros educacionais de ponta nas áreas de saúde, atraiu investimentos na criação de serviços especializados de apoio (laboratórios, clínicas, venda de equipamentos, etc.). A estruturação de um polo de serviços médicos especializados tem sido fator de atração de pacientes, principalmente das regiões nordeste do estado de

São Paulo, sul de Minas Gerais e do Triângulo Mineiro, dinamizando ainda mais a rede de comércio e serviços locais.

A conjunção de pesquisa e educação fazem da cidade um importante polo de tecnologia, com presença de indústrias farmacêuticas e de fabricação de equipamentos médico-odontológicos, além de polo gerador de mão de obra qualificada.

Outro setor de crescimento expressivo foi o da construção civil. A partir dos anos 1970, Ribeirão Preto passou por processo de verticalização intenso devido ao aumento do preço do solo nas áreas mais valorizadas da cidade. Ao mesmo tempo, observou-se o aumento de loteamentos periféricos ocupados pela população de baixa renda, resultando tanto da valorização expressiva dos imóveis e da terra na cidade quanto do processo de mecanização mais intenso no campo (que impeliu a população rural a migrar para cidade).

1.3 RELEVÂNCIA REGIONAL

Considerando o crescimento da malha urbana, de transporte e de informação observada ao longo do século XX e início do XXI, torna-se cada vez menos possível tratar os municípios como entes isolados, já que eles formam redes interligadas marcadas por interações e fluxos sociais, econômicos e de outras naturezas. Com base nessas interligações, o IBGE publicou um estudo classificando os municípios brasileiros em cinco categorias (e algumas subcategorias) de acordo com o seu nível de centralidade (hierarquia urbana)¹⁰, conforme tabela a seguir.

¹⁰ IBGE – Regiões de Influência das Cidades (Regic), 2007

Tabela 1: Número de Municípios Segundo Nível de Centralidade

Nível	Subnível	Quantidade	Municípios (exemplos)
Metrópole	Grande Metrópole Nacional	1	São Paulo (SP)
	Metrópole Nacional	2	Rio de Janeiro (RJ) e Brasília (DF)
	Metrópole	9	Goiânia (GO), Porto Alegre (RS)
Capital Regional	Capital regional A	11	Campinas (SP), Natal (RN)
	Capital regional B	20	Ribeirão Preto (SP) , Blumenau (SC)
	Capital regional C	39	Uberaba (MG), Petrolina-Juazeiro (PE)
Centro Sub-Regional	Centro Sub-Regional A	85	Franca (SP), Paulo Afonso (BA)
	Centro Sub-Regional B	79	Araras (SP), Arcoverde (PE)
Centro de zona	Centro de zona A	192	Bebedouro (SP), Parauapebas (PA)
	Centro de zona B	364	Mococa (SP), Horizontina (RS)
Centro Local	Centro Local	4.473	Batatais (SP), Arraial do Cabo (RJ)

Fonte: IBGE / Regic (2007). Elaboração: Fipe.

Com base no estudo Ribeirão Preto é classificada como Capital Regional. As 70 Capitais Regionais, conforme definição do IBGE, “possuem capacidade de gestão no nível imediatamente inferior ao das metrópoles, têm área de influência de âmbito regional, sendo referidas como destino, para um conjunto de atividades, por grande número de municípios”. O primeiro grupo (A) inclui as capitais estaduais não classificadas no nível metropolitano e Campinas. O segundo (B) e o terceiro (C), além da diferenciação de porte, têm padrão de localização regionalizado, com o segundo mais presente no Centro-Sul, e o terceiro nas demais regiões do País.

a) A Região Metropolitana de Ribeirão Preto (RMRP)

Em 2016 foi institucionalizada a Região Metropolitana de Ribeirão Preto – RMRP, primeira do Estado de São Paulo a ser estabelecida fora da macrometrópole em que estão inseridas as demais regiões metropolitanas do Estado (São Paulo, Baixada Santista, Campinas, Vale do Paraíba e Litoral Norte e Sorocaba).

A RMRP estende-se por uma área de 14,8 mil quilômetros quadrados, possui 1,7 milhão de habitantes, e é composta por 34 municípios (divididos em 4 sub-regiões) com um PIB conjunto de R\$ 60 bilhões. Dessa forma, corresponde a 6,0% da área, 3,7% da população e

2,9% da riqueza gerada no Estado de São Paulo. Ribeirão Preto, por sua vez, representa 4,4% da área, 41% da população e 50% do PIB da RMRP.

Os dados evidenciam grandes diferenças entre os municípios que compõem a RMRP, tanto em relação ao número de habitantes como da produção econômica total ou per capita.

A tabela a seguir apresenta dados de população e PIB dos municípios que a compõem.

Tabela 2: População, PIB e PIB per Capita - RMRP

Município	População 2018(milhares)	PIB 2016 (R\$ milhões)	PIB per capita (R\$)	% População	% PIB	PPC Município/ PPC RMRP
Barrinha	32	480	14.785	1,9%	0,8%	41,9%
Brodowski	25	537	21.836	1,4%	0,9%	61,9%
Cravinhos	35	1.037	29.635	2,1%	1,7%	84,0%
Dumont	10	235	24.212	0,6%	0,4%	68,6%
Guatapar	8	206	27.109	0,4%	0,3%	76,8%
Jardinópolis	44	1.012	23.126	2,6%	1,7%	65,6%
Luís Antônio	15	1.020	69.909	0,9%	1,7%	198,2%
Pontal	49	1.034	21.090	2,9%	1,7%	59,8%
Pradópolis	21	737	34.890	1,2%	1,2%	98,9%
Ribeirão Preto	695	29.987	43.175	40,8%	49,9%	122,4%
Santa Rita do Passa Quatro	28	622	22.606	1,6%	1,0%	64,1%
São Simão	15	446	29.210	0,9%	0,7%	82,8%
Serra Azul	14	144	10.043	0,8%	0,2%	28,5%
Serrana	45	883	19.815	2,6%	1,5%	56,2%
Sertãozinho	124	5.120	41.138	7,3%	8,5%	116,6%
Total Sub-Região 1	1.159	43.499	37.548	68,0%	72,4%	106,4%
Guariba	40	1.175	29.578	2,3%	2,0%	83,8%
Jaboticabal	77	2.668	34.716	4,5%	4,4%	98,4%
Monte Alto	50	1.748	34.808	2,9%	2,9%	98,7%
Pitangueiras	39	1.028	26.135	2,3%	1,7%	74,1%
Taiva	6	101	18.099	0,3%	0,2%	51,3%
Taquaral	3	40	14.128	0,2%	0,1%	40,1%
Total Sub-Região 2	215	6.760	31.510	12,6%	11,3%	89,3%
Cajuru	26	547	21.076	1,5%	0,9%	59,7%
Cássia dos Coqueiros	3	141	55.459	0,1%	0,2%	157,2%
Mococa	69	1.938	28.172	4,0%	3,2%	79,9%
Santa Cruz da Esperança	2	50	23.741	0,1%	0,1%	67,3%
Santa Rosa de Viterbo	26	729	27.711	1,5%	1,2%	78,6%
Tambaú	23	489	21.111	1,4%	0,8%	59,8%
Total Sub-Região 3	149	3.895	26.158	8,7%	6,5%	74,2%
Altinópolis	16	462	28.603	0,9%	0,8%	81,1%
Batatais	62	1.662	26.798	3,6%	2,8%	76,0%
Morro Agudo	33	1.240	38.001	1,9%	2,1%	107,7%

Nuporanga	7	469	63.475	0,4%	0,8%	179,9%
Orlândia	44	1.599	36.599	2,6%	2,7%	103,7%
Sales Oliveira	12	320	27.209	0,7%	0,5%	77,1%
Santo Antônio da Alegria	7	150	21.789	0,4%	0,2%	61,8%
Total Sub-Região 4	181	5.903	32.692	10,6%	9,8%	92,7%
Total RMRP	1.702	60.056	35.276	100,0%	100,0%	100,0%

Fonte: IBGE. Elaboração: Fipe.

Nos extremos inferiores destacam-se Santa Cruz da Esperança com uma população de apenas 2 mil habitantes, Taquaral com um PIB anual de R\$ 40 milhões e Serra Azul com um PIB per capita de aproximadamente R\$ 10 mil / ano. Nos extremos superiores, excluindo-se Ribeirão Preto, temos Sertãozinho com 124 mil habitantes e PIB de R\$ 5,1 bilhões, e Luís Antônio com um PIB per capita de aproximadamente R\$ 70 mil/ano (sete vezes o de Serra Azul). Neste quesito de PIB per capita Ribeirão Preto encontra-se em um patamar intermediário em relação aos demais municípios da região metropolitana (aproximadamente R\$ 43 mil/ano).

A proximidade geográfica muitas vezes pode gerar ou facilitar a criação de vínculos em rede entre indivíduos e instituições de diferentes municípios, que podem estar associados a fluxos de pessoas ou a relações de comando e controle entre empresas, por exemplo, como exploraremos a seguir.

b) Fluxo de pessoas

É bastante comum que indivíduos se desloquem entre municípios, muitas vezes com frequência diária, para trabalhar ou estudar. Esse fenômeno é chamado tecnicamente de migração pendular. Dados do Censo de 2010 mostram que, naquele ano, dos 325 mil moradores de Ribeirão Preto que estavam ocupados, 11 mil trabalhavam em outras cidades (3,4% do total), sendo 7 mil em municípios da RMRP, dentre os quais destacam-se Sertãozinho (2,3 mil) e Cravinhos (1,2 mil). Analogamente, cerca de 39 mil pessoas que trabalhavam em Ribeirão Preto moravam em outros municípios, sendo que 29 mil eram da RMRP, com destaque para Serrana (5,6 mil), Jardinópolis (4,0 mil) e Cravinhos (3,3 mil). Chama atenção a existência de uma entrada líquida de cerca de 28 mil trabalhadores, indicando um mercado de trabalho interno relevante e atrativo.

Além das viagens a trabalho, também há um significativo número de pessoas que fazem esse movimento pendular com objetivo de estudar. De um total de 172 mil estudantes que moravam em Ribeirão Preto, 8 mil estudavam em outros municípios

(aproximadamente 4,7%), sendo cerca de 1,6 mil em municípios da RMRP, com destaque para Jaboticabal e Batatais. No sentido inverso, 19 mil pessoas que estudavam em Ribeirão Preto eram originárias de outros municípios, sendo 10 mil da RMRP, com destaque para Sertãozinho e Cravinhos¹¹.

Assim como no caso dos trabalhadores, existe um número bastante maior de pessoas que vêm para Ribeirão Preto estudar do que aquelas que fazem o caminho inverso. Esse movimento confirma que a cidade possui uma boa estrutura educacional, com potencial para atrair jovens promissores.

c) Relações de comando e controle

Em 2014 o IBGE publicou um estudo¹² que permite analisar, dentre outras, a relação entre empresas (controladoras e filiais) por pares de municípios. Pelo estudo, existem 992 empresas/filiais controladas por Ribeirão Preto e 1.311 empresas/filiais controladas por outros municípios e que possuem filiais em Ribeirão Preto¹³, o que gera uma intensidade de ligações de 2.323 (a soma dos dois números). A tabela a seguir mostra a intensidade das ligações entre Ribeirão Preto e alguns municípios selecionados:

¹¹ Importante destacar que há dupla contagem nas informações de pessoas que fazem movimento pendular de trabalho e estudo, pois há pessoas que trabalhavam e estudavam em outros municípios ou que, de outros municípios, trabalhavam e estudavam em Ribeirão Preto.

¹² IBGE (2014) “Gestão do Território”.

¹³ Suponha que a empresa “A”, cuja sede esteja em Ribeirão Preto, tenha três filiais em Sertãozinho e que a empresa “B”, cuja sede seja em Sertãozinho, tenha uma filial atraída para Ribeirão Preto. Nesse caso Ribeirão Preto controlaria quatro empresas/filiais e Sertãozinho controlaria duas.

Tabela 3: Intensidade das Relações Empresariais

Município/Região (A)	Ribeirão Preto Controla	%	(A) Controla	%	Intensidade	%
Município de São Paulo	429	43,2%	599	45,0%	1.028	44,3%
Municípios da RMRP	105	10,6%	128	9,6%	233	10,0%
- Sertãozinho	77	7,8%	97	7,3%	174	7,5%
- Serrana	13	1,3%	14	1,1%	27	1,2%
- Santa Rosa de Viterbo	4	0,4%	4	0,3%	8	0,3%
- São Simão	3	0,3%	5	0,4%	8	0,3%
- Outras	8	0,8%	8	0,6%	16	0,7%
Restante do Brasil	458	46,2%	604	45,4%	1.062	45,7%
- São José do Rio Preto	83	8,4%	96	7,2%	179	7,7%
- Brasília	25	2,5%	88	6,6%	113	4,9%
- Porto Alegre	13	1,3%	40	3,0%	53	2,3%
- São Carlos	25	2,5%	28	2,1%	53	2,3%
- Londrina	17	1,7%	23	1,7%	40	1,7%
- Curitiba	17	1,7%	22	1,7%	39	1,7%
- Outras	278	28,0%	307	23,1%	585	25,2%
Total	992	100,0%	1.331	100,0%	2.323	100,0%

Fonte: Gestão do Território (2014) - IBGE. Elaboração: Fipe.

A cidade que possui maior relação com Ribeirão Preto é São Paulo¹⁴, com 1.028 ligações empresariais (representando 44,3% do total), sendo 429 casos controlados por Ribeirão Preto e 599 cujo controle está na capital paulista. Destacam-se na sequência os municípios da RMRP, com um total de 233 ligações empresariais (representando 10% do total), sendo 105 casos controlados por Ribeirão Preto e 128 cujo controle está em algum destes outros municípios. Neste conjunto destaca-se Sertãozinho com representatividade de 7,5% do total de ligações. Entre os municípios mais distantes e com grande representatividade estão São José do Rio Preto e Brasília, com 7,7% e 4,9% das ligações, respectivamente.

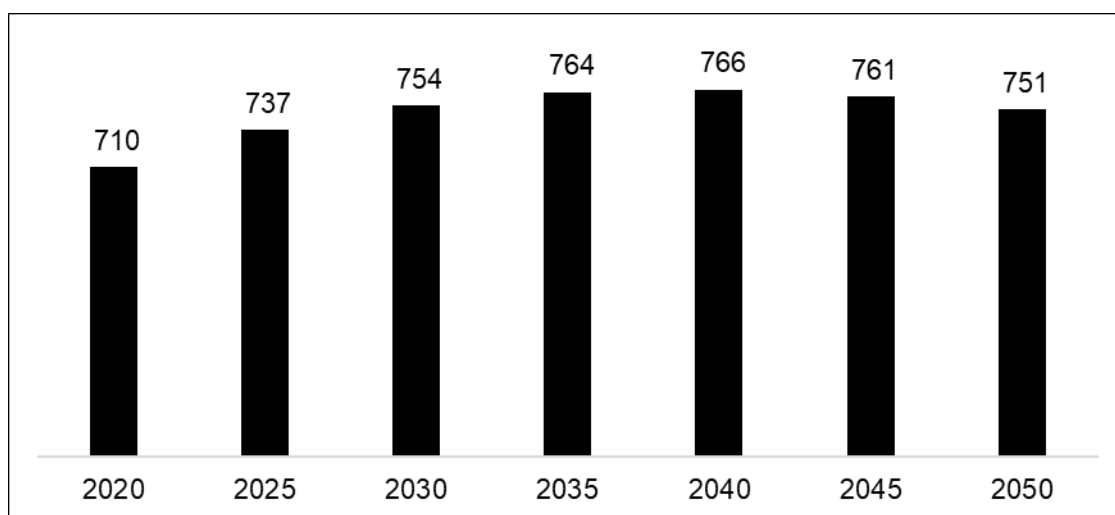
1.4 CARACTERÍSTICAS DEMOGRÁFICAS E SOCIOECONÔMICAS

a) Aspectos demográficos

¹⁴ São Paulo é a cidade que possui a maior intensidade de ligações no Brasil, em proporção 2,5 superior a do Rio de Janeiro, a segunda maior.

Dados do IBGE apontam que, entre 1992 e 2018, a população de Ribeirão Preto passou de 441 mil para 695 mil cidadãos, o que representa uma taxa média de crescimento anual de 1,8% (superior à taxa observada no estado de São Paulo, que foi de 1,4%). Entretanto, seguindo a tendência demográfica (ou seja, desconsiderando a indução que pode ser gerada por políticas de planejamento urbanas), este ritmo deve se desacelerar de maneira acentuada nos próximos anos: a população de Ribeirão Preto deve atingir 766 mil habitantes por volta de 2040 e então apresentar redução, chegando a 751 mil em 2050¹⁵.

Gráfico 1: População Estimada de Ribeirão Preto (Milhares)



Fontes: IBGE e SEADE. Elaboração: Fipe.

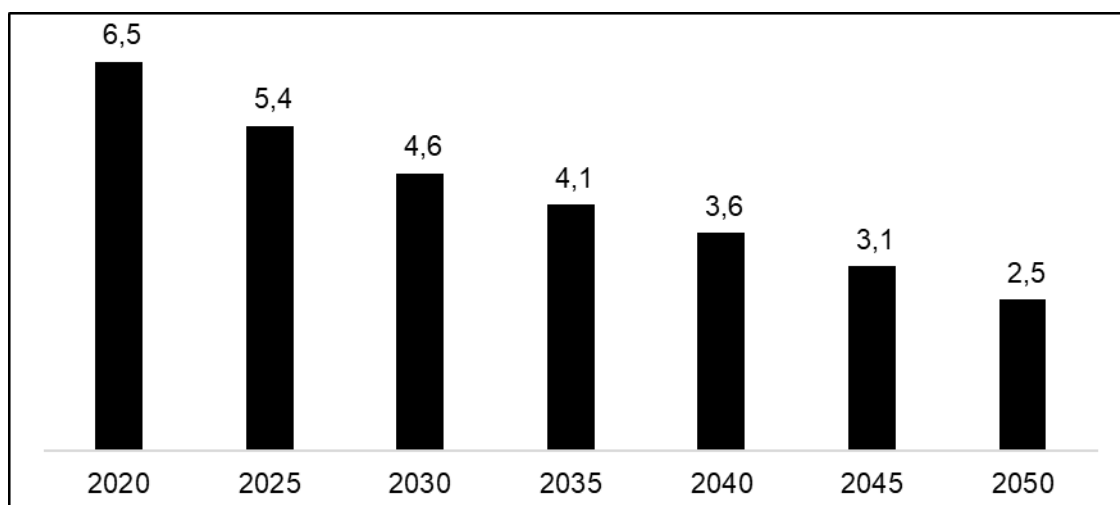
Essa tendência será acompanhada por alterações profundas na estrutura etária da população. Em 2018 cerca de 72% da população de Ribeirão Preto possuía entre 15 e 64 anos e 10% possuía 65 ou mais. As projeções indicam que essas participações atinjam, respectivamente, 63% e 25% em 2050. Em outras palavras, atualmente há cerca de 7 pessoas em idade ativa para cada idoso, e essa relação deve chegar 2,5 em 2050.

Essa característica imporá ao município, e ao Brasil como um todo, grandes desafios para o crescimento econômico. Para que o PIB *per capita* seja crescente será preciso aumentar de forma robusta a produtividade do trabalho (por meio de capital físico e humano, por

¹⁵ Para se chegar a esses números foi utilizada a estimativa da população do IBGE e o crescimento populacional projetado pela Fundação SEADE.

exemplo) e o número de trabalhadores (facilitando a inserção de cidadãos mais velhos no mercado de trabalho, por exemplo).

Gráfico 2: Razão Estimada entre População em Idade Ativa por Idoso em Ribeirão Preto¹⁶



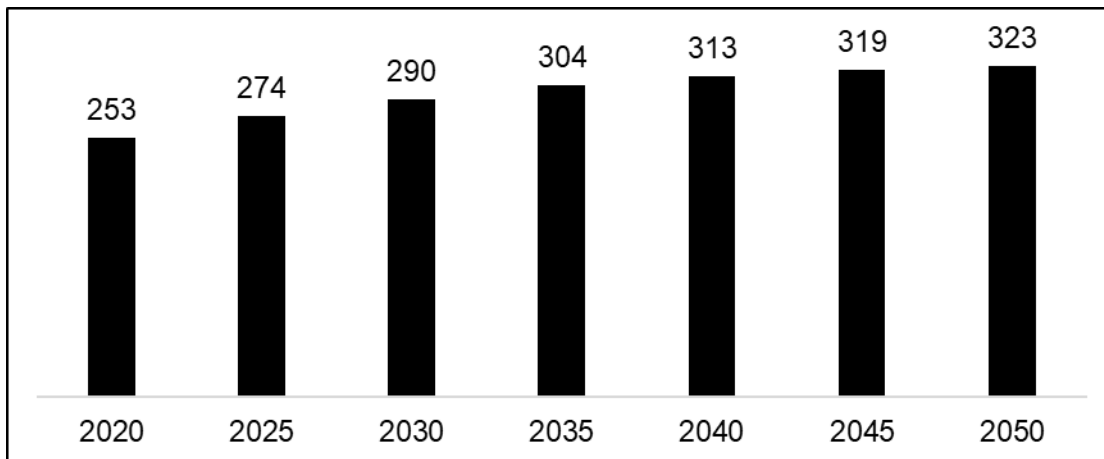
Fonte: IBGE e SEADE. Elaboração: Fipe.

Outra tendência importante é a de redução do número de moradores em cada domicílio. Segundo o SEADE, atualmente essa relação é de 2,9 e deve se reduzir para 2,3 em 2050. Essa expectativa indica que o número de domicílios em Ribeirão Preto, que atualmente é estimado em cerca de 247 mil, deve se aproximar de 323 mil em 2050. Ou seja, a necessidade de moradias deve crescer em mais de 76 mil unidades, o que representa algo próximo a 30% do atual estoque de domicílios.

Dessa forma, além do crescimento populacional esperado para os próximos anos, a alteração da estrutura domiciliar também deve contribuir para aumentar a demanda de novas residências, gerando pressões sobre o preço da terra e o mercado imobiliário e criando a necessidade de adequações no planejamento urbano para lidar com essa perspectiva.

¹⁶ Foram consideradas pessoas em idade ativa aquelas entre 15 e 64 anos de idade e foram considerados idosos aquelas com 65 anos ou mais de idade.

Gráfico 3: Domicílios Ocupados em Ribeirão Preto - Estimado (Milhares)



Fonte: IBGE e SEADE. Elaboração: Fipe.

b) Aspectos econômicos

A região de Ribeirão Preto possui posicionamento estratégico, próximo às regiões metropolitanas da capital São Paulo e de Campinas, funcionando como entroncamento para o interior paulista, sul do país e estados de Minas Gerais e Goiás. Conta com uma rede de infraestrutura de transporte desenvolvida, com rodovias importantes que ligam o interior à capital do estado (Anhanguera) e daí ao Porto de Santos (Imigrantes). O eixo viário na direção norte permite acesso ao Distrito Federal e ao Triângulo Mineiro. A região também é cortada pela malha ferroviária atualmente em concessão à América Latina Logística (ALL) e conta com o aeroporto Doutor Leite Lopes.

Os municípios da região possuem uma economia robusta e diversificada, abrigando grandes empresas, notadamente de alimentos, que atendem aos mercados interno e externo, e constituem um polo da indústria sucroalcooleira – em função de, entre outros aspectos, estarem posicionados estrategicamente em relação aos maiores centros consumidores.

Neste contexto, a economia de Ribeirão Preto é voltada principalmente à prestação de serviços. Podemos citar como exemplos os serviços de distribuição e logística, além do turismo de negócios, que se beneficiam dos aspectos locais, de infraestrutura e de

dinâmica da econômica regional citados. Vale ressaltar também que uma parcela significativa da demanda por esses serviços é proveniente das famílias e empresas dos municípios do entorno, que direcionam parte do seu poder de compra, muitas vezes gerado na cadeia produtiva do agronegócio, para os produtos e serviços oferecidos em Ribeirão.

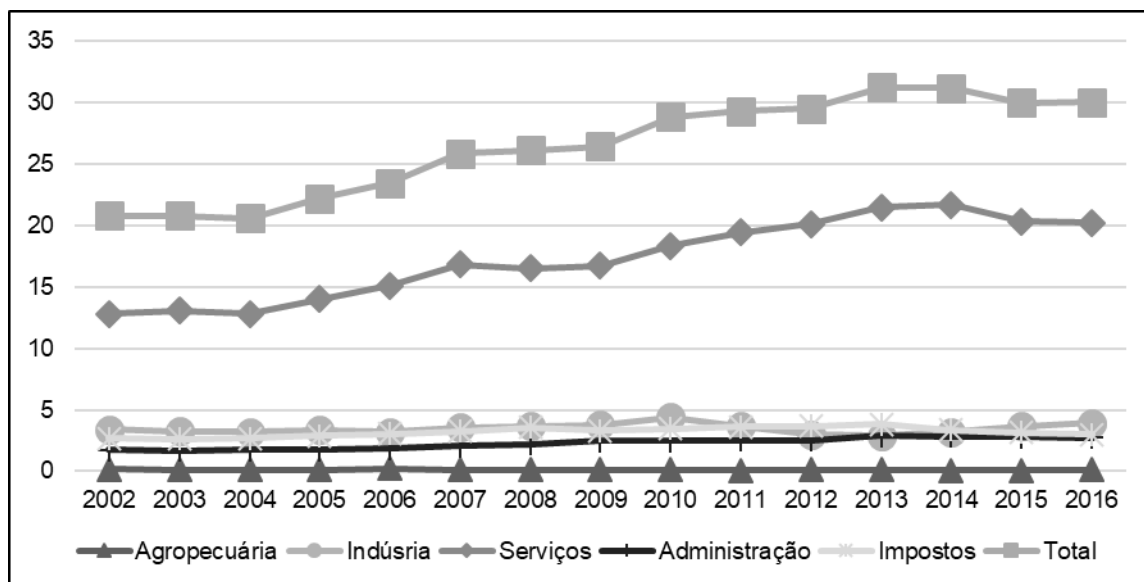
Dessa forma, o município possui um comércio varejista relevante, com diversas lojas de departamento e *shoppings centers*, além de centros médico-hospitalares e educacionais de destaque. Como consequência, exerce grande poder de influência econômica e de integração regional, atraindo um fluxo significativo de pessoas em busca de consumo e oportunidades de trabalho e renda.

Conforme já explorado no tópico sobre formação econômica, o setor industrial de Ribeirão Preto não se colocou como eixo dinâmico para o desenvolvimento do Município (em 2016 o PIB industrial de Ribeirão Preto representava 14,6% do total, sendo de 21,4% a representatividade no Estado de São Paulo como um todo). Entretanto, por possuir importante papel como centro decisório de muitas empresas voltadas ao agronegócio, notadamente as produtoras de cana de açúcar, álcool e açúcar, a cidade recebeu o título de “*capital brasileira do agronegócio*”¹⁷, sendo também conhecida como “*Califórnia brasileira*”.

Em função da grande relevância do setor de serviços, a produção econômica total de Ribeirão Preto foi grandemente influenciada pela dinâmica deste segmento, tendo ficado estagnada entre os anos de 2002-2004 e apresentado crescimento a partir daí (com taxa média de 4,7% ao ano no período entre 2005 e 2013). Essa tendência favorável, entretanto, foi interrompida pelo impacto negativo da crise iniciada em 2014, com redução de 3,7% no PIB em 2015 e estagnação em 2016 (último ano da série), quando atingiu R\$ 30 bilhões (patamar próximo ao de 2012).

¹⁷ Ribeirão Preto sedia anualmente a maior feira de tecnologia agrícola do Brasil e uma das maiores do mundo, a *Agrishow*, que ocorre desde 1994.

Gráfico 4: Evolução do PIB Real de Ribeirão Preto (Bilhões de Reais 2016 – Deflator do PIB)



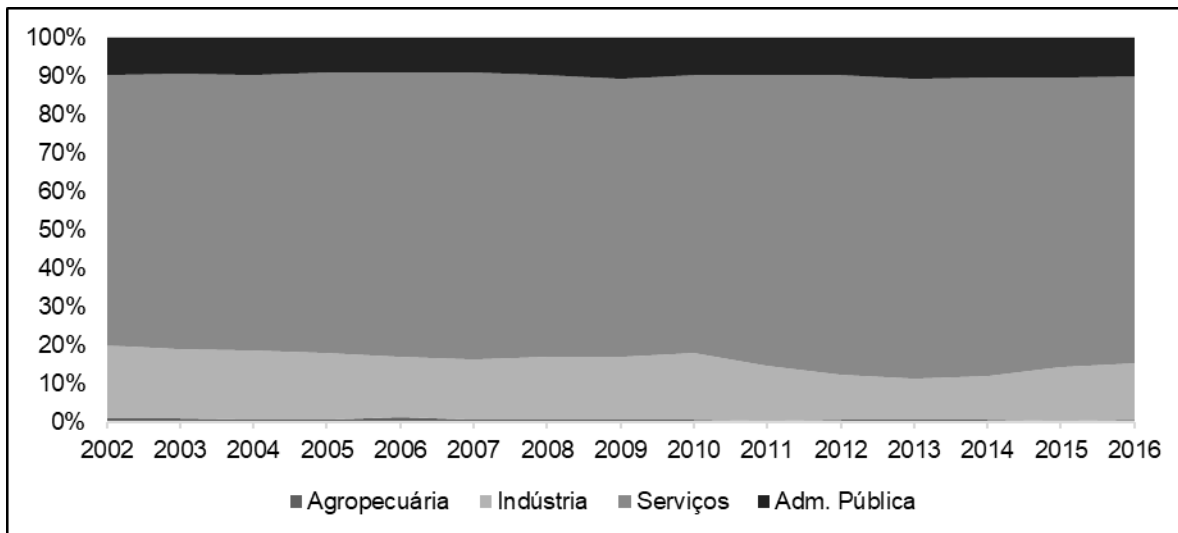
Fonte: IBGE. Elaboração: Fipe.

O valor agregado de serviços chegou, no seu auge em 2014, a R\$ 21,6 bilhões e caiu para R\$ 20,2 bilhões em 2016, apresentando uma redução de 6,6% no período. Dessa forma, perdeu participação de cerca de 78% do valor agregado total em 2014 para 75% em 2016. Neste último ano da série, o setor industrial representou 14,6% do valor adicionado, a agropecuária 0,4%¹⁸ e a administração pública 10,1%.

Os gráficos a seguir apresentam a evolução do PIB incluindo a quebra por segmento e a participação de cada setor na evolução do valor agregado.

¹⁸ Embora a participação da agropecuária seja relativamente pequena, é importante destacar que grande parte da produção da cadeia da agroindústria do município é concentrada na indústria de transformação.

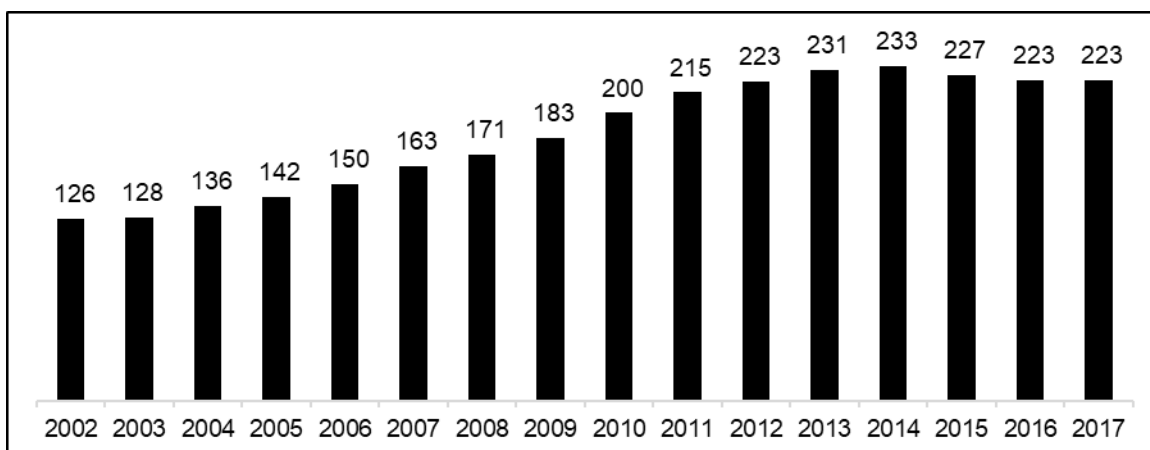
Gráfico 5: Participação Setorial no Valor Agregado de Ribeirão Preto



Fonte: IBGE. Elaboração: Fipe.

A evolução do PIB municipal foi acompanhada pelas movimentações no mercado de trabalho. Segundo dados da RAIS¹⁹, divulgada pelo Ministério da Economia, o número de empregos formais de Ribeirão Preto, que era de 126 mil em 2002, cresceu de forma consistente até atingir seu maior nível em 2014, com 233 mil postos de trabalho. Após a crise, esse número estabilizou-se em 223 mil em 2017 (últimos anos da série).

Gráfico 6: Evolução do Número de Empregos Formais em Ribeirão Preto (mil empregos)



¹⁹ Relação Anual de Informações Sociais.

Fonte: RAIS/Ministério da Economia. Elaboração: Fipe.

Embora a classificação dos postos de trabalho em setores de atividade siga metodologia distinta da de cálculo do PIB, sua análise nos permite validar e explorar em maiores detalhes alguns dos pontos abordados anteriormente:

- Os segmentos com maior participação no total de postos de trabalho em 2017 são aqueles ligados ao setor de serviços (comércio varejista - 22,5% do total, alojamento e serviços de alimentação - 12,6%, serviços médicos / odontológicos / veterinários - 8,3%, e ensino - 6,2%);
- Entre os segmentos ligados ao setor industrial, os mais relevantes são (indústria de alimentos e bebidas (3% do total), indústria química (1,4%), indústria mecânica (1,2%) e da borracha / fumo / couros (1,1%);
- O segmento da agroindústria representa aproximadamente 4,5% postos de trabalho.²⁰

A análise dos dados permite observar que os últimos anos (a partir de 2014) caracterizaram um arrefecimento do crescimento econômico do município de Ribeirão Preto, tanto representado pela queda do PIB como pela estagnação do mercado de trabalho. Certamente esse resultado é reflexo da crise econômica que assolou o país a partir de meados da década – o PIB do Brasil e do estado de São Paulo apresentaram queda em 2015 de, respectivamente, 2,9% e de 3,8% após alguns anos de crescimento contínuo. Dessa forma, é importante monitorar com atenção a evolução da capacidade produtiva e a geração de postos de trabalho no município, buscando atrair empresas e fomentar o investimento produtivo para evitar que esse recuo momentâneo possa se aprofundar nos próximos anos.

c) Aspectos sociais

²⁰ Foi utilizado o critério de classificação do estudo “Mercado de trabalho do agronegócio brasileiro – Aspectos Metodológicos”, 2017, Centro de Estudos Avançados em Economia Aplicada (CEPEA). Foram considerados os setores de insumo, agropecuária e indústria, segundo quadro 1 (página 2).

Existem aspectos sociais que são fundamentais para a análise da qualidade de vida dos cidadãos de Ribeirão Preto além dos elementos estritamente econômicos, como produção e trabalho. Neste contexto, a situação da saúde e educação são particularmente relevantes.

A saúde é direito social básico e é também considerada elemento estruturante do Estado de Bem-Estar Social, tendo sido estabelecido que cabe ao Estado brasileiro garantir, por meio de políticas adequadas, o acesso igualitário, universal e gratuito à saúde, prevenção, tratamento e recuperação de doenças.

A busca por melhores indicadores na área da saúde (maior esperança de vida, redução da taxa de mortalidade infantil, mortalidade materna, etc.) tem repercussões importantes também sob o ponto de vista da atividade econômica. Deve-se ressaltar que o conceito de saúde neste contexto incorpora as condições necessárias para que indivíduos estejam aptos a desenvolver suas potencialidades ao longo da vida, inclusive a condição de poder fazer uso de todo o seu potencial produtivo. A educação, por sua vez é um dos maiores pilares para o desenvolvimento social e econômico dos indivíduos, e gera externalidades positivas que beneficiam toda a comunidade. Atualmente, diversos estudos relatam a importância da educação nas mais diversas dimensões das vidas dos cidadãos. Segundo esses estudos a educação está relacionada, por exemplo, ao crescimento econômico, ao rendimento e à empregabilidade dos trabalhadores, à saúde das pessoas e, até mesmo, aos níveis de criminalidade.

Buscando mensurar essas externalidades, Moretti (2004)²¹ relata que um aumento de 1 ponto percentual na parcela da população com ensino superior no município aumenta o salário médio de 0,6% a 1,2%, acima do retorno privado da educação – ou seja, além do

²¹ MORETTI, E. (2004). *Human capital externalities in cities*. Handbook of Regional and Urban Economics, in: J. V. Henderson & J. F. Thisse (ed.), Handbook of Regional and Urban Economics, edition 1, volume 4, chapter 51, pages 2243-2291 Elsevier.

aumento salarial para aqueles que se fazem o ensino superior há um efeito positivo na produtividade geral de outros trabalhadores²².

Um dos indicadores existentes para quantificar essas questões é o Índice Firjan de Desenvolvimento Municipal (IFDM)²³, publicado pela Federação das Indústrias do Estado do Rio de Janeiro (FIRJAN). Ele é formado por três índices complementares: i) educação²⁴; ii) saúde²⁵ e iii) emprego e renda²⁶. Adicionalmente, também é calculado um índice geral.

Cada uma das dimensões do IFDM tem valores de 0 (zero) até 1 (um). Quanto maior o indicador, melhor é a situação do município naquela dimensão. Com o objetivo de estabelecer valores de referência, a FIRJAN convencionou os seguintes critérios:

- Municípios com IFDM entre 0,0 e 0,4 – baixo estágio de desenvolvimento;
- Municípios com IFDM entre 0,4 e 0,6 – desenvolvimento regular;
- Municípios com IFDM entre 0,6 e 0,8 – desenvolvimento moderado;
- Municípios com IFDM entre 0,8 e 1,0 – alto estágio de desenvolvimento.

O gráfico abaixo apresenta a evolução dos indicadores para o município de Ribeirão Preto.

²² Esse efeito é conhecido como externalidade positiva da educação.

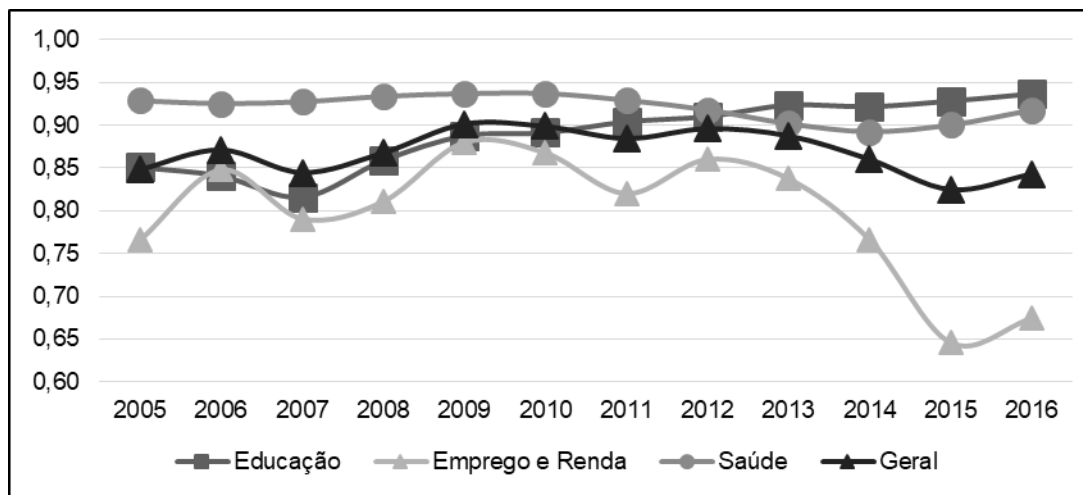
²³ Mais detalhes sobre os resultados e metodologia podem ser acessados pelo seguinte link: <https://www.firjan.com.br/ifdm/downloads/>. Último acesso em 07/06/2019.

²⁴ Composto pelos seguintes indicadores: atendimento à educação infantil; abandono no ensino fundamental; distorção idade-série no ensino fundamental; docentes com ensino superior no ensino fundamental; média de horas aula diárias no ensino fundamental e resultado do IDEB no ensino fundamental.

²⁵ Composto pelos seguintes indicadores: proporção de atendimento adequado de pré-natal; óbitos por causas mal definidas; óbitos infantis por causas evitáveis e internação sensível à atenção básica.

²⁶ Composto pelos seguintes indicadores: geração de emprego formal; taxa de formalização do mercado de trabalho; geração de renda; massa salarial real no mercado de trabalho formal e índice de Gini de desigualdade de renda no trabalho formal.

Gráfico 7: Evolução do IFDM de Ribeirão Preto



Fonte: Firjan. Elaboração: Fipe.

A análise dos dados mostra que Ribeirão Preto é considerado um município de alto estágio de desenvolvimento nas dimensões de educação e saúde, tendo apresentado evolução praticamente constante na área de educação desde 2007 e a retomada de melhoria no já elevado indicador de saúde em 2015 e 2016 (últimos anos da série). Todavia, a dimensão “Emprego e Renda” apresentou tendência mais irregular, e a partir de 2014 passou a ser considerada de desenvolvimento moderado.

Apesar da evolução observada em algumas dimensões, Ribeirão Preto vem apresentando queda no desempenho relativo, quando comparada aos demais 5.564 municípios brasileiros avaliados. Entre 2005 e 2013, o Município apresentou-se bastante bem colocada no ranking, chegando a ocupar a 4ª melhor colocação em 2009. A partir de 2014, entretanto, a já citada piora na dimensão de emprego e renda aliada à evolução mais favorável dos indicadores de educação e saúde nos demais municípios, resultou em uma queda no ranking geral. Dessa forma, Ribeirão chegou à 120ª posição em 2015, tendo encerrado a série em 115ª lugar em 2016, quando ocupava a 348ª posição em educação, a 309ª em emprego e renda e a 437ª em saúde. Estes dados estão consolidados na tabela a seguir.

Tabela 4: Ranking Nacional de Ribeirão Preto no IFDM

Ano	Educação	Renda	Saúde	Total
2005	271º	302º	72º	38º
2006	226º	118º	103º	18º
2007	392º	255º	125º	49º
2008	280º	210º	117º	25º
2009	178º	26º	110º	04º
2010	271º	86º	117º	09º
2011	271º	210º	179º	31º
2012	287º	86º	283º	18º
2013	312º	95º	464º	28º
2014	318º	250º	646º	91º
2015	379º	296º	618º	120º
2016	348º	309º	437º	115º

Fonte: Firjan. Elaboração: Fipe.

Conclui-se que, de maneira geral, Ribeirão Preto apresenta boas condições socioeconômicas para sua população, mas que nos últimos anos houve um recuo nessa situação. Vale dizer, é importante que o município tome ações para estimular ainda mais o desenvolvimento social e, com isso, o bem-estar da população.

1.5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

As informações e análises acima permitem concluir que Ribeirão Preto é um município próspero com elevado desenvolvimento social e econômico, mas que nos últimos anos vêm perdendo dinamismo. Foram identificados como principais questões a serem endereçadas: (i) a retomada do crescimento da produção econômica, que vem se apresentando estagnada nos últimos anos; (ii) o envelhecimento da população, que impõe desafios significativos, sendo necessário buscar fontes de aumento da produtividade do trabalho e facilitando a inserção da população mais idosa no mercado de trabalho; e (iii) o aumento da população e da necessidade de domicílios, que pressionará o mercado de terras e imobiliário, o que ressalta a importância do desenvolvimento de políticas urbanas adequadas para absorver este crescimento.

Embora lidar com os desafios colocados seja tarefa muito complexa, o processo de planejamento urbano e identificação de projetos estratégicos é uma ferramenta importante para atingir os objetivos de desenvolvimento.

ANEXO V
RELATÓRIO SÍNTESE AMBIENTAL



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO – SP

SECRETARIA DO PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

REVISÃO DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

PRODUTO 4: RELATÓRIO SÍNTESE AMBIENTAL

SÃO PAULO

JUNHO/2019

ÍNDICE

1.	INTRODUÇÃO	7
2.	MEIO FÍSICO	8
2.1	CLIMA	8
2.2	RELEVO	11
2.3	SOLOS	14
2.4	SUBSOLO	17
2.5	RECURSOS HÍDRICOS	20
2.5.1	BACIA HIDROGRÁFICA	20
2.5.1.1	SUB-BACIA DO RIBEIRÃO PRETO	22
2.5.1.2	MICROBACIA Córrego das Palmeiras	26
2.5.1.3	MICROBACIA DO Córrego do Esgoto	26
2.5.2	UNIDADES AQUÍFERAS	27
2.5.2.1	ÁQUÍFERO GUARANI	28
2.5.2.1.1	O SAG EM RIBEIRÃO PRETO	34
2.5.2.1.2	POTENCIAL URBANÍSTICO DA ZONA DE RECARGA	35
2.5.2.1.3	LEGISLAÇÃO MUNICIPAL APLICADA AO SAG E CONSEQUENTES CONQUISTAS	36
2.5.2.1.4	ÁREAS DE RECARGA	41
2.5.2.1.5	RECURSOS NATURAIS PRESENTES NA ZONA DE RECARGA	44
2.5.2.1.6	OCUPAÇÃO E PASSIVOS	44
3.	INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS COM POTENCIAL DE IMPACTO AMBIENTAL	50
3.1	DRENAGEM	50
3.2	ABASTECIMENTO DE ÁGUA E COLETA DE ESGOTOS	54
3.3	RESÍDUOS SÓLIDOS	56
4.	BIOMAS E VEGETAÇÃO NATURAL	60
4.1.1	MATA ATLÂNTICA	60

4.1.2	CERRADO	62
4.1.3	ECÓTONO	63
4.2	ÁREAS ESPECIALMENTE PROTEGIDAS	64
5.	ÁREAS CONTAMINADAS	73
6.	FRAGILIDADE AMBIENTAL	75
6.1	CONCLUSÃO	83
7.	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	86

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1: Climograma de Ribeirão Preto _____	10
Gráfico 2: Balanço Hídrico de Ribeirão Preto _____	11
Gráfico 3: Distribuição Típica da Área de Recarga do Aquífero Guarani em Ribeirão Preto _____	42

ÍNDICE DE IMAGENS

Imagem 1: Carta de Classes de Altitude. No Anexo Versão em Escala Compatível _____	12
Imagem 2: Carta de Classes de Declividade. No Anexo em Escala Compatível _____	13
Imagem 3: Mapa de Solos. No Anexo em Escala Compatível _____	16
Imagem 4: Localização da Bacia Sedimentar do Paraná _____	17
Imagem 5: Carta geológica. No Anexo em Escala Compatível _____	19
Imagem 6: Delimitação das Sub-Bacias de Maior Representatividade do Município _____	21
Imagem 7: Deposição de Material Vegetal de Rocadas no Córrego _____	24
Imagem 8: Detalhe de Trecho da Via Norte _____	24
Imagem 9: Detalhe de Trecho da Via Norte _____	25
Imagem 10: Localização do Curso do Córrego do Esgoto através do Portal dos Ipês em Evidência _____	27
Imagem 11: Unidades Aquíferas de Ribeirão Preto _____	28
Imagem 12: Aquífero Guarani - Afloramento e Confinamento _____	31
Imagem 13: O Sistema Aquífero Guarani no Estado de São Paulo _____	32
Imagem 14: Mapa de Recarga da Área de Estudo. Setembro de 1996 à Agosto de 1997, em mm/Ano _____	43
Imagem 15: Localização das Áreas Contaminadas _____	46
Imagem 16: Área Ocupada pelo Lixão de Serrana em 1984 _____	47
Imagem 17: Local Anteriormente Ocupado pelo Lixão de Serrana em 2019 _____	47
Imagem 18: Vista da Área ocupada pelo Antigo Lixão em 1994 _____	48
Imagem 19: Vista da Área em 2012 _____	49
Imagem 20: Vista da Área em 2019. Notar Ocupação Irregular Indicada pelas Setas que Iniciou na Área _____	49

Imagem 21: Regiões Fitoecológicas de Ribeirão Preto _____	64
Imagem 22: Estação Ecológica de Ribeirão Preto - Inserção na Paisagem _____	66
Imagem 23: Parque Morro de São Bento - Inserção na Paisagem _____	69
Imagem 24: Horto Florestal _____	70
Imagem 25: Viveiro do Horto Florestal _____	70
Imagem 26: Estação Ecológica Guarani. Inserção na Paisagem _____	71
Imagem 27: EE Guarani - Janeiro de 2019 _____	72
Imagem 28: EE Guarani - Janeiro de 2019 _____	72
Imagem 29: Áreas Contaminadas Cetesb 2018 _____	73

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1: Resumo dos Dados Climáticos de Ribeirão Preto _____	9
Tabela 2: Cetesb (1997), Modificado pelo Autor _____	33
Tabela 3: Índice de Perdas na Distribuição de Água _____	55

1. INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem como objetivo atender ao disposto no Termo de Referência Para a Contratação de Serviços Técnicos de Apoio à Elaboração da Revisão da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Ribeirão Preto, item 5.2.3 - Estudos Ambientais, conforme segue transcrito:

Os Estudos Ambientais compreendem o conjunto de levantamentos, estudos e análises necessárias para a caracterização do território no que se refere ao clima, relevo, solo e subsolo, recursos hídricos, biomas, vegetação natural, áreas especialmente protegidas (UCs, APPs e RLs), drenagem, dentre outros aspectos, identificando os principais atributos naturais, as vulnerabilidades e as condicionantes necessárias para o desenvolvimento sustentável.

Deverão ser indicadas as áreas propícias e não propícias a transformações urbanísticas e identificados os principais fatores que podem inibir ou induzir os processos de transformação territorial e de uso do solo, bem como as posturas mitigadoras a serem adotadas.

Os Estudos Ambientais deverão fornecer os subsídios técnicos e as referências legais necessários para que a futura lei de parcelamento, uso e ocupação do solo possa definir em seu corpo as exigências a que estarão sujeitos os empreendimentos públicos e privados. Nesse sentido deverão ser indicados os tipos e portes de empreendimentos sujeitos a estudos específicos de impacto ambiental e de vizinhança.

Deverão ser analisadas as questões relativas à capacidade de captação, tratamento e distribuição de água nos cenários atual e futuro com base nas projeções de crescimento demográfico; às capacidades atual e futura de captação e tratamento de esgotos; coleta, transporte e deposição e tratamento de resíduos sólidos.

Estes Estudos Ambientais devem considerar a conservação dos recursos naturais, especialmente do Aquífero Guarani, mapeando sua zona de recarga no município e estabelecendo sua setorização com índices urbanísticos adequados, definição de usos permitidos e tecnologias e sistemas que devem ser adotados no processo de parcelamento do solo com vistas à sua proteção (Plano Estratégico de Uso e Ocupação da Zona de Recarga).

A caracterização do clima servirá de subsídio para a definição de tipologias construtivas, parâmetros e índices urbanísticos com vistas à promoção da otimização da utilização de sistemas de ventilação e iluminação naturais, eficiência energética e produção de energia, entre outros.

Os Estudos Ambientais terão por base os levantamentos, estudos e análises oferecidos pela CONTRATANTE, inclusive os decorrentes da revisão do Plano Municipal de Saneamento Básico, do Plano de Macrodrenagem, do Código de Meio Ambiente, bem como os oriundos de outras fontes de dados relevantes e de interesse ao bom desenvolvimento do tema.

Produto – P4 Relatório Síntese Ambiental: relatório contendo textos, planilhas e peças gráficas impressos e em meio digital em formato aberto com o conteúdo acima descrito e demonstração da metodologia empregada nas análises e proposições realizadas. Deve conter o diagnóstico das condições ambientais do município e seu prognóstico voltado a redução dos impactos e antevisão das condições desfavoráveis e na valorização das potencialidades.

2. MEIO FÍSICO

2.1 CLIMA

No Brasil, a localização de 92% do território nacional está na zona intertropical e as baixas altitudes do relevo explicam a predominância de climas quentes, com médias de temperaturas superiores a 20°C. Os tipos de clima presentes no Brasil são:

equatorial, tropical, tropical de altitude, tropical atlântico, semiárido e subtropical. Extensas áreas do planalto central das regiões nordeste e sudeste são dominadas pelo clima tropical. Nelas o verão é quente e úmido e o inverno é frio e seco. As temperaturas médias excedem a 20°C, com amplitude térmica anual de até 7°C. As chuvas variam de 1000 a 1500mm/ano.

Em Ribeirão Preto o clima da cidade é considerado tropical. Possui verão chuvoso e inverno seco, com temperaturas médias de 19°C no inverno e 25°C no verão, tendo precipitação pluviométrica média de 1426,80 mm de chuvas anuais, com umidade relativa do ar a 71%.

De acordo com a classificação de Köppen, o município enquadra-se na categoria Aw - Clima Tropical de Savana, onde as secas ocorrem no inverno.

Tabela 1: Resumo dos Dados Climáticos de Ribeirão Preto

Latitude: 21,18 S		Longitude: 47,80 W		Altitude: 521 m		Período: 1961-1990	
Mês	T (°C)	P (mm)	ETP	ARM (mm)	ETR (mm)	DEF (mm)	EXC (mm)
Jan	24,1	267	118	100	118	0	149
Fev	24,4	217	111	100	111	0	106
Mar	24,1	159	114	100	114	0	45
Abr	22,6	80	89	92	88	0	0
Mai	20,3	54	66	82	64	2	0
Jun	19,2	31	53	65	47	6	0
Jul	19,2	28	54	50	43	11	0
Ago	21,3	25	73	31	44	29	0
Set	22,9	57	90	22	66	24	0
Out	23,6	139	106	55	106	0	0
Nov	23,8	174	110	100	110	0	19
Dez	23,7	298	116	100	116	0	182
TOTAIS	269,2	1.529	1.099	898	1.027	72	502
MÉDIAS	22,4	127	92	75	86	6	42

Fonte: CEPAGRI - Unicamp

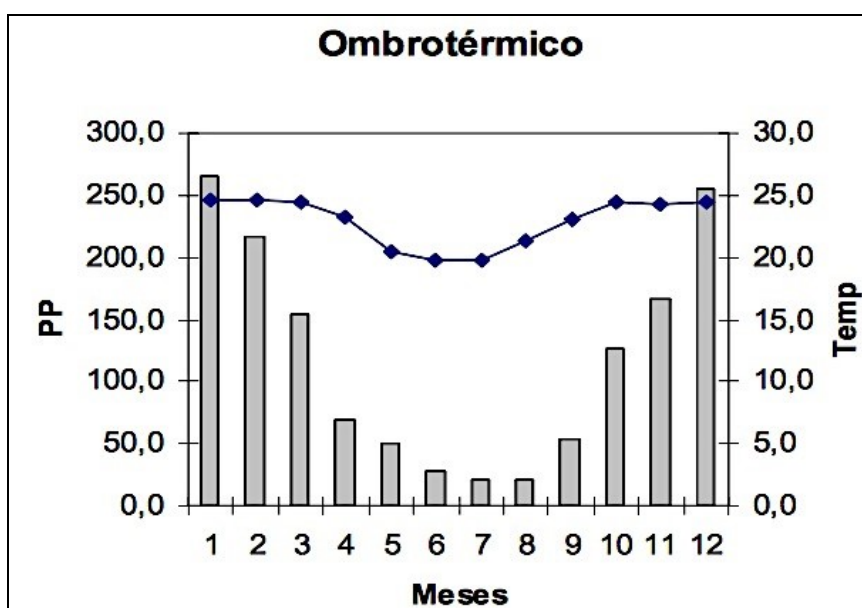
Nascimento e Nery (2005) estudaram a variabilidade da precipitação pluvial e da temperatura do ar em Ribeirão Preto. Para tal, utilizaram-se dados diários de precipitação pluvial, no período de 1941 a 2000.

Os dados foram obtidos junto à Secretaria Estadual de Energia e Recursos Hídricos do Estado de São Paulo. Com base nesses dados foram analisados, para cada mês, o

percentual entre os dias com ocorrência de precipitação pluvial em relação ao total de dias analisados, sendo feito também uma classificação da intensidade da precipitação pluvial. Concluiu-se que a precipitação pluvial desse município apresenta uma onda anual, com máximos no verão (260mm aproximadamente, nos meses de janeiro e dezembro e abaixo de 50mm nos meses de julho e agosto) e mínimo no inverno. Já a temperatura oscila entre 25°C nos meses de janeiro e dezembro e, aproximadamente, 20°C em junho e julho.

A precipitação pluvial do município de Ribeirão Preto apresenta variabilidade pluvial, com valores máximos nos meses de janeiro, fevereiro e dezembro e valores mínimos nos meses junho, julho e agosto.

Gráfico 1: Climograma de Ribeirão Preto



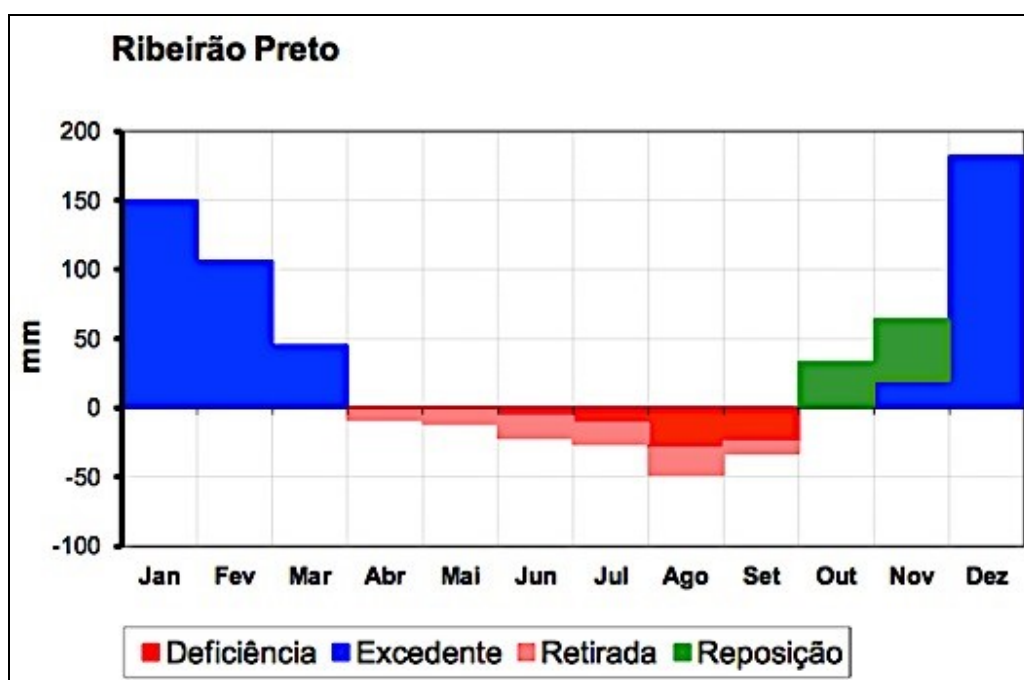
Fonte: Nascimento (2005)

O clima Aw, com média do mês mais frio superior a 18°C, é predominante na quadrícula, e situa-se nas partes mais baixas (500m a 700m).

De acordo com Oliveira & Prado (1987), o balanço hídrico de Ribeirão Preto é válido para maior parte da quadrícula, onde predominam as partes mais baixas do relevo,

enquanto o balanço hídrico de São Simão representa as áreas mais elevadas da paisagem regional.

Gráfico 2: Balanço Hídrico de Ribeirão Preto



Fonte: Sentelhas et al (1999)

2.2 RELEVO

Predomina na quadrícula de Ribeirão Preto um relevo ondulado e suave ondulado, constituído por uma sucessão de morros de topo subaplainado ou arredondado, com alguns casos ultrapassando 3000 metros de comprimento, com declividade entre 3 e 10%. Ocorrem na paisagem em meio a superfície suave ondulada, formas isoladas ou plataformas interflúviais amplas e contínuas de pequenos testemunhos tabuliformes (Figura 5). Nessa forma de relevo, há a ocorrência de solos rasos em suas bordas (OLIVEIRA & PRADO, 1987; SINELLI et al., 1980).

Os pequenos testemunhos tabuliformes, também evidenciados na área de estudo de Ten Caten (2008), apresentam uma maior resistência aos processos de intemperismo, destacando-se na paisagem na medida em que sua encosta retrocede, apresentando assim, valores elevados de declividade.

O limite entre as bacias do rio Pardo ao norte e a do Moji-Guaçu ao sul, ocorre na quadrícula no sentido NO-SE, formando uma plataforma fluvial indo de Dumont a Cravinhos, como pode ser observado na Figura 6. Ao longo deste divisor de águas ocorrem solos com alto teor de areia grossa quartzosa de teores sul desta plataforma fluvial e na porção nordeste da quadrícula o relevo é bastante movimentado predominando solos rasos. A sudeste na abrangência do município de Bonfim Paulista e em direção ao município de Cravinhos, a altitude se eleva rapidamente, atingindo um máximo em torno de 900 metros. (OLIVEIRA & PRADO, 1987).

De acordo com Oliveira & Prado (1987), o relevo da quadrícula de Ribeirão Preto tem grande importância nos fenômenos de abrasão, transporte e sedimentação. Ainda de acordo com os autores, são identificados 3 ambientes particulares de pedogênese:

1. Planícies aluvionais: zonas de deposição alúvio-coluvial, na qual os processos pedogenéticos são condicionados em meio pouco oxigenado, desenvolvendo uma morfologia típica de ambiente redutor;
2. Áreas dissecadas de relevo acentuado: caracteriza-se pelas ações de rejuvenescimento e possui pedoclima seco. Predominam processos de transformação e perda;
3. Áreas de relevo suave ondulado: possui pedoclima úmido, com maior quantidade de água perolando no solo e, portanto, dando origem a solos mais profundos. Predominam processos de transformação e adição.

Imagem 1: Carta de Classes de Altitude. No anexo Versão em escala compatível.

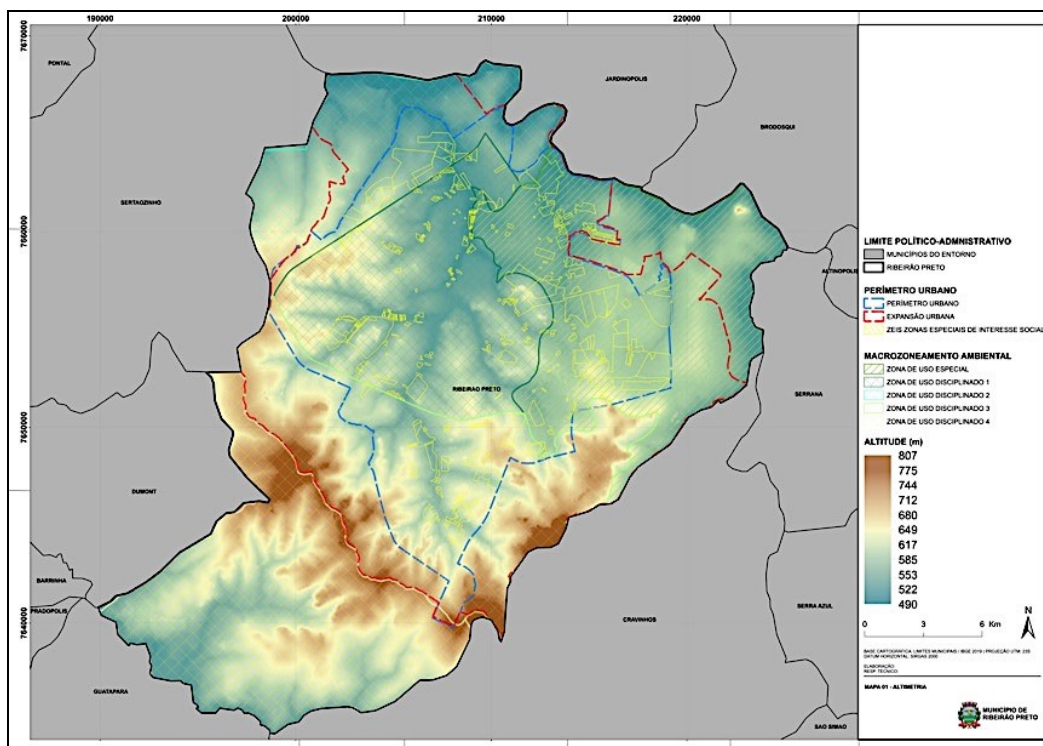
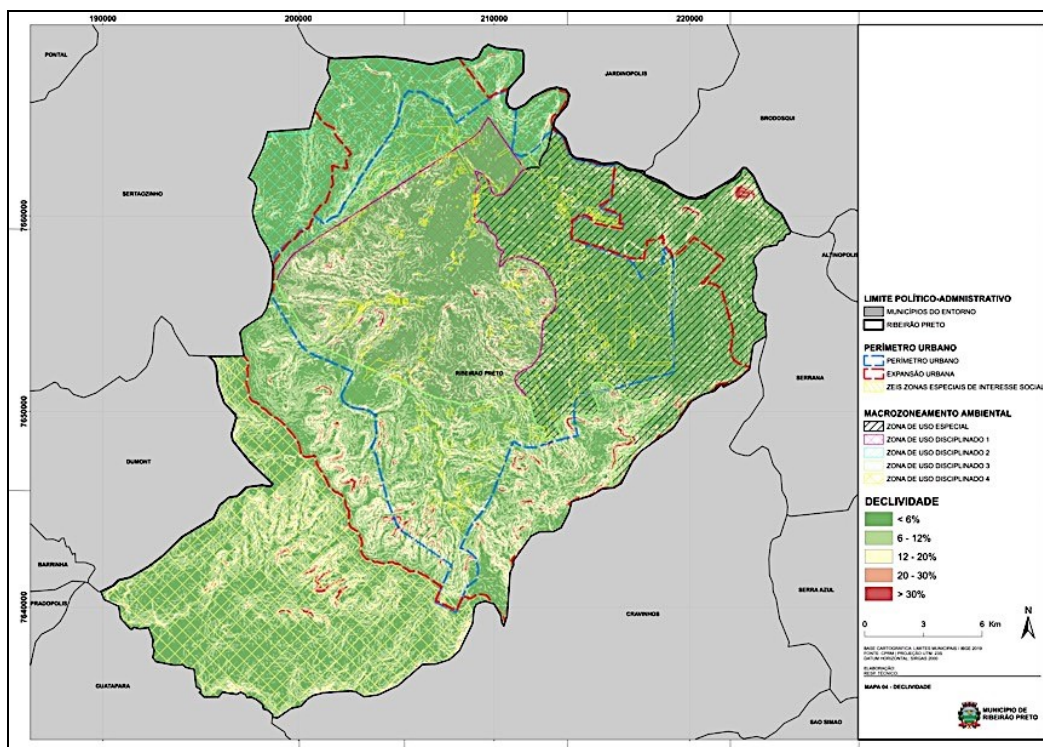


Imagem 2: Carta de Classes de Declividade. No anexo em escala compatível.



2.3 SOLOS

Em 1983 foi publicado o levantamento pedológico semi- detalhado do Estado de São Paulo, quadrícula de Ribeirão Preto (Oliveira & Prado 1983), mostrando que grande extensão do município é recoberta por Latossolo Roxo (cerca de 73%), e em menor extensão por Latossolo Vermelho Escuro e Vermelho Amarelo (17%). Em pequena extensão ocorrem Solos Litólicos (5%) e Hidromorficos (4,5%).

De acordo com o atual Sistema Brasileiro de Classificação de Solos, o Latossolo Roxo e demais solos vermelhos, correspondem ao Latossolo Vermelho, havendo ainda em Ribeirão preto a existência do latossolo vermelho-amarelo, Neossolos Háplicos, Neossolos Litólicos, Neossolos Quartzarênicos e Nitossolos Vermelhos.

Latossolos

Latossolos são solos minerais, homogêneos, com pouca diferenciação entre os horizontes ou camadas, reconhecido facilmente pela cor quase homogênea do solo com a profundidade. São profundos, bem drenados e com baixa capacidade de troca de cátions (CTC), com textura média ou mais fina (argilosa, muito argilosa) e, com mais frequência, são pouco férteis.

Latossolo vermelho

Os Latossolos Vermelhos com caráter férrico são encontrados na maior parte do território municipal. Por apresentarem moderada reserva de macro e micronutrientes e serem estáveis mecanicamente têm alta resiliência. Apresentam capacidade produtiva estável ao longo de anos de cultivo. Devido a sua favorável fertilidade química e boas propriedades físicas, e por ocorrerem em relevo suavizados, possuem baixa ocorrência de erosão e sua vegetação original de floresta - formações do Bioma Mata Atlântica- foi substituída por intensa atividade agrícola.

Latossolo vermelho-amarelo

Os Latossolos Vermelho-Amarelos podem ocorrer com textura argilosa ou média. No município de Ribeirão Preto, é comum a ocorrência do Latossolo Vermelho Amarelo de textura média, que são característicos das regiões do Planalto Ocidental, da Depressão Periférica e das Cuestas Basálticas do estado de São Paulo. São desenvolvidos de arenitos, localizando-se em posições com relevo suavizado (declividades de 0 a 20 %). Originalmente vegetados por florestas com caráter semidecíduo ou por cerrados, são solos com elevada permeabilidade, baixa retenção de água e baixa coesão, o que os torna sensíveis à degradação sob manejo agrícola. Podem ter maior estresse hídrico nos períodos de estiagem e maior susceptibilidade à erosão nos períodos chuvosos. Os processos erosivos ocorrem com mais frequência nos Latossolos com declividades mais elevadas, que não é o caso de Ribeirão Preto.

Neossolos

Neossolos são solos com pequeno desenvolvimento pedogenético, ou por pequena profundidade (solos rasos) ou por predomínio de areias quartzosas ou pela presença de camadas distintas herdadas dos materiais de origem.

Todas estas características indicam pequeno desenvolvimento do solo *in situ*. Pelas condições de baixa profundidade (Neossolos Litólicos ou Neossolos Regolíticos) , de baixa retenção de água (Neossolos Quartzarênicos) ou de elevada susceptibilidade à inundação (Neossolos Flúvicos).

Litólicos

São associados com vegetação de campo ou cerrados. Apesar de ser comum sua utilização com pastagens, devido às suas limitações e fragilidade, o aproveitamento mais adequado destes solos se dá com manutenção da vegetação nativa e proteção das nascentes nele encontradas.

Quartzarênicos

São associados à ocorrência de cerrados e florestas estacionais, apresentam baixa coesão e alta susceptibilidade à erosão.

Háplicos

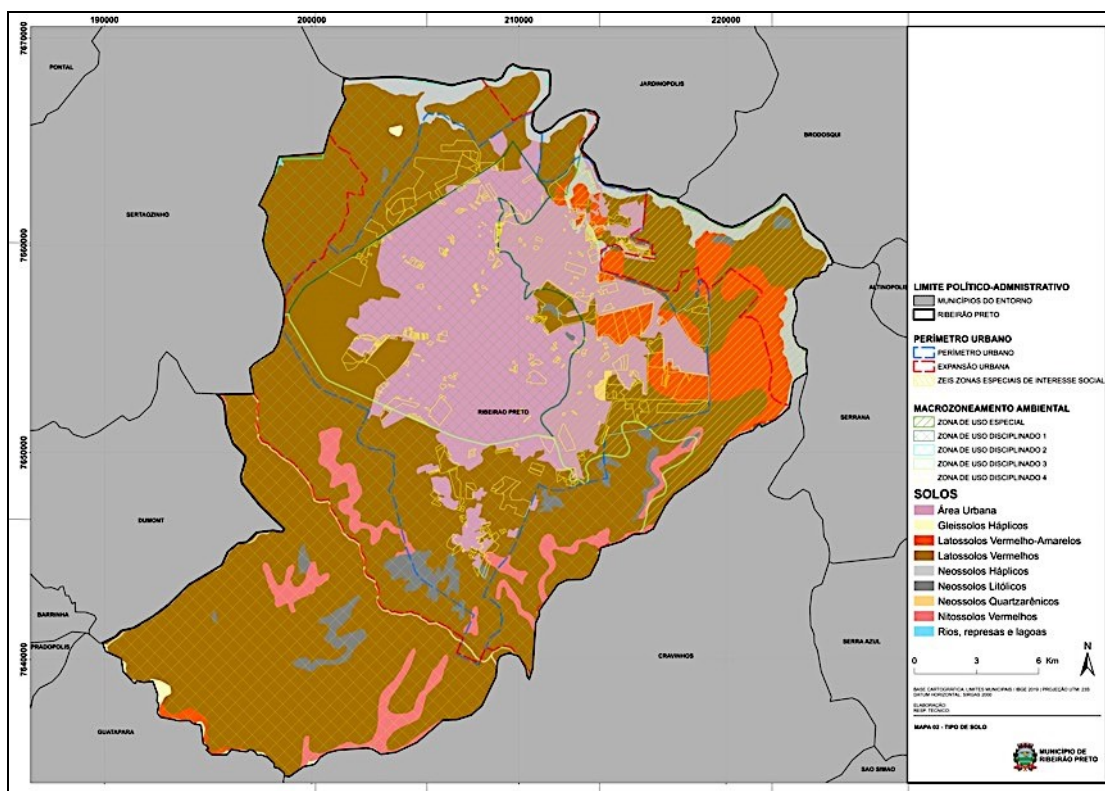
Na classificação de solos, o termo “Háplico” refere-se às possibilidades de classificação não atendidas na sequência anterior, listadas na classificação de solos da EMBRAPA (2006).

Nitossolos Vermelhos

São solos minerais homogêneos, com pouca ou nenhuma diferenciação de cor com a profundidade. São argilosos, com estrutura que favorece a retenção de água, mas que mantém boa drenagem, propriedades físicas extremamente desejáveis em condições de sazonalidade climática e estação seca prolongada.

O Nitossolo Vermelho desenvolvidos de rochas básicas (basaltos e diabásios), eram anteriormente conhecidos como Terra Roxa Estruturada.

Imagem 3: Mapa de Solos. No anexo em escala compatível.



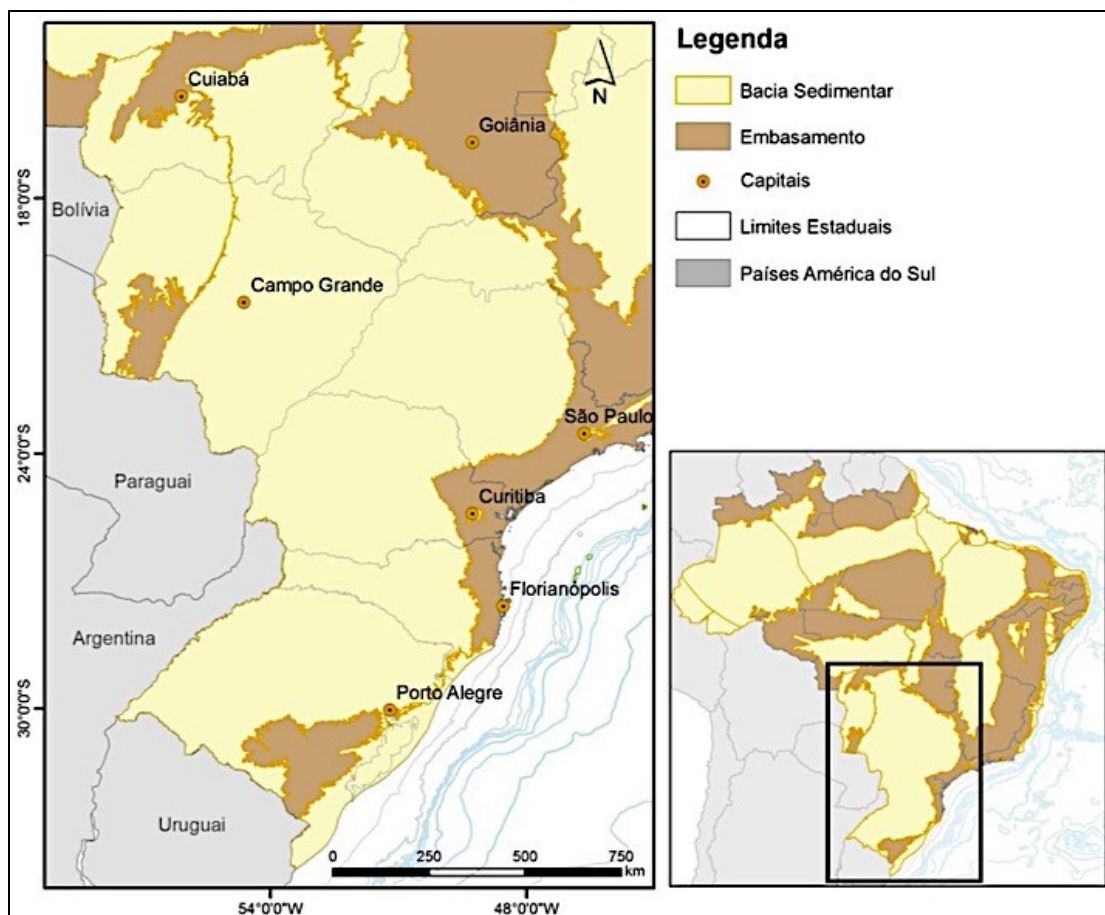
2.4 SUBSOLO

O estudo da geologia da área foi realizado tomando-se por base os seguintes trabalhos técnico-científicos: Cartas do IBGE, escala 1:50.000 e o Mapa Geológico do Estado de São Paulo (IPT, 1981), escala 1:500.000.

Aspectos Regionais

No âmbito da geologia regional, a área em estudo encontra-se na Bacia Sedimentar do Paraná. A bacia do Paraná, ou Província Sedimentar Meridional (BIZZI et al., 2003), situa-se no centro-leste da América do Sul, abrangendo uma área de 1.600.000 km², dos quais aproximadamente 1.050.000 km² estão em território brasileiro, e o restante, nos territórios da Argentina, Paraguai e Uruguai, conforme apresentado na Figura abaixo:

Imagem 4: Localização da Bacia Sedimentar do Paraná



A história deposicional da província se estende desde o Paleozoico até o Mesozoico, alojando um registro estratigráfico que compreende do Ordoviciano Superior ao Cretáceo Superior, com uma espessura cumulativa que ultrapassa os 7.000 m de rochas na sua porção central.

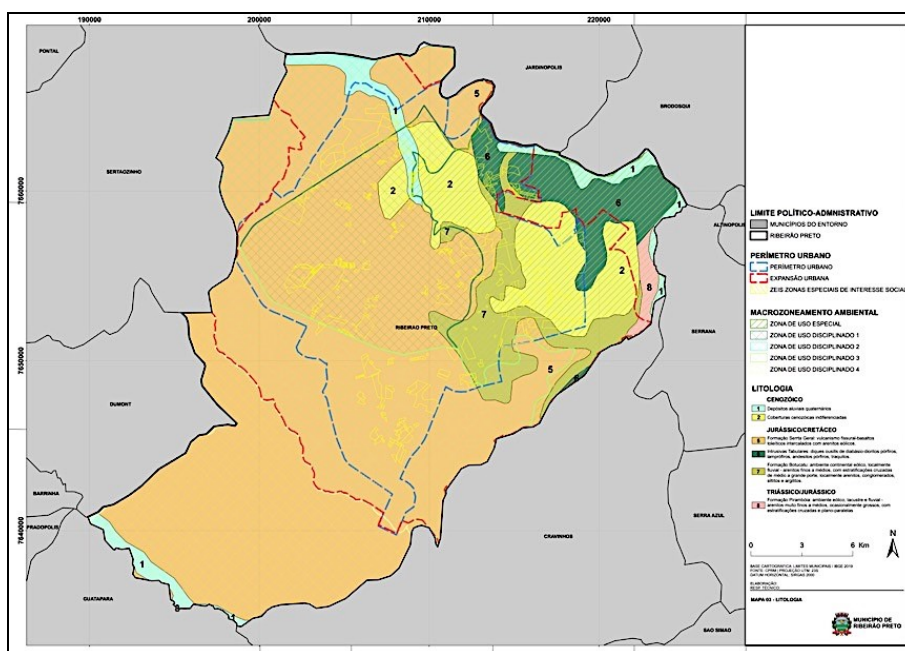
No âmbito local, os Sedimentos Continentais Indiferenciados encontram-se sobrepostos as rochas sedimentares da Formação Botucatu, a qual se posiciona estratigraficamente sobre a Formação Pirambóia e abaixo dos derrames da Formação Serra Geral. É composta por arenitos bem selecionados, friáveis ou silicificados, de coloração avermelhada, com granulação média a fina e estratificações cruzadas de grande porte.

O posicionamento da área em relação aos derrames basálticos da Formação Serra Geral permite considerar a interdigitação destas rochas básicas com os arenitos da

Formação Botucatu em profundidade.

Em termos petrológicos, a Formação Serra Geral é composta por rochas basálticas, de textura afanítica, cor cinza a preta, ocorrendo quantidades subordinadas de riolitos e rioladacitos.

Imagem 5: Carta geológica. No anexo em escala compatível



Conforme podemos observar pela Carta Geológica, temos:

1. **Depósitos aluviais quaternários:** Areias finas a grossas e sedimentos silto argilosos encontrados nas planícies dos principais rios (coberturas coluvionares e aluvionares recentes de encostas e associados às calhas atuais);
2. **Coberturas cenozóicas indiferenciadas:** Sedimentos pouco consolidados incluindo argilas, siltes, e arenitos finos argilosos com raros e pequenos níveis de cascalhos;
5. **Formação Serra Geral:** Rochas vulcânicas básicas em derrames basálticos de coloração cinza a negra, textura afanítica com intercalações de arenitos intertrapeanos, finos a médios, de estratificação cruzada;

6. **Intrusivas tabulares:** diques ossills de diabásio-dioritos pórfiros, lamprófiros, andesitos pórfiros, traquitos. Soleiras diabásicas, diques básicos em geral;
7. **Formação Botucatu:** ambiente continental eólico, localmente fluvial - arenitos finos a médios, com estratificações cruzadas de médio a grande porte, localmente arenitos, conglomerados, siltitos e argilitos;
8. **Formação Piramboia:** ambiente eólico, lacustre e fluvial - arenitos muito finos a médios, ocasionalmente grossos, com estratificações cruzadas e plano-paralelas.

2.5 RECURSOS HÍDRICOS

2.5.1 Bacia Hidrográfica

O município de Ribeirão Preto possui a maior parte do seu território com contribuição para a Bacia Hidrográfica do Rio Pardo - UGRHI - 04, e uma pequena parte de seu território com contribuição para a Bacia Hidrográfica do Rio Mogi-Guaçú - UGRHI - 09, através do Ribeirão da Onça.

O divisor entre as duas bacias hidrográficas está na região sul do município, em área rural fora dos limites de expansão urbana, ficando toda área urbana e de expansão dentro dos limites da Bacia Hidrográfica do Rio Pardo.

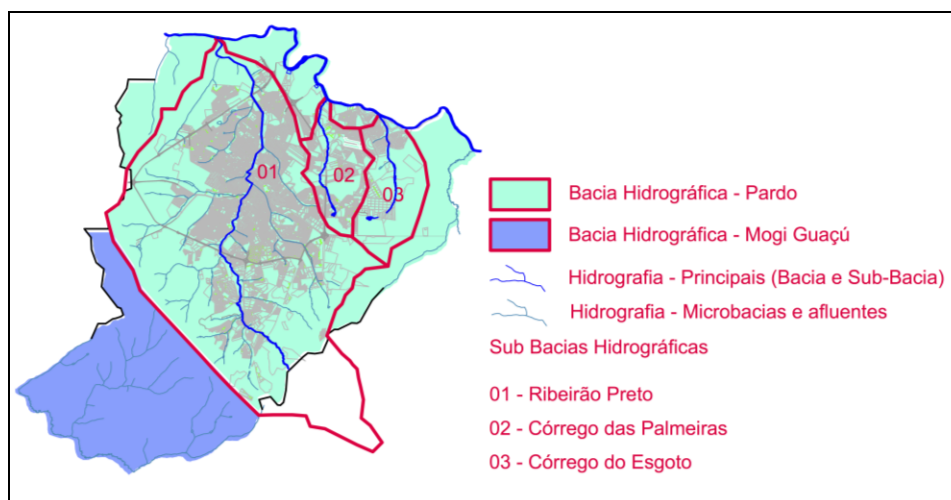
Desta divisão entre 2 bacias hidrográficas, o município possui ainda seu território subdividido em Sub-bacias e microbacias que contribuem majoritariamente com o Rio Pardo e parte de seu território ocupando uma pequena porção da sub-Bacia do Ribeirão da Onça, cuja vazão contribui com o Rio Mogi-Guaçú.

Das Sub-bacias que contribuem para o Rio Pardo, as mais significativas em extensão são:

- Sub-bacia do Ribeirão Preto;
- Microbacia do Córrego das Palmeiras;
- Microbacia do Córrego do Esgoto.

Estas sub-bacias e microbacias ocupam juntas as áreas de maior ocupação urbana e seu entorno imediato do município, recebendo assim o maior impacto em relação às demais áreas.

Imagem 6: Delimitação das Sub-Bacias de maior Representatividade do Município



Fonte: Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano. Modificada pelo autor.

Cabe salientar que a maior quantidade de nascentes ocorre na região sul do município. De acordo com os índices divulgados em 2017, de qualidade da água para abastecimento público analisados pela Cetesb, consultados em junho de 2019 no portal DataGeo da Secretaria Estadual de Meio Ambiente, as amostras coletadas em Ribeirão Preto apresentaram o seguinte resultado:

- **Rio Pardo:** coleta realizada na Margem esquerda, no Clube de Regatas de Ribeirão Preto, junto a régua do DAEE 4C-001. Valor: 61 - Classe boa;
- **Ribeirão Preto:** Coleta realizada à jusante da ETE de Ribeirão Preto. Valor:28 - Classe ruim;
- **Córrego Tanquinho:** Coleta realizada na ponte na foz do Córrego Tanquinho com o Ribeirão Preto, na Via Expressa Norte altura do nº 2320. Valor: 40. Classe regular.

2.5.1.1 Sub-Bacia do Ribeirão Preto

Conceição (2010) realizou a avaliação ambiental simplificada dos recursos hídricos na Sub-bacia hidrográfica do Ribeirão Preto desde sua nascente até sua confluência com o Rio Pardo, através da análise de indicadores biofísicos como a cobertura vegetal, fauna, lixo no entorno e saneamento.

Após a referida avaliação, concluiu que a Bacia do Ribeirão Preto está sendo afetada principalmente por três fatores: (1) retirada da cobertura vegetal nativa; (2) uso inadequado do solo em área de preservação permanente, e (3) lançamento de efluentes sem tratamento prévio.

Breve avaliação sobre esta Sub-bacia

Dentre os principais afluentes do Ribeirão Preto que compõem a área urbana do município, destacam-se, pela extensão de suas bacias, no sentido do montante para a jusante: em sua margem direita, os córregos Limeira, Retiro Saudoso e Tanquinho, e em sua margem esquerda os córregos Serraria, Laureano e córrego dos Campos.

Avaliando através de imagens de satélite recentes, a região da nascente do Ribeirão Preto, que localiza-se no município de Cravinhos, apresenta impacto ambiental moderado.

Conceição (2010) cita que próxima à nascente o Ribeirão Preto recebe na cidade de Cravinhos a primeira contribuição de efluentes domésticos e industriais, fatores responsáveis pela presença de óleos e graxas, assim como alguns indícios de larvas vermelhas, cor turva e odores desagradáveis.

Em relação à vegetação, nas proximidades da Mata de Santa Teresa ainda há presença de vegetação nativa da região. No entanto, próximo a área urbana, observa-se uso inadequado das áreas de preservação permanente (APP). Ao adentrar a área urbana o Ribeirão Preto possui densa vegetação ciliar e pouca presença de erosão.

Nas proximidades da Avenida Prof. João Fiúsa em seu cruzamento com a Avenida Caramuru, o Ribeirão Preto está retificado, não havendo vegetação ciliar no seu entorno.

No cruzamento da Avenida Jerônimo Gonçalves com a Avenida Dr. Francisco Junqueira o Ribeirão Preto está canalizado com total ausência de vegetação, no entanto as águas tendem a uma melhora visual, provavelmente devido à confluência dos córregos Retiro Saudoso e Monte Alegre. Aproximadamente após um quilometro desta confluência até a sua foz no Rio Pardo, o Ribeirão Preto apresenta sua fase mais degradada.

No Córrego Laureano/Monte Alegre, próximo ao campus da Universidade de São Paulo (USP), ainda não estão canalizados, havendo presença de vegetação e animais nativos (cágados, capivaras e pássaros) no entorno, não há lixo, dejetos ou erosão no seu entorno. Após este ponto, o Córrego Monte Alegre segue seu curso entre a Avenida do Café e a Avenida Bandeirante, aonde podemos observar a presença de ocupação urbana intensa.

O Córrego Retiro Saudoso está canalizado em quase todo seu curso presente em área urbana. Nas proximidades de sua nascente localizada na Rodovia Anhanguera com a Avenida Dr. Celso Charuri observa-se moderada presença de erosão, vegetação e reflorestamento, pouco lixo no entorno e visualmente as águas possuem tonalidade clara. Já nas proximidades da Avenida Maurílio Biagi com a Avenida Leão XIII, as águas do Córrego Retiro Saudoso apresentam uma coloração escura, não há vegetação significativa e há erosão no entorno, sendo comum a deposição irregular dos restos de roçadas de suas margens para dentro do curso d'água.

Imagem 7: Deposição de Material Vegetal de Rocadas no Córrego



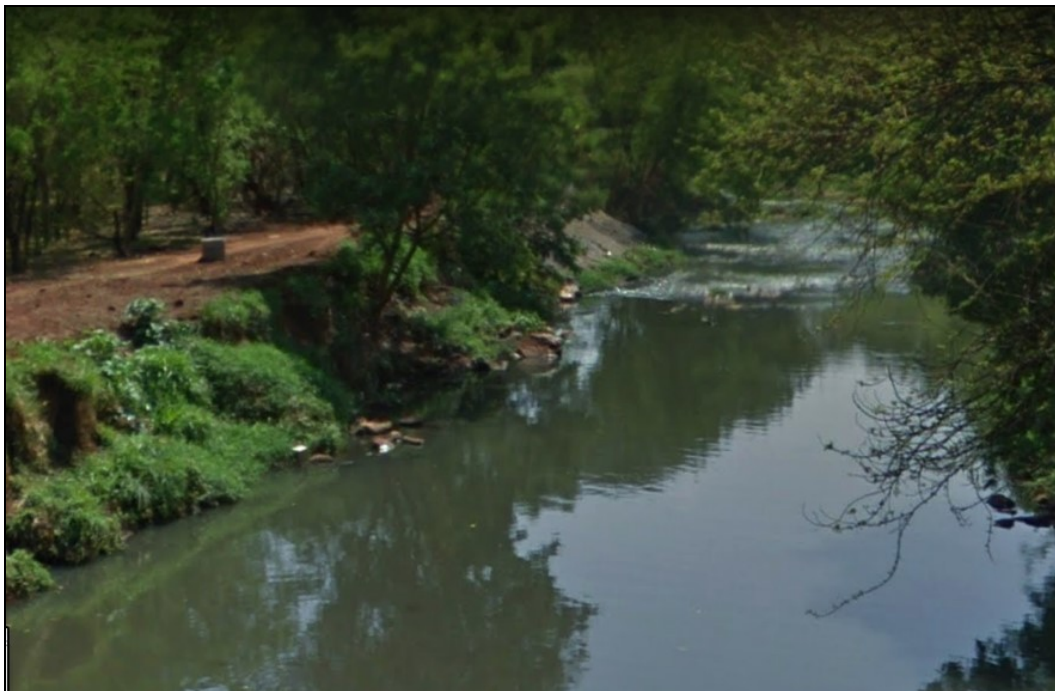
No encontro do Córrego Retiro Saudoso com o Ribeirão Preto, não há vegetação no entorno, trata-se de área urbana consolidada.

Ponto Crítico de Degradação: Via Norte

Imagem 8: Detalhe de Trecho da Via Norte



Imagem 9: Detalhe de Trecho da Via Norte



2.5.1.2 Microbacia Córrego das Palmeiras

A microbacia do Córrego das Palmeiras está inserida na zona leste do município e em trechos da zona norte. Seu percurso contempla os bairros Jardim Juliana, Parque dos Servidores, Jardim Helena, Jardim Ouro Branco, Conjunto Habitacional Palmeiras, complexo Ribeirão Verde, Jardim Aeroporto, Jardim Salgado Filho e Vila Hípica.

Sua nascente ocorre em área densamente urbanizada, no Condomínio Vila d'Itália.

O Córrego segue seu curso atravessando de forma canalizada a Rodovia Anhanguera, onde predominam áreas com uso ainda rural e com intensa atividade agrícola, retornando ao leste novamente, onde, até sua confluência com o Rio Pardo, passa por seu trecho de maior degradação. De natureza espaiada, suas várzeas apresentam aspecto assoreado, com deposição irregular de lixo, entulhos, ocupações irregulares, represamentos, drenos, realizados de forma descontínua e não planejada, que geram nesta sub-bacia problemas de drenagem cíclicos.

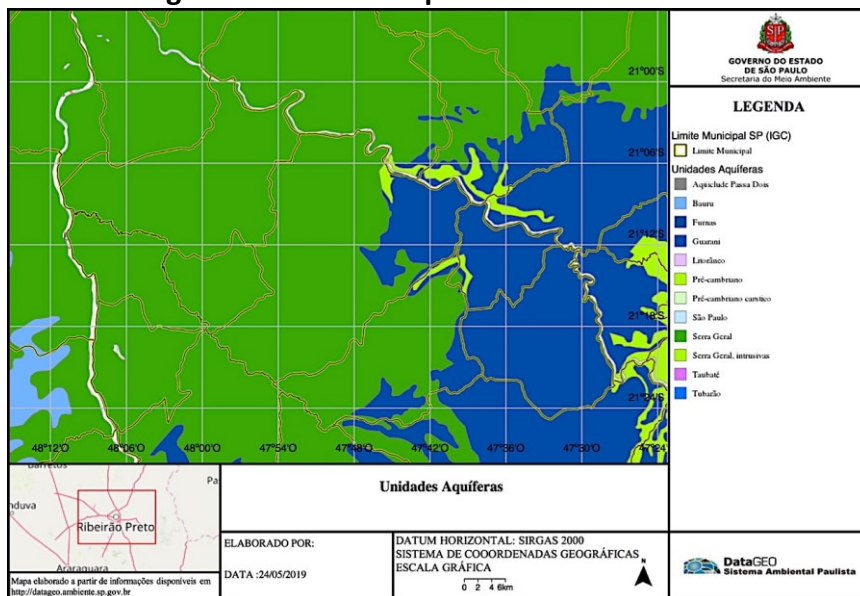
Ponto crítico: Desde sua nascente até o Rio Pardo, por possuir característica espaiada, áreas de várzeas adjacentes, diversas ocupações irregulares, barreiras físicas e demais consequências da antropização desordenada em alguns pontos, este córrego possui a necessidade de ordenamento urbano de seu entorno, sobretudo atentando-se à técnicas adequadas para solucionar a drenagem urbana.

2.5.1.3 Microbacia do Córrego do Esgoto

O córrego do Esgoto nasce em área urbanizada e degradada, com sua área de preservação permanente ocupada por atividade agrícola e ocupações irregulares.

Seu trecho de maior degradação ocorre após sua nascente, quando seu curso passa pelo bairro Portal dos Ipês, onde, a ocupação das construções das chácaras não respeitou os limites mínimos das áreas de preservação permanente, gerando em seu entorno graves ocorrências de erosão e degradação.

Imagem 6: Unidades Aquíferas de Ribeirão Preto



A maior parte do território municipal é ocupada pela formação Serra Geral, caracterizada pelo conjunto de basaltos originados pelas erupções vulcânicas fissural, sob a forma de extensos derrames ocorridos entre 147 e 120 milhões de anos atrás. São espessas camadas que recobrem a maior parte do município.

Já a área ocupada pela unidade aquífera Guarani, com a origem geológica da Formação Botucatu/Pirambóia é resultado da grande desertificação do ainda continente Gondwana (o “deserto Botucatu”), semelhante ao deserto do Saara, com área superior a um milhão de km², sendo constituída principalmente por arenitos quartzosos de granulação fina a média. Corresponde à zona dita de recarga do aquífero Guarani e se apresenta em aproximadamente 1/4 do município de Ribeirão Preto, mais precisamente na zona leste.

2.5.2.1 Aquífero Guarani

O Aquífero Guarani não se trata de uma camada aquífera uniforme, conforme imaginou-se inicialmente, mas sim um conjunto heterogêneo de unidades hidroestratigráficas, hoje identificado como Sistema Aquífero Guarani (SAG).

O SAG é um complexo sistema que se estende por uma área de aproximadamente um milhão e duzentos mil quilômetros quadrados (1.200.000 km²), estendendo-se pelo Brasil (840.000 Km²), Paraguai (58.500 Km²), Uruguai (58.500 Km²) e Argentina (255.000 Km²), com um volume estimado de 45.000 Km³.

Começou a se formar entre 245 e 144 milhões de anos atrás, quando havia na região centro-sul da América do Sul – mais especificamente na bacia do rio Paraná – uma região desértica na qual estavam depositadas camadas de areia.

Sua formação geológica é arqueada para baixo devido ao peso do derrame de basaltos ocorridos entre 135 e 120 milhões de anos, quando se estima que tenha ocorrido a separação dos continentes.

Seu limite hidro estratigráfico restringe-se aos domínios dos arenitos continentais mesozóicos e essencialmente clásticos, conformados entre as rochas basálticas cretáceas (Formação Serra Geral e equivalentes) e a discordância permo-eotriássica, desenvolvidas nas bacias do Paraná e Chacoparanaense, incluindo as formações geológicas de Misiones, Tacuarembó (Itacumbu), Botucatu, Guará, Caturrita, Santa Maria e Pirambóia.

Essa geologia complexa forma um sistema predominantemente confinado por basaltos, com pequena área de aquífero livre, restrita à sua delgada faixa de afloramento. Geralmente apresenta águas de boa qualidade, majoritariamente potáveis, com restritos problemas em áreas específicas onde há excesso de flúor, arsênico e salinidade.

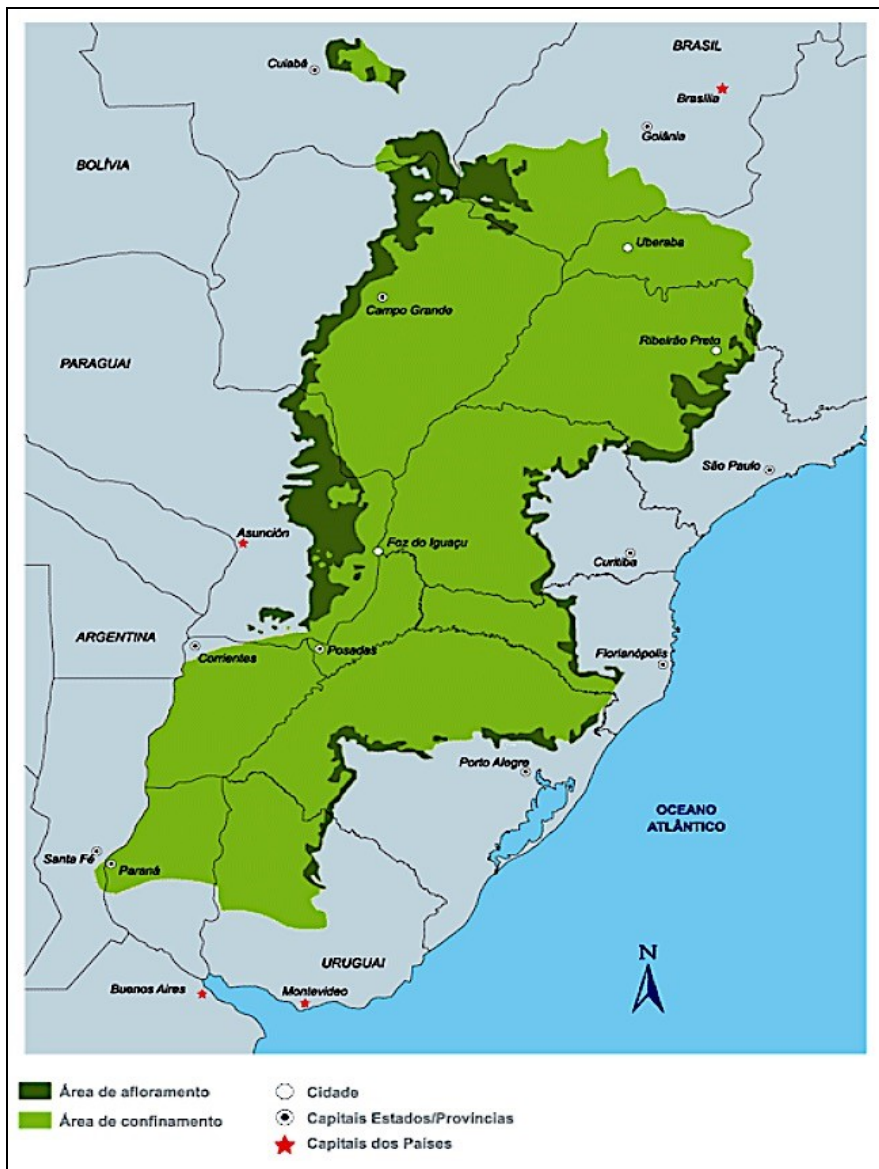
Sobre a área do Aquífero Guarani vive uma população de aproximadamente 29,9 milhões de pessoas e nos quatro países a região tem uma intensa atividade agropecuária. As principais zonas de recarga direta encontram-se nos estados de São Paulo, Goiás, Mato Grosso do Sul, Paraná e Santa Catarina (Brasil). No Paraguai, encontram-se no Departamento de Alto Paraná e Caaguazu.

Sobre a área de afloramento do Aquífero (onde há exposição natural da rocha armazenadora de água, e não porção superficial de água em si) vivem cerca de 3,7 milhões de pessoas. As maiores ocupações ocorrem nos Estados de São Paulo e Rio Grande do Sul (Brasil), nos departamentos de Caaguazu (Paraguai), Rivera e Tacuarembó (Uruguai).

No Brasil o SAG estende pelos estados de Mato Grosso, Mato Grosso do Sul, Minas Gerais, Goiás, Paraná, Rio Grande do Sul, São Paulo e Santa Catarina e congrega uma população de cerca de 22.662.463 habitantes, sendo que aproximadamente 8.444.620 são seus usuários efetivos.

Do total de sua área conhecida (aproximadamente 1.200.000 Km²), 12,8% representam zonas de afloramento ou recarga (153.000 Km²), sendo certo que 67,8% (104.000 Km²) localizam-se no Brasil.

Imagem 7: Aquífero Guarani - Afloramento e Confinamento



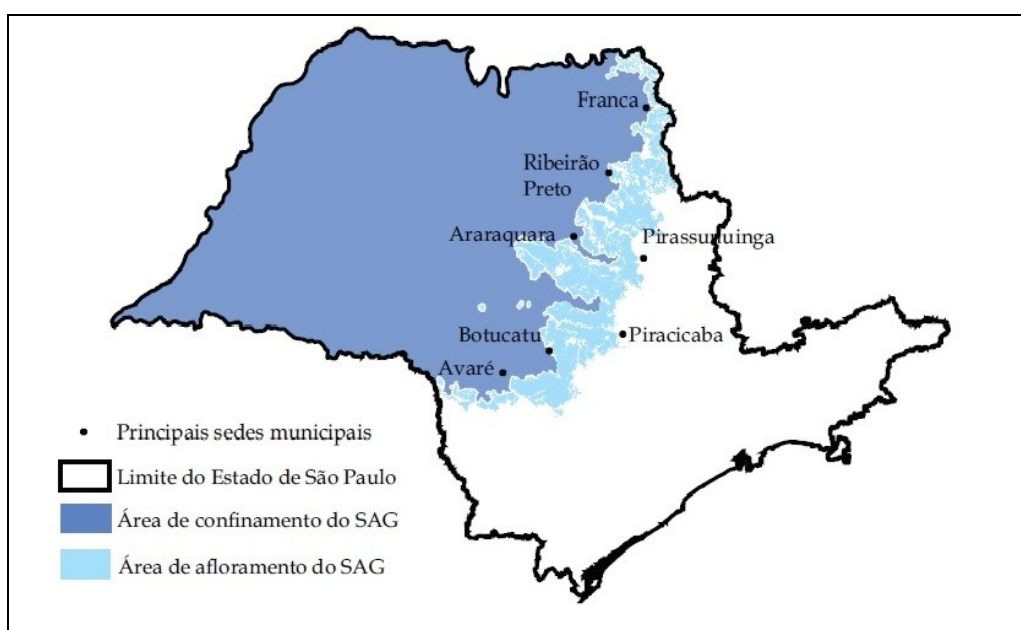
Fonte: Boscardin Berghetti et al. (2004)

Apenas o Aquífero Guarani abrange área aproximadamente 70% do território do Estado de São Paulo, enquanto 105 municípios e 8 bacias hidrográficas encontram-se efetivamente alocadas em áreas de afloramento, totalizando 16.000 Km² de áreas passíveis de recarga em território paulista (10,46% da área total aflorante).

Conforme citado anteriormente, a formação geológica do SAG é arqueada para baixo devido ao peso do derrame de basaltos ocorridos entre 135 e 120 milhões de anos atrás. As bordas desse arco se afloram à superfície e é nessa região que ocorre a recarga do aquífero. De modo aproximado, essa área coincide parcialmente com o relevo de *cuestas* que cortam o estado de São Paulo numa linha nordeste-sudoeste, passando pelas regiões de Botucatu, São Carlos, Ribeirão Preto, dentre outras.

Segundo dados da Cetesb, no estado de São Paulo o Aquífero Guarani pode alcançar espessura de até 450 metros nas áreas centrais da Bacia, espessura bastante variada tanto pelo fato de seu contato superior não ter uma superfície regular, quanto por apresentar frequentemente contatos com os basaltos da formação Serra Geral. A recarga do aquífero está limitada a áreas de afloramento do arenito, através da drenagem de zonas de fissuras dos basaltos locais situados no interior da bacia. A água infiltrada para o aquífero apresenta um fluxo geral para Oeste e para os basaltos localizados na área imediatamente superior. Entretanto, a maior parte do escoamento subterrâneo é drenada para os rios como escoamento básico, ainda na área de recarga.

Imagem 8: O Sistema Aquífero Guarani no Estado de São Paulo



Fonte: SMA (2011)

Embora Ribeirão Preto sempre esteja no centro da discussão sobre a área de recarga/afloramento do SAG, importante destacar que dos 105 municípios sobre área de afloramento no estado de São Paulo, 31 tem mais de 50% de seu território sobre tal afloramento.

Tabela 2: Cetesb (1997), Modificado pelo Autor

MUNICÍPIO	% SOBRE AFLORAMENTO
Torre de Pedra	100
Trabiju	100
Bofete	91
Ribeirão Bonito	90
São Pedro	87,4
São Simão	87
Itirapina	87
Brotas	85
Bocaina	84
Boa Esperança do Sul	82
Analândia	81
Santa Cruz da Esperança	78,5
Santa Rita Passa Quatro	78
Serra Azul	78
Anhembi	78
Altinópolis	75
Santa Maria da Serra	75
Descalvado	73,5
São Carlos	72
Corumbataí	70
Patrocínio Paulista	70
Luiz Antônio	67,5
Santo Antônio da Alegria	64
Cássia dos Coqueiros	63
Dourado	61
Itatinga	60
Pardinho	55
Santa Rosa Viterbo	52
Américo Brasiliense	51

MUNICÍPIO	% SOBRE AFLORAMENTO
Rincão	50
Saltinho	50
(...)	(...)
Ribeirão Preto	22,77

2.5.2.1.1 O SAG em Ribeirão Preto

Ribeirão Preto é uma das 105 cidades que possuem em seu território áreas aflorantes e de recarga do Sistema Aquífero Guarani. Dentre seus limites (650,9 Km²), apresentam-se 148,22 Km² sob tal característica, ou seja, 17,24% do município. Destaca-se que inseridos nesta área estão 36 km² de Intrusivas Básicas (formação Serra geral), evidenciando que nem toda a área considerada de recarga apresenta as mesmas condições de permeabilidade.

Levando-se em conta as dimensões totais conhecidas do Aquífero Guarani, particularmente no que tange à recarga e afloramento, é possível afirmar que os 148,22 Km² existentes em Ribeirão Preto representam:

0,92%	Da área de recarga no Estado de São Paulo
0,14%	Da área de recarga no território brasileiro
0,09%	Da área de total conhecida do aquífero

Ainda que a cidade tenha em seus domínios a presença de um rio de volume considerável como o Rio Pardo, ela é uma das poucas do país abastecida exclusivamente por águas subterrâneas, captando água tanto do Aquífero Guarani quanto do Sistema Aquífero Serra Geral. De acordo com o Departamento de Água e Esgoto de Ribeirão Preto (DAERP), são 116 poços tubulares profundos responsáveis por todo o abastecimento público da cidade. No entanto, há um número não conhecido de poços particulares e clandestinos que exploram, sem controle, este manancial.

2.5.2.1.2 Potencial Urbanístico da Zona de Recarga

Ribeirão Preto é uma cidade de características essencialmente urbanas, com densidade populacional elevada, influenciando e sendo influenciada por vários municípios vizinhos, razão pela qual foi escolhida sede da mais nova Região Metropolitana do Estado de São Paulo.

Quanto à zona leste do município, com exceção dos condomínios de chácaras já existentes, o perfil de uso e ocupação da parcela restante corresponde à loteamentos de interesse social, bem como condomínios residenciais verticais com a mesma finalidade. Este tipo de demanda habitacional possui hoje cadastro de mais de 63.000 pessoas para moradia de interesse social no município, segundo dados da COHAB em 2018. Nas margens das rodovias (Anhanguera e Abrão Assed) predominam os usos não residenciais.

É importante destacar que quase todo o perímetro de expansão urbana anterior já estava comprometido, seja com empreendimentos implantados, em implantação ou em aprovação. Este cenário, somado ao baixo aproveitamento da terra (baixo potencial construtivo), tem produzido um efeito que já pode ser claramente observado: a migração de empreendimentos com características de interesse social para a região norte e noroeste do município e para municípios vizinhos.

Em relação à região norte e noroeste do município, este é o setor ambientalmente mais adequado para implantação de atividades industriais. Haja vista que já está implantado um complexo petroquímico, o Distrito Empresarial e a principal Estação de Tratamento de Esgoto. O surgimento de vários empreendimentos habitacionais impedirá que, no futuro, grandes indústrias se instalem naquele setor, impondo séria limitação ao desenvolvimento econômico.

Quanto à migração para cidades vizinhas, como já citado, no entorno de Ribeirão Preto há vários municípios cuja zona de recarga do SAG representa percentuais bastante

expressivos. À título exemplificativo podemos citar: São Simão (87%); Santa Cruz da Esperança (78,5%); Serra Azul (78%) e Altinópolis (75%).

Outro benefício que acompanha o parcelamento do solo é a implantação de áreas verdes no município. Através das análises ambientais nos processos de parcelamento do solo quanto à localização e tratamento das áreas verdes, prioriza-se a manutenção e proteção de fragmentos de vegetação natural existentes, implantação de corredores ecológicos, restauração de áreas protegidas (APPs, RLs, ZPMs, etc.), sempre visando a recomposição da formação original. No caso da zona leste de Ribeirão Preto, vale destacar que o Bioma predominantemente é o Cerrado.

Estas áreas representam importante aporte na interceptação e infiltração das águas da chuva no SAG, além de proporcionar os demais benefícios associados à vegetação arbórea, como a redução da poluição atmosférica, sombreamento, estabilização da temperatura, redução do ruído e manutenção da umidade relativa do ar.

2.5.2.1.3 Legislação Municipal Aplicada ao SAG e Consequentes Conquistas

Por ser um dos poucos municípios brasileiros abastecidos exclusivamente através de águas subterrâneas, cabe apresentar o histórico de medidas implementadas ao longo do tempo para proteção e regulação da exploração desse bem tão importante.

No início dos anos 1990, quando as discussões sobre o SAG ainda eram incipientes, Ribeirão Preto desenvolveu a Carta Ambiental, mapeando os recursos naturais e atividades impactantes sobre a base geológica do município, definindo o macrozoneamento ambiental, onde as áreas de recarga do SAG foram identificadas como ZONA DE USO ESPECIAL – ZUE.

Este macrozoneamento serviu como base para a elaboração do Plano Diretor, Lei Complementar 501/1995, que norteou, a partir de então, o desenvolvimento urbano e a organização territorial do município. A Revisão deste Plano Diretor (PD), resultou na Lei nº 2.866/2018 - Novo Plano Diretor.

O artigo 152 do PD, Disposições Gerais e Transitórias, previu a elaboração da legislação básica complementar ao plano, materializadas em 5 (cinco) diplomas legais. A primeira e mais importante delas foi o Código do Meio Ambiente, Lei 1616/2004. Nela já havia a definição de medidas específicas de proteção à zona de recarga do SAG.

Na sequência, outras leis reforçaram as medidas de proteção, como a Lei 2157/2007 e 2505/2012 (Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo), Lei 2158/2007 (Código de Obras), Resolução SIMA 01/2008 (Proteção de Fragmentos), entre outras.

Estes instrumentos jurídicos garantiram, entre outras coisas:

- i. Reserva de áreas verdes de 35% na gleba a ser parcelada em zona de recarga (75% a mais de área verde do que qualquer outra região da cidade);
- ii. Implantação de Sistemas de Detenção de Deflúvio;
- iii. Recuperação das áreas especialmente protegidas;
- iv. Proteção de fragmentos de vegetação natural;
- v. Controle da Densidade Populacional Líquida (DPL) na ZUE correspondente a 1/3 da DPL prevista para o restante do município;
- vi. Controle de usos na ZUE, vetando atividades impactantes ao meio ambiente que gerem alto consumo de água ou produzam muito efluente;
- vii. Controle e disciplinamento da Drenagem Urbana, Esgotamento Sanitário e Abastecimento de Água;

O Novo Plano Diretor, Lei nº 2.866/2018, trouxe ainda novos dispositivos para proteção, conforme podemos constatar nos textos transcritos abaixo:

Art. 52 (...)

III - Garantir a proteção do aquífero Guarani disciplinando o uso e ocupação do solo na zona de recarga e viabilizando a implantação de sistemas de infiltração que garantam a qualidade e a quantidade da água infiltrada;

Art. 53 (...)

X - Promover a proteção do aquífero Guarani com a possibilidade de ocupação planejada e usos adequados da zona de recarga, potencializando a infiltração de água por meios tecnológicos eficientes e projetos eficazes de captação, filtragem e absorção;

XI - Garantir nas leis complementares a este plano, especialmente a de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, que a zona de recarga do aquífero Guarani tenha tratamento diferenciado, regradando sua ocupação, usos permitidos e índices urbanísticos compatíveis com cada zona, definidas por meio de estudos técnicos, de forma a se manter na área a ser parcelada, no mínimo, a reserva de 35% (trinta e cinco por cento) de áreas públicas destinadas à recomposição florestal e sistemas de lazer;

(...)

XII - garantir a realização de estudos técnicos que subsidiem os parâmetros e regramentos do uso e da ocupação do solo dos Setores Norte, Sul, Leste e Oeste, cujas áreas não foram contempladas no inciso anterior, de forma a estabelecer os potenciais de adensamento destas regiões considerando as infraestruturas e os equipamentos sociais e comunitários existentes e previstos pelo Poder Público;

(...)

§ 4º - A viabilidade e aprovação de parcelamento do solo na zona de recarga do aquífero Guarani ficará condicionada à comprovação, por meio de estudos e projetos, de uma recarga

do manancial subterrâneo superior à condição natural da gleba, bem como a qualidade da água infiltrada.

(...)

Art. 56 (...)

2 - Zona de Uso Especial – ZUE, que é a região do município sobre a zona de recarga do aquífero Guarani onde o controle do uso e da ocupação do solo busca garantir a proteção e conservação.

Art. 57 (...)

VII - A implantação de sistemas de retenção, filtragem e infiltração de águas pluviais, potencializando a recarga do aquífero Guarani;

Art. 58 (...)

§ 1º - Nos casos em que os estudos técnicos não comprovem a eficácia do sistema de infiltração de águas pluviais a Administração Municipal poderá exigir percentual maior do que aquele definido no “caput”. O percentual excedente poderá ser compensado fora do perímetro parcelado, em área de interesse ambiental localizada na zona de recarga do aquífero Guarani, respeitado o interesse público e justificado pelo órgão ambiental competente.

Art. 68 (...)

IX - Garantir a proteção e a conservação do Aquífero Guarani nos diversos setores da Zona de Uso Especial, disciplinando o uso e a ocupação do solo, sobretudo no tocante às áreas permeáveis e às fontes potenciais de contaminação,

objetivando a manutenção do abastecimento público em termos quantitativos e qualitativos, para as presentes e futuras gerações;

(...)

XI - Promover convênios com os Estados, Municípios e órgãos responsáveis pela gestão dos recursos hídricos, com vistas ao uso sustentável do Aquífero Guarani;

Art. 77 - A fim de garantir o alcance de níveis crescentes de salubridade ambiental, cabe ao Poder Público e à coletividade considerar as seguintes ações e diretrizes:

(...)

XV - Obrigatoriedade, em parcelamentos do solo sobre a zona de recarga do aquífero Guarani, de sistemas de drenagem associados a técnicas de recarga artificial de aquíferos, a ser analisada e aprovada pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

Art. 88. O Plano Estratégico Rural deverá contemplar os seguintes objetivos:

(...)

VIII - Garantir a proteção e a conservação do Aquífero Guarani;

Art. 176. A partir da promulgação desta lei, propostas de novos parcelamentos do solo levarão em conta os princípios básicos ambientais, notadamente aqueles afetos à precaução, à sustentabilidade e à supremacia do interesse público, assim como os conceitos urbanísticos defendidos neste Plano Diretor e em suas leis complementares.

(...)

§ 3º - Os empreendimentos que se refere o parágrafo anterior que estejam localizados, total ou parcialmente, na Zona de Uso Especial – ZUE, poderão receber novas exigências ambientais de acordo com estudos específicos a serem realizados em cada área a ser empreendida, visando a conservação do Aquífero Guarani.

2.5.2.1.4 Áreas de Recarga

Conforme elucidado anteriormente, a possibilidade de recarga do SAG ocorre nas formações Botucatu/Pirambóia/Coberturas Cenozóicas, que se apresenta em aproximadamente 1/4 do município de Ribeirão Preto.

No entanto, a área de recarga não é uniforme, apresentando outras duas formações: **(i)** os depósitos aluviais - que ocorrem nas várzeas dos cursos d'água; e **(ii)** as intrusivas básicas - corpos menores de material magmático que interceptaram as estruturas sedimentares de formações geológicas mais antigas e, portanto, bem menos permeáveis que os arenitos.

Após a avaliação dos diversos métodos, Coplan AG et al. (2004) definiram que o melhor método para estimar a recarga no Aquífero Guarani era realizar um balanço hídrico quantitativo por meio de um modelo. Aliado a esse método, foram realizadas investigações isotópicas para fornecer mais informações nos processos de recarga e na datação das águas subterrâneas, que permite a verificação das taxas de recarga estimadas.

Assim, a partir disso, os processos hidrogeológicos foram simulados com uma versão recente do modelo de balanço hídrico chamado REGIS. O modelo calculou as perdas por interceptação, geração de escoamento superficial, infiltração, armazenamento de umidade no solo, interfluxo, evaporação e recarga das águas subterrâneas com base

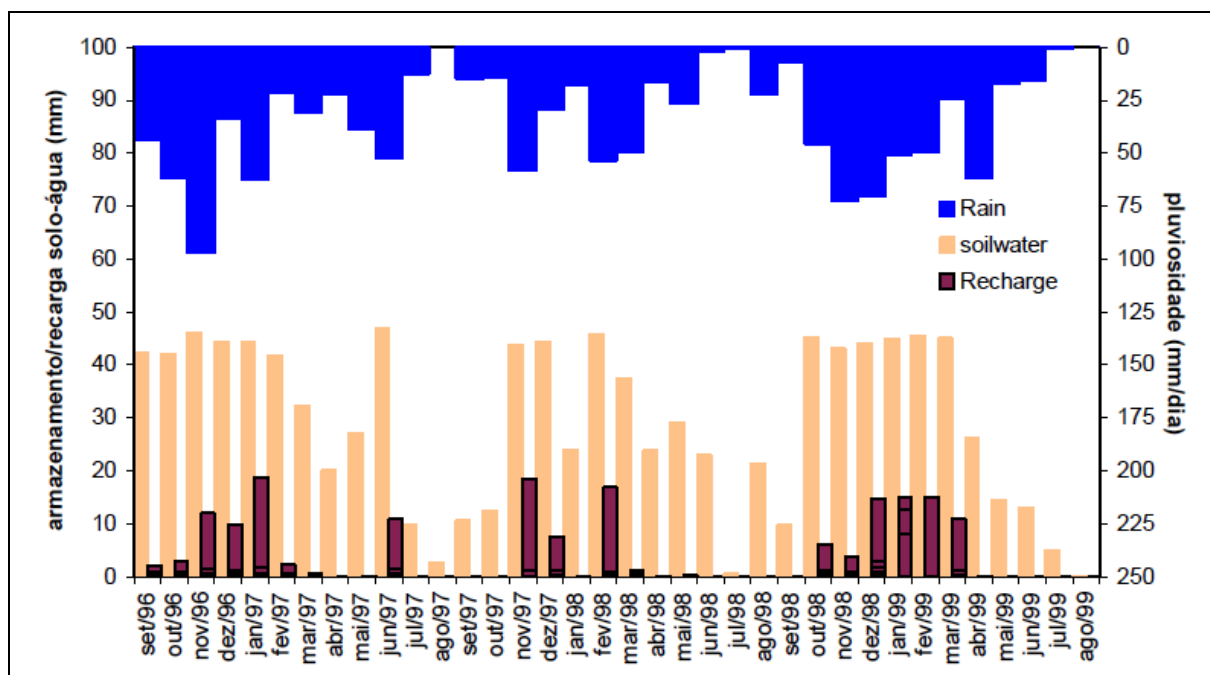
em valores diários. Para o modelo REGIS toda a série temporal (meteorológica) e o conjunto de dados espaciais (topografia, uso do solo/vegetação, capacidade de campo específica, condutividade hidráulica e condutividade do subsolo) foram preparados juntamente com especialistas da CETESB, do Instituto Geológico e do Instituto Florestal. A seguir, são apresentados os resultados obtidos neste estudo:

- Durante a estação chuvosa, o armazenamento de água no solo aumenta até exceder a capacidade de campo. Isto resulta em um fluxo vertical de água no solo aumentado e uma rede de recarga da água subterrânea com pico em dezembro, janeiro e fevereiro – dependendo das condições meteorológicas reais;
- Altas taxas de recarga foram observadas onde a textura do solo é arenosa e onde prevalece o uso do solo com baixa profundidade de raízes.

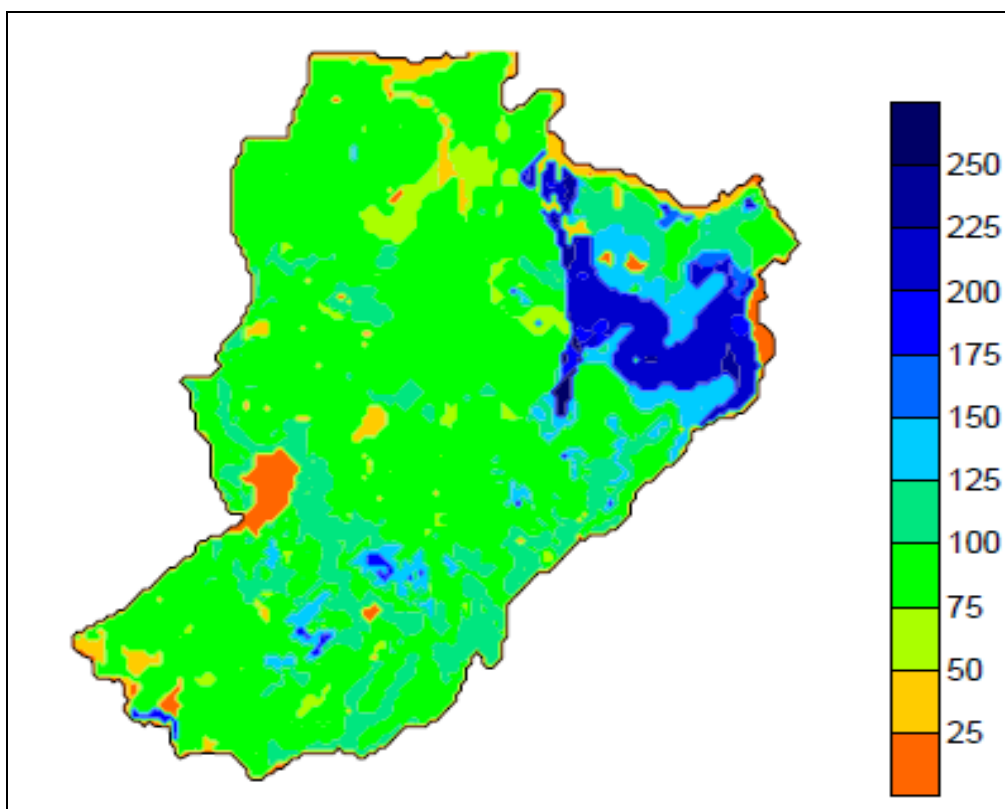
Abaixo a distribuição e um mapa de recarga para a área de estudo do relatório.

Gráfico 3: Distribuição Típica da Área de Recarga do Aquífero Guarani em Ribeirão

Preto



**Imagem 9: Mapa de Recarga da Área de Estudo. Setembro de 1996 à Agosto de 1997,
em mm/Ano**



Fonte: Coplan (2004)

- A recarga é mais elevada na área coberta pelos sedimentos Cenozóicos inconsolidados e na área de afloramento da Formação Botucatu e Pirambóia;
- Os resultados mostram que apesar das grandes quantidades de chuva, a recarga é comparativamente baixa devido ao fato da chuva cair durante o verão, quando a evaporação é elevada;
- A recarga varia de cerca de 200 a 250 mm/ano em áreas altamente permeáveis, principalmente nos afloramentos da Formação Botucatu e das areias cenozóicas inconsolidadas e de 50 a 100 mm/ano na área onde o Aquífero Guarani é confinado pelos basaltos da Formação Serra Geral.

2.5.2.1.5 Recursos Naturais Presentes na Zona de Recarga

Considerando apenas o trecho externo ao anel viário, a zona de recarga possui 61 Km de curso d'água, com diferentes larguras e vazões. Ademais, ressalta-se que o setor é caracterizado por extensas várzeas, as quais associam-se à considerável riqueza de fauna.

Há fragmentos florestais protegidos pelo atual Plano Diretor como ZPM - Zonas de Proteção Máxima, com formações florestais de Cerradão, floresta estacional semidecidual e mata paludícola.

Novamente verifica-se riqueza de fauna e flora, além de potencial para criação de unidade de conservação municipal. Neste sentido, houve compromisso do município, em ação judicial, onde foi implantada a *Estação Ecológica Guarani* em área de 43ha que foi refloresta e doada ao município, como contrapartida ambiental em área contígua à várzea do córrego Tamanduá.

2.5.2.1.6 Ocupação e Passivos

A ocupação da Zona de Recarga do SAG, até o momento, se deu de forma muito heterogênea e, em boa parte, antes que se tivesse conhecimento das fragilidades da região. Neste período surgiram vários condomínios de chácaras que, embora sejam constituídos de grandes lotes que conservam boa permeabilidade, não dispõem de áreas verdes públicas, sistemas de drenagem e tratamento de esgoto.

São exemplos dessas ocupações o Recreio Internacional e o Recreio Itanhangá, ambos com lotes de 5.000 m²; Chácaras Hípica, com lotes de 2.500 m²; e Portal dos Ipês, com lotes de 1.000 m². Importante destacar que tais ocupações não respeitaram a APP do córrego do Esgoto, gerando problemas de drenagem, sendo certo, ainda, que os lotes têm sido desdobrados, alterando a ocupação original e provocando maior

adensamento populacional. Ocupações com características semelhantes aconteceram nas proximidades e ao longo do rio Pardo ocupando, inclusive, sua APP.

A partir da década de 1990 foram implantados vários loteamentos de interesse social, com lotes com área aproximada de 160 m². Esta ocupação se deu de forma bastante dispersa e, vale lembrar, ocorreu antes das leis que conferiram maior proteção à região.

Ao longo da rodovia Anhanguera, sentido capital-interior, a ocupação se caracteriza por grandes galpões, via de regra destinados a comércio e logística.

Atualmente a região tem sido objeto de vários empreendimentos, basicamente com dois formatos: loteamentos de interesse social, com lotes em torno de 160 m², e condomínios verticais (4 pavimentos), também de interesse social. Há de se ressaltar que estes dois modelos têm características bem distintas.

A falta de conhecimento sobre a Zona de Recarga (ZR) quando da ocupação inicial da área gerou vários passivos: (i) operação de lixões nas décadas de 1970/80; (ii) empreendimento sem coleta e afastamento/tratamento de esgoto; (iii) comprometimento da drenagem por falta de disciplinamento e ocupação de APPs; (iv) sistema viário deficitário; (v) assentamento rural e invasões de áreas públicas, com grande quantidade de fossas negras e perfuração de poços clandestinos.

Foram três lixões existentes na Zona Leste de Ribeirão Preto: o “lixão de Serrana”, o “lixão do Jardim Juliana” e o “lixão das Margaridas” - próximo ao lixão do Jardim Juliana.

O “lixão de Serrana” teve origem a partir de uma escavação com profundidade aproximada de 10 metros para a obtenção de solo à época da construção da rodovia Abrão Assed. Posteriormente, uma vez aberta a grande vala, iniciou-se a deposição irregular de lixo doméstico.

Os “lixões” do Jardim Juliana e das Margaridas também tiveram origem a partir de escavações para a obtenção de solo e, que passaram a ser utilizadas para a deposição de lixo doméstico.

Vale ressaltar que é o recente processo de urbanização da ZR, construído sobre uma legislação protetiva, que tem permitido o saneamento de vários passivos.

Das áreas contaminadas que ocorreram na zona leste de Ribeirão Preto, através do monitoramento realizado pela Cetesb em seu último informativo em 2018, temos o lixão de Serrana e o Lixão "Fepasa", onde foram executadas as obras dos bairros Jardim Juliana e Jardim das Palmeiras II, conforme segue:

Imagem 10: Localização das Áreas Contaminadas



a) Sob Investigação:

Razão social: SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE "Lixão de Serrana"

Endereço: ROD. ABRÃO ASSED

Imagem 11: Área ocupada pelo Lixão de Serrana em 1984



Fonte Terrafotos escala 1:8.000.

Imagem 12: Local Anteriormente Ocupado pelo Lixão de Serrana em 2019



Fonte: Google earth

- b) Contaminada em processo de reutilização: as áreas das valas tiveram suas casas demolidas e foram implantadas áreas verdes no local**

Razão Social: COHAB JARDIM DAS PALMEIRAS II (RIBEIRÃO PRETO)

Endereço: Est. do Piripau

Atividade: Resíduo

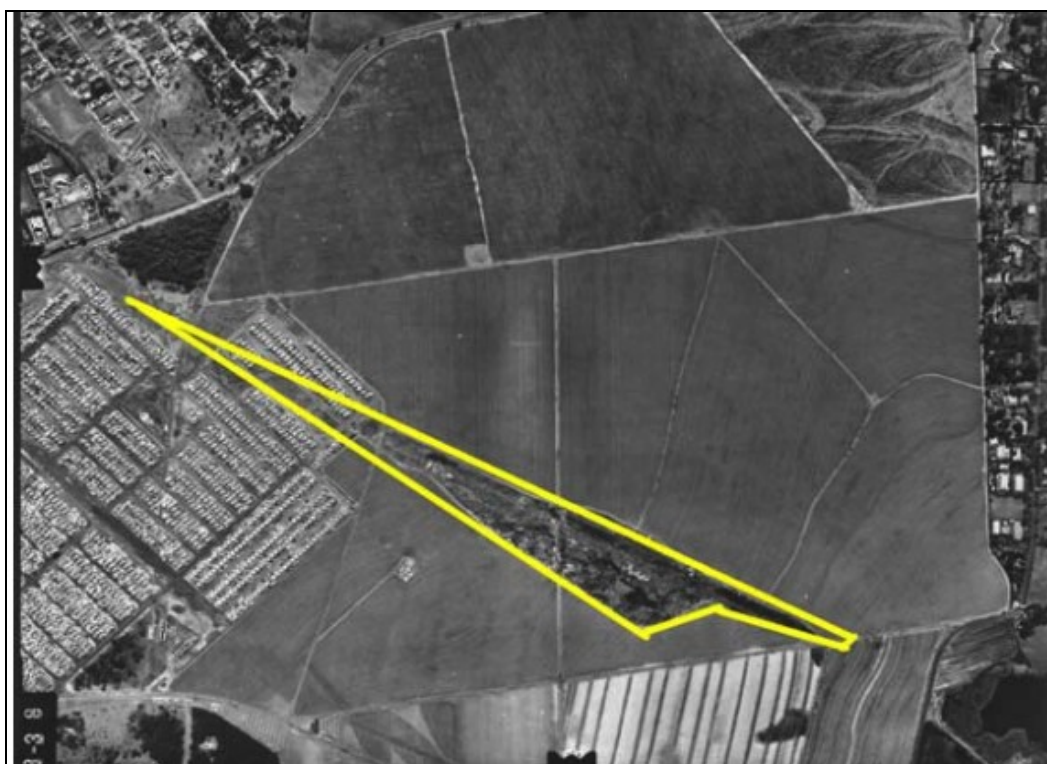
Razão Social: COHAB JARDIM JULIANA "A" (RIBEIRÃO PRETO)

Endereço: Est. do Piripau

Atividade: Resíduo

Localização e Situação através do tempo:

Imagem 13: Vista da Área ocupada pelo Antigo Lixão em 1994



Fonte: Terrafoto escala 1:8.000

Imagem 14: Vista da área em 2012



Fonte: Google Earth

Imagem 15: Vista da Área em 2019. Notar Ocupação Irregular Indicada pelas Setas que Iniciou na Área



Fonte: Google Earth

3. INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS COM POTENCIAL DE IMPACTO AMBIENTAL

3.1 DRENAGEM

Conforme o artigo nº 82 da Lei Complementar 2.866/2018, o Plano Municipal de Saneamento Básico - PMSB estabelecerá as diretrizes para o planejamento e definirá suas metas a partir das prioridades de investimentos em equipamentos de infraestruturas, por microbacias, para contenção de águas pluviais prevendo o aproveitamento ou escoamento controlado e garantindo vazão e dispersão adequada tanto na microdrenagem como na macrodrenagem.

O Capítulo dedicado à drenagem do município de Ribeirão Preto no presente trabalho, que seria feito com base no Plano de Macrodrenagem de Ribeirão Preto, além de informações da rede de drenagem existente do município, para análise e indicação de prognósticos, não foi possível de ser realizado com precisão adequada.

O Plano de Macrodrenagem de Ribeirão preto, embora tenha sido realizado de forma adequada, técnica e precisa, contempla as áreas de expansão urbana da legislação anterior, não sendo possível análise profunda e com a qualidade técnica necessária neste trabalho em virtude do aumento das áreas e expansão urbana.

O Plano de Macrodrenagem sofreu ainda modificações no decorrer da execução das obras que não foram atualizadas no material disponível para consulta.

Desta forma, com o aumento das áreas de expansão urbana, há a necessidade de se realizar a retificação deste estudo, contemplando também as obras previstas que não há necessidade de serem executadas e obras já realizadas.

O capítulo dedicado à drenagem ficou prejudicado também pela ausência de dados da rede de microdrenagem municipal. Não há material que contenha a rede de microdrenagem municipal atualizada, em levantamento preciso e georreferenciado, não havendo assim a possibilidade de subsidiar quaisquer diagnósticos ou análises ambientais sobre este item com precisão, qualidade e segurança técnica.

Os problemas municipais pontuais que se referem à drenagem são conhecidos pela Secretaria de Obras, que forneceram a tabela abaixo onde estão listados os locais do município onde há necessidade de ampliação das obras da rede de microdrenagem, principalmente onde sua insuficiência gera inundação.

Projetos de Galerias de Águas Pluviais a serem executadas		
Exp. Int.	Bairro	Justificativa Técnica
nº 10-2002		
1.000	Parque São Sebastião	Galerias existentes insuficientes e complementação da galeria
1.001	Ipiranga (Rua Mato Grosso)	Galerias existentes insuficientes
1.002	Centro da Cidade	Galerias existentes insuficientes
1.003	Sumarezinho	Galerias existentes insuficientes
1.004	Itamarati (Rua Chile)	Galerias existentes insuficientes
1.005	Jardim Independência	Galerias existentes insuficientes e complementação da galeria
1.006	Parque Hipódromo (Rua Uruguai/Rua Peru)	Galerias existentes insuficientes
1.007	Campos Elíseos (Rua Luiz Barreto)	Galerias existentes insuficientes
1.008	Campos Elíseos (Avenida Saudade)	Galerias existentes insuficientes e complementação da galeria
1.009	Alto da Boa Vista (Avenida Itatiaia/Rua Conde A. Celso)	Galerias existentes insuficientes e complementação da galeria
1.010	Jardim Irajá (Rua Salvador Cosso)	Galerias existentes insuficientes
1.012	Jardim Iguatemi	Galerias existentes insuficientes
1.013	Vila Virgínia (Rua Card. Arcoverde/Rua R. Pestana)	Galerias existentes insuficientes e complementação da galeria
1.014	Adelino Simioni	Galerias existentes insuficientes
1.015	Jardim Interlagos (Rua Pedro Scandar)	Galerias existentes insuficientes e complementação da galeria
1.016	Ribeirânia (Rua Argeu Fulioto)	Galerias existentes insuficientes
1.017	Parque Anhanguera (Rua Altiava de F. Chaves/Bairro)	Galerias existentes insuficientes e complementação da galeria

Projetos de Galerias de Águas Pluviais a serem executadas		
Exp. Int.	Bairro	Justificativa Técnica
nº 10-2002		
1.018	Lagoinha (Rua Antonio F. Figueroa)	Galerias existentes insuficientes
1.019	Vila Albertina (Rua Bahia/Rua São Francisco)	Galerias existentes insuficientes e complementação da galeria
1.020	Jardim Jandaia (Rua Carolina Maria de Jesus)	Galerias existentes insuficientes e complementação da galeria
1.021	Alto da Boa Vista (Rua Cairú/Rua Olinda)	Galerias existentes insuficientes e complementação da galeria
1.022	Alto da Boa Vista (Avenida Independência)	Galerias existentes insuficientes e complementação da galeria
1.023	Ipiranga (Avenida Rio Pardo/Rua Acre)	Galerias existentes insuficientes e complementação da galeria
1.024	Jardim Recreio	Galerias existentes insuficientes
1.025	Campos Elíseos (Rua XI de Agosto)	Galerias existentes insuficientes
1.026	Jardim Lacerda (Rua Niterói/Rua Walt Disney)	Galerias existentes insuficientes
1.027	Vila Paratodos (Rua P. Pegoraro/Rua Julieta M. Pereira)	Galerias existentes insuficientes e complementação da galeria
1.028	Ribeirânia (Rua Olímpia M. Palma/Rua José Faria)	Galerias existentes insuficientes e complementação da galeria
1.029	Jardim Paulista (Avenida Plínio C. Prado/Rua Iguape)	Galerias existentes insuficientes e complementação da galeria
1.030	Jardim Paulistano (Rua Laguna/Rua Cesário Mota)	Galerias existentes insuficientes e complementação da galeria
1.031	Castelo Branco Velho (Rua Orestes Morandini)	Galerias existentes insuficientes
1.032	Orestes Lopes de Camargo (Rua Francisco Tavares)	Galerias existentes insuficientes
1.033	Parque Ribeirão Preto (Avenida Osv. Aranha/Rua Manoel Dias)	Galerias existentes insuficientes e complementação da galeria
1.034	Jardim Antartica (Rua Inácio B. da Costa/Rua Roque N.)	Galerias existentes insuficientes e complementação da galeria
1.035	Vila Tibério	Galerias existentes insuficientes

Projetos de Galerias de Águas Pluviais a serem executadas		
Exp. Int. nº 10-2002	Bairro	Justificativa Técnica
1.036	Monte Alegre	Galerias existentes insuficientes e complementação da galeria
1.037	Bonfim Paulista	Galerias existentes insuficientes e complementação da galeria
1.038	Bonfim Paulista (Rua Antonio Perna/Rua A. Pucci)	Galerias existentes insuficientes e complementação da galeria
1.039	Jardim Laranjeiras (Avenida A. Dieder/Jd. São Luiz)	Galerias existentes insuficientes
1.040	Parque dos Servidores	Galerias existentes insuficientes
1.042	Jardim Salgado Filho	Complementação das galerias lançamento
1.045	Jardim Canadá	Galerias existentes insuficientes
1.046	Parque das Andorinhas	Galerias existentes insuficientes
1.047	Chacaras Rio Pardo	Galerias existentes insuficientes
1.048	Quintino Facci II (Rua Roberto Benedetti)	Galerias existentes insuficientes
1.049	Vila Elisa (Rua Coimbra)	Complementação das galerias lançamento
1.051	Jardim Piratininga	Galerias existentes insuficientes
1.052	City Ribeirão	Galerias existentes insuficientes
1.053	Jardim Piratininga e Jardim Bela Vista	Galerias existentes insuficientes
1.059	Avenida Alfredo Ravanelli	Galerias existentes insuficientes
1.060	Alto do Ipiranga Rua Almir José de Almeida	Galerias existentes insuficientes

Sugere-se que o município providencie um levantamento detalhado de sua rede, seja por contratação de empresas especializadas ou no empenho de sua equipe, em vista de otimizar seus custos de execução e planejamento urbano.

3.2 ABASTECIMENTO DE ÁGUA E COLETA DE ESGOTOS

O abastecimento de água de Ribeirão Preto é realizado em sua totalidade a partir de poços tubulares profundos (poços artesianos).

Segundo dados divulgados pelo DAERP - autarquia responsável pelo abastecimento de água e coleta de esgoto, 99,9% da população de Ribeirão Preto possui abastecimento de água encanada. Este dado não inclui assentamentos precários.

Os 116 poços artesianos em funcionamento chegam a profundidades de mais de 200 metros e a extração é feita por bombas submersas. Cabe salientar que o dado de 116 poços em operação foi atualizado em junho de 2019, podendo variar conforme demanda e questões técnicas.

O DAERP informa que são retirados 16.200 metros cúbicos (16,2 milhões de litros) de água por hora. A cidade tem 118 reservatórios, com capacidade para reservar 146 mil metros cúbicos de água.

Segundo dados divulgados da autarquia à imprensa, a perda no sistema de abastecimento chega à 61%. O Daerp já possui um programa de redução de perdas em operação, além de cronograma para implantação e operação da Estação de Captação e Tratamento de água superficial do Rio Pardo até 2026, imprescindível para a possibilidade de urbanização de alguns setores e também para diminuir a exploração de água do Aquífero Guarani.

O Instituto Trata Brasil divulgou em 2018, um Relatório Técnico intitulado " PERDAS DE ÁGUA 2018: DESAFIOS PARA DISPONIBILIDADE HÍDRICA E AVANÇO DA EFICIÊNCIA DO SANEAMENTO BÁSICO", onde foram disponibilizados os dados das 100 maiores cidades brasileiras e seus índices de perdas.

Entre 100 municípios, Ribeirão Preto ficou em 95º lugar, conforme seguem os exemplos dos melhores e piores índices de perdas na distribuição de água:

Tabela 3: Índice de Perdas na Distribuição de Água

Colocação Município	UF	Índice de Perdas
1 Palmas	TO	13,05
2 Limeira	SP	15,57
3 Santos	SP	17,25
4 Guarulhos	SP	18,13
5 Campo Grande	MS	19,42
6 Vitória da Conquista	BA	19,76
7 Campinas	SP	21,59
8 Goiânia	GO	22,53
9 Campina Grande	PB	24,53
10 Maringá	PR	24,75
(...)		
94 Nova Iguaçu	RJ	65,81
95 Ribeirão Preto	SP	66,82
96 Boa Vista	RR	67,23
97 Duque de Caxias	RJ	68,39
98 Belford Roxo	RJ	68,60
99 Porto Velho	RO	69,77
100 Manaus	AM	71,85

Fonte: Instituto Trata Brasil (2008)

O Daerp informa que a água a ser captada do Rio Pardo abastecerá principalmente a Zona Sul de Ribeirão Preto.

A Coleta de esgotos, de responsabilidade da mesma autarquia, porém com o tratamento sob a responsabilidade da empresa Ambient, segundo as duas empresas, é realizada em 98% do município. Este dado não inclui assentamentos precários.

Sobre o Desenvolvimento desta análise:

Foi fornecido pelo DAERP arquivo em formato aberto (dwg) para a realização da análise e sugestão de prognóstico. O arquivo fornecido apresentou inconsistências em relação aos limites municipais, além de não estar georreferenciado, o que gerou impossibilidade de trabalhar com esta questão com precisão e qualidade.

O DAERP possui hoje, mesmo ciente de suas perdas no sistema de 61%, e sem um sistema georreferenciado, toda sua rede mapeada e atualizada. Quando há

necessidade de ampliação em virtude de novos empreendimentos, a elaboração e a execução dos projetos são de responsabilidade dos proprietários dos empreendimentos propostos, que passam por análise e aprovação prévia por esta autarquia, que tem hoje condições de avaliar se é ou não possível de atender a vazão requerida em cada local de ampliação, por ainda manter dados atualizados de cada rede de abastecimento.

O mesmo ocorre em relação à coleta de esgotos, não havendo assim a necessidade de análises profundas neste relatório técnico, visto que toda necessidade de ampliação, seja pública ou privada, é analisada previamente e, em vista da expansão urbana, o abastecimento e coletas se desenham juntamente com as diretrizes viárias, conforme o crescimento da cidade.

No que diz respeito à questão ambiental implícita nesta atividade, podemos destacar o impacto gerado pela execução de novas obras que impliquem em supressão de vegetação, travessias, intervenções em áreas de preservação, que a cada caso deverá ser devidamente licenciado pelos órgãos competentes.

Ainda sobre a questão ambiental, não há que se negar que os principais esforços devem ser direcionados à efetivas ações para a diminuição das perdas de água no sistema, e também as fraudes e ligações clandestinas que, apesar de menos expressivas também caracterizam o desperdício dos recursos naturais.

3.3 RESÍDUOS SÓLIDOS

A Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – classifica os resíduos sólidos quanto aos seus riscos potenciais ao meio ambiente e à saúde pública para que possam ser gerenciados adequadamente. Assim, a NBR 10.004 (ABNT, 2004a) define resíduos sólidos como “resíduos nos estados sólido e semi-sólido, que resultam de atividades de origem industrial, doméstica, hospitalar, comercial, agrícola, de serviços e de varrição. ...”

Ainda que os resíduos oriundos das atividades da indústria da construção civil não estejam explicitamente citados, estes estão inclusos nas atividades industriais ou mesmo nas atividades de serviços.

Em Ribeirão Preto, a Lei Complementar nº 2.414/10, criou a Coordenadoria de Limpeza Urbana, que tem o objetivo de atuar na limpeza, conservação de áreas públicas e particulares, de praças e parques públicos, procedendo roçada e limpeza nos termos da legislação vigente; cuidar do recolhimento e destinação dos resíduos verdes; proceder e/ou supervisionar a poda e extração de árvores; supervisionar a coleta e a destinação de resíduos da construção civil; cuidar da limpeza e manutenção dos córregos através de dragagem e desassoreamento; proceder e/ou supervisionar a coleta, destinação e tratamento de resíduos advindos do lixo doméstico; comercial; saúde e coleta seletiva.

Conforme versa o Art. 85 da LC 2.866/2018, os serviços de limpeza urbana e o manejo dos resíduos sólidos serão planejados e executados em todo o território municipal, seguindo as diretrizes e metas estabelecidas no Plano Municipal de Saneamento Básico, que também está em processo de revisão, inclusive tratando a questão da coleta, destinação e reciclagem na abordagem da região metropolitana.

A coleta de lixo domiciliar e hospitalar são realizadas por empresas terceirizadas - e distintas, e abrangem todo território urbano. A ampliação deste serviço no momento de operação de novas áreas urbanas, é realizada através de envio de Ofício para comunicar a existência de novos logradouros.

O município possui 85 caçambas distribuídas em pontos distintos para a deposição de entulhos e materiais que não são retirados pelo serviço de coleta domiciliar, que são coletados três vezes por semana.

O serviço conhecido como "Cata Galho", cujo atendimento para solicitação de cortes e podas de árvores em vias públicas, manutenções de praças e áreas verdes e coleta de restos vegetais é feito por telefone.

Há ainda outro serviço denominado "Cata Treco" onde o munícipe pode solicitar a coleta de materiais como sofás, eletrodomésticos, móveis, colchões, camas, etc.

Existe uma Usina de Reciclagem de resíduos da construção Civil que recebe volume de até 2,0m³ por munícipe.

De acordo com a Coordenadoria de Limpeza Urbana, o município possui serviço de dragagem e desassoreamento de córregos e lagos.

Este trabalho é e deve ser contínuo. Seu ponto mais crítico está na falta de um programa de educação ambiental de trabalhadores em outros setores. Não é incomum de constatar no período de chuvas, devido ao maior crescimento de vegetação invasora, que as equipes que realizam as roçadas nas margens dos rios, depositem irregularmente todo material vegetal nos cursos d'água, gerando poluição, entupimento dos sistemas de drenagem à jusante, pontos de acumulação com outros materiais ao longo do leito, aumento da DBO.

A Coordenadoria de Limpeza urbana é responsável ainda pelos programas de varrição e pintura de guias e roçadas em áreas públicas e particulares. Nas áreas particulares são realizadas nos casos onde há notificação para limpeza e, não cumprindo o prazo esta é efetuada e enviada a cobrança ao proprietário.

Ponto crítico:

A coleta seletiva ainda não atende todos os bairros de Ribeirão Preto. O serviço de coleta do lixo reciclável ainda é deficiente e restrito à poucos bairros, condomínios e repartições públicas.

O município sofre muito ainda com a deposição irregular de lixo e entulho, mesmo com os pontos de caçambas gratuitas. As consequências, além da poluição do local, corpos hídricos e adjacências, se refletem na saúde da população onde a cada ano é crescente o número de casos de dengue, por exemplo. Este fato reflete que não apenas a necessidade de ampliar e qualificar todos esses programas de coleta seletiva e de resíduos diversos não domiciliares são necessários, mas um programa

interdisciplinar municipal que atinja toda população e os prestadores de serviços envolvidos com a limpeza pública em sua própria educação ambiental.

4. BIOMAS E VEGETAÇÃO NATURAL

No município de Ribeirão Preto ocorre a presença dos biomas Mata Atlântica e Cerrado.

A vegetação atual de Ribeirão Preto é composta basicamente por extensas plantações de cana-de-açúcar, culturas de café, cultivos anuais (milho, feijão e soja), pastagens e reflorestamento.

Seguindo critérios de preservação do antigo Código florestal Federal (Lei 4.771/65) e Lei da Mata Atlântica (11.428/06), e com base no trabalho de KOTCHETKOFF-HENRIQUES (2003) que realizou a caracterização da vegetação natural de Ribeirão Preto, foi publicada no ano de 2008 a Resolução SIMA 01/2008, que considerava como prioridade de preservação todos os fragmentos florestais que haviam sido levantados no trabalho citado.

Nesta última revisão do Plano Diretor Municipal, todos os fragmentos florestais de vegetação nativa que estejam dentro dos limites do município são considerados "ZPM - Zona de Proteção Máxima", sobrepondo e ampliando assim o disposto na Resolução SIMA 01/2008, fazendo com que esta perca seu objeto.

4.1.1 Mata Atlântica

Protegida pela lei nº11.428/2006, a "lei da Mata Atlântica" a define como um conjunto de formações florestais e ecossistemas associados e determinou que o IBGE os delimitasse em mapa. O Decreto nº 6.660/2008, que regulamentou a lei e detalhou os tipos de vegetação protegidos, os quais foram delimitados pelo IBGE no "Mapa da Área de Aplicação da Lei no 11.428/2006".

O objetivo da Lei Federal é preservar o que resta de remanescentes de vegetação nativa da Mata Atlântica no País e criar meios para que a floresta e os ecossistemas associados voltem a crescer onde hoje estão praticamente extintos. Assim, regula a

conservação, proteção, regeneração e utilização não apenas dos remanescentes de vegetação nativa no estágio primário, mas também nos estágios secundário inicial, médio e avançado de regeneração.

A lei não proíbe definitivamente o corte de vegetação ou ocupação de áreas, mas cria critérios rígidos para tanto. O princípio por ela adotado é de que as áreas mais conservadas devem ser mais protegidas, as áreas degradadas devem ser enriquecidas e os usos mais intensos devem se restringir às áreas abertas, para evitar o avanço sobre os remanescentes de vegetação nativa em melhor estado de conservação.

Em Ribeirão Preto, as formações florestais pertencentes ao bioma Mata Atlântica são:

- **Floresta Estacional Semidecidual**

As florestas estacionais semidecíduais, são formações de ambientes menos úmidos. Em geral, ocupam ambientes que transitam entre a zona úmida e o ambiente semiárido. Quase que totalmente substituída pela cana-de-açúcar e culturas diversas, a Estação Ecológica de Ribeirão Preto - Mata de Santa Tereza é hoje o principal fragmento remanescente de floresta estacional semidecidual de Ribeirão Preto.

Esta formação vegetal apresenta um porte em torno de 20 metros (estrato mais alto) e apresenta, como característica importante, uma razoável perda de folhas no período seco, notadamente no estrato arbóreo (menos de 50%). Na época chuvosa, a sua fisionomia confunde-se com a da floresta ombrófila densa, no entanto, no período seco, nota-se a diferença entre elas.

Em Ribeirão Preto, os Latossolos, Vermelhos e Vermelho-Amarelos, são os principais solos relacionados com este tipo de floresta.

- **Floresta Estacional Decidual**

A floresta estacional decidual apresenta um porte em torno de 20 metros (estrato mais alto) e tem como característica marcante sua alta perda de suas folhas no período seco (desfavorável) em mais de 50% no estrato arbóreo.

Em Ribeirão Preto está associada aos solos pouco intemperizados e pedregosos, nos afloramentos de rochas. Possuem baixa diversidade de espécies, com predominância de Angicos (*Anadenanthera macrocarpa*) e Aroeiras (*Myracrodruon urundeuva*).

- **Matas Higrófilas**

Este tipo de vegetação ocorre nos solos Hidromórficos, associados a cursos d'água. Neste ambiente, o solo permanece encharcado mesmo durante a época seca. Essa formação apresenta árvores muito próximas entre si, altas, e em geral com diâmetro pequeno.

No município de Ribeirão Preto é comum ainda utilizar a nomenclatura de Mata Paludícola para as formações florestais que ocorrem em locais encharcados, permanentemente ou sazonais.

4.1.2 Cerrado

O Cerrado é especialmente protegido no Estado de São Paulo pelo Decreto 13.550/2009, que dispõe sobre sua proteção e utilização.

Assim como a Lei da Mata Atlântica, não proíbe definitivamente o corte de vegetação ou ocupação de áreas, mas cria critérios rígidos.

Em Ribeirão preto, a formação florestal pertencente a este bioma ocorrente é o Cerradão.

Cerradão

O artigo 2º do Decreto Estadual 13.550/2009 define as áreas de Cerradão como vegetação com fisionomia florestal em que a cobertura arbórea compõe dossel contínuo, com mais de 90% (noventa por cento) de cobertura da área do solo, com altura média entre 8 (oito) e 15 (quinze) metros, apresentando, eventualmente, árvores emergentes de maior altura.

Embora possa manter um volume constante de folhas nas árvores (perenifólio) o padrão geral é de perda parcial desse volume (semidecíduo), sendo que muitas espécies comuns ao Cerrado *Strictu* como o Pequi (*Caryocar brasiliense*), e Pau Terra (*Qualea grandiflora*), ou comuns às Florestas Estacionais, apresentam queda das folhas em determinados períodos na estação seca (desfavorável). Estes períodos nem sempre são coincidentes com aqueles das populações do Cerrado ou da floresta estacional. A presença de espécies epífitas é reduzida, restringindo-se a algumas bromélias e cactos. Em sua maioria, os solos de Cerradão são profundos, bem drenados, de média e baixa fertilidade, ligeiramente ácidos, pertencentes às classes Latossolo Vermelho ou Latossolo Vermelho Amarelo.

4.1.3 Ecótono

Como foi possível constatar nas breves descrições sobre os biomas ocorrentes em Ribeirão Preto, bem como suas respectivas formações florestais ocorrentes, é possível afirmar que há grande similaridade botânica entre todos os seus fragmentos.

Grande parte do município é considerada como área de ecótono, ou seja, uma zona de transição entre Mata Atlântica e Cerrado.

As formações florestais neste município muitas vezes são determinadas pelo tipo de solo e fatores locacionais e ambientais, onde, mesmo havendo esta similaridade na ocorrência dos mesmos tipos de fragmentos nos mesmos tipos de solo, fatores ambientais, diferenças de fertilidade, drenagem e locacionais determinam o desenvolvimento ou não de espécies que diferem estes fragmentos.

Nas Zonas de transição botânica, é possível notar ainda que fragmentos de floresta estacional e de Cerradão ocorrem em pequenas distâncias, em razão de manchas de solo e condições de drenagem existentes.

Há espécies ainda que possuem preferência e desenvolvimento em alguns tipos de solo.

No que define a lei Federal 12.651/2012, estão inseridas as áreas de preservação permanente definidas no artigo 4º, com ocorrência de nascentes, cursos d'água, lagos, áreas úmidas.

Em Ribeirão Preto não há áreas de preservação permanente por classes de declividade.

Além da proteção garantida pela Lei Federal 12.651/2012, Lei Federal 11.428/2006 e Decreto Estadual 13.550/2009, os fragmentos de vegetação nativa de Ribeirão Preto (Cerrado e Mata Atlântica) são especialmente protegidos pela última revisão do Plano Diretor Municipal - Lei Complementar nº 2.866/2018 como Zonas de Proteção Máxima, que constituem as áreas do município submetidas a regime de proteção especial com vistas à preservação, conservação e recuperação do meio ambiente.

Estão incluídas nas ZPM - Zonas e Proteção Máxima:

- c) Campos de várzea e demais áreas naturalmente úmidas;
- d) Áreas de Preservação Permanente;
- e) Fragmentos de vegetação nativa/natural.

Além das áreas protegidas pelo Plano Diretor Municipal, o município possui Unidades de Conservação Estaduais e Municipais.

Estação Ecológica de Ribeirão Preto - EERP: Unidade de conservação estadual, criada pelo Decreto nº 22.691/84. Conhecida como Mata de Santa Tereza, esta formação de floresta estacional semidecidual possui área total de 154,00 hectares. Foi criada em sua origem como "Reserva Estadual Florestal em terra roxa legítima", em 1957. Em 1984, foi transformada em Estação Ecológica. Totalmente constituído por terras públicas, que sofre extrema pressão pela expansão urbana. Nesse cenário, a Estação Ecológica de Ribeirão Preto ou Estação Ecológica da Mata de Santa Tereza preserva uma amostra da Mata Atlântica, que, embora pequena, é a única em uma região muito devastada. Está localizada em região que apresenta apenas 3,4% de remanescentes florestais e a montante do ribeirão Preto o que amplia a sua importância para a

estabilidade ambiental, por meio da conservação dos corpos-d'água, recuperação florestal e estabelecimento de corredores ecológicos. Sua localização também contribui para proteção da bacia hidrográfica do Pardo, sendo referência para o conhecimento científico de espécies nativas para projetos de recuperação de áreas degradadas.

A EERP possui Plano de Manejo, onde foi determinado suas áreas de amortecimento, conforme pode ser observado na imagem abaixo:

Imagem 17: Estação Ecológica de Ribeirão Preto - Inserção na Paisagem



Conforme é possível constatar, no interior da zona de amortecimento da Unidade de Conservação há usos rurais intensivos e também desenvolvimento urbano. Embora predominem os empreendimentos de alto padrão e baixa densidade populacional, é recorrente no município notícias de atropelamento de fauna, além da facilitação do acesso à Mata pela proximidade urbana gerar inúmeros riscos à mesma, com recorrentes abandonos e ateamento de fogo de objetos e veículos (provavelmente fruto de roubos e furtos) em suas proximidades e até em seu interior.

Ponto crítico

Em 2014 a EERP sofreu com um incêndio de grandes proporções e, após estudo realizado na área para subsidiar o projeto de recuperação, constatou-se que o local não possui resiliência suficiente para se recuperar por regeneração natural. Após o incêndio o excesso de lianas e vegetação invasora causou a degradação deste fragmento ano a ano. Após constatada a sua dificuldade de resiliência, a EERP passou a fazer parte do cadastro estadual de áreas para recuperação, sendo dividida em duas glebas iguais. Metade do fragmento está sob a responsabilidade de recuperação ambiental da empresa SANEN Engenharia, em virtude de compensações ambientais após a aprovação de EIA/RIMA de atividade minerária, que já iniciou seu compromisso em 2018. A outra metade do fragmento está sob a responsabilidade de recuperação da CPTM, que ainda não iniciou suas atividades de recuperação.

Conforme é possível observar na imagem acima, a deficiência de conectividade desta área de amortecimento compromete o trânsito de fauna nesta Unidade de Conservação, fazendo com que este amortecimento possua possibilidades de conexões muito restritas. A dificuldade de conectividade de um fragmento florestal está intimamente relacionada à sua capacidade de resiliência, ao dificultar o trânsito de fauna e conseqüentemente diminuir sua capacidade de regeneração de espécies zoocóricas, além da diminuição drástica de fauna que ocorreu após o incêndio ocorrido em 2014, por morte e por diminuição da disponibilidade de alimentos.

Diante destas ocorrências e constatações, a ocupação da Zona de Amortecimento da EERP deve seguir critérios mais rígidos, pois são evidentes todo impacto ambiental que a ocupação do seu entorno gerou na área, principalmente no afugentamento e recorrentes atropelamentos da fauna. Algumas ações simples foram realizadas com a instalação de estruturas aéreas para a passagem dos macacos prego que habitam o local, e algumas passagens subterrâneas para os mamíferos, porém apenas estas medidas não mitigam o impacto gerado pela ocupação do entorno.

Área de Proteção Ambiental Morro de São Bento: A APA foi criada pela Lei Estadual nº 6131/1988 com o objetivo de proteger a vegetação remanescente de Mata Atlântica, com área de 1,93 hectares.

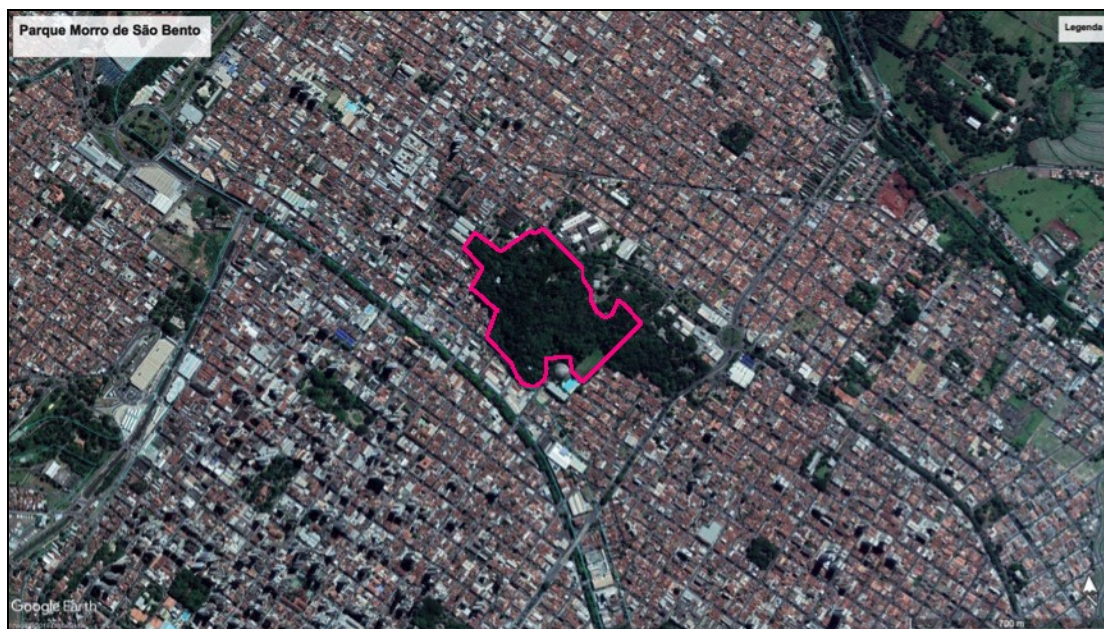
A pequena APA protege vegetação remanescente de mata atlântica do antigo Mosteiro São Bento, no Morro de São Bento, anteriormente conhecido como o Morro do Cipó. Está localizada próxima a vários equipamentos municipais, como o Bosque Municipal, o Parque Municipal onde há um zoológico. Começou quando em 1907, com a aquisição da chamada Chácara Olympia, com pouco mais de 300 m². Em 1930, transformou-se em Bosque Municipal, destinado à preservação da flora e fauna, esforço compensado com a criação da APA. O local abriga uma comunidade de bugios, espécie ameaçada de extinção.

Em relação à vegetação, de floresta estacional semidecidual, registra espécies como o angico, a aroeira e o jequitibá-branco.

Em 1995, através da Lei Complementar 476/95, foi criado o "**PARQUE MUNICIPAL DO MORRO DE SÃO BENTO**", em área de 25,088 hectares, sobrepondo a área da APA, de domínio da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, localizado no Morro do São Bento, constituindo-se em um complexo de áreas verdes (Bosque Municipal "Fábio Barreto"), "Conjunto Cultural Antônio Palocci" (Teatro Municipal, Teatro de Arena, Casa da Cultura), Casa do Rádio Amador e espaços esportivos (Conjunto Poli-Esportivo "Elba de Pádua Lima" - Cava do Bosque).

Abaixo é possível visualizar o contexto do Parque na paisagem urbana:

Imagem 18: Parque Morro de São Bento - Inserção na Paisagem



Parque Ecológico Ângelo Rinaldi - Horto Municipal Florestal: protegido após a lei Complementar 618/96, que criou o Parque Ecológico e Botânico "ÂNGELO RINALDI", na gleba pertencente ao Horto Florestal Municipal de Ribeirão Preto, com cerca de 560.000 m². Foi criado para garantir a preservação, resgate e banco genético das espécies florestais da região; refúgio e proteção da fauna; produção de mudas de espécies para reflorestamento e urbanização urbana; garantia de espaços para a pesquisa, educação ambiental, cultura, lazer e turismo ecológico.

Embora o viveiro de mudas do Horto Florestal esteja em funcionamento, a área do Parque e Horto está abandonada, com suas edificações sem estado físico compatível para o uso, em más condições de preservação.

Imagem 19: Horto Florestal



Fonte: Arquivo pessoal

Imagem 20: Viveiro do Horto Florestal



Fonte: Arquivo pessoal

Estação Ecológica Guarani: criada pelo Decreto municipal 79/2018, a área de 43,00 hectares de Cerradão em fase de manutenção de plantio, teve origem em uma compensação ambiental. A criação da Estação Ecológica Guarani tem por objetivo a preservação dos ecossistemas e processos ecológicos, em zona de grande relevância ambiental e hídrica, possibilitando a realização de pesquisas científicas e o desenvolvimento de atividades de educação e interpretação ambiental em contato com a natureza, de acordo com o que dispuser o Plano de Manejo da unidade ou regulamento específico.

O plantio de espécies de Cerradão foi finalizado em março de 2018 com previsão de manutenção até março de 2021. O Prazo para elaboração do Plano de Manejo desta unidade de Conservação é no ano de 2023.

A unidade de conservação está localizada em área rural, adjacente às áreas de campos de várzea do Córrego Tamanduá.

Imagem 21: Estação Ecológica Guarani. Inserção na paisagem.



Imagem 22: EE Guarani - Janeiro de 2019



Fonte: Arquivo pessoal.

Imagem 23: EE Guarani - Janeiro de 2019



Fonte: Arquivo pessoal.

Razão Social: SUV AUTO POSTO DE SERVIÇOS LTDA.

Endereço: AV. DR. PLÍNIO DE CASTRO PRADO, 475

Atividade: Posto de serviço

Razão Social: POSTO DM7 COMBUSTÍVEIS LTDA.

Endereço: R. CEARÁ, 1908

Atividade: Posto de serviço

As áreas indicadas em amarelo, estão sob Investigação, ou seja, estudos e pesquisas orientadas pelos procedimentos da CETESB já iniciaram para que haja tomada de decisão sobre a descontaminação. Áreas identificadas:

Razão Social: SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE "Lixão de Serrana"

Endereço: ROD. ABRÃO ASSED

As áreas indicadas em Laranja, são áreas contaminadas em processo de reutilização. São elas:

Razão Social: COHAB JARDIM DAS PALMEIRAS II (RIBEIRÃO PRETO)

Endereço: EST. DO PIRIPAU

Atividade: Resíduo

Razão Social: COHAB JARDIM JULIANA "A" (RIBEIRÃO PRETO)

Endereço: EST. MUNICIPAL PARA SERRANA

Atividade: Resíduo

As áreas contaminadas cadastradas em Ribeirão Preto, Independente do tipo ou grau de contaminação, estão em monitoramento, estudo ou remediação, conduzidos em processos junto à Cetesb, que possui atribuição e procedimentos técnicos suficientes para autorizar ou impedir pontualmente os usos inadequados.

6. FRAGILIDADE AMBIENTAL

Baseado nos diagnósticos e dados levantados dos itens anteriores, e após pesquisa de métodos adequados para os aspectos relevantes encontrados, foram geradas duas Cartas de Fragilidade para o Município de Ribeirão Preto para análise ambiental do seu território.

As análises das fragilidades dos ambientes naturais e antropizados basearam-se na metodologia proposta por Ross (1994). Este modelo propõe que cada uma destas variáveis seja hierarquizada em classes de acordo com sua vulnerabilidade. Assim, as variáveis mais estáveis apresentarão valores mais próximos de 1,0, as intermediárias ao redor de 3,0 e as mais vulneráveis estarão próximas de 5,0. Desta forma, a partir da composição das relações destas quatro variáveis:

- Geologia - categoria hierárquica muito fraca (1) a muito forte (5);
- Solos - classes de fragilidade muito fraca (1) a muito forte (5);
- Geomorfologia - grau de proteção muito alto (1) a muito baixo/nulo (5);
- Declividade - categoria hierárquica muito fraca (1) a muito forte (5).

Foi então estabelecida uma classificação da fragilidade através da composição entre estes quatro planos de informação composta pelas categorias e Algarismos acima mencionados.

Da combinação desses Algarismos (ex: 1111, 1213, 2345, 3423, 5555), foi possível hierarquizar os graus de fragilidade natural. Nesta convenção, o conjunto numérico 1111 representa todas as variáveis favoráveis (fragilidade muito baixa), e o conjunto numérico 5555 apresenta todas as variáveis desfavoráveis (fragilidade muito forte). Através desta análise empírica proposta por ROSS (1994), foi possível estabelecer quais áreas podem ser consideradas como mais críticas.

A identificação dos ambientes naturais e de suas fragilidades permite melhor definição das diretrizes e ações a serem implementadas no espaço físico-territorial. Consideram

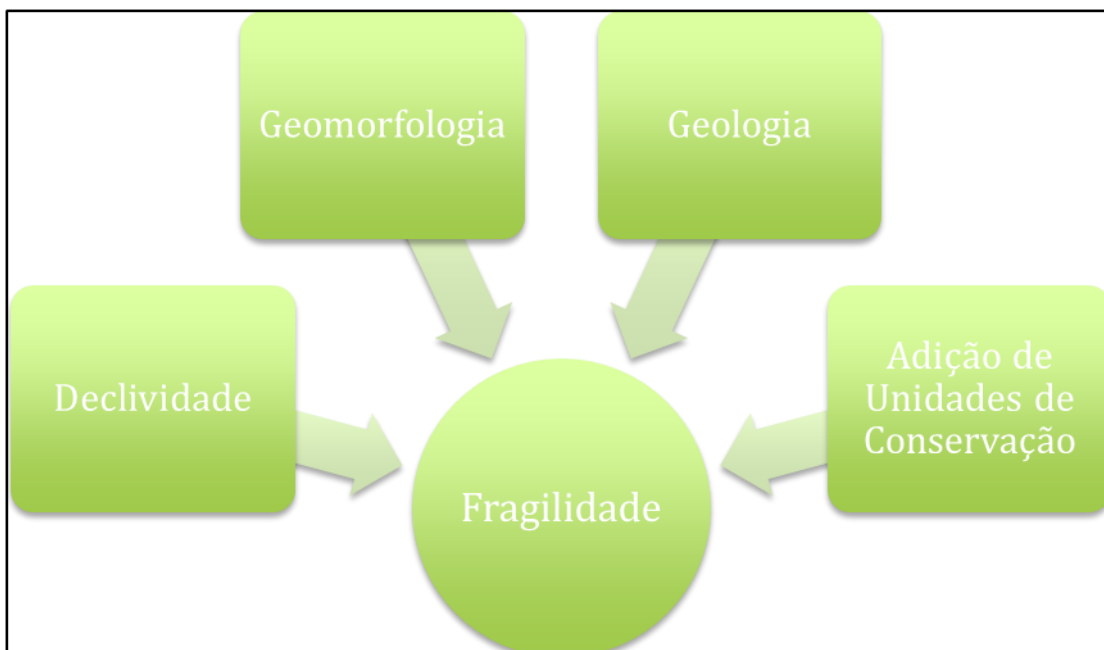
que o mapa de fragilidade ambiental constitui uma das principais ferramentas utilizadas pelos órgãos públicos na elaboração do planejamento territorial ambiental. O mapeamento da fragilidade ambiental permite avaliar as potencialidades do meio ambiente de forma integrada, compatibilizando suas características naturais com suas restrições.

Os autores consideram ainda que a metodologia da fragilidade empírica proposta por Ross (1994) fundamenta-se no princípio de que a natureza apresenta funcionalidade intrínseca entre seus componentes físicos e bióticos.

Os procedimentos operacionais para a sua construção exigem num primeiro momento os estudos básicos de diagnóstico (relevo, solo, geologia, clima, uso da terra, cobertura vegetal, etc.). Posteriormente, essas informações são analisadas de forma integrada gerando um produto síntese que expressa os diferentes graus de fragilidade que o ambiente possui em função de suas características genéticas (KAWAKUBO et al., 2005).

Para a análise da fragilidade ambiental utilizou-se como procedimento metodológico-operacional a análise multicritério. Como tal procedimento é obrigatoriamente multi e interdisciplinar, todos os critérios utilizados - incluindo a escolha dos produtos analíticos, sua influência e peso - foram definidos primeiramente com base nos trabalhos referenciados e também pelo conhecimento técnico da equipe.

Os resultados obtidos foram dois mapas temáticos, um representando a Fragilidade Potencial com base no trabalho referenciado (ROSS,1994 e ROSS,2011) e outro a Fragilidade Potencial novamente, mas adaptou-se a metodologia citada utilizando-se como produtos temáticos as particularidades do município de importância ambiental conhecida e protegida por legislação específica.



Para a integração dos dados foram definidos valores em porcentagem, associados à influência de cada um dos temas, conforme o Quadro abaixo:

Tema	Influência Mapa 01	Influência Mapa 02
Geologia	15	60
Geomorfologia	20	20
Pedologia	30	10
Declividade	35	10
UC - expansão	0	Plano de Manejo
Total	100	100

*A área foi adicionada após o Mapa pronto, em virtude do Plano de Manejo da EERP que consta a obrigatoriedade de todo empreendimento ser analisado pelo Conselho da UC.

Após a definição da influência de cada um dos temas, foi realizada a reclassificação das informações retratadas por eles para um mesmo sistema de valores. Tal sistema foi representado por números inteiros inseridos em uma escala de 1 (um) a 5 (cinco) indicando o nível de fragilidade associado a cada classe dos produtos temáticos, conforme a metodologia proposta por Ross (1994).

Classes de Fragilidade

Classes de Fragilidade	Peso
Muito Baixa	1
Baixa	2
Média	3
Alta	4
Muito Alta	5

Distribuição de Pesos na Variável Geologia na Fragilidade Potencial

Geologia	Peso
Depósitos aluviais quaternários	1
Coberturas cenozóicas indiferenciadas	3
Formação Serta Geral	1
Intrusivas tabulares	2
Formação Botucatu	3
Formação Pirambóia	3

Os pesos distribuídos entre as unidades geomorfológicas também foram definidos de acordo com as observações apresentadas no item referente ao diagnóstico geológico deste trabalho, na proposta de Ross (1994).

Os pesos aumentam progressivamente conforme o relevo apresenta maiores amplitudes altimétricas e, portanto, maior fragilidade frente aos processos de dinâmica superficial.

Às planícies fluviais foi atribuído o peso máximo de classificação em função das inundações e fragilidade ambiental, sobretudo durante a estação chuvosa.

Foi dado peso máximo também às áreas de Unidades de Conservação e suas áreas de amortecimento que estão inseridas em áreas urbanas ou de expansão ainda não totalmente ocupadas.

Distribuição de Pesos na Variável Solos na Fragilidade Potencial

Solos	Peso
Latossolos	1
Nitossolos vermelhos	2
Neossolo litólico e quartzo	3
Neossolos háplicos	4
Gleissolos	5

A definição dos pesos para o tema Pedologia - Solos, foi norteadada pelos critérios elencados em Ross (1994), que considera a fragilidade dos solos como sinônimo de erodibilidade.

Neste contexto, os latossolos, que ocupam a maior parte do território municipal, apresentaram a menor fragilidade. Os latossolos estão associados principalmente a relevos planos e suave ondulados, apresentam boa drenagem e boa resistência à erosão. Tais fatores conferem a esta classe de solo um grau de fragilidade “Muito baixa”.

Assim como a pedologia, os critérios que nortearam a escolha dos pesos para as classes de declividade basearam-se nas observações feitas por Ross (1994).

As classes de declividade foram definidas conforme os estudos de Capacidade de Uso/Aptidão Agrícola. Estes estudos, associados aos limites críticos da geotecnia, indicam a intensidade dos processos erosivos, dos riscos de escorregamento/deslizamentos e inundações frequentes, onde ocorre o aumento da fragilidade associado ao aumento da declividade. Dessa forma, à medida que ocorre o aumento da declividade também há o incremento da fragilidade, ficando as baixas declividades (abaixo de 6%) caracterizadas como de menor fragilidade, conforme o quadro abaixo:

Distribuição de Pesos na Variável Declividade na Fragilidade Potencial

Declividade	Pesos
Menor que 6%	1
De 6% à 12%	2
De 12% à 20%	3
De 20% à 30%	4
Acima de 30%	5

Distribuição de Pesos na Variável Geomorfologia na Fragilidade Potencial

Geomorfologia	Pesos
Planalto centro ocidental	1
Planaltos em Patamares estruturais	3
Pequenas Planícies Pluviais	5

Posteriormente à definição da influência dos temas, e também dos pesos associados as suas classes, foi realizada a sobreposição das informações através da análise espacial. A fórmula utilizada consiste na somatória da influência do tema multiplicada pelo peso das classes, gerando como produto síntese o Mapa de Fragilidade Potencial do município de Ribeirão Preto.

Após a elaboração do Mapa de Fragilidade Potencial de forma tradicional conforme a metodologia escolhida e os pesos por ela sugeridos, seguindo a mesma metodologia, foi gerado outro Mapa de Fragilidade Potencial, alterando as porcentagens associadas à influência de cada um dos temas, onde aplicou-se porcentagem maior de fragilidade em relação à geologia, para evidenciar as áreas reconhecidas como de recarga do Aquífero guarani, e foi evidenciada a Unidades de Conservação em áreas de expansão urbana.

Por não haver referências de pesos para estas classes em especial, a definição dos pesos nesta nova análise, considerou:

- Diminuição da porcentagem de fragilidade da declividade, manutenção dos valores para geomorfologia e aumento extrapolado para as áreas de recarga de aquífero.

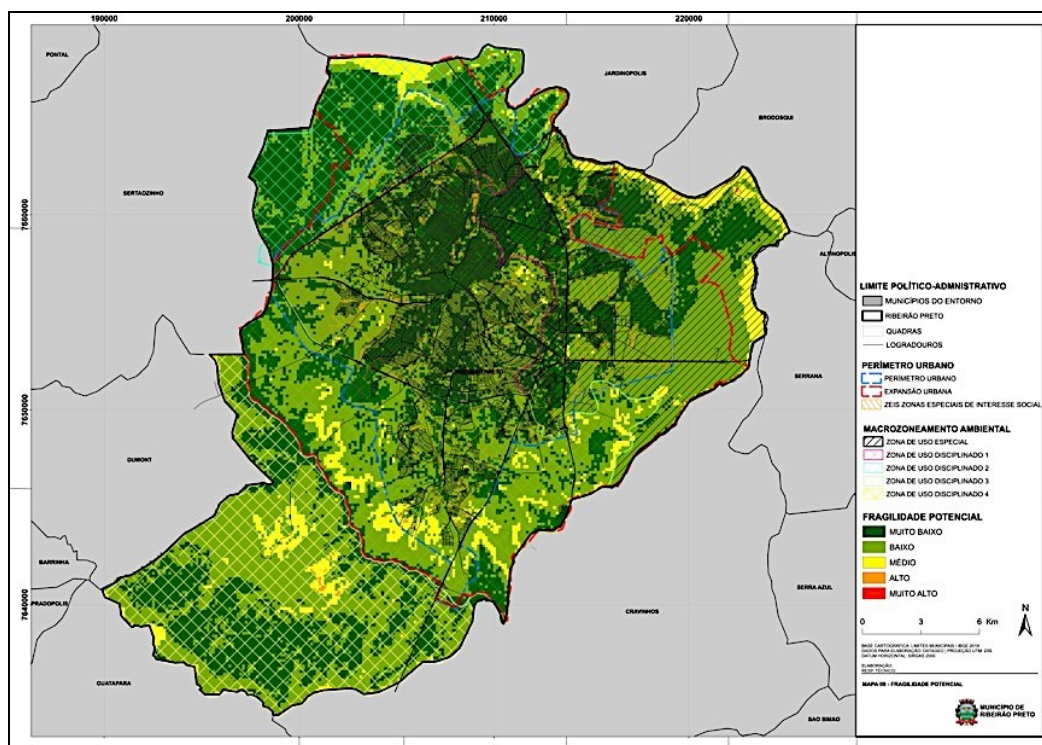
A diminuição das porcentagens de fragilidade dos solos e declividade, ocorreram por estas características não serem determinantes na ocupação de Ribeirão Preto, que possui praticamente todo seu território em declividade inferior à 6%, e também ocupado por solos de baixa erodibilidade. Por esta uniformidade, estes atributos aparentemente geraram um efeito tampão nas análises.

Proporcionalmente às porcentagens diminuídas, aumentou-se a porcentagem de fragilidade do aspecto geológico para 60%, e após o resultado final adicionou-se a área da Unidade de Conservação - Estação Ecológica de Ribeirão Preto e sua área de amortecimento, por ser a única área de Unidade de Conservação de Ribeirão Preto que possui área de amortecimento em área urbana e de expansão urbana que ainda

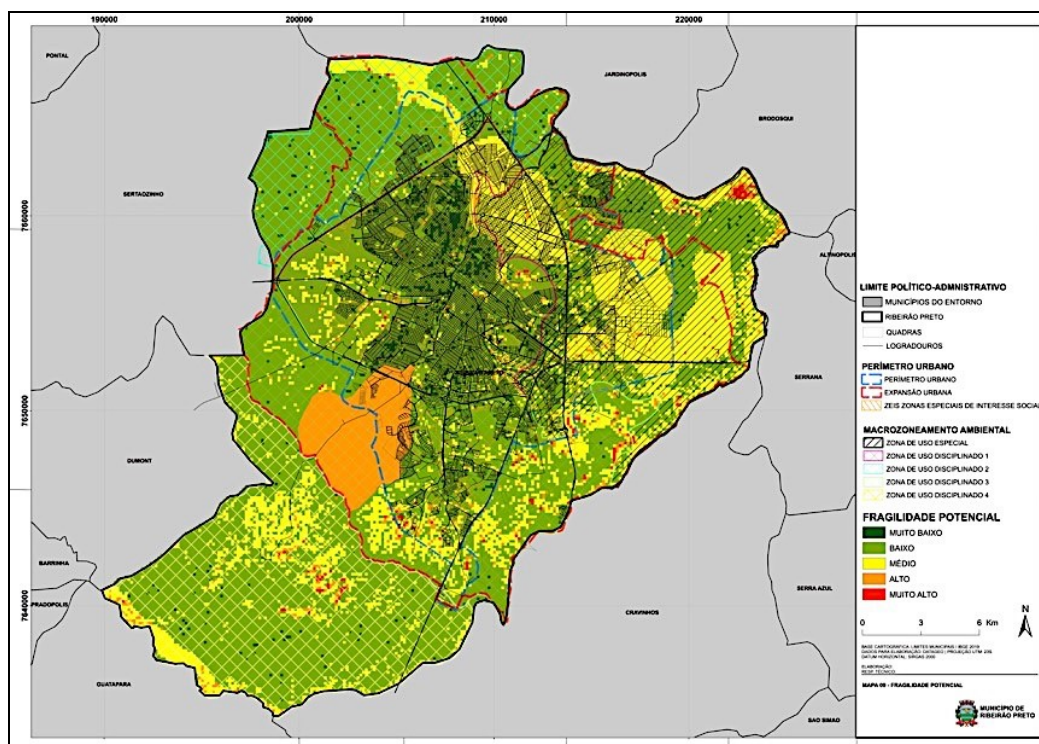
não está totalmente ocupada e consolidada. As demais Unidades de Conservação que ocorrem no município não possuem Plano de Manejo com áreas de amortecimento definidas, e, ou já possuem seu entorno consolidado, ou estão em áreas rurais.

O critério de classificação desta área como alta fragilidade, ocorre em virtude da sua inexistente capacidade de resiliência após incêndio ocorrido, pequena área de amortecimento para gerar sua conectividade (essencial para aumento da resiliência) e pela obrigação já imposta pela revisão do Plano Diretor e do Plano de Manejo para que todo novo empreendimento seja submetido à análise do Conselho gestor da EERP.

Mapa de Fragilidade 1: Realizado Conforme Indicado pela Metodologia Escolhida



Mapa de Fragilidade 2: Realizado Conforme Indicado pela Metodologia Escolhida e Modificações do Autor



Conforme pode-se notar no Mapa de fragilidade 01, quase todo território do município de Ribeirão Preto foi classificado como de muito baixa ou baixa fragilidade, evidenciando como fragilidade média apenas locais de maior altitude e áreas úmidas.

No Mapa de Fragilidade 02, onde foi dado maior peso e porcentagem de fragilidade para o aspecto geológico, foi evidenciada as formações onde ocorrem o afloramento e consequente recarga do aquífero Guarani no município.

Com a mudança destes índices, ainda assim todo o município continua com classificação de baixa fragilidade em maior parte de seu território, fragilidade média em locais específicos (formações geológicas Pirambóia e Botucatu, áreas úmidas e de maior altitude) e poucos locais com alta e muito alta fragilidade (áreas úmidas). As

áreas classificadas como alta ou muito alta fragilidade já possuem proteção garantida pela legislação vigente.

6.1 CONCLUSÃO

Diante do diagnóstico ambiental realizado, e do resultado da Carta de Fragilidade, podemos concluir que:

- Ribeirão Preto possui a maior parte de seu território apto à ocupação e desenvolvimento urbano;
- Suas formações geológicas, tipo de solo e topografia favorecem o desenvolvimento urbano sem que haja o comprometimento ambiental suficiente para ser classificado como alto impacto ou que degrade o meio ambiente de forma intensa, sendo pouco propenso a apresentar processos erosivos ou até processos de degradação, se realizados conforme a legislação vigente e normas aplicáveis;
- Desde que as questões sociais e de infraestrutura sejam planejadas e estejam de acordo com a legislação vigente, não há nenhuma área do município que apresente total impedimento de desenvolvimento urbano sob o aspecto ambiental;
- As áreas classificadas como média fragilidade - recarga do aquífero Guarani principalmente - são aptas à urbanização, devendo ser observado que, devido às diferenças de formações geológicas e solos que ocorrem nesta região e suas consequentes taxas diferentes de infiltração, há necessidade de receberem zoneamento específico conforme sua formação geológica e tipo de solo;
- As áreas classificadas como baixa fragilidade na Zona Leste, que possuem menor taxa de infiltração, não necessitam de extensões de áreas permeáveis iguais às áreas com maior capacidade de infiltração, que foram classificadas como média fragilidade;

- Todas as análises foram realizadas com dados pré-existent de dados disponíveis no Instituto geológico, Secretaria Estadual de meio Ambiente, IBGE e IGC. Tais informações provêm de mapas com grandes escalas, podendo haver detalhes e margem de erro. Há necessidade do município providenciar estudos confirmatórios sobre a geologia, pedologia, geotecnia, para que Cartas Base sejam elaboradas e Cartas de Fragilidade Potencial sejam realizadas com maior precisão, servindo de base para estabelecer as diretrizes de uso destes solos, respeitando seus atributos naturais; Com dados mais precisos, é possível ainda gerar com segurança uma Carta de fragilidade Emergente, que sobre a Carta de Fragilidade Potencial considera sua fragilidade em relação aos graus de proteção do solo;
- A partir destas Cartas Base, serão definidos quais estudos complementares cada empreendimento haveria de fornecer durante os processos de aprovação, podendo ser solicitada a revisão da extensão de áreas permeáveis se houver possibilidade de utilização de métodos comprovadamente eficazes de recarga artificial;
- Nas áreas aptas à urbanização consideradas de alta fragilidade - áreas de amortecimento de unidade de Conservação, sugere-se que novos empreendimentos sejam aprovados apenas quando for comprovado que problemas como o atropelamento de fauna silvestre, total bloqueio de acesso de animais domésticos às áreas protegidas e perdas de conectividade sejam sanados. A proximidade de moradores com a fauna silvestre não é aconselhável, podendo haver a transmissão de doenças como a febre amarela, febre maculosa, que geram matança proposital de animais pela falta de informação e educação ambiental do entorno, além da transmissão de doenças de animais domésticos para os silvestres. O Sistema viário nestas áreas de amortecimento jamais poderá causar qualquer modificação ou impedimento de conectividade;

- A maior quantidade de nascentes do município está localizada na Zona Sul, seguido por oeste e norte. Neste aspecto, a preservação dos recursos hídricos e áreas de preservação permanente nestas áreas propiciam a conectividade entre a vegetação natural presente no município. A menor quantidade de nascentes está na Zona Leste;
- Sobre a distribuição dos tipos de Vegetação no município: o Cerrado está presente principalmente na Zona Leste; a Mata Atlântica na Zona Sul e demais locais predominam os ecótonos;
- Zonas Sul e leste possuem maior quantidade de fragmentos florestais preservados;
- De forma geral, as áreas contaminadas do município, independente do tipo ou grau de contaminação, estão em monitoramento, estudo ou remediação, conduzidos em processos junto à Cetesb, que possui atribuição e procedimentos técnicos suficientes para autorizar ou impedir pontualmente os usos inadequados;
- Após a elaboração dos estudos básicos específicos que foram sugeridos, deverá ser gerada nova carta de Fragilidade Potencial, e também uma Carta de Fragilidade Emergente, a fim de retificar os prováveis impactos ambientais em cada situação levantada, de forma precisa, adequando as possibilidades de uso.

7. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALMEIDA, F. F. M. et al. Mapa Geológico do Estado de São Paulo: Nota Explicativa. São Paulo: Instituto de Pesquisas Tecnológicas - IPT, v. 1, 1981. 126 p. Escala 1:500.000.

BENEDETTI, M. M. et al. Representatividade e potencial de utilização de um banco de dados de solos do Brasil. Revista Brasileira de Ciência do Solo [Online], 32, n. 6, 2008. 2591-2600. Disponível em:

<http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0100-06832008000600036&lng=en&nrm=iso>. Acesso em: 22 abr. 2019.

BHERING, S. B. et al. Influência do modelo digital de elevação no mapeamento digital de atributos do solo por random forest (RF). Anais do XXXV Congresso Brasileiro de Ciência do Solo, Natal - RN, 2015. Disponível em: <http://www.cbcs2015.com.br/anais/index_int.php?id_trabalho=1443&ano=&ev=#me_nuanais>. Acesso em: 10 Mai. 2019.

BREIMAN, L. Random Forests. Machine Learnings, v. 45, p. 5-32, 2001. Disponível em: <<http://link.springer.com/article/10.1023%2FA%3A1010933404324>>. Acesso em: 05 mai. 2015.

BREIMAN, L.; FRIEDMAN, J. H.; OSHLEN, R. A. Classification and Regression Trees. Wadsworth: [s.n.], 1984.

BURROUGH, P. A.; MCDONNELL, R. A. Principle of Geographical Information Systems. Oxford University Press, p. 17-34, 1988. Disponível em: <[http://dds.cepal.org/infancia/guia-para-estimar-la-pobreza-infantil/bibliografia/capituloIV/Burrough%20Peter%20A%20y%20McDonnell%20Rachel%20A%20\(1998\)%20Principles%20of%20geographical%20information%20systems.pdf](http://dds.cepal.org/infancia/guia-para-estimar-la-pobreza-infantil/bibliografia/capituloIV/Burrough%20Peter%20A%20y%20McDonnell%20Rachel%20A%20(1998)%20Principles%20of%20geographical%20information%20systems.pdf)>. Acesso em: 03 mai. 2019.

CARVALHO, C. C. N. et al. Histórico do levantamento de solos no Brasil. Revista CI 5306

Brasileira de Cartografia, n. 65/5, 2013. 997-1013. Disponível em:
<<http://www.lsie.unb.br/rbc/index.php/rbc/article/download/722/630>>. Acesso em:
02 mai. 2019.

CARRÉ, F.; MCBRATNEY, A. B. Digital terrain mapping. Geoderma, v. 128, p. 340- 353,
2005.

CHAGAS, C. D. S. et al. MAPEAMENTO DIGITAL DA CTC EM SOLOS DO SEMIÁRIDO
BRASILEIRO. Anais do XXXV Congresso Brasileiro de Ciência do Solo, Natal - RN, 2015.
Disponível em:
<[http://www.cbcs2015.com.br/anais/index_int.php?id_trabalho=365&ano=&ev=#me
n uanais](http://www.cbcs2015.com.br/anais/index_int.php?id_trabalho=365&ano=&ev=#menuanais)>. Acesso em: 10 mai. 2019.

CHAGAS, C. S. Mapeamento Digital de Solos por correlação ambiental e redes neurais
em uma bacia hidrográfica no domínio de mar de morros. Viçosa: Tese (Doutorado),
2006. 223 p. Disponível em:
<[http://www.tede.ufv.br/tedesimplificado/tde_arquivos/25/TDE-2006-11-
07T142021Z-64/Publico/texto%20completo.pdf](http://www.tede.ufv.br/tedesimplificado/tde_arquivos/25/TDE-2006-11-07T142021Z-64/Publico/texto%20completo.pdf)>. Acesso em: 03 jun. 2019.

COELHO, F. F. Comparação de métodos no mapeamento digital de solos através de
variáveis geomorfológicas e sistemas de informações geográficas. Porto Alegre:
Dissertação de Mestrado, 2010. Disponível em:
<http://www.ufrgs.br/srm/ppgsr/publicacoes/Dissert.fabricio_coelho.pdf>. Acesso
em: 12 mai. 2019.

COELHO, F. F.; GIASSON, E. Métodos para mapeamento digital de solos com utilização
de sistema de informação geográfica. Ciência Rural, Santa Maria, v. 40, n. 10, p. 2099-
2106, 13 out. 2010.

CONCEIÇÃO, F. T.; SARDINHA, D. S.; SANTOS, C. M. Avaliação ambiental simplificada
dos recursos hídricos na bacia hidrográfica do Ribeirão Preto, São Paulo. OLAM–
Ciência & Tecnologia. RioClaro-SP, Brasil–AnoX, Vol.10, n.1, p.36. Janeiro-Julho/2010.

CONGALTON, R. G.; GREEN, K. Assessing the accuracy of remotely sensed data: principles and practices. 2a. ed. Boca Raton: CRC Press, 2009.

CRIVELENTI, R. C. Mineração de dados para inferência da relação solo- paisagem em mapeamentos digitais de solos. Campinas: Dissertação (Mestrado em Concentração em Gestão de Recursos Agroambientais) - Instituto Agrônômico, 2009. Disponível em: <<http://www.iac.sp.gov.br/areadoinstituto/posgraduacao/dissertacoes/pb1219307.pdf>>. Acesso em: 17 Mai. 2019.

CUTLER, R. D. et al. Random Forests for classification in Ecology. Ecology, v. 88, p. 2783-2792, 2007. Disponível em: <[http://www.sciencedirect.com/science/refhub/S0016-7061\(13\)00344-3/rf0060](http://www.sciencedirect.com/science/refhub/S0016-7061(13)00344-3/rf0060)>. Acesso em: 03 mai. 2019.

DEMATTÊ, J. A. M. et al. Comparação entre mapas de solos obtidos por sensoriamento remoto espectral e pelo método convencional. Pesquisa agropecuária brasileira, Brasília, 39, 2004. 1219-1229. Disponível em: <<http://www.scielo.br/pdf/pab/v39n12/22864.pdf>>. Acesso em: 03 mai. 2019.

DIAS, C. Solo brasileiro agora tem mapeamento digital. Embrapa Solos, 2014. Disponível em: <<https://www.embrapa.br/busca-de-noticias/-/noticia/2062813/solo-brasileiro-agora-tem-mapeamento-digital>>. Acesso em: 22 nov. 2014.
EMBRAPA. Sistema Brasileiro de Classificação de Solos. 3. ed. Rio de Janeiro: Embrapa Solos, 2013.

EMBRAPA. CENTRO NACIONAL DE PESQUISAS DE SOLOS. Procedimentos normativos para levantamentos pedológicos. Brasília: Embrapa-SPI, 1995. 166 p. Disponível em: <<http://ainfo.cnptia.embrapa.br/digital/bitstream/item/81913/1/PROCEDIMENTOS-NORMATIVOS-MANUAL.pdf>>. Acesso em: 03 mai. 2019.

FERREIRA, S. T. Estudo da vulnerabilidade à contaminação da águas subterrâneas na Região de Ribeirão Preto-SP. Rio Claro: Dissertação (Mestrado) - Universidade Estadual Paulista (UNESP) Campus de Rio Claro, 1992. 80 p. FORBES, T. R.; ROSSITER, D. & V. W.

A. Guidelines for evaluating the adequacy of soil resource. Ithaca: Cornell University Department of Agronomy, Soil Management Support Services (SMSS), Soil Conservation Service, USDA, 1987. 52 p. Disponível em: <<http://eprints.icrisat.ac.in/8766/1/RP%2D02147.pdf>>. Acesso em: 20 Mar. 2019.

GIASSON, E. et al. Decision trees for digital soil mapping on subtropical basaltic steplands. *Scientia Agrícola*, v. 68, p. 167-174, 2011. Disponível em: <http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0103-90162011000200006&lng=en&nrm=iso>. Acesso em: 03 Mai. 2019.

HÄRING, T. et al. Spatial disaggregation of complex soil map units: A decision-tree based approach in Bavarian forest soils. *Geoderma*, 2012. Disponível em: <http://www.researchgate.net/publication/255721682_Spatial_disaggregation_of_complex_soil_map_units_A_decision_tree_based_approach_in_Bavarian_forest_soils> . Acesso em: 03 Mai. 2019.

HEUNG, B.; BULMER, C.; SCHMIDT, M. G. Predictive soil parent material mapping at a regional-scale: A Random Forest approach. *Geoderma*, p. 141-154, 2014. Disponível em: <http://www.researchgate.net/publication/259089742_Predictive_soil_parent_materia_l_mapping_at_a_regional-scale_A_Random_Forest_approach>. Acesso em: 03 mai. 2019.

IBGE. Manual Técnico de Pedologia. 2. ed. Rio de Janeiro: Manuais Técnicos em Geociências, v. 4, 2007. Disponível em: <ftp://geoftp.ibge.gov.br/documentos/recursos_naturais/manuais_tecnicos/manual_tecnico_pedologia.pdf>. Acesso em: 01 mai. 2019.

IPT. INSTITUTO DE PESQUISAS TECNOLÓGICAS. Mapa geológico do Estado de São Paulo. São Paulo: (Publicação 1184. Memorial descritivo. Escala 1:500.000, Color), 1981.

KOTCHETKOFF-HENRIQUES, O. Caracterização da vegetação natural de Ribeirão Preto, SP - Bases para conservação. Ribeirão Preto: Tese de Doutorado - Faculdade de Filosofia Ciências e Letras de Ribeirão Preto, Universidade de São Paulo, 2003.

LAGACHERIE, P.; MCBRATNEY, A. B. A spatial soil information systems and spatial soil inference systems: perspectives for digital soil mapping. In: LAGACHERIE, P.; MCBRATNEY, A. B.; VOLTZ, M. Digital Soil Mapping: An introductory perspective. [S.l.]: [s.n.], v. 31, 2006. p. 3-22.

LANDIS, J. R.; KOCH, G. G. The measurement of observer agreement for categorical data. Biometrics, n. 33, p. 159-174, 1977.

LEPSCH, I. F. et al. Manual para levantamento utilitário do Meio Físico e Classificação de Terras no Sistema de Capacidade de Uso. Campinas: Sociedade Brasileira de Ciência do Solo, 1991.

LIAW, A.; WIENER, W. Classification and regression by random forest. R News 2, p. 18-22.

MCBRATNEY, A. B. et al. An overview of pedometric techniques for use in soil. Geoderma, v. 97, p. 293-327, 2000.

MOORE, I. D. et al. Soil attribute prediction using terrain analysis. Soil Science Society of America Journal, v. 57, p. 443-452, 1993.

NEUMANN, M. R. B. Mapeamento Digital de Solos, no Distrito Federal. Brasília: Tese de Doutorado - Instituto de Geociências da Universidade de Brasília, 2012. OLIVEIRA, J. B. Pedologia aplicada. 2. ed. Piracicaba: FEELQ, 2005. OLIVEIRA, J.B. & PRADO, H. Levantamento pedológico semi-detalhado do Estado de São Paulo - Quadrícula de Ribeirão Preto, escala 1:100.000. Convênio Embrapa - Secretaria de Agricultura e Abastecimento do estado de São Paulo, Coordenadoria da Pesquisa Agropecuária e Instituto de Agronomia - Seção de Pedologia, Campinas, 1983.

OLIVEIRA, J. B.; PRADO, H. Levantamento pedológico semidetalhado do Estado de São Paulo: quadrícula de Ribeirão Preto. Campinas: Instituto Agrônomo de Campinas, 1987.

OLIVEIRA, J.B. 1999. Solos do Estado de São Paulo: descrição das classes registradas no mapa pedológico. Boletim científico no 45, Instituto Agrônomo de Campinas, Campinas.

OLIVEIRA, S. A. M. et al. Digitalização e disponibilização dos filmes originais dos Projetos RADAM/RADAMBRASIL - Exemplos para aplicação. Anais XV Simpósio Brasileiro de Sensoriamento Remoto, Curitiba, p. 8303-8309, 2011. Disponível em: <<http://www.dsr.inpe.br/sbsr2011/files/p0440.pdf>>. Acesso em: 03 mai. 2019.

OLIVEIRA, S. R. D. M.; ZURMELY, H. R. Sistema de Informação de Solos Brasileiro. SISOLOS, 2014. Disponível em: <<http://www.sisolos.cnptia.embrapa.br/>>. Acesso em: 28 abr. 2019.

Oliveira, M. F. Mapeamento digital de solos da quadrícula de Ribeirão Preto - SP pelo método Random Forest. Jaboticabal: Dissertação (Mestrado em Agronomia) - UNESP, 2015.

OSHIRO, T. M. Uma abordagem para a construção de uma única árvore a partir de uma Random Forest para classificação de bases de expressão gênica. Ribeirão Preto: Dissertação (Mestrado em Bioinformática) - Universidade de São Paulo, 2013.

PEREIRA, I. Z. C.; FERNANDES, M. N.; MENEZES, P. M. L. Modelo conceitual e procedimentos metodológicos para a análise e interpretação de imagens no Projeto RADAM. Anais.

QI, F.; ZHU, A. X. Knowledge discovery from soil maps using inductive learning. International Journal of Geographical Information Science, v. 17, n. 8, p. 771- 795, 2003. Disponível em: <http://solimserver.geography.wisc.edu/pdfs/QiFeng_IJGIS2003.pdf>. Acesso em: 03 mai. 2019.

ROSS, J. L. S. "Análise e síntese na abordagem geográfica da pesquisa para o planejamento ambiental." Revista do Departamento de Geografia 9 (2011): 65-75.

ROSS, J. L. S. Análise Empírica da Fragilidade dos Ambientes Naturais e Antropizados. Revista do Departamento de Geografia, São Paulo, n. 8, 1994.

ROSS, J. L. S. Geomorfologia: Ambiente e Planejamento. São Paulo: Contexto, 1990.

RUDORFF, B. F. T. et al. Studies on the Rapid Expansion of Sugarcane for Ethanol Production in São Paulo State (Brazil) Using Landsat Data. Remote Sensing, p. 1057-1076, 2010. Disponível em: <<http://www.mdpi.com/2072-4292/2/4/1057>>. Acesso em: 03 mai. 2019.

SANTOS, H. G. Importância e evolução dos levantamentos de solos no Brasil. Boletim Informativo - Sociedade Brasileira de Ciência do Solo, v. 32, n. 1, p. 18- 20, 2007.

SARMENTO, E. C. Comparação entre quatro algoritmos de aprendizagem de máquina no mapeamento digital de solos do Vale dos Vinhedos, RS, Brasil. Porto Alegre: Dissertação (Mestrado) Programa de Pós-Graduação em Ciência do Solo, Faculdade de Agronomia, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, 2010. Disponível em: <<http://hdl.handle.net/10183/25977>>. Acesso em: 03 mai. 2019. SENTELHAS, P. C. et al. Balanços Hídricos Climatológicos do Brasil - 500 balanços hídricos de localidades brasileiras. Esalq, 1999. Disponível em: <<http://www.lce.esalq.usp.br/bhbrasil/Saopaulo>>. Acesso em: 03 mai. 2019.

SILVA, F. P. et al. Arcabouço geológico e hidrofácies do Sistema Aquífero Guarani, no município de Ribeirão Preto (SP). Revista Brasileira de Geociências, v. 38, n. 1, p. 56-67, 2008.

SINELLI, O. et al. Mapa geológico do nordeste do Estado de São Paulo. Ribeirão Preto: Convênio CNEC/FFCL USP, 1973.

SINELLI, O. et al. A Hidrogeologia de Ribeirão Preto. Congresso Brasileiro de Águas Subterrâneas, Recife, 1980. 319-335. Disponível em:

<<http://aguassubterraneas.abas.org/asubterraneas/article/viewFile/23871/15944>>.

Acesso em: 04 jun. 2019.

SIRTOLI, A. E. et al. Atributos topográficos secundários no mapeamento de pedoformas. Geociências, São Paulo, n. 1, p. 63-77, 2008.

SOARES, P. C. et al. Geologia do nordeste do Estado de São Paulo. Congresso Brasileiro de Geologia, Aracaju, 1, 1973. 209-236.

SOIL SURVEY DIVISION STAFF. Soil Survey Manual: revised. Washington: Soil Conservation Service. U.S. Department of Agriculture Handbook 18, 1993. 437 p.

Disponível em:

<http://www.nrcs.usda.gov/Internet/FSE_DOCUMENTS/nrcs142p2_050993.pdf>.

Acesso em: 03 Mai. 2019.

STUM, A. K. Random Forests Applied as a Soil Spatial Predictive Model in Arid Utah.

[S.l.]: [s.n.], 2010. Disponível em:

<<http://digitalcommons.usu.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1732&context=etd>>.

Acesso em: 03 mai. 2019.

TEN CATEN, A. et al. Mapeamento digital de classes de solos: características da abordagem brasileira. Ciência Rural, Santa Maria, v. 42, n. 11, p. 1989-1997, novembro

2012. Disponível em: <<http://www.scielo.br/pdf/cr/v42n11/a31912cr2012-0022r1.pdf>>. Acesso em: 20 Mai. 2019.

THOMPSON, J. A. et al. Digital Soil Mapping: Interactions with and Applications for Hydropedology. Hydropedology, n. 1, p. 665-709, 2012.

VERDADE, F. C. et al. Solos da Bacia de Taubaté (vale do Paraíba). Levantamento de reconhecimento. Séries monotípicas, suas propriedades genético-morfológicas, físicas e químicas. Bragantia, Campinas, v. 20, n. 4, p. 43-322, 1961. Disponível em: <<http://www.scielo.br/pdf/brag/v20nunico/04.pdf>>. Acesso em: 24 jan. 2015.

VILLAR, P. C. Gestão das Áreas de Recarga do Aquífero Guarani: o caso do município de Ribeirão Preto, São Paulo. São Paulo: Dissertação (Mestrado em Ciência Ambiental), 2008.

Sander da Rocha Nascimento/ Jonas Teixeira Nery (2005) - Anais do X Encontro de Geógrafos da América Latina – 20 a 26 de março de 2005 – Universidade de São Paulo pg 10031-10041.

ANEXO VI
Diagnóstico Urbanístico



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO – SP

SECRETARIA DO PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

REVISÃO DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

PRODUTO 5: DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO

SÃO PAULO

JUNHO/2019

ÍNDICE

1.	INTRODUÇÃO	6
2.	METODOLOGIA	8
3.	ASPECTOS URBANÍSTICOS	10
3.1	LOCALIZAÇÃO	10
3.2	MACRO ACESSIBILIDADE	11
3.2.1	RODOVIAS	11
3.2.2	FERROVIAS	15
3.2.3	AEROVIÁRIO	18
3.3	ESTRUTURA DE CIRCULAÇÃO	21
3.4	USO DO SOLO: CONCENTRAÇÕES DE ATIVIDADES NÃO RESIDENCIAIS E DENSIDADES DEMOGRÁFICAS	32
3.4.1	ATIVIDADES NÃO RESIDENCIAIS	32
3.4.2	DENSIDADES DEMOGRÁFICAS	46
3.5	CONSIDERAÇÕES FINAIS	50

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: Localização	10
Figura 2: Região Metropolitana de Ribeirão Preto	11
Figura 3: Rede Rodoviária	12
Figura 4: Rede Rodoviária – Concentração de Intersecções	14
Figura 5: Anel Viário	15
Figura 6: Rede de Ferrovias	16
Figura 7: Aeroporto, Ferrovia, Rodovia	17
Figura 8: Concentração de Estações Ferroviárias	18
Figura 9: Aeroportos	19
Figura 10: Concentração de Aeroportos/Rotas Aéreas	20
Figura 11: Conjunto de Acessos	21
Figura 12: Perímetro Urbano e Área de Expansão Urbana	22
Figura 13: Anel Viário e Estrutura Central	24
Figura 14: Anel Viário e Eixos Estruturantes	25
Figura 15: Anel Viário e Sistema Estruturante	26
Figura 16: Anel Viário e Anéis de Circulação	27
Figura 17: Aspectos do Sistema Viário	28
Figura 18: Concentração de Intersecções Viárias	30
Figura 19: Concentração de Intersecções Viárias e Atividades Econômicas	31
Figura 20: Ribeirão Preto - Subsetores	32
Figura 21: Estabelecimentos de Comércio - Localização	39
Figura 22: Estabelecimentos de Comércio - Concentração	40
Figura 23: Estabelecimentos de Serviços - Localização	41
Figura 24: Estabelecimentos de Serviços - Concentração	42
Figura 25: Estabelecimentos Industriais - Localização	43

Figura 26: Estabelecimentos Industriais - Concentração _____	44
Figura 27: Estabelecimentos de Agropecuária - Localização _____	45
Figura 28: Estabelecimentos de Agropecuária - Concentração _____	46
Figura 29: Densidade Demográfica - Habitante/Hectare _____	48
Figura 30: Densidade Populacional - Setores _____	49
Figura 31: Hipótese de Ocupação _____	51
Figura 32: Hipótese de Ocupação sobre Foto Aérea _____	53

ÍNDICE DE TABELAS

<i>Tabela 1: Atividades Econômicas e Empregos por Setores</i> _____	33
<i>Tabela 2: Participação das Atividades Econômicas (por Número de Empregos) por Setor</i> _____	37
<i>Tabela 3: Distribuição de Domicílios por Faixas de Renda</i> _____	54

INTRODUÇÃO

Nesta etapa dos trabalhos para a revisão da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo da cidade de Ribeirão Preto será apresentado o diagnóstico urbanístico.

O objetivo principal dos estudos que embasaram o diagnóstico é formular uma leitura de algumas das principais características da cidade no que tange à influência que tais fatores tiveram e poderão vir a ter sobre o processo de desenvolvimento urbano.

Serão abordados temas como macroacessibilidade, estrutura viária, localização de atividades econômicas, densidades populacionais, formas de ocupação do território e as relações que esses fatores estabelecem entre si na determinação das dinâmicas urbanas.

A Lei Complementar nº 2866/2018 que dispõe sobre a revisão do Plano Diretor atribuiu à revisão da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo o papel de, entre outros, estabelecer parâmetros para a ocupação das denominadas Unidades de Ocupação Planejada e para as Áreas de Reestruturação Urbana reforçando a necessidade de que sejam estabelecidos parâmetros de uso e ocupação do solo que induzam a uma maior proximidade entre habitação, empregos e acesso a bens e serviços no sentido de tornar mais equilibradas as disposições territoriais dessas atividades e assim racionalizar tanto os investimentos públicos, quanto os investimentos privados na produção e desenvolvimento da cidade.

Este trabalho não se deterá sobre a análise da legislação urbanística da cidade, já abordada em etapa anterior, dedicando-se à leitura e interpretação de dados obtidos junto à Prefeitura e outras fontes públicas e de que forma tais dados são reveladores da atual dinâmica urbana. O diagnóstico urbanístico, por outro lado, não se limitará à constatação dos fatos geradores de eventuais desequilíbrios, buscando apontar em seu bojo as potencialidades que se apresentam para a superação desses obstáculos.

Trata-se, portanto, de uma ferramenta de suporte à elaboração das diretrizes da política de desenvolvimento urbano, assim como os estudos econômicos e ambientais em andamento.

1. METODOLOGIA

No decorrer do presente trabalho serão apresentadas considerações sucintas sobre a inserção regional da cidade de Ribeirão Preto e suas conexões com outras cidades a partir de diversos modais – rodoviário, ferroviário, hidroviário e aeroviário. As informações foram obtidas junto ao sítio do Ministério dos Transportes.

Na sequência será abordado o sistema de circulação geral da cidade não no que se refere às funções e classificações atribuídas a esse sistema pela legislação em vigor, nem quanto ao seu desempenho quanto à fluidez de tráfego, mas sim quanto à sua configuração física – anéis de circulação, conformação física das quadras e sua influência e potencialidades na conformação atual e na conformação futura da cidade.

Dados da Relação Anual de Informações Sociais (Rais) do Ministério da Economia serão utilizadas para localizar as atividades econômicas – agrupadas em atividades de comércio, serviços, industriais e agropecuárias/extrativistas, bem como para informar o número de vínculos empregatícios. A localização das atividades econômicas e o número de vínculos empregatícios permitem averiguar a medida da diversidade do uso do solo quando aliadas às informações sobre densidades demográficas. Tais informações serão apresentadas pelos subsetores e/ou setores, conforme divisão atualmente em vigor, e ainda sobre agrupamentos propostos de setores, delimitados em função das características do sistema viário e da distribuição territorial das atividades econômicas. Os dados relativos às densidades demográficas se originam de informações do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) para o Censo de 2010. As relações que se estabelecem entre densidade demográfica, densidade de empregos, número de vínculos empregatícios e número de habitantes permitem vislumbrar as centralidades existentes e aquelas em conformação. Serão comentadas as principais características das tipologias construtivas dos setores e subsetores.

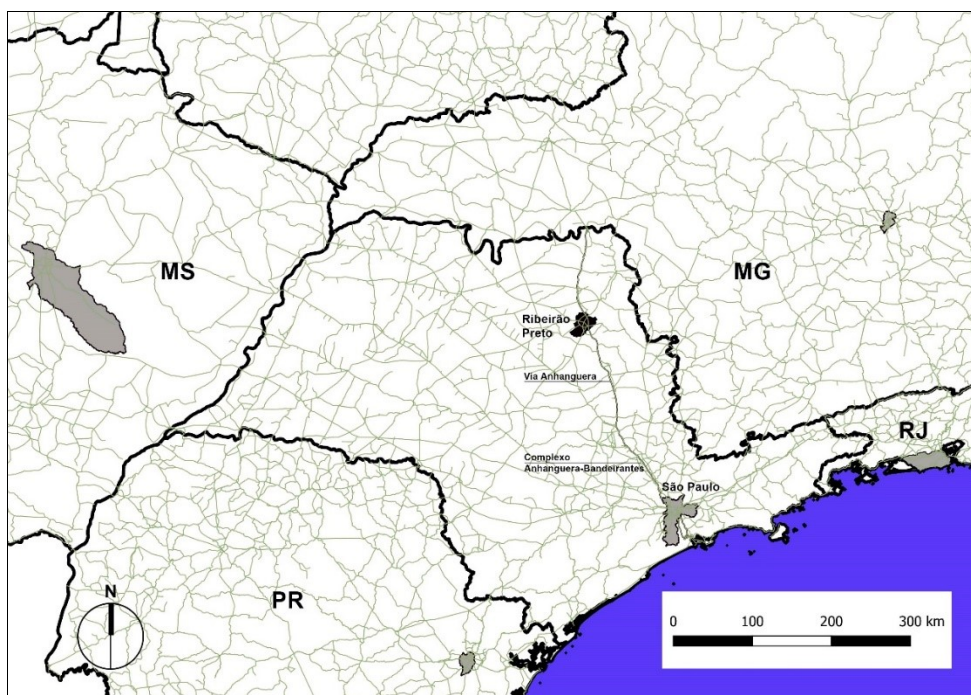
Serão analisadas, por setores (agrupamento de subsetores que compõem as regiões Norte, Sul, Leste e Oeste), as divisões fundiárias buscando caracterizar as dimensões predominantes dos lotes e assim compreender as potencialidades e dificuldades de transformação das formas atuais de ocupação em virtude da necessidade de remembrar lotes de dimensões pequenas ou desmembrar lotes de grandes dimensões.

Ao final, uma síntese buscará alinhar e relacionar os aspectos tratados no decorrer deste trabalho apontando possíveis caminhos a abordar quando da elaboração da política de desenvolvimento urbano.

2. ASPECTOS URBANÍSTICOS

2.1 Localização

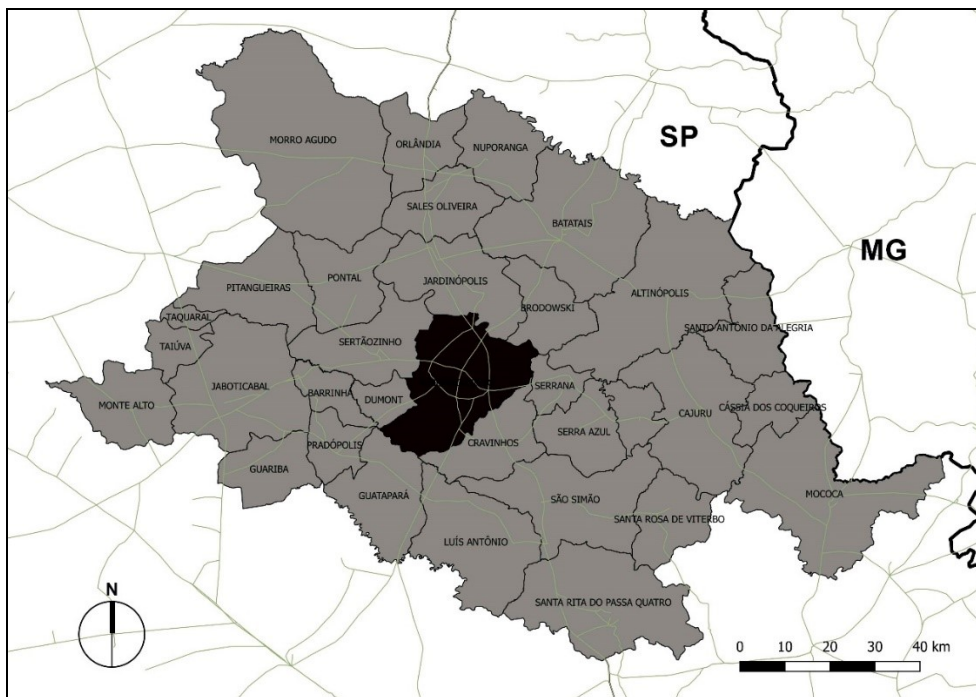
Figura 1: Localização



Fonte: Ministério dos Transportes – elaboração: Fipe

A cidade de Ribeirão está localizada a nordeste do estado de São Paulo e dista cerca de 300 Km da capital. O principal acesso à cidade, desde a capital, é pelo sistema Anhanguera-Bandeirantes. É a sede da Região Metropolitana de Ribeirão Preto, instituída em 2016, que contém 34 municípios abrigando cerca de 1,7 milhões de habitantes. A Região Metropolitana de Ribeirão Preto é a primeira RM fora dos limites da denominada Macro metrópole Paulista, segundo informações da Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano (Emplasa).

Figura 2: Região Metropolitana de Ribeirão Preto



Fonte: IBGE/Emplasa – elaboração: Fipe

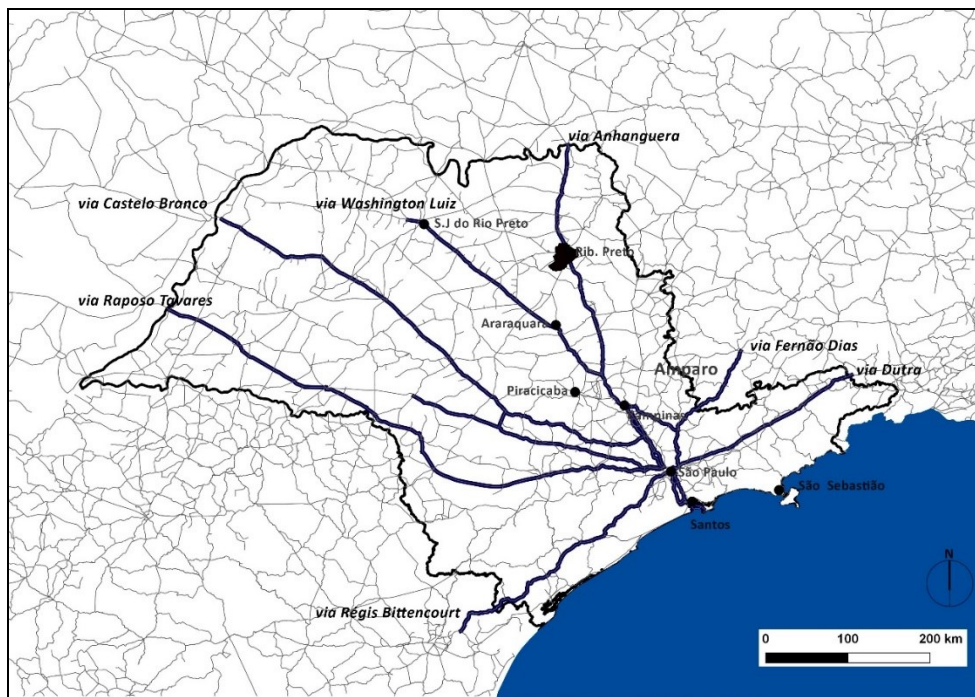
A Região Metropolitana de Ribeirão Preto foi criada pela Lei complementar nº 1.290 de 06 de julho de 2016.

2.2 Macro Acessibilidade

2.2.1 Rodovias

Os principais acessos por rodovias à cidade de Ribeirão Preto são através do complexo Anhanguera-Bandeirantes - desde o nordeste do estado e a partir da capital. Através desse acesso principal é ainda possível conectar-se à região metropolitana de Campinas e, pelo complexo Anchieta-Imigrantes, à Baixada Santista.

Figura 3: Rede Rodoviária



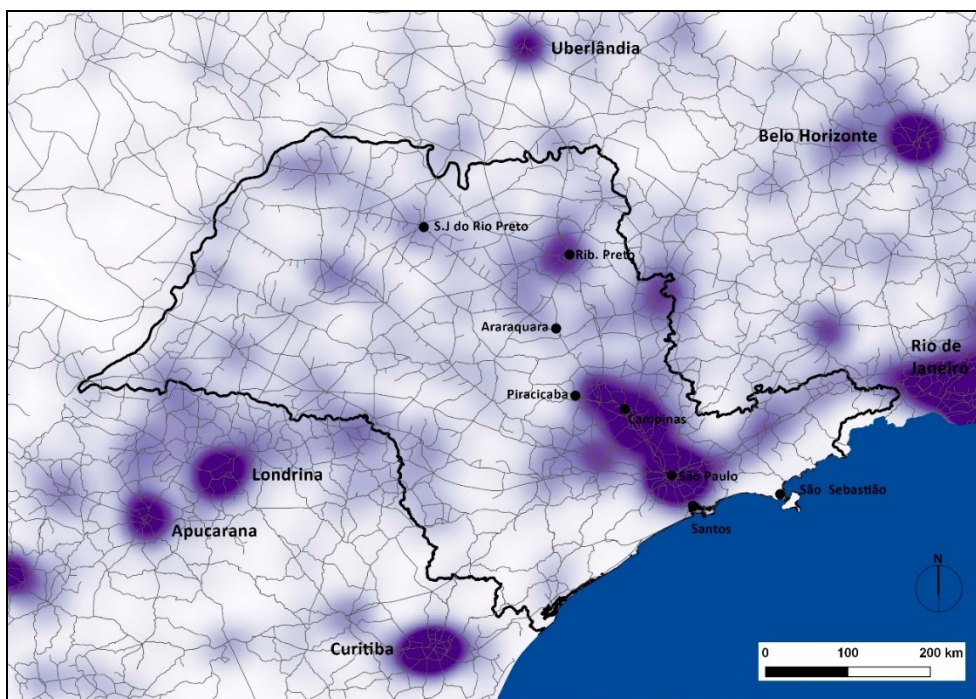
Fonte: Ministério dos Transportes – Elaboração: Fipe

Uma das características do sistema rodoviário paulista é sua implantação na forma de “leque”, com ponto focal na capital e que se abre à medida em que adentra o interior do estado. Em que pese não haver rodovias do calibre das principais rodovias radiais que façam ligações do interior paulista mais diretamente com as cidades situadas ao Norte e ao Sul, a cidade de Ribeirão Preto, assim como a maioria das cidades paulistas, pode contar com uma malha de estradas de menor porte que é relativamente densa e oferece possibilidades de acesso bastante razoáveis em praticamente todas as direções.

A figura abaixo representa a concentração de entroncamentos rodoviários, sendo as manchas mais escuras aquelas onde se encontram o maior número dessas intersecções. Pode-se observar que a cidade de Ribeirão Preto ocupa posição importante dentre esses nós de conexões e que, através da malha rodoviária, é possível alcançar outros nós conectores situados dentro e fora do estado de São Paulo, CI 5306

o que coloca a cidade em posição privilegiada relativamente às possibilidades de integração e trocas inter-regionais.

Figura 4: Rede Rodoviária – Concentração de Intersecções



Fonte: Ministério dos Transportes – elaboração: Fipe

Ao se aproximar a escala pode-se observar que um anel viário bem delineado circunda grande parte da cidade. Este anel, formado pelas rodovias Anhanguera, Prefeito Antonio Duarte Nogueira e Alexandre Balbo provê o acesso às cidades que compõem a Região Metropolitana de Ribeirão Preto e se conecta com o sistema de circulação principal que adentra à cidade.

Esse anel viário não logrou conter a expansão da malha urbana de Ribeirão Preto podendo-se observar, principalmente a Leste e a Sul o surgimento de núcleos urbanizados para os quais a transposição das rodovias poderá se configurar como problema a se agravar caso não seja contido o espraiamento.

Figura 5: Anel Viário



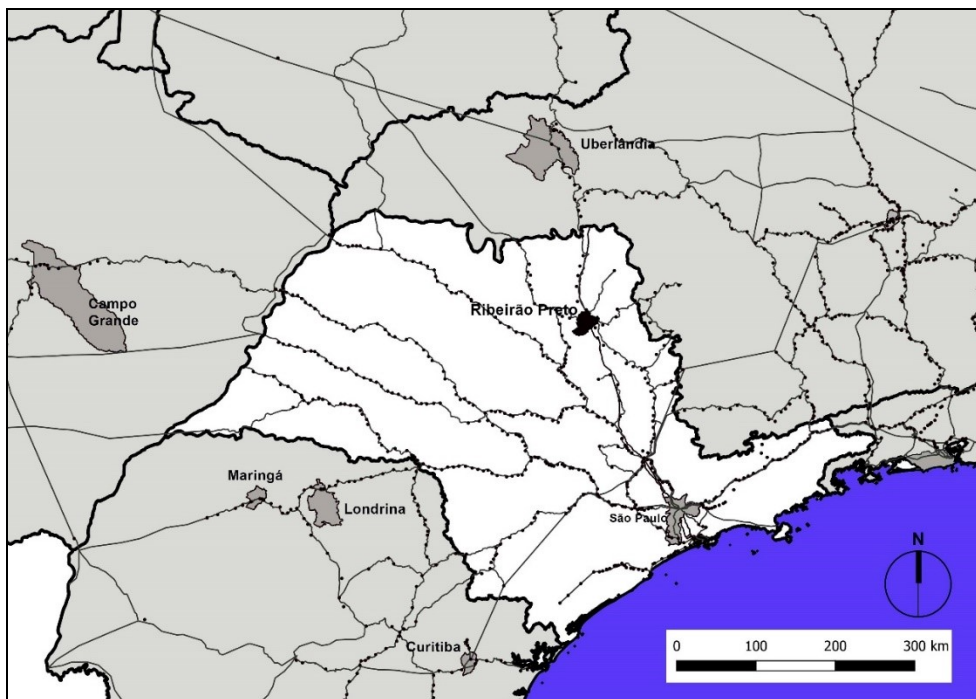
Fonte: Google Earth – elaboração: Fipe

2.2.2 Ferrovias

A exemplo das rodovias, a disposição das ferrovias paulistas se dá em forma de leque tendo os arredores da capital como ponto focal. Daí se espraiam pelo interior do território paulista em praticamente todas as direções. A cidade de Ribeirão Preto é cortada em sua porção nordeste pela ferrovia Centro Atlântica cujo percurso, formado CI 5306

por diversos ramais, atinge cidades como Brasília/DF, Juazeiro/BA, Belo Horizonte/MG e dá acesso aos portos de Santos/SP, Vitória/ES e Salvador/BA revelando-se, portanto, um importante modal de distribuição e recebimentos de bens.

Figura 6: Rede de Ferrovias



Fonte: Ministério dos Transportes – elaboração: Fipe

O posicionamento da ferrovia na cidade, envolvendo a região onde se situa o aeroporto Leite Lopes e delimitando um perímetro que se completa com a via Anhanguera (anel viário), é favorável à interação multimodal (rodoviário, ferroviário e aeroviário). Por estar situada em região de densidades demográficas baixas, a ferrovia não parece configurar barreira significativa ao desenvolvimento territorial.

Figura 7: Aeroporto, Ferrovia, Rodovia



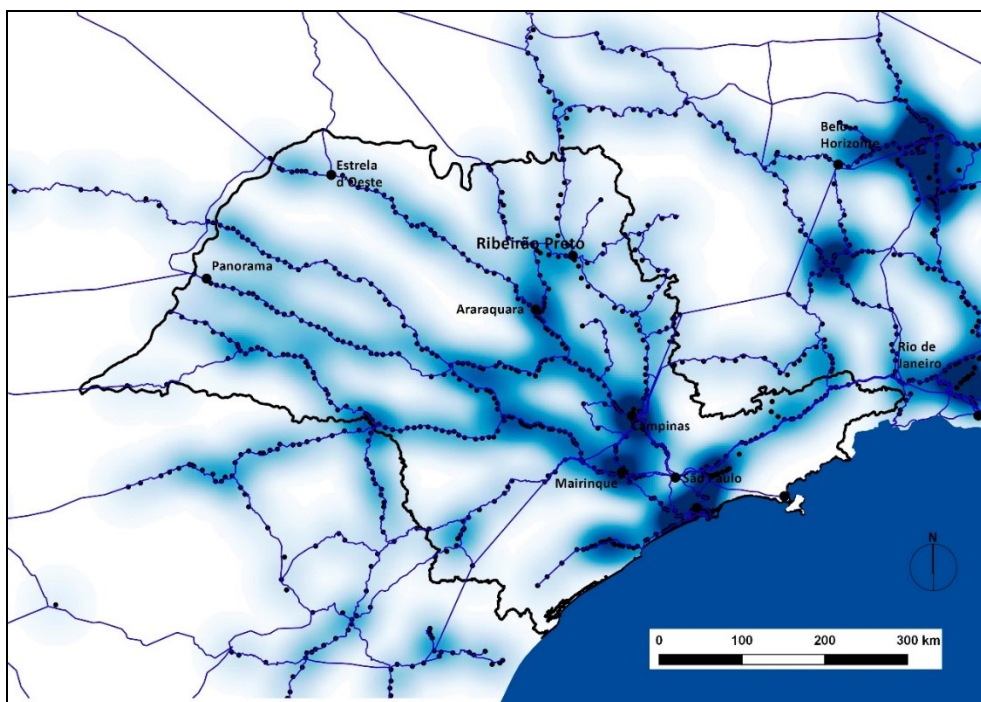
Fonte: Google Earth – elaboração: Fipe

Os principais nós formados pela concentração de estações ferroviárias se localizam em Campinas, Mairinque, Araraquara e Ribeirão Preto, no estado de São Paulo e nas cidades do Rio de Janeiro e Belo Horizonte nos estados do Rio de Janeiro e Minas Gerais. Já as cidades de Panorama e Estela do Norte foram destacadas por se situarem nas proximidades do que se projeta para a extensão da ferrovia Norte-Sul conforme

informações do Ministério dos Transportes e da Valec, empresa pública vinculada àquele Ministério.

O sistema ferroviário é um sistema de alta capacidade que depende do volume de demanda para se tornar viável e eficaz. O acesso pleno e rápido à rede ferroviária para escoamento da produção de bens e para transporte de passageiros depende, em grande medida, das boas condições de circulação no sistema rodoviário, tratado anteriormente.

Figura 8: Concentração de Estações Ferroviárias



Fonte: Ministério dos Transportes – elaboração: Fipe

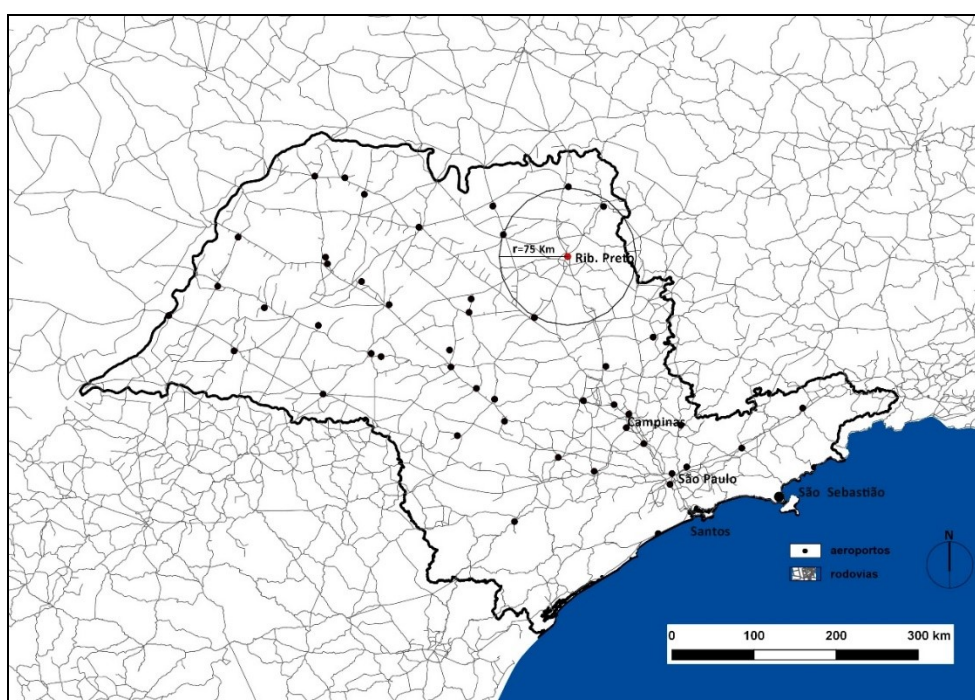
2.2.3 Aeroviário

A cidade de Ribeirão Preto conta com o aeroporto Leite Lopes, o mais importante dentre os existentes num raio de aproximadamente 75 Km ao redor da cidade. Nessa região há ainda os aeroportos das cidades de Bebedouro, Franca, Ituverava e Araraquara, todos de porte e com capacidade inferior aos de Ribeirão Preto. A figura abaixo, elaborada a partir de dados obtidos junto ao Ministério dos Transportes, CI 5306

permite observar os aeroportos de uso público (privados de uso público e públicos) situados no estado de São Paulo que possuem pista de pouso em concreto ou asfalto.

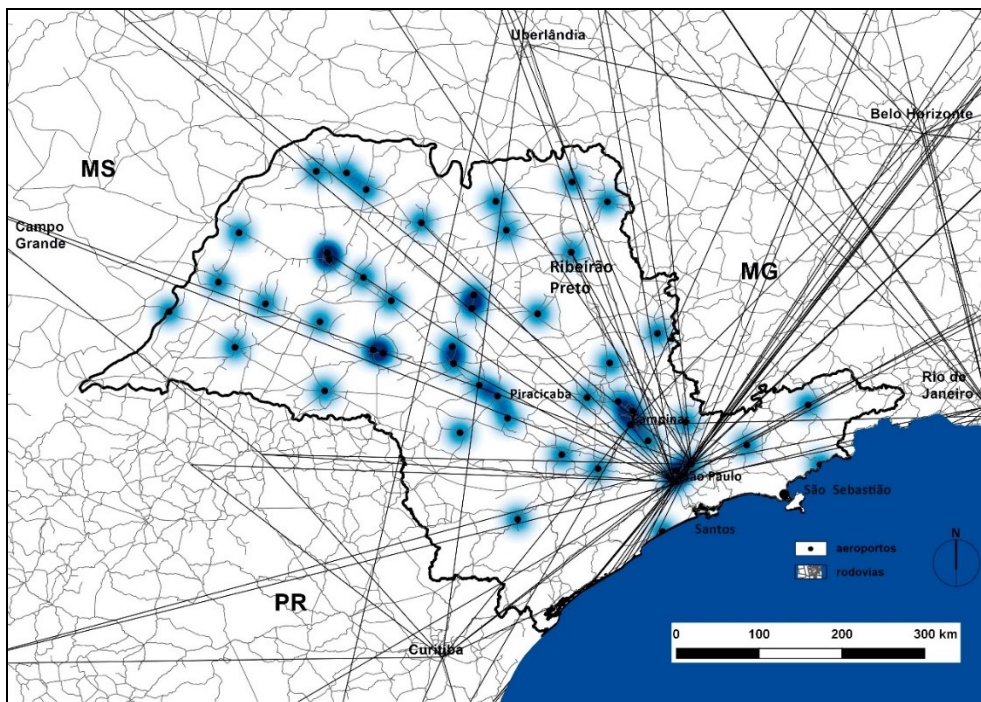
O acesso a aeroportos internacionais é um pouco mais distante, estando o aeroporto de Viracopos, na região de Campinas e o aeroporto internacional de Guarulhos, na região metropolitana de São Paulo a cerca de 200 Km e 350 Km, respectivamente.

Figura 9: Aeroportos



Fonte: Ministério dos Transportes – elaboração: Fipe

Figura 10: Concentração de Aeroportos/Rotas Aéreas



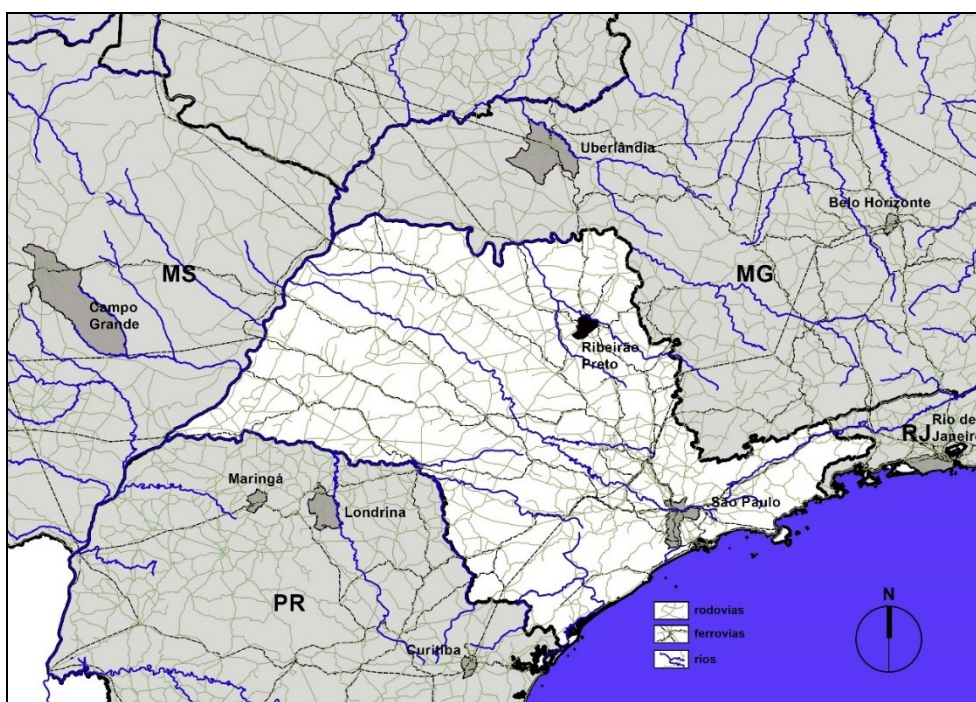
Fonte: Ministério dos Transportes – elaboração: Fipe

A cidade de Ribeirão Preto conta com boa inserção em relação ao acesso a aeroportos, no entanto, a qualidade desse acesso é fortemente dependente das condições do sistema rodoviário. Os planos de ampliação do aeroporto Leite Lopes podem contribuir para que este se torne cada vez mais um importante nó de conexão de Ribeirão Preto com outras cidades do interior paulista e do país, através do aumento da oferta de rotas regionais.

Em termos gerais, a cidade de Ribeirão Preto possui excepcionais condições de macro acessibilidade, principalmente no que se refere aos modais rodoviário e ferroviário. Quanto ao modal hidroviário, este não foi abordado neste trabalho em razão da não conexão direta de Ribeirão Preto com a principal hidrovia em funcionamento, a hidrovia Tietê-Paraná. No entanto, como se pode observar na figura abaixo - que representa o conjunto de modos de circulação existente no estado de São Paulo - a inserção da cidade, por conta do sistema ferroviário e, principalmente, do sistema CI 5306

rodoviário oferece boas condições para a utilização da rede de rios navegáveis de grande porte como o rio Tietê, o rio Grande a Norte e destes até o rio Paraná, a Oeste. O aeroporto Leite Lopes, a ferrovia Centro-Atlântica e a rodovia Anhanguera conformam um setor territorial com grande potencial de desenvolvimento urbano. A multimodalidade ali presente, aliada às baixas densidades demográficas verificadas no entorno sugerem que ali poderão vir a se instalar atividades de grande potencial econômico para a cidade. Os planos para a ampliação e modernização do aeroporto corroboram essa primeira impressão.

Figura 11: Conjunto de Acessos



Fonte: Ministério dos Transportes – elaboração: Fipe

2.3 Estrutura de Circulação

O território do município de Ribeirão Preto é subdividido em três regiões: a primeira delimita o perímetro urbano, a segunda a área de expansão urbana e a terceira corresponde à área rural. A análise da estrutura de circulação recairá preponderantemente sobre a área interna ao perímetro urbano.

CI 5306

O anel viário composto pelas rodovias Anhanguera, Alexandre Balbo e Antônio Duarte Nogueira é interno ao perímetro urbano e contém a maior parte da área urbanizada de Ribeirão Preto. A partir desse anel se dá o acesso a um conjunto de vias que se distribuem pela cidade.

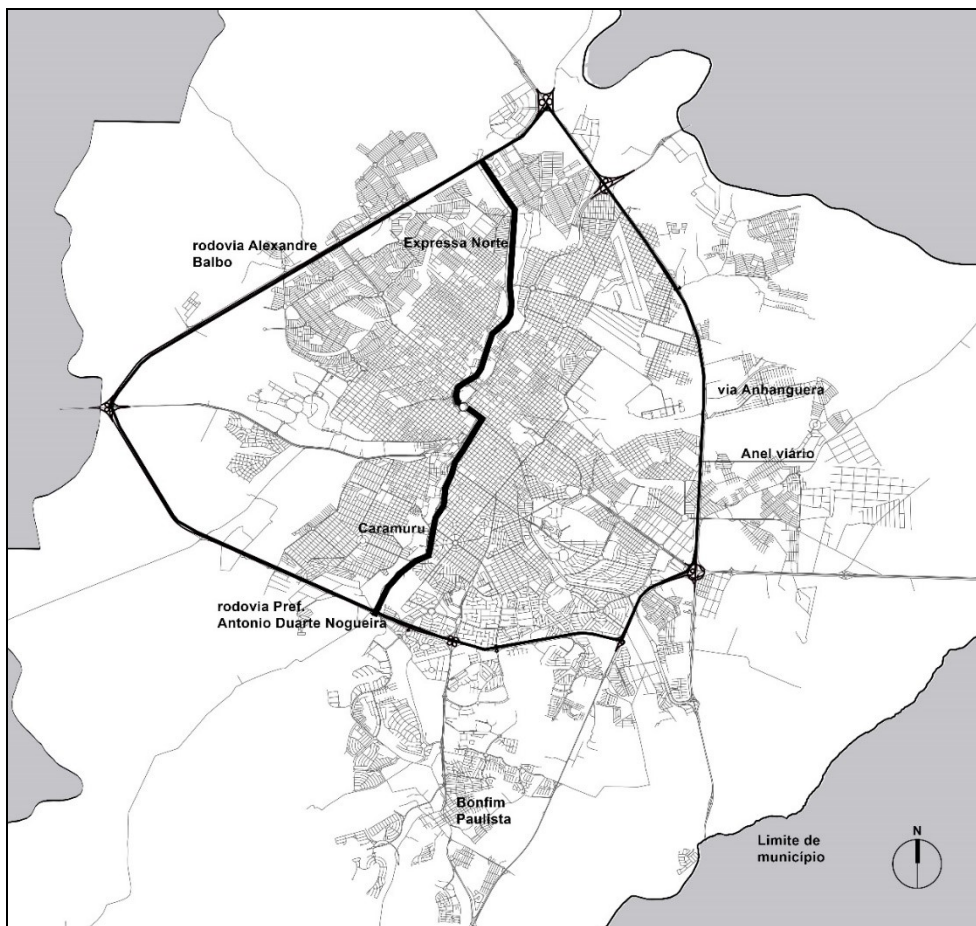
Dentre as inúmeras formas de realizar a leitura da estrutura de circulação optou-se por uma que enfatizasse a existência de anéis de circulação – composto por vias de diversos portes, de abrangências territoriais variáveis e que, aliada ao traçado regular e ortogonal de parte significativa do território urbano, conferem à cidade de Ribeirão Preto um caráter peculiar.

Figura 12: Perímetro Urbano e Área de Expansão Urbana



Fonte: Prefeitura de Ribeirão Preto – elaboração: Fipe

Figura 13: Anel Viário e Estrutura Central



Fonte: Prefeitura de Ribeirão Preto – elaboração: Fipe

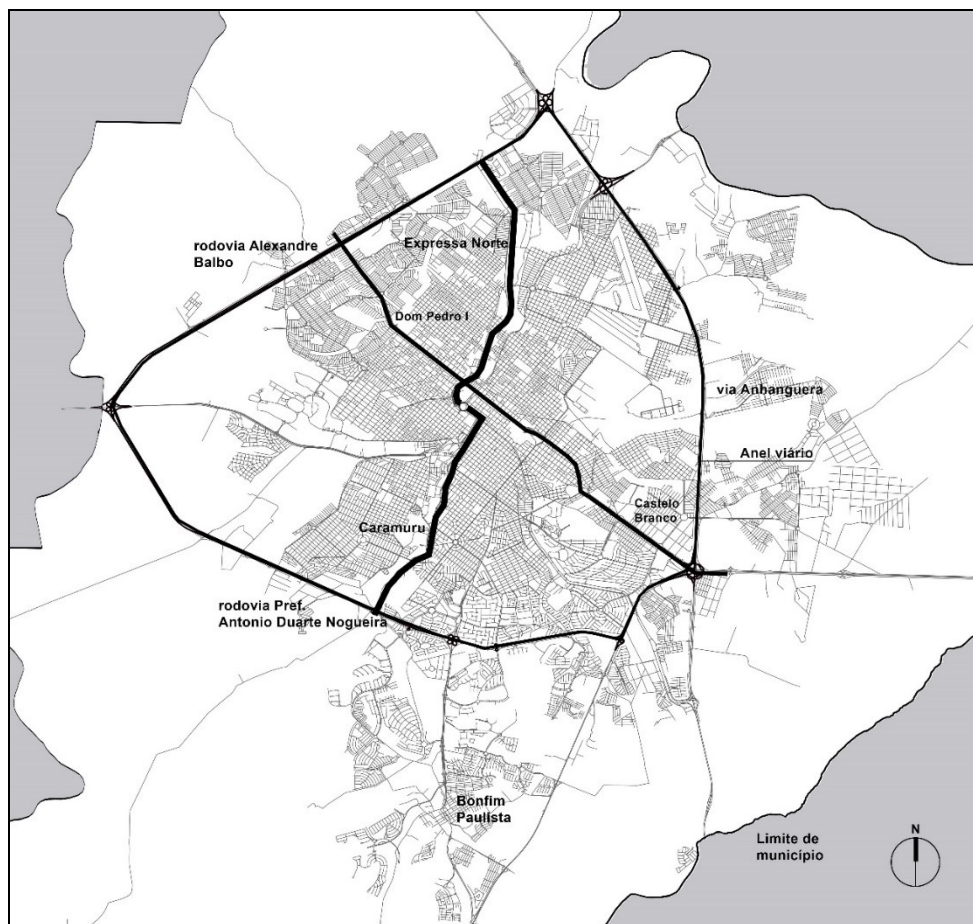
Um eixo viário, composto pelas avenidas Caramuru e Expressa Norte, divide de Norte a Sul a área urbana interna ao anel viário em duas porções sendo a porção Leste a que concentra o maior número de estabelecimentos não residenciais e as principais centralidades, com destaque para o quadrilátero central e centro expandido, como se verá adiante. A porção a Oeste desse sistema, embora também apresente quantidade significativa de empresas e empregos, o faz de forma menos intensa.

A distribuição de usos não residenciais situados em ambos os lados desse sistema viário (exceção feita mais uma vez ao Quadrilátero Central), indica que a cidade se desenvolveu ao longo das duas margens desse eixo, que conecta as porções Norte e

Sul do anel viário dividindo a área urbanizada em duas porções mais ou menos equivalentes, tomando-o como referência.

Um segundo eixo corta a cidade na direção Sudeste-Noroeste interceptando o eixo Norte-Sul um pouco acima de onde se localiza o Quadrilátero Central. Esse eixo, composto primordialmente pelas avenidas Castelo Branco e Independência conecta as rodovias Anhanguera – com transposição em desnível e Alexandre Balbo.

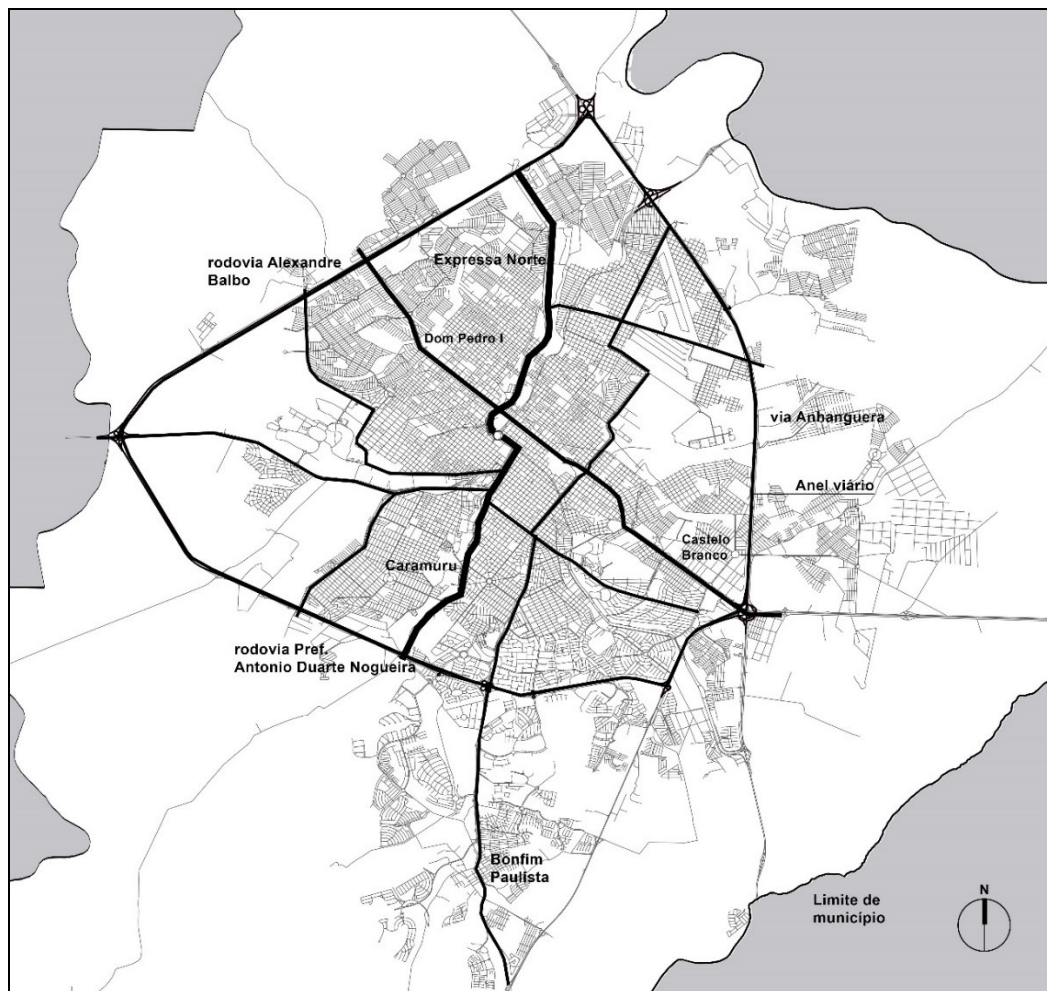
Figura 14: Anel Viário e Eixos Estruturantes



Fonte: Prefeitura de Ribeirão Preto – elaboração: Fipe

A partir desse conjunto de vias estruturantes, um outro conjunto de vias conforma uma série de anéis de circulação, como ilustrado na figura abaixo:

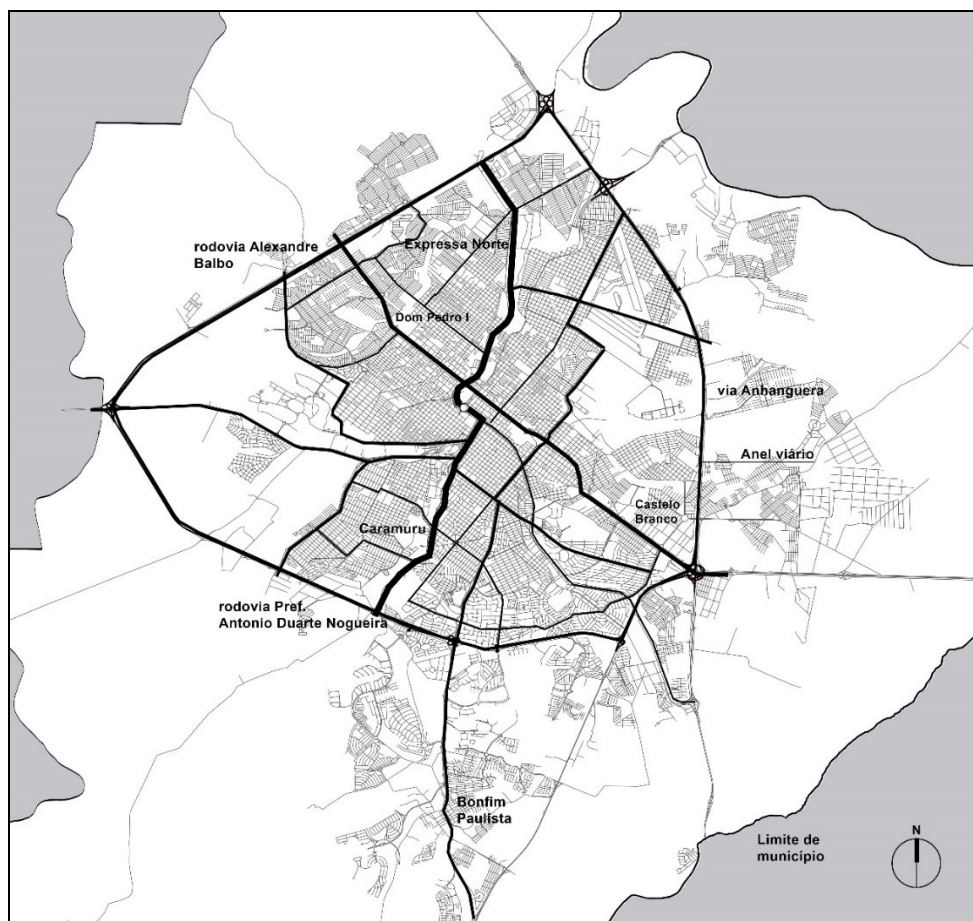
Figura 15: Anel Viário e Sistema Estruturante



Fonte: Prefeitura de Ribeirão Preto – elaboração: Fipe

Sequencialmente uma outra camada, esta composta por vias de menor calibre, conforma novos anéis de circulação, de menores dimensões. Saliente-se que na presente leitura, não estão sendo adotados os critérios constantes da legislação em vigor no que se refere à classificação de vias (estruturais, arteriais, coletoras, etc.), mas tão somente o papel que exercem na morfologia da cidade e na conformação de setores de circulação.

Figura 16: Anel Viário e Anéis de Circulação



Fonte: Prefeitura de Ribeirão Preto – elaboração: Fipe

Por fim, sobre essa rede de vias e anéis de circulação sobrepõe-se os subsetores nos quais a cidade se divide segundo critério atualmente utilizado e que coincidem, na maior parte dos casos, com os limites definidos pelos anéis de circulação.

As dimensões das vias que configuram esses sucessivos anéis são variáveis. No entanto, a maior parte das vias dos anéis de maior abrangência territorial apresenta larguras bastantes generosas, não raro aparentemente superdimensionadas ao se considerar as densidades demográficas das áreas adjacentes. São vias com, no mínimo, três faixas de rolamento, com uma delas servindo de estacionamento de veículos junto ao meio fio indicando alguma subutilização.

Trata-se, portanto de uma infraestrutura de porte considerável que, se dedicada preferencialmente ao transporte coletivo, tem condições de oferecer pleno suporte ao desenvolvimento urbano. A presença frequente de canteiros centrais largos e arborizados proporcionam uma ambiência agradável, em que pese o fato das quadras lindeiras às vias de maior porte apresentarem, de modo geral, baixas densidades de ocupação que provocam a sensação de baixa dinâmica urbana.

Figura 17: Aspectos do Sistema Viário



Fonte: Google Earth – elaboração: Fipe

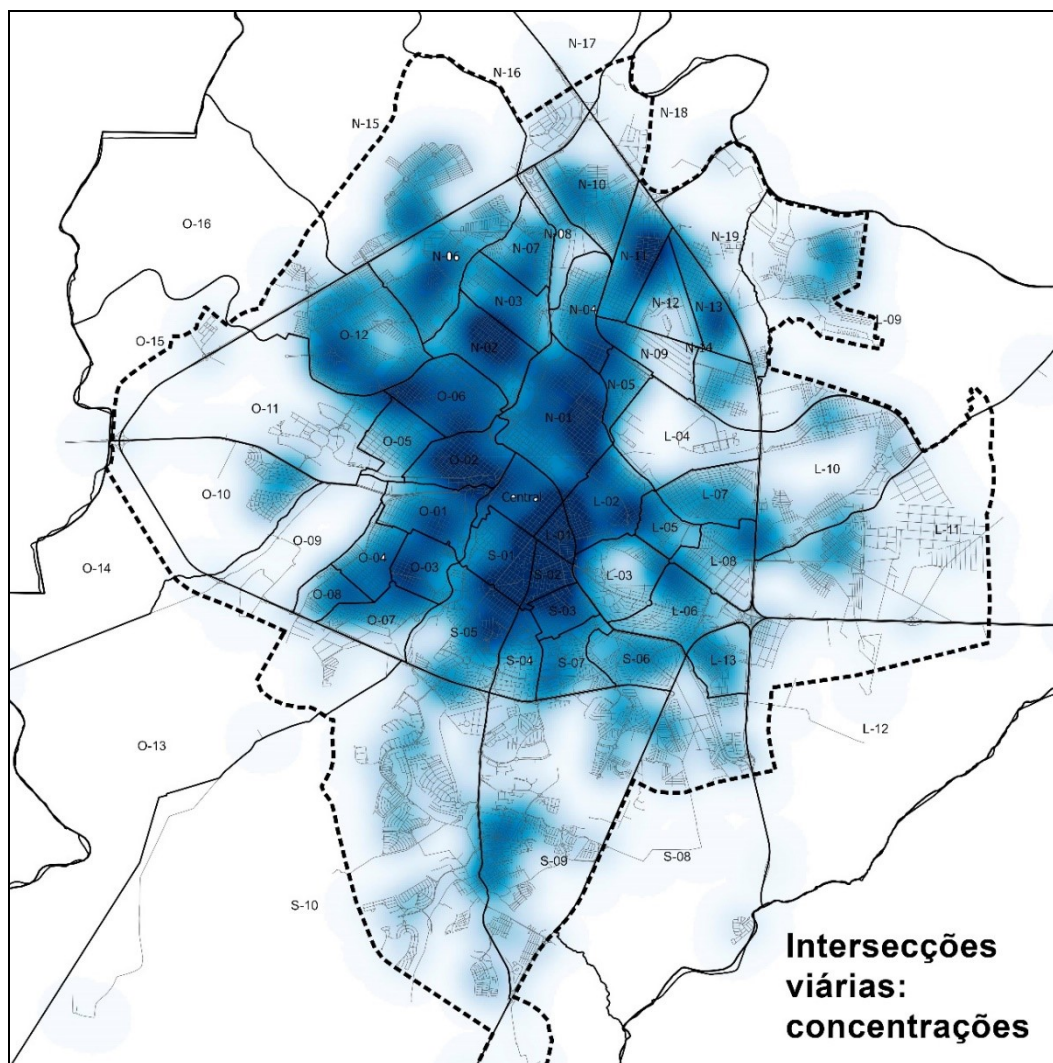
As dimensões dos anéis assim conformados fazem com que, de modo geral, as ruas e quadras localizadas no interior de seus perímetros não distem mais do que cerca de 1,2 Km de um sistema viário coletor ou estrutural. Nas áreas situadas a Leste do eixo Caramuru-Expressa Norte, o tipo de conformação dos anéis de circulação, em maior número e de menores dimensões, fazem com que a distância média máxima das vias internas aos anéis até as vias que os conformam seja da ordem de 700m, compatíveis com deslocamentos a pé.

A essas características soma-se a configuração das quadras. Com dimensões regulares, da ordem de 100m de extensão, dispostas em sistemas reticulares na maior parte do território urbano.

Esse conjunto de características – anéis sucessivos, que proporcionam uma clara e facilmente apreensível hierarquia viária, além de quadras de dimensões regulares – é uma peculiaridade da cidade de Ribeirão Preto que representa grande potencial para o desenvolvimento urbano e que oferece plenas condições para o adensamento dos usos residenciais e não residenciais, favorecendo deslocamentos por meios não motorizados e por meio do sistema de transportes coletivos.

A figura abaixo representa a concentração de intersecções de vias, sendo as manchas mais escuras as que contêm o maior número de entroncamentos viário, revelando maiores ou menores possibilidades e opções de deslocamentos por modais motorizados e não motorizados.

Figura 18: Concentração de Intersecções Viárias

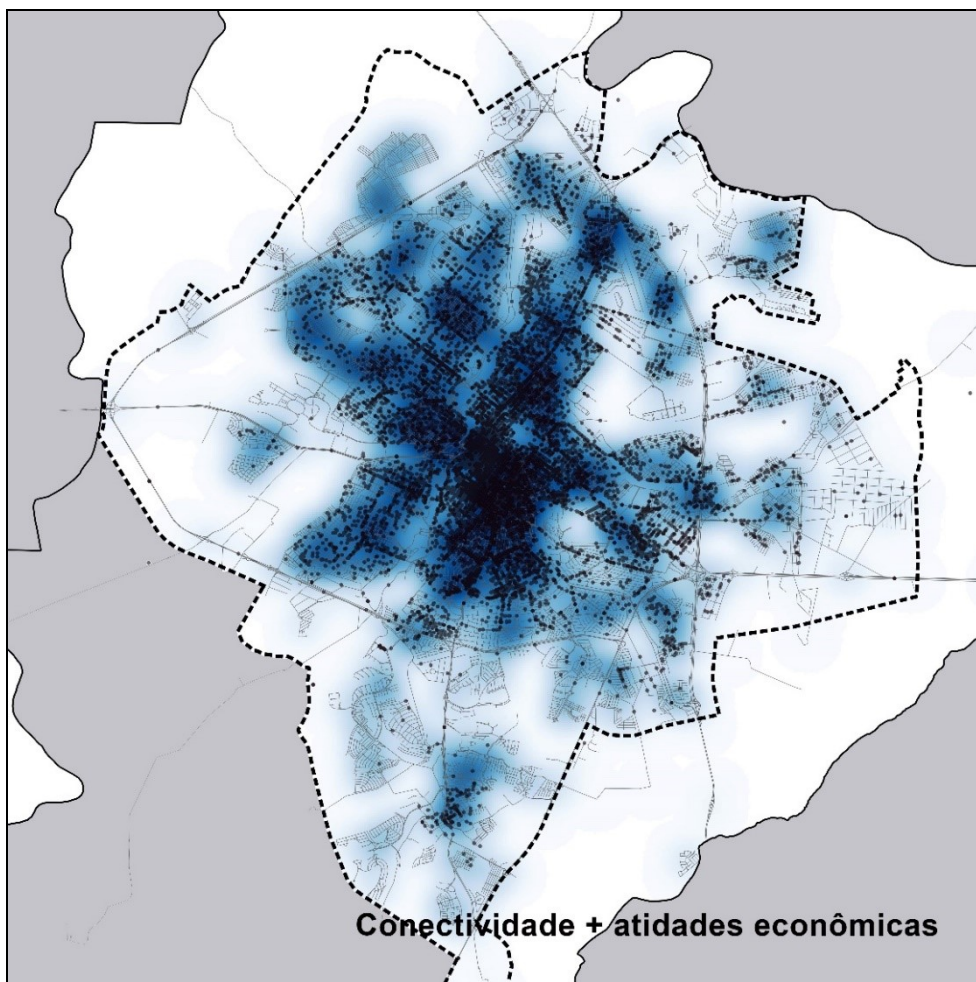


Fonte: Prefeitura de Ribeirão Preto – elaboração: Fipe

Pode-se observar novamente que tal concentração se mostra mais intensa ao longo de uma porção territorial que se desenvolve de Norte a Sul, a Leste do eixo viário formado pela Av. Caramuru e Expressa Norte, passando pela Área Central da cidade.

Ao se observar a figura abaixo, que mostra a localização de estabelecimentos empresariais sobreposta ao mapa de concentração de entroncamentos viários pode-se constatar a aderência entre um aspecto e outro.

Figura 19: Concentração de Intersecções Viárias e Atividades Econômicas



Fonte: Prefeitura de Ribeirão Preto/Rais – elaboração: Fipe

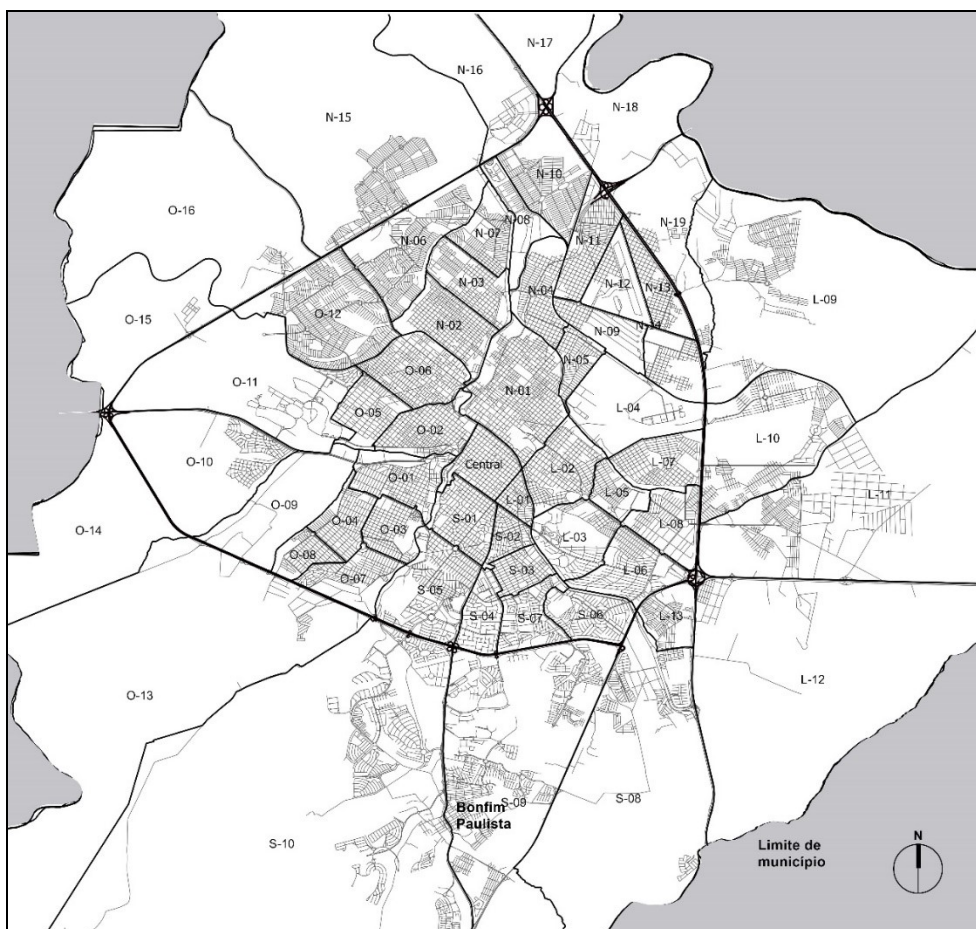
2.4 Uso do Solo: Concentrações de Atividades não Residenciais e Densidades Demográficas

2.4.1 Atividades não Residenciais

A cidade de Ribeirão Preto é dividida em setores e subsetores sendo eles:

- Setor Norte: subsetores N1 a N19;
- Setor Sul: subsetores S1 a S10;
- Setor Leste: subsetores L1 a L13;
- Setor Oeste: subsetores O1 a O16;
- Setor Central (inserido no Setor Norte para efeito deste trabalho).

Figura 20: Ribeirão Preto - Subsetores



Fonte: Prefeitura de Ribeirão Preto – elaboração: Fipe

As tabelas a seguir informam o número de vínculos empregatícios por atividade econômica e setores, além da densidade de empregos.

Tabela 1: Atividades Econômicas e Empregos por Setores

SETORES	ATIVIDADES / EMPREGOS					ÁREA - ha	DENSIDADE
	CENTRAL_NORTE	COMÉRCIO	SERVIÇOS	INDÚSTRIA	AGROPECUÁRIA		
subsetor Central	7.116	16.653	1.014	67	24.850	221	112,4
subsetor N1	5.952	10.317	1.978	45	18.292	629	29,1
subsetor N2	963	665	422	14	2.064	318	6,5
subsetor N3	289	938	299	3	1.529	270	5,7
subsetor N4	1.713	737	2.196	2	4.648	266	17,5
subsetor N5	931	613	235	13	1.792	132	13,6
subsetor N6	627	452	296	0	1.375	589	2,3
subsetor N7	704	245	62	16	1.027	223	4,6
subsetor N8	31	31	20	1	83	190	0,4
subsetor N9	630	31	3.051	39	3.751	218	17,2
subsetor N10	391	375	124	17	907	447	2,0
subsetor N11	1.255	0	1.345	17	2.617	280	9,3
subsetor N12	653	486	542	0	1.681	236	7,1
subsetor N13	603	603	1.408	39	2.653	223	11,9
subsetor N14	304	324	583	0	1.211	238	5,1
subsetor N15	211	59	1	0	271	3229	0,1
subsetor N16	1.120	184	1.006	1	2.311	809	2,9
subsetor N17	68	68	0	0	136	603	0,2
subsetor N18	59	39	12	0	110	972	0,1
subsetor N19	193	5.185	296	0	5.674	647	8,8
TOTAL	23.813	38.005	14.890	274	76.982	10.740	7,2

SETOR SUL	ATIVIDADES / EMPREGOS					ÁREA - ha	DENSIDADE
	COMÉRCIO	SERVIÇOS	INDÚSTRIA	AGROPECUÁRIA	TOTAL		
S1	2.512	15.300	1.340	22	19.174	257	74,6
S2	1.084	3.509	1.125	42	5.760	106	54,3
S3	1.383	2.461	792	3	24.934	136	183,3
S4	809	2.623	320	9	3.761	188	20,0
S5	4.175	6.059	408	42	10.684	495	21,6
S6	281	478	69	5	14.445	252	57,3
S7	1.066	1.195	484	0	2.745	224	12,3
S8	246	294	102	5	647	2513	0,3
S9	288	353	447	93	3.392	3846	0,9
S10	1.345	1.230	152	96	2.823	13994	0,2
TOTAL	13.189	33.502	5.239	317	88.365	22.011	4,0

SETOR LESTE	ATIVIDADES / EMPREGOS				TOTAL	ÁREA - ha	DENSIDADE
	COMÉRCIO	SERVIÇOS	INDÚSTRIA	AGROPECUÁRIA			
L1	908	3.795	284	118	5.105	75	68,1
L2	2.875	4.903	703	11	8.492	320	26,5
L3	1.282	1.774	210	13	3.279	325	10,1
L4	67	121	59	0	247	535	0,5
L5	1.316	121	250	3	1.690	143	11,8
L6	3.022	5.905	492	26	9.445	334	28,3
L7	1.012	683	642	41	2.378	289	8,2
L8	3.452	6.602	3.431	1	13.486	274	49,2
L9	595	225	242	4	1.066	3174	0,3
L10	624	686	382	1	1.693	975	1,7
L11	624	544	111	5	1.284	5422	0,2
L12	1.444	544	1.679	19	3.686	3633	1,0
L13	260	93	202	0	555	201	2,8
TOTAL	17.481	25.996	8.687	242	52.406	15.700	3,3

SETOR OESTE	ATIVIDADES / EMPREGOS				TOTAL	ÁREA - ha	DENSIDADE
	COMÉRCIO	SERVIÇOS	INDÚSTRIA	AGROPECUÁRIA			
O1	1.169	4.163	1.108	57	6.497	291	22,3
O2	2.171	3.047	670	5	5.893	273	21,6
O3	696	212	509	16	1.433	190	7,5
O4	711	190	291	0	1.192	191	6,2
O5	554	803	362	17	1.736	219	7,9
O6	1.689	1.620	957	7	4.273	349	12,2
O7	270	230	374	15	889	258	3,4
O8	204	117	218	0	539	133	4,1
O9	1	78	0	0	79	592	0,1
O10	11	123	84	0	218	936	0,2
O11	3	3	1	0	7	1257	0,0
O12	642	615	2.187	4	3.448	725	4,8
O13	13	615	11	11	650	6945	0,1
O14	3	38	0	0	41	1296	0,0
O15	39	0	0	0	39	859	0,0
O16	31	11	1	0	43	2192	0,0
TOTAL	8.207	11.865	6.773	132	26.977	16.706	1,6

Fonte: Rais/IBGE – elaboração: Fipe

Os subsetores Central e S3 são os que apresentam o maior número de empregos sendo o subsetor S3 o que apresenta a maior densidade de empregos por hectare. Os subsetores Central, N1, S1 apresentam forte atividade em serviços, o mesmo ocorrendo de forma menos intensa nos subsetores L2, L6 e O1 ao passo que o comércio se concentra fortemente nos subsetores Central e N1. O setor S5 aparece logo atrás com forte presença de atividades comerciais.

Importante salientar que os setores N1, Central, S1, S3, S5, L2 e O1 são praticamente contíguos indicando a existência de uma forte centralidade que extrapola os limites do Quadrilátero Central e se estende a Sul até os limites do subsetor S05 onde este encontra a barreira do anel viário pela rodovia Prefeito Duarte Nogueira.

Deve-se destacar ainda a intensidade da atividade comercial nos subsetores L6 e L8 em que pese as densidades de empregos nesses dois subsetores se mostrarem comparativamente baixa em relação às de outros subsetores.

O uso industrial é mais representativo no setor Norte, em particular nos subsetores N4 e N9, seguido pelo setor Leste. No setor Norte/Central o uso serviços é o que predomina, dentre os usos não residenciais e com relação ao número de empregos, o mesmo ocorrendo no setor Sul. Observe-se, no entanto, que a relação entre serviços e comércio é mais equilibrada no setor Norte, principalmente devido ao alto número de empregos observado nos subsetores Central e N1. Já a intensidade dos usos ligados a serviços no setor Sul, assim como o maior número de empregos totais da cidade, pode ser resultado da expansão urbana em direção a essa porção territorial assentada em novos padrões de ocupação do solo e tipologias construtivas verticais. Saliente-se ainda os usos não residenciais se mostram distribuídos de forma relativamente homogênea nos setores Norte/Central e Sul ao passo que, no setor Oeste, estes usos se apresentem substantivamente menores comparativamente aos demais setores. O setor Leste se mostra em posição intermediária.

As tabelas a seguir informam a participação dos usos não residenciais (agrupados em Comércio, Serviços, Industrial e Agropecuário) de cada subsetor no total dos setores onde se localizam.

Tabela 2: Participação das Atividades Econômicas (por Número de Empregos) por Setor

SETORES	ATIVIDADES / EMPREGOS			
	CENTRAL_NORTE	COMÉRCIO	SERVIÇOS	INDÚSTRIA
subsetor Central	29,9%	43,8%	6,8%	24,5%
subsetor N1	25,0%	27,1%	13,3%	16,4%
subsetor N2	4,0%	1,7%	2,8%	5,1%
subsetor N3	1,2%	2,5%	2,0%	1,1%
subsetor N4	7,2%	1,9%	14,7%	0,7%
subsetor N5	3,9%	1,6%	1,6%	4,7%
subsetor N6	2,6%	1,2%	2,0%	0,0%
subsetor N7	3,0%	0,6%	0,4%	5,8%
subsetor N8	0,1%	0,1%	0,1%	0,4%
subsetor N9	2,6%	0,1%	20,5%	14,2%
subsetor N10	1,6%	1,0%	0,8%	6,2%
subsetor N11	5,3%	0,0%	9,0%	6,2%
subsetor N12	2,7%	1,3%	3,6%	0,0%
subsetor N13	2,5%	1,6%	9,5%	14,2%
subsetor N14	1,3%	0,9%	3,9%	0,0%
subsetor N15	0,9%	0,2%	0,0%	0,0%
subsetor N16	4,7%	0,5%	6,8%	0,4%
subsetor N17	0,3%	0,2%	0,0%	0,0%
subsetor N18	0,2%	0,1%	0,1%	0,0%
subsetor N19	0,8%	13,6%	2,0%	0,0%
TOTAL	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

SETOR SUL	ATIVIDADES / EMPREGOS			
	COMÉRCIO	SERVIÇOS	INDÚSTRIA	AGROPECUÁRIA
S1	19,0%	45,7%	25,6%	6,9%
S2	8,2%	10,5%	21,5%	13,2%
S3	10,5%	7,3%	15,1%	0,9%
S4	6,1%	7,8%	6,1%	2,8%
S5	31,7%	18,1%	7,8%	13,2%
S6	2,1%	1,4%	1,3%	1,6%
S7	8,1%	3,6%	9,2%	0,0%
S8	1,9%	0,9%	1,9%	1,6%
S9	2,2%	1,1%	8,5%	29,3%
S10	10,2%	3,7%	2,9%	30,3%
TOTAL	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

	ATIVIDADES / EMPREGOS			
SETOR LESTE	COMÉRCIO	SERVIÇOS	INDÚSTRIA	AGROPECUÁRIA
L1	5,2%	14,6%	3,3%	48,8%
L2	16,4%	18,9%	8,1%	4,5%
L3	7,3%	6,8%	2,4%	5,4%
L4	0,4%	0,5%	0,7%	0,0%
L5	7,5%	0,5%	2,9%	1,2%
L6	17,3%	22,7%	5,7%	10,7%
L7	5,8%	2,6%	7,4%	16,9%
L8	19,7%	25,4%	39,5%	0,4%
L9	3,4%	0,9%	2,8%	1,7%
L10	3,6%	2,6%	4,4%	0,4%
L11	3,6%	2,1%	1,3%	2,1%
L12	8,3%	2,1%	19,3%	7,9%
L13	1,5%	0,4%	2,3%	0,0%
TOTAL	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

	ATIVIDADES / EMPREGOS			
SETOR OESTE	COMÉRCIO	SERVIÇOS	INDÚSTRIA	AGROPECUÁRIA
O1	14,2%	35,1%	16,4%	43,2%
O2	26,5%	25,7%	9,9%	3,8%
O3	8,5%	1,8%	7,5%	12,1%
O4	8,7%	1,6%	4,3%	0,0%
O5	6,8%	6,8%	5,3%	12,9%
O6	20,6%	13,7%	14,1%	5,3%
O7	3,3%	1,9%	5,5%	11,4%
O8	2,5%	1,0%	3,2%	0,0%
O9	0,0%	0,7%	0,0%	0,0%
O10	0,1%	1,0%	1,2%	0,0%
O11	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
O12	7,8%	5,2%	32,3%	3,0%
O13	0,2%	5,2%	0,2%	8,3%
O14	0,0%	0,3%	0,0%	0,0%
O15	0,5%	0,0%	0,0%	0,0%
O16	0,4%	0,1%	0,0%	0,0%
TOTAL	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

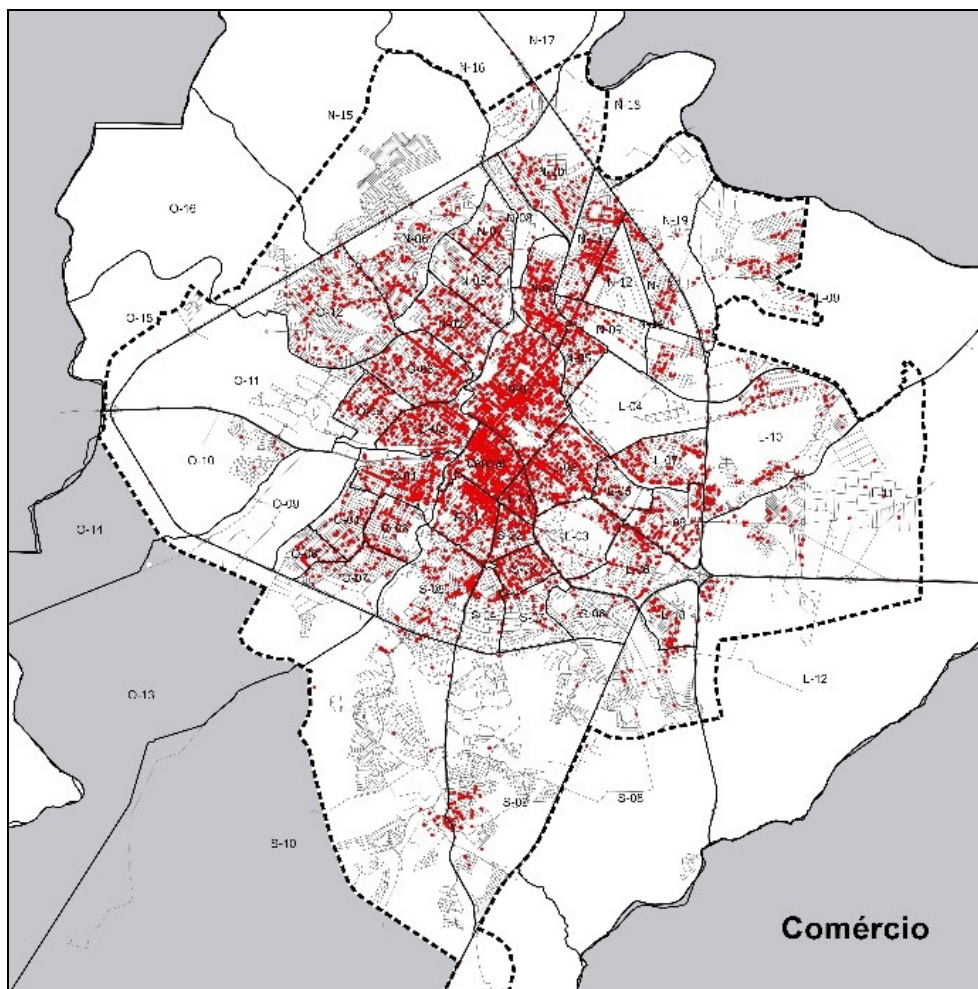
Fonte: Rais/IBGE – elaboração: Fipe

Os subsetores Central e N1 se destacam no conjunto do Setor Norte pela forte concentração de usos comercial e de serviços. Quanto ao Setor Sul, destacam-se os subsetores S1 que detém quase a metade dos empregos nos serviços e S5 que

concentra um terço dos empregos do comércio. Observe-se que os subsetores N1, Central, S1 e S5 são contíguos e alinhados do lado Leste do eixo viário representado pela Av. Caramuru e Expressa reforçando a percepção de que a cidade se desenvolveu fortemente em direção a Sul conformando uma extensão da centralidade original junto ao Quadrilátero Central.

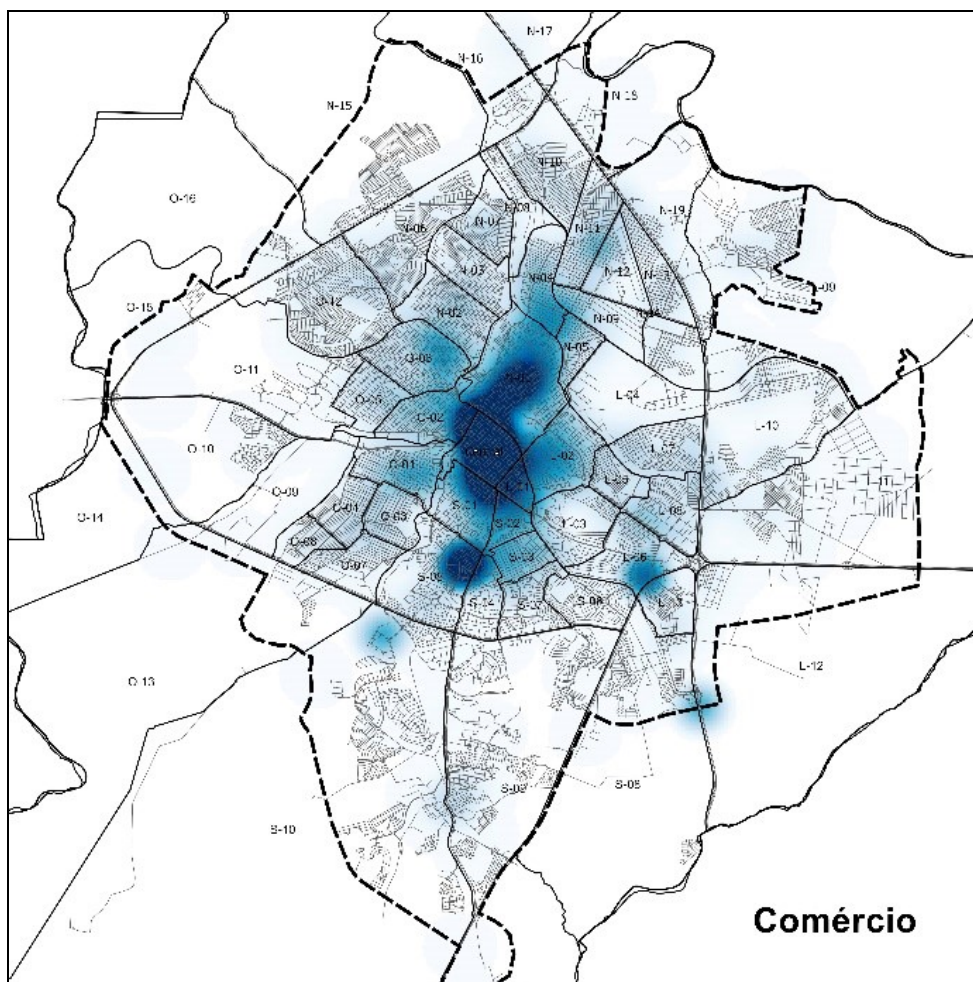
Quanto à distribuição territorial dos usos não residenciais temos o que segue:

Figura 21: Estabelecimentos de Comércio - Localização



Fonte: Prefeitura de Ribeirão Preto/Rais – elaboração; Fipe

Figura 22: Estabelecimentos de Comércio - Concentração

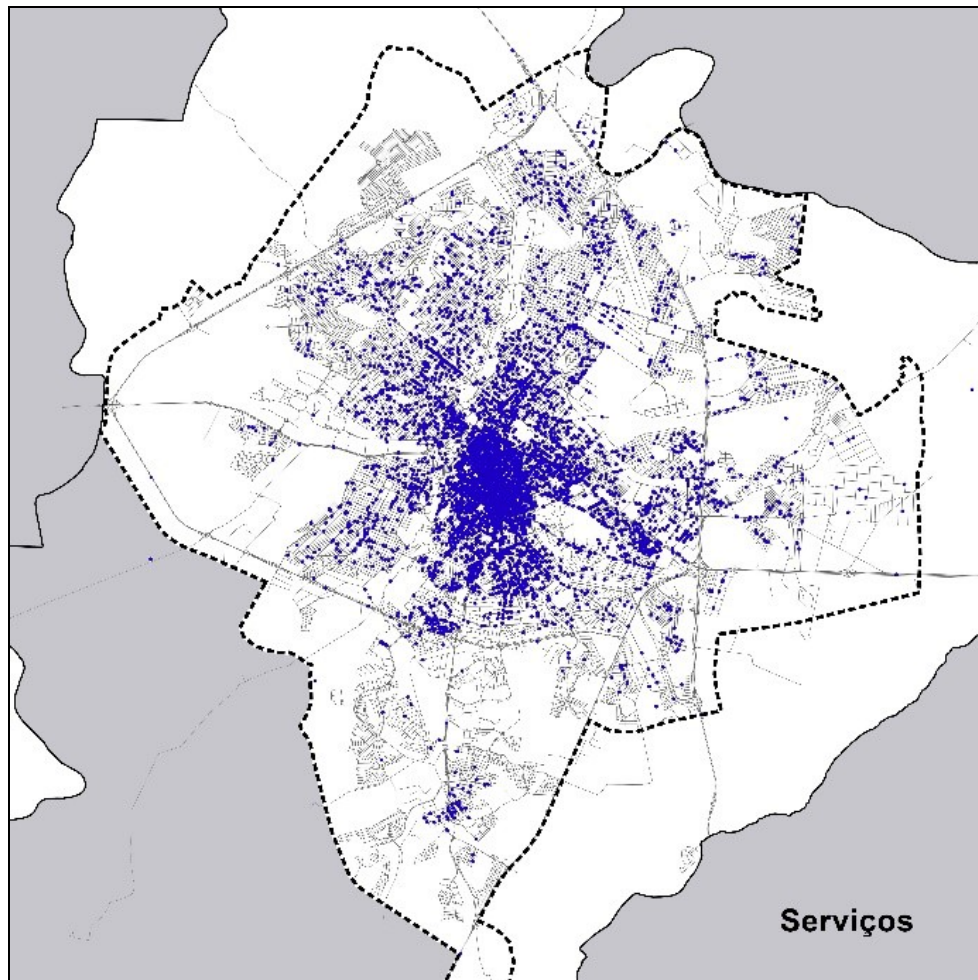


Fonte: Prefeitura de Ribeirão Preto/Rais – elaboração; Fipe

Observa-se forte concentração de atividades ligadas ao comércio no subsetor Central e suas imediações a Norte e a Sul.

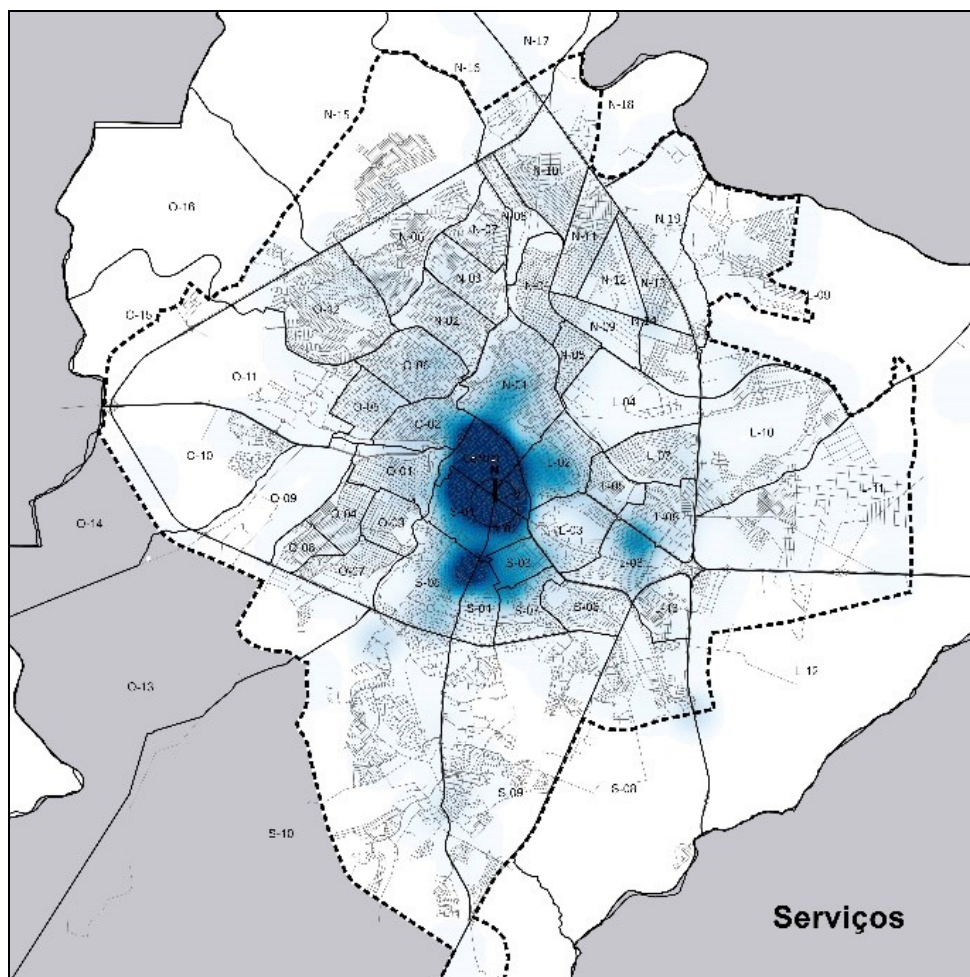
Quanto aos serviços, observa-se que as maiores concentrações ocorrem um pouco mais a Sul do que se verifica com relação às atividades comerciais. No entanto essa concentração ocorre, como nas atividades comerciais, na faixa territorial situada a Leste do eixo viário das avenidas Caramuru e Expressa Norte.

Figura 23: Estabelecimentos de Serviços - Localização



Fonte: Prefeitura de Ribeirão Preto/Rais – elaboração; Fipe

Figura 24: Estabelecimentos de Serviços - Concentração

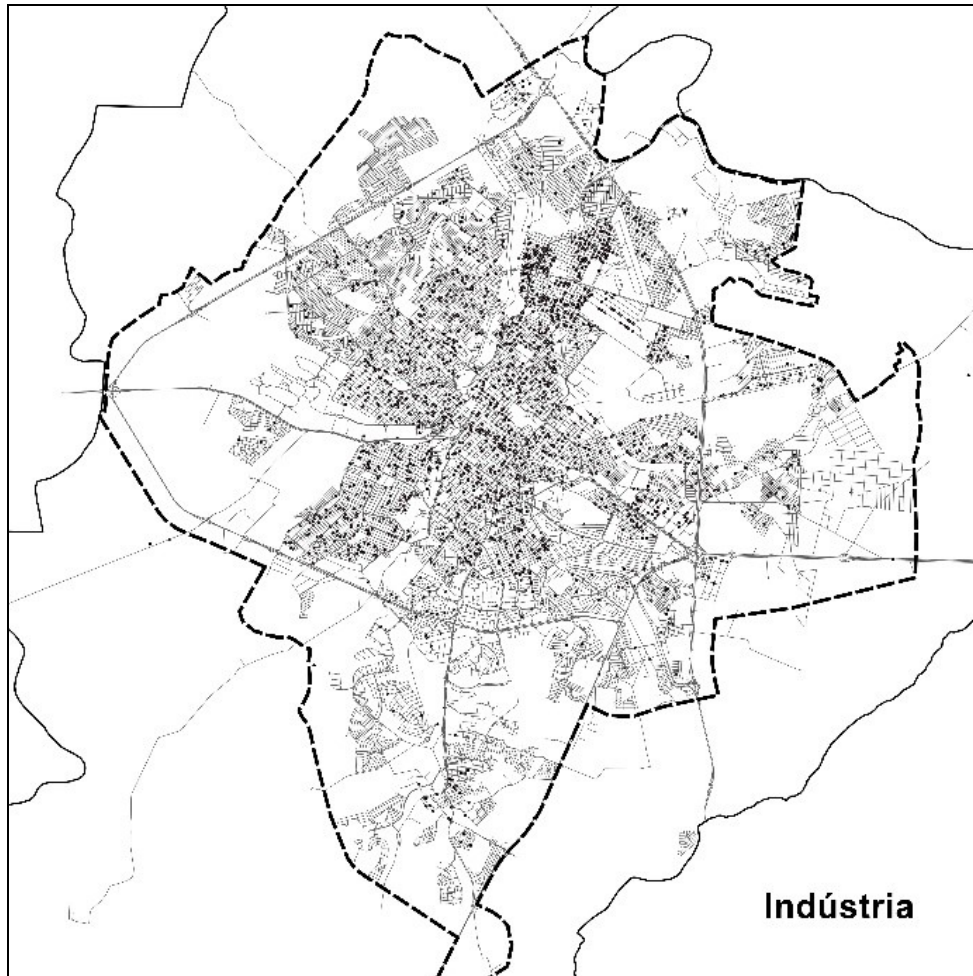


Fonte: Prefeitura de Ribeirão Preto/Rais – elaboração; Fipe

Quanto ao uso industrial, as figuras abaixo mostram a concentração de atividades no setor Norte, mas com presença marcante também na região Central. Importante observar que a localização das atividades industriais pode não se referir exatamente as áreas de produção efetiva, podendo representar as sedes desses estabelecimentos empresariais.

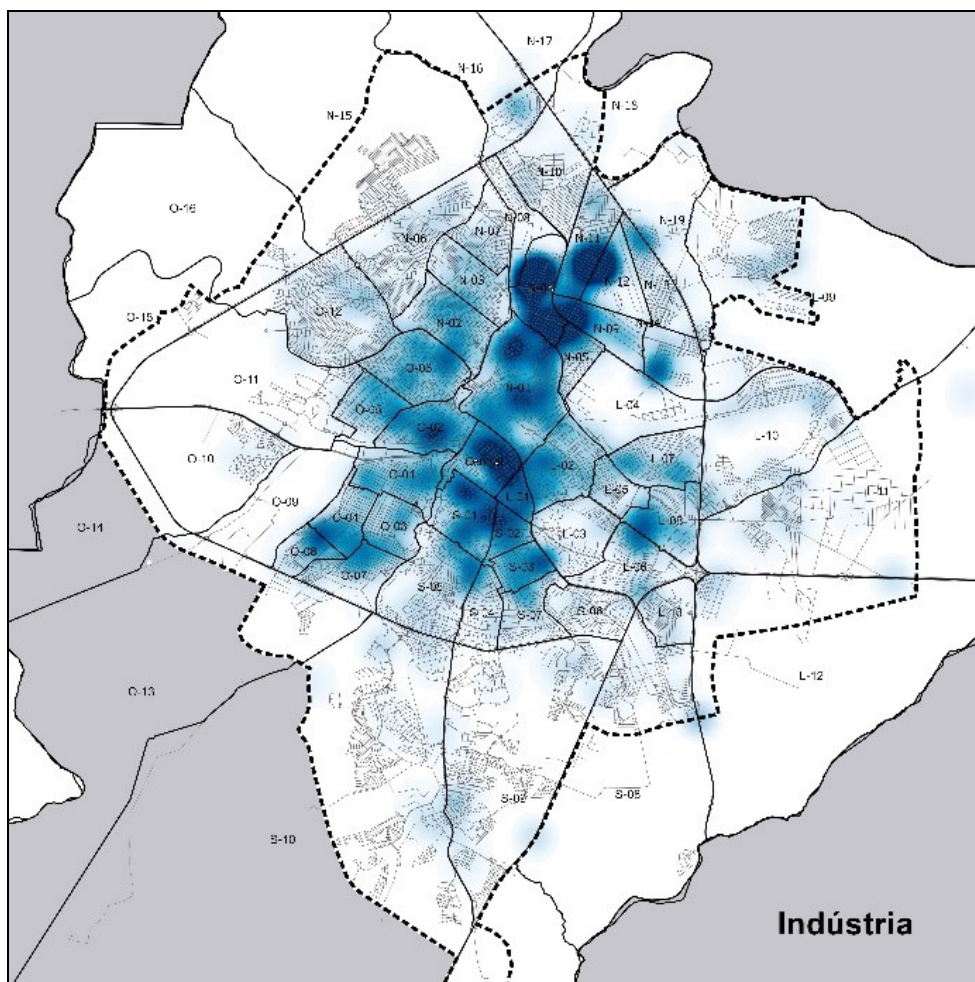
Observe-se que as maiores concentrações ocorrem, a exemplo dos usos comerciais e de serviços, a Leste do eixo viário referencial já citado.

Figura 25: Estabelecimentos Industriais - Localização



Fonte: Prefeitura de Ribeirão Preto/Rais – elaboração; Fipe

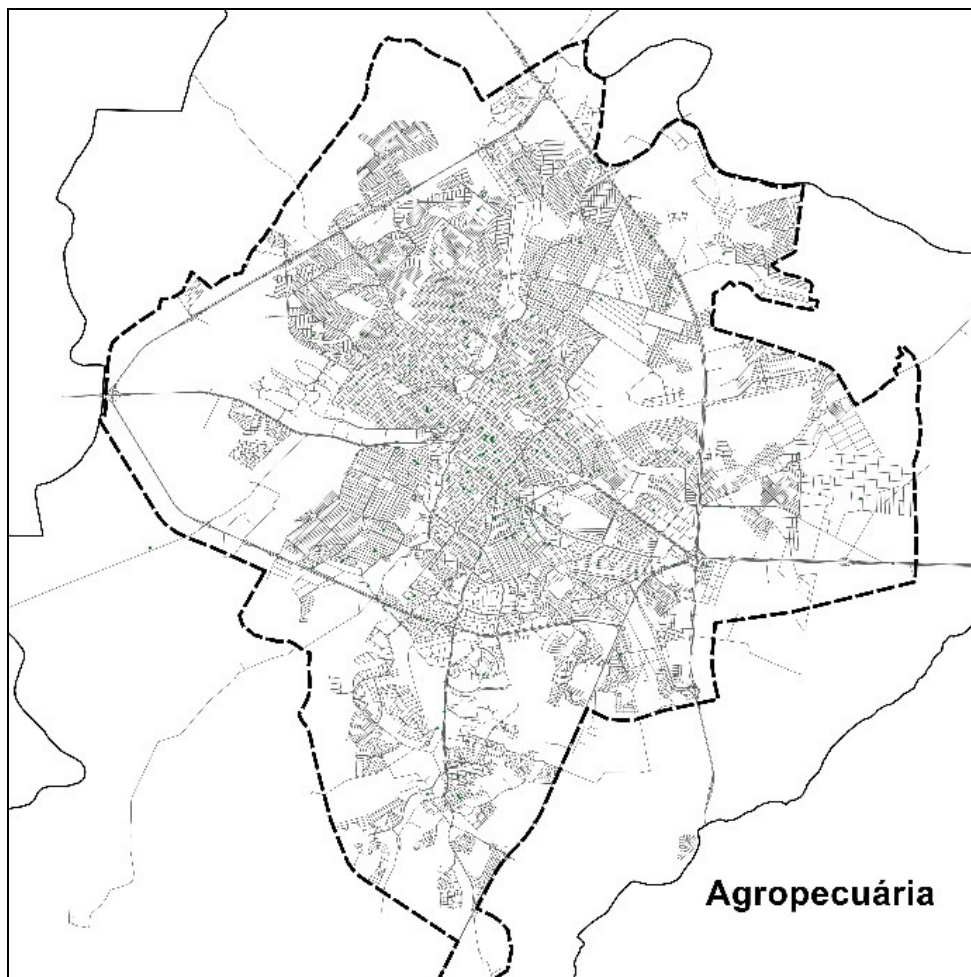
Figura 26: Estabelecimentos Industriais - Concentração



Fonte: Prefeitura de Ribeirão Preto/Rais – elaboração; Fipe

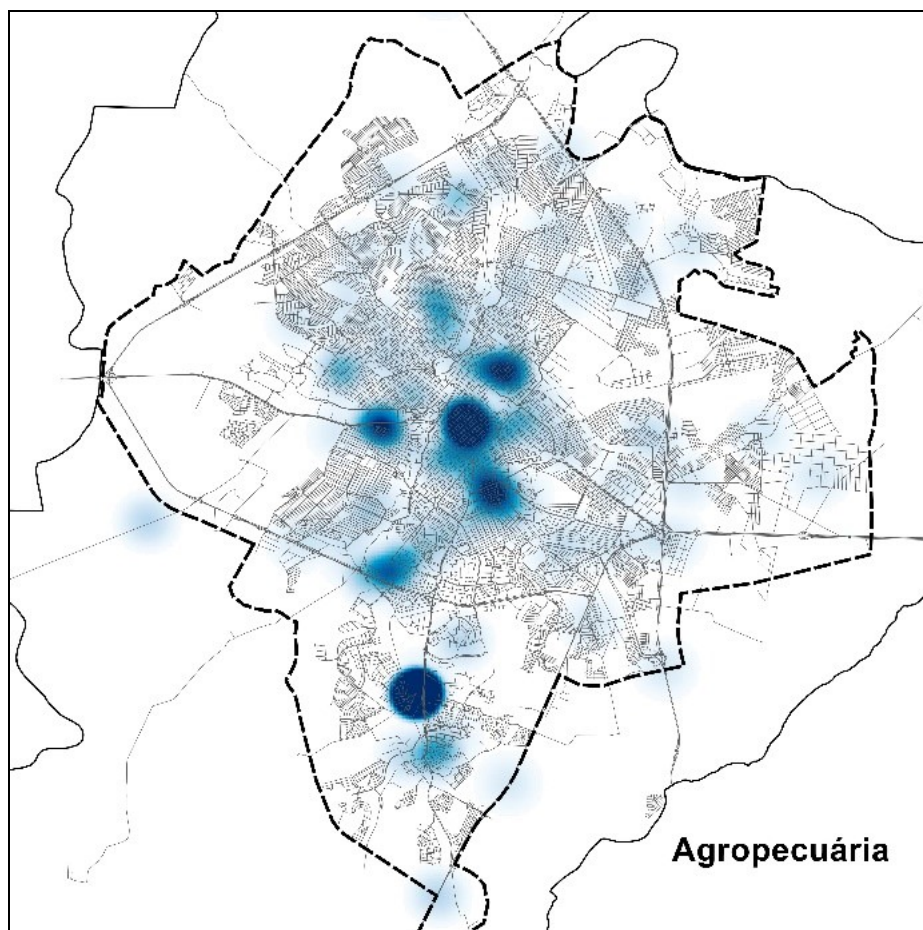
Os usos ligados à atividade agropecuária são os que apresentam menor intensidade na área urbana. A exemplo da ressalva feita ao uso industrial, a localização dos estabelecimentos ligados às atividades agropecuárias não representa necessariamente a localização onde se dá efetivamente a produção e podem se referir à localização das sedes administrativas dessas empresas.

Figura 27: Estabelecimentos de Agropecuária - Localização



Fonte: Prefeitura de Ribeirão Preto/Rais – elaboração; Fipe

Figura 28: Estabelecimentos de Agropecuária - Concentração



Fonte: Prefeitura de Ribeirão Preto/Rais – elaboração; Fipe

2.4.2 Densidades Demográficas

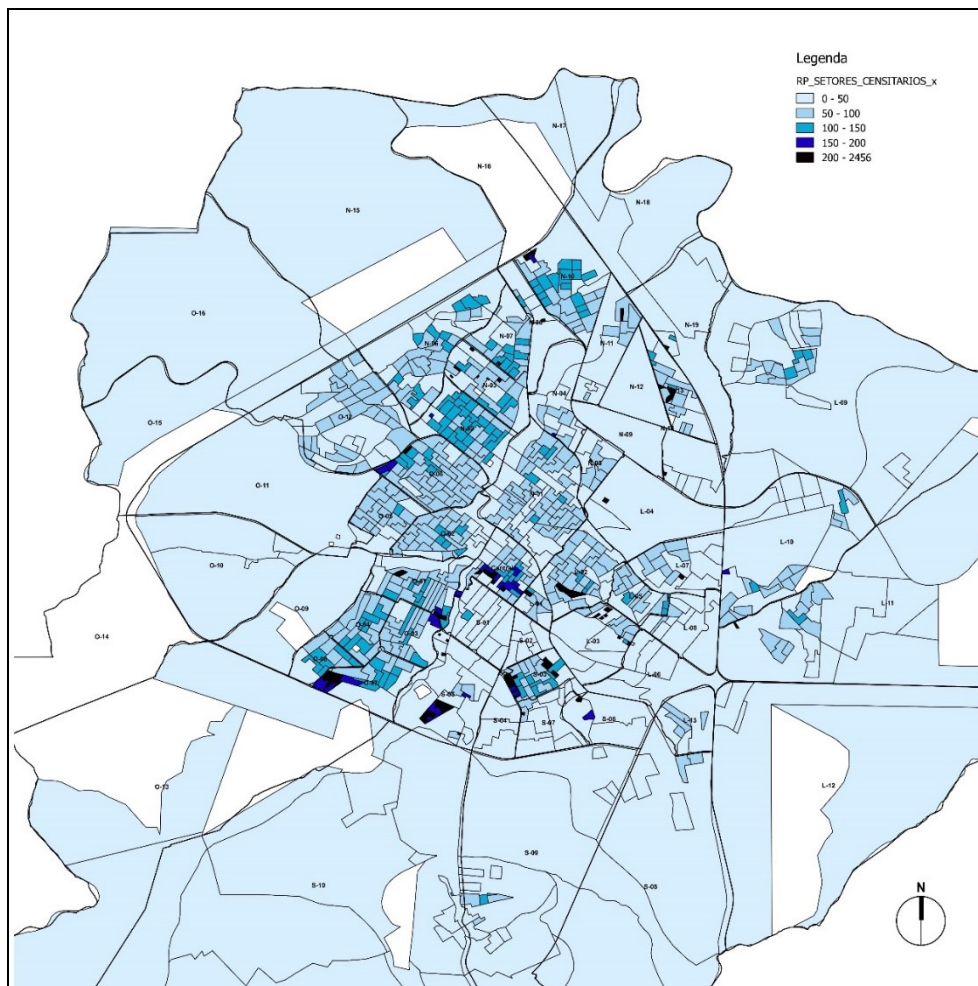
A cidade de Ribeirão Preto apresenta densidades demográficas relativamente baixas. Na maior parte do território, as densidades não superam a marca de 50 hab./ha. Nas porções mais periféricas da cidade (subsetores N10, N6 e O12) observam-se densidades de até 100 hab./ha entremeadas por setores censitários onde a densidade alcança o máximo de 150 hab./ha.

As áreas situadas a Sudoeste (subsetores O3, O4, O7, O8) também apresentam densidades predominantes de até 100 hab./ha com inserções de pequenas áreas com CI 5306

densidades de até 150 hab./ha e, muito pontualmente, densidades superiores a 200 hab./ha.

A Leste da área Central predomina largamente a densidade de até 50hab/ha.

Figura 29: Densidade Demográfica - Habitante/Hectare

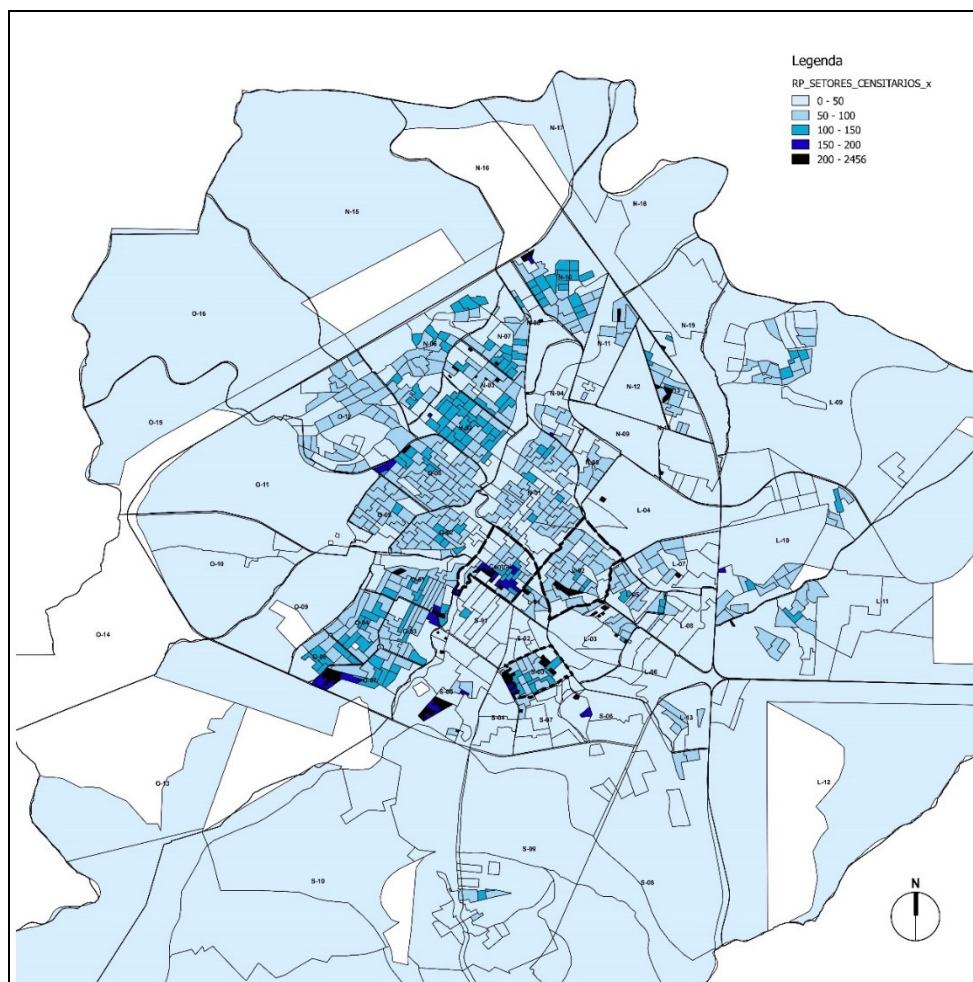


Fonte: IBGE, censo 2010 – elaboração; Fipe

Nos subsetores localizados a Oeste do eixo formado pelas avenidas Caramuru e Expressa Norte e mais próximos à região Central, as densidades apresentam distribuições territoriais mais uniformes – até 100 hab./ha nos subsetores O2, O5, O6 e até 150 hab./ha no subsetor N2. Nos subsetores localizados a Leste do citado eixo as densidades populacionais se mostram significativamente baixas se considerarmos a forte concentração de empregos nos subsetores Central e seus arredores. A densidade demográfica média no subsetor N1, por exemplo de 51 hab./ha.

Para efeito de comparações e estabelecimento de parâmetros, aparecem realçados na figura abaixo três subsetores que se destacam pela dinâmica urbana: O Quadrilátero Central – subsetor Central; o subsetor L2, Jardim Paulista e o subsetor S3 – nas proximidades da Av. João Fiuza onde se observou intensa atividade imobiliária recente.

Figura 30: Densidade Populacional - Setores



Fonte: IBGE, censo 2010 – elaboração; Fipe

Nos três subsetores adotados como parâmetro, as densidades populacionais e de empregos média observadas são respectivamente:

Central: 83 hab./ha e 112 emp./ha

Jardim Paulista (subsetor L2): 71 hab./ha e 26 emp./ha

Trecho da Av. João Fiuza (subsetor S3): 76 hab./ha e 26 emp./ha

CI 5306

Observe-se que mesmo nas áreas mais verticalizadas da cidade, a densidade demográfica média não atinge os 100 hab./ha e que no Quadrilátero Central a densidade de empregos é superior à densidade populacional. Esses parâmetros poderão servir de base quando do desenvolvimento de diretrizes para as áreas de ocupação planejada.

2.5 Considerações Finais

A cidade de Ribeirão Preto apresenta boas condições de macro acessibilidade notadamente através do sistema rodoviário. O anel viário que circunda a cidade provê boa qualidade de acesso ao sistema de rodovias e à malha viária interna à cidade.

Internamente a este anel viário, um outro sistema de anéis formado por vias urbanas de porte e dimensões variáveis configura “bolsões” de usos residenciais e não residenciais. A distribuição territorial desses bolsões, o porte do sistema viário que os estrutura e o traçado ortogonal regular verificado em grande parte da área urbana da cidade conferem à cidade uma infraestrutura de circulação favorável à expansão urbana, além de permitir uma fácil leitura e apreensão das possibilidades de circulação.

O processo de expansão é perceptível quando se analisam as manchas de densidades demográficas que revelam concentrações populacionais relativamente baixas em quase todo o território urbanizado. Mesmo nas regiões mais verticalizadas, a densidade populacional não chega a atingir 100 hab./ha.

Com relação aos usos não residenciais, observa-se forte concentração de comércio e serviços no Quadrilátero Central e nos subsetores próximos a ele. Essa concentração se torna progressivamente de menor intensidade a Norte e a Sul da região Central.

Ao se analisar a distribuição dos usos não residenciais observa-se do lado Oeste do eixo Caramuru - Expressa Norte uma concentração de estabelecimentos não residenciais, de média intensidade, ao longo da faixa delimitada por aquele eixo viário

a Leste e as ruas Javari, Av. Paranapanema e Monteiro Lobato a Oeste conformando a **Área I**.

Do lado Leste daquele eixo os usos não residenciais se concentram com maior expressão ao longo de uma faixa delimitada pelas avenidas Caramuru e Expressa Norte de um lado e Av. Maurilio Biagi, Av. Meira Junior, Av. Mogiana e Av. Brasil de outro, configurando a **Área II**, indicada na figura abaixo. Essa concentração se apresenta expressiva até as proximidades da Av. Tomas Whateli a Norte e Wladimir M. Ferreira/João Fiuza a Sul.

Uma terceira região concentradora de usos não residenciais se delinea ao longo e nos arredores da Av. Castelo Branco. Trata-se da **Área III**, assinalada na figura abaixo:

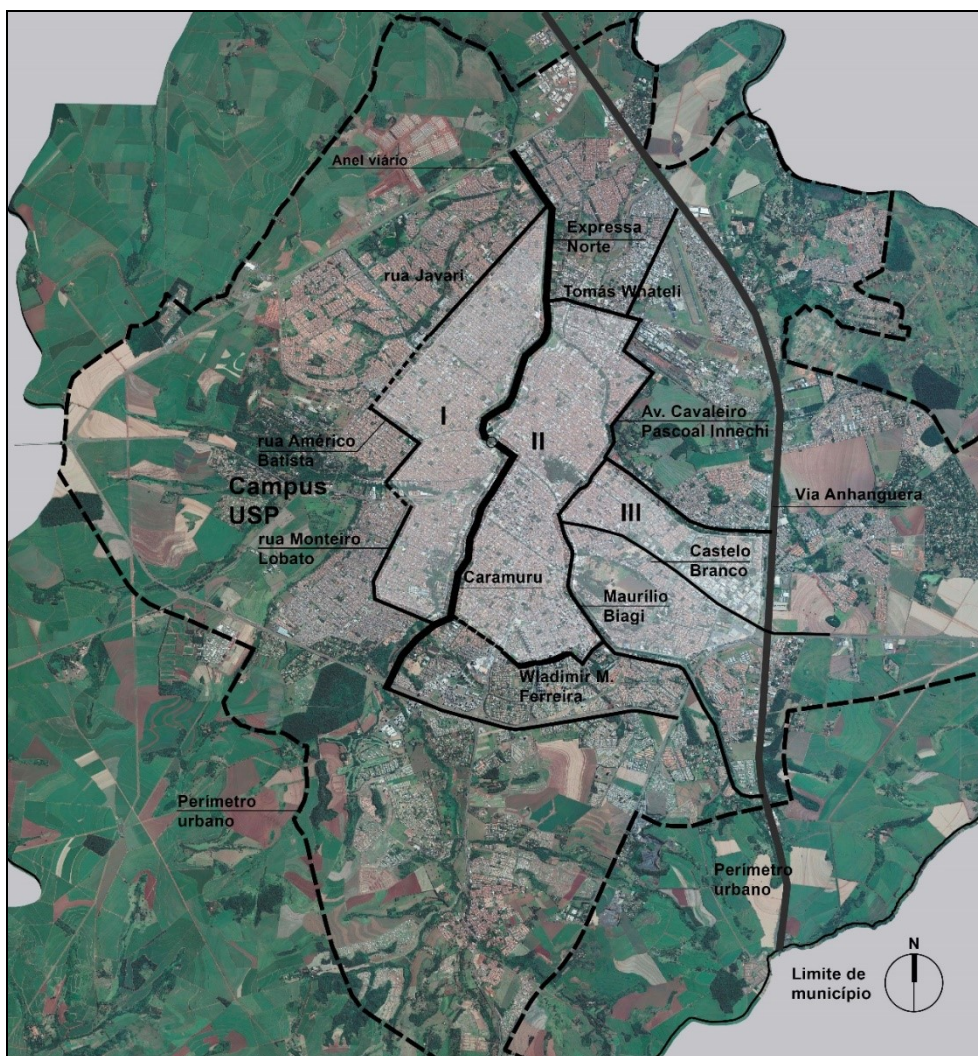
Figura 31: Hipótese de Ocupação



Fonte: Prefeitura de Ribeirão Preto/Rais – elaboração: Fipe

Quando se avalia essas três regiões tendo por base o mapa de densidades populacionais da figura abaixo verifica-se que há condições para se promover o incremento desse adensamento populacional baseado na presença já significativa de usos não residenciais, na conformação dos anéis de circulação que permite um acesso privilegiado ao sistema de vias de maior porte e na própria proximidade dessas regiões em relação ao núcleo central da cidade.

Figura 32: Hipótese de Ocupação sobre Foto Aérea



Fonte: Prefeitura de Ribeirão Preto/Google Earth – elaboração: Fipe

Embora o sistema de circulação da cidade ofereça condições para a expansão em grande parte do perímetro urbano é preferível que se criem condições para o adensamento de usos residenciais e não residenciais em áreas mais restritas de modo a conformar novas centralidades e consolidar as centralidades em formação.

Segundo projeções da Fipe, haverá em 2020 cerca de 252 mil domicílios na cidade de Ribeirão Preto. A distribuição desses domicílios em Ribeirão Preto se dará conforme os dados da tabela abaixo para os anos de 2030 e 2050:

CI 5306

Tabela 3: Distribuição de Domicílios por Faixas de Renda

	Domicílios				TOTAL
	0 SM a 3 SM	+ 3 SM a 6 SM	+ 6 SM a 10 SM	+ 10 SM	
2020	91.190	86.193	39.536	35.988	252.907
	36,1%	34,1%	15,6%	14,2%	100,0%
2030	91.800	105.903	49.162	43.621	290.486
	31,6%	36,5%	16,9%	15,0%	100,0%
2050	73.270	133.048	62.981	53.565	322.863
	22,7%	41,2%	19,5%	16,6%	100,0%

Fonte: IBGE/Fundação SEADE – elaboração: Fipe

Observe-se que até o ano de 2030 o incremento do número de domicílios poderá ser da ordem de 37 mil unidades sendo que aproximadamente um terço do total de domicílios da cidade será ocupado pela faixa de renda de 0 a 3 salários mínimos. Para o horizonte de 2050 a demanda total por novas moradias, tomando-se por base o ano de 2020 poderá chegar a quase 70 mil novas unidades. Nessa data a distribuição do número total de domicílios se alterará sendo que a faixa de renda entre 3 e 6 salários mínimos aumentará sua predominância. Em 2050, dois terços do total de domicílios serão ocupados por famílias com faixas de renda de 0 a 6 salários mínimos.

Essa projeção indica que, idealmente, a expansão territorial da cidade deve ser contida de modo a não provocar o afastamento das populações de mais baixa renda das localidades com melhor e maior oferta de infraestruturas de serviços e oferta de postos de trabalho

Fica como hipótese para o desenvolvimento de estudos das etapas subsequentes e para as propostas da política de desenvolvimento urbano que a expansão futura da cidade se concentre nas áreas I, II e III mencionadas anteriormente, além da proposição de um outro vetor de desenvolvimento que “aproxime” a região Central do Campus da Universidade de São Paulo integrando-o a um meio urbano dinâmico.

Com isso pretende-se promover a concentração de esforços e de investimentos públicos e privados na conformação de uma cidade que privilegie a coesão, o transporte coletivo, os meios de locomoção não motorizados e o alinhamento entre conhecimento, meio ambiente, desenvolvimento econômico, social e urbano.



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO
SECRETARIA DO PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

**JUSTIFICATIVA TÉCNICA DA REVISÃO DA LEI DE
PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

FEVEREIRO/2022



SUMÁRIO

EQUIPE DE DESENVOLVIMENTO DA LEI	5
INTRODUÇÃO	6
1. JUSTIFICATIVAS PARA A REVISÃO DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	16
2. DINÂMICA SOCIAL E ECONÔMICA	18
2.1 Aspectos Sociais	19
2.2 Aspectos econômicos	21
3. ANÁLISE ESTRUTURAL E CONCEITUAL DO MUNICÍPIO	24
3.1 Relevo	24
3.2 Recursos Hídricos	26
3.2.1 Bacia Hidrográfica	26
3.2.2 Aquífero Guarani	29
3.2.3 Macro Mobilidade	37
3.2.4 Mobilidade na Zona Urbana	40
3.2.5 Uso do Solo	42
3.2.6 Densidades Demográficas	44
4. OS OBJETIVOS DA LEI	45
5. A ESTRUTURA DA LEI	49
6. ESTRATÉGIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO	54
6.1 As Unidades de Ocupação Planejada	55
6.2 Os Territórios de Expansão Planejada – TEP	62
7. DIVISÃO TERRITORIAL, PARCELAMENTO E USO DO SOLO	63
7.1 Sobre o Uso do Solo	74
7.1.1 Uso Residencial	76
7.1.2 Uso Não Residencial – Comércio e Prestação de Serviços	76
7.1.3 Uso Não Residencial – Indústrias	78
7.2 Sobre a Ocupação do Solo	83
7.2.1 Coeficiente de Aproveitamento (CA)	83
7.2.2 Taxa de Ocupação (TO)	85
7.2.3 Gabarito	86
7.2.4 Densidade Populacional	87
7.2.5 Taxa de Permeabilidade (TPerm)	88



7.2.6	Recuos	88
7.2.7	Lote e Quadra	89
7.3	Urbanificação	90
8.	PREOCUPAÇÕES AMBIENTAIS	92
8.1	Zona de Uso Especial (ZUE)	93
8.2	Zona de Amortecimento da Estação Ecológica de Ribeirão Preto - Mata de Santa Tereza (ZMT)	95
9.	REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	<i>Erro! Indicador não definido.</i>
10.	INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA	96
10.1	Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios	97
10.2	IPTU Progressivo no Tempo	98
10.3	Desapropriação com Pagamento em Títulos	98
10.4	Outorga Onerosa de Direito de Construir	99
10.5	Transferência do Direito de Construir - TDC	99
10.6	Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo	106
10.7	Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)	107
10.8	Relatório de Impacto de Transporte e Trânsito (RITT)	108
10.9	medidas de mitigação e contrapartidas	109
10.10	Outros Instrumentos da Política Urbana	111
11.	INCENTIVOS URBANÍSTICOS	112
11.1	Reflexões sobre Deslocamento das Pessoas	113
11.2	Reflexões sobre Tipologias e Qualidade Ambiental	115
11.3	Parâmetros Qualificadores e os Incentivos Urbanístico	115
11.3.1	Fruição Pública	118
11.3.2	Desestímulo ao Modal Automóvel	119
11.3.3	Estímulo ao Meio de Transporte Ativo	120
11.3.4	Fachada Ativa	121
11.3.5	Desenvolvimento Econômico	122
11.3.6	Adensamento Populacional	123
11.3.7	Agenda Ambiental	125
11.3.8	Preservação Cultural	127
12.	LICENCIAMENTO	129



13. COLEGIADOS DE PLANEJAMENTO	130
13.1 Comissão de Controle Urbanístico (CCU)	130
13.2 Câmara Técnica de Legislação Urbanística (CTLU)	Erro! Indicador não definido.
13.3 Grupo de Análise de Projetos Especiais (GAPE)	131
14. FUNDO DE DESENVOLVIMENTO URBANO – FUNDURB	132
15. ORGANIZAÇÃO E OBJETIVIDADE DA LEI	133
15.1 Mapas	134
15.2 Quadros	135
16. CONSIDERAÇÕES FINAIS	137



EQUIPE DE DESENVOLVIMENTO DA LEI

Coordenação Geral

Daniel Marques Gobbi – Secretário de Planejamento e Desenvolvimento Urbano
Amauri Francisco Lépure – Diretor do Departamento de Urbanismo

Equipe Técnica:

José Antonio Lanchoti – Arquiteto e Urbanista
Luiz Gustavo Batistuti Moreira – Arquiteto e Urbanista
Ricardo Gasparini Fantaccini – Arquiteto e Urbanista

Colaboradores:

Anelize de Souza Pinto – Engenheira Civil
Danilo da Silva Marcondes Machado – Arquiteto e Urbanista
Fábio Henrique Simão Freitas – Advogado
Francisco Tomas de Resende – Engenheiro Civil
Giselle Ruas Santiago – Arquiteta e Urbanista
Guilherme Moreira Pecci – Arquiteto e Urbanista
Heitor Kooji Mello Matsui – Arquiteto e Urbanista
Ildo Adami Soares – Advogado
Maria Raquel Barbosa Duarte – Arquiteta e Urbanista
Máriele Fernandes de Oliveira – Arquiteta
Nilton Bonagamba – Engenheiro Civil
Reinaldo Valentini – Engenheiro Civil
Ruan Amorim Ferreira – Engenheiro Civil
Tiago Zanetti de Vicente – Arquiteto e Urbanista

Apoio:

Benedito Carlos Cicilini – Engenheiro Civil
Francisco do Carmo Nucitelli – Arquiteto e Urbanista
Sabrina Silva de Andrade – Arquiteto e Urbanista

Consultoria – Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE) – 2019/2020:

Bruno Teodoro Oliva – Economista e Doutor em Economia
Daiane Gaia – Engenheira Florestal, Especialista em Gestão Ambiental
Fernando Ferreira de Araújo Souza – Engenheiro de Produção, Mestre em Real Estate
Francisco Vidal Luna – Economista e Doutor em Economia
Karin Regina de Castro Marins – Arquiteta e Urbanista, Professora Doutora da Escola Politécnica da USP
Miguel Luiz Bucalem – Engenheiro Civil, Coordenador Técnico e Professor Titular da Escola Politécnica da USP
Nilza Maria Toledo Antenor – Arquiteta e Urbanista
Vladir Bartalini – Arquiteto e Urbanista

Agradecimentos:

Adriana Gilioli – Arquiteta e Urbanista
Catherine D’Andrea – Arquiteta e Urbanista, Secretária Municipal de Meio Ambiente
Gustavo Além Almeida – Engenheiro Civil, Secretaria Municipal do Meio Ambiente
Gustavo Nogueira Zeoti – Arquiteto e Urbanista, Secretaria Municipal do Meio Ambiente
Hellem de Freitas Miranda – Arquiteta e Urbanista, Diretora do Departamento de Mobilidade Urbana
José Roberto Bonetti – Arquiteto e Urbanista, Secretaria Municipal do Meio Ambiente
Ligia Picchioni Villa Sarti – Arquiteta e Urbanista
Marcelo Rodrigues Mazzei – Advogado, Secretaria Municipal dos Negócios Jurídicos
Marina Pierri Bernardo dos Santos – Engenheira Civil
Victor Amorim Carato – Arquiteto e Urbanista, Secretaria Municipal do Meio Ambiente



INTRODUÇÃO

Em outubro de 1985 o município de Ribeirão Preto, por meio da Lei Complementar nº 501, aprovou seu primeiro Plano Diretor trazendo à luz da estruturação urbana municipal os princípios estabelecidos na Carga Magna de 1988.

Na sequência despontava a necessidade da aprovação das demais leis que complementavam o pensamento urbanístico naquele momento que eram, segundo o Artigo 152 da L.C. nº 501/1995:

1. Lei de Zoneamento – Uso e Ocupação do Solo;
2. Lei de Parcelamento do Solo;
3. Lei do Plano Viário;
4. Código do Meio Ambiente; e,
5. Código de Obras.

Depois de várias tentativas e audiências, em 2007, doze anos depois de aprovado o Plano Diretor, a antiga Lei nº 3346/77, e suas centenas de emendas, foi substituída pela Lei Complementar nº 2.157, dispendo sobre o Parcelamento, o Uso e a Ocupação do Solo no município de Ribeirão Preto.

Vale destacar que esta lei foi aprovada já com a primeira revisão do Plano Diretor finalizada em 2003 quando se incorporou os instrumentos urbanísticos definidos pela Lei Federal nº 10.257/2001 que institui o Estatuto da Cidade.

No início deste século o crescimento da cidade espelhou o potencial econômico e de atração social que se exerce na região, no Estado e no País a ponto de ser uma das cidades mais pujantes do interior com destaque nacional.

Este potencial se reflete no crescimento físico a ponto de provocar uma nova revisão à Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo resultando em 2012 na promulgação da Câmara de Vereadores do substitutivo à lei encaminhada pelo Executivo que resultou na Lei Complementar nº 2.505.

Esta nova lei trazia alguns avanços importantes para a cidade, porém a ausência de audiências públicas por parte do legislativo quando da aprovação do substitutivo de projeto de lei resultou na sua Declaração de Inconstitucionalidade em meados de 2015, retornando-se, então, ao disposto na Lei Complementar nº 2.157/2007.

Após 2 tentativas frustradas de aprovação da Revisão do Plano Diretor em 2014 e 2016, a Prefeitura Municipal iniciou em 2017 novo processo de revisão da Lei Complementar nº 501/1995 que resultou na aprovação em 04 de maio de 2018 da Lei Complementar nº 2.866 instituindo-se o novo Plano Diretor do Município de Ribeirão Preto.

Dentre as expectativas e compromissos assumidos neste novo marco regulatório urbanístico está a elaboração e/ou revisão de 13 leis de regulamentação complementar, necessárias



para a definição de uma dinâmica de gestão da cidade, traçada de forma mais objetiva e ambientalmente justa a todos os envolvidos com a cidade. São elas:

- a. **Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo:** justamente esta Lei o qual a presente Justificativa Técnica está sendo apresentada, demonstrando todo o processo de sua construção coletiva até o seu fechamento e encaminhamento à Câmara de Vereadores;
- b. **Código Municipal do Meio Ambiente:** a revisão do atual Código já está formulada, tendo passado pelas audiências técnicas, audiências públicas, reunião de colegiados e, neste momento, está em revisão técnica e jurídica inclusive de compatibilização com o presente projeto de Lei, com previsão de ser enviado para apreciação da Câmara Municipal nas próximas semanas;
- c. **Código de Obras:** a revisão aconteceu durante o ano de 2018 e o texto formulado foi apresentado em audiências técnicas, audiências públicas, reuniões de colegiados, aprovado pela Câmara Municipal e por fim sancionada pelo prefeito em 10 de janeiro de 2019 pela LC nº 2.932/2019;
- d. **Plano Viário:** foi incorporado parte de seu conteúdo nesta Lei e parte na formulação do Plano de Mobilidade Urbana, previsto no item “i”, abaixo;
- e. **Plano Municipal de Saneamento Básico:** já revisado, passou pelas audiências técnicas, audiências públicas, reunião de colegiados e está neste momento, em revisão técnica e jurídica, com previsão de ser enviado para apreciação da Câmara Municipal nas próximas semanas;
- f. **Plano de Gestão Integrada dos Resíduos Sólidos:** foi revisado e integra o Plano Municipal de Saneamento Básico, mencionado no item “e”, acima;
- g. **Código de Posturas Municipais:** foi formulado, apresentado em audiências técnicas, audiências públicas, reuniões de colegiados e encaminhado para apreciação da Câmara Municipal em 12 de novembro de 2019, porém não foi votado até esta data;
- h. **Plano de Macrodrenagem:** foi revisado e integra o Plano Municipal de Saneamento Básico, mencionado no item “e”, acima;
- i. **Plano de Mobilidade Urbana:** foi formulado, apresentado em audiências técnicas, audiências públicas, reuniões de colegiados e encaminhado para apreciação da Câmara Municipal em 05 de dezembro de 2019, porém ainda não foi votado até esta data;
- j. **Plano Municipal de Turismo:** foi formulado em 2018 tendo sido apresentado em audiências técnicas, audiências públicas, reuniões de colegiados, aprovado pela Câmara Municipal e por fim sendo a primeira lei deste arcabouço jurídico, sancionada pelo prefeito em 21 de setembro de 2018, Lei nº 14.236/2018;



- k. Código Sanitário Municipal:** foi formulado, apresentado em audiências técnicas, audiências públicas, reuniões de colegiados, aprovado pela Câmara Municipal e por fim sancionada pelo prefeito em 06 de maio de 2019 pela LC nº 2.963/2019;
- l. Revisão do Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS:** foi formulado, apresentado em audiências técnicas, audiências públicas, reuniões de colegiados e encaminhado para apreciação da Câmara Municipal em 12 de novembro de 2019, porém ainda não foi votado até esta data;
- m. Lei de Habitação de Interesse Social:** foi formulado, apresentado em audiências técnicas, audiências públicas, reuniões de colegiados, aprovado pela Câmara Municipal e por fim sancionada pelo prefeito em 12 de dezembro de 2018 pela LC nº 2.927, 2018.

Como se vê, uma destas lei estabelece o Parcelamento, o Uso e a Ocupação do Solo que ora busca-se apresentar e justificar tecnicamente sua nova estrutura e configuração legal para o regramento do solo urbano nos próximos anos.

Dentre as solicitações expostas pela sociedade sobre a necessidade de revisão da atual lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo estavam a questão da contemplação de novas frentes na oferta de empreendimentos como a zona sul e a zona oeste, a visão de preservação da zona leste com possibilidade de ocupação consciente, a verticalização de áreas próximas ao quadrilátero central, o aumento da densidade populacional em áreas com infraestrutura existente e a valorização na mobilidade urbana como linha estruturadora da cidade.

Esta Lei também se preocupou em trazer a modernização do licenciamento com a previsão da informatização de dados cadastrais e estruturais na aprovação de projetos, assim como a facilidade na consulta dos parâmetros estabelecidos para as diversas regiões da cidade, permitindo que a própria sociedade identificasse o potencial urbanístico de suas áreas, sem a necessidade de solicitação de diretrizes de construção, desburocratizando os atuais processos.

Atende-se, assim, antiga demanda dos investidores da cidade e profissionais ligados à construção civil em acabar com a subjetividade da lei, trazendo parâmetros mais claros e objetivos, expostos em um normativo de fácil consulta.

Neste sentido, a locação sistematizada dos principais parâmetros urbanísticos em Quadros referenciais trouxe a objetividade que se esperava e permite a rápida consulta com clareza e aplicabilidade.

Em 1977, dois anos antes da aprovação da Lei Federal nº 6.766/1979, Ribeirão Preto aprovava a Lei Municipal nº 3.346, estranhamente dispoendo sobre O PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO - ORGANIZAÇÃO TERRITORIAL, LOTEAMENTO, RELOTEAMENTOS, ARRUAMENTOS, ABERTURA E PROLONGAMENTO DE VIAS, RETALHAMENTO DE IMÓVEIS EM GERAL. Uma Lei inovadora, pois já trazia alguns elementos



que só viriam a ser tratados em esfera federal dois anos depois. Uma lei com 72 artigos e uma quantidade enorme de alterações pontuais por se tratar de uma lei ordinária.

Esta lei permaneceu com sua validade até 2007 com a promulgação da Lei Complementar nº 2.157/2007 que trata diretamente sobre o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e, neste caso, a lei trouxe 163 artigos, 8 anexos e ainda 4 tabelas. Sua sucessora, a Lei Complementar nº 2.505/2012¹, validou 239 artigos e 10 anexos, entretanto foi revogada por ser compreendida inconstitucional, voltando a valer a LC nº 2.157/2007, em vigor até hoje.

A proposta apresentada, durante suas audiências já apresentou versões com 332 artigos, 15 Quadros e 28 mapas, porém ao longo de 2021 as audiências públicas foram simplificando o documento e chega à sua estrutura final com 229 artigos, 11 Quadros e 4 mapas temáticos.

Esta nova lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo que tem aparentemente um volume maior de informações que suas antecessoras, traz como inovação a incorporação de outros tantos normativos, antes abordadas em esparsas Leis, Decretos e até Portarias. Dentre estas incorporações destaca-se regras trazidas nos normativos sobre Contrapartidas, Cercamento de Empreendimentos, Arrecadação de Imóveis, dentre outros.

A análise e aprovação dos empreendimentos na cidade estavam sujeitas à parametrização do chamado *Índice de Risco Ambiental – IRA* que não necessariamente estava associado a um regramento nacional, o que causava algumas incoerências na leitura técnica e na prática de implantação do empreendimento, chegando-se ao extremo de algumas proibições no território municipal.

Essa demanda também era grande dentro das discussões para que houvesse a compreensão municipal do seu regramento associado ao estabelecido na Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE, estimulando-se a vinda de empresas e a geração de empregos.

Estes assuntos foram levantados nas Audiências abertas à participação da sociedade onde se registrou os desejos e anseio dos segmentos organizados, das associações de moradores e da sociedade de forma geral.

Outro motivo de defesa a esta lei está no Artigo 168, § 1º do Plano Diretor, que definiu que a zona de expansão urbana fica estacionada sem a possibilidade de análise ou aprovação de novos empreendimentos até que se tenha a nova lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

§1º. Nenhum Processo Administrativo com pedidos de diretrizes, análises e aprovação de novos parcelamentos do solo que estejam localizados na Zona

¹ Decreto Legislativo nº 75/2015 - publicado no DOM do dia 27/02/2015 - suspende a execução da Lei Complementar nº 2.505/2012. Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 2098360-48.2014.8.26.0000 - declara a Lei Complementar nº 2505/2012, A PARTIR DE 20/10/2014, inconstitucional. A LEI COMPLEMENTAR Nº 2157/2007 ESTÁ EM VIGOR, DEVIDO A DECLARAÇÃO DE INCONSTITUCIONALIDADE DA LEI COMPLEMENTAR Nº 2505/2012 (efeito repristinatório).



de Expansão Urbana definida nesta lei poderá ser protocolado antes da aprovação e promulgação da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

Diante destes cenários identificados, os técnicos da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano inicialmente, somando-se outros parceiros técnicos ao longo do tempo, iniciaram o processo de análise da situação municipal e formulação da presente Lei.

Durante as audiências abertas à população, diversas demandas, questionamentos e sugestões surgiram vindas de várias representatividades locais, dentre elas, a indagação sobre o uso na lei do termo *URBANIFICAÇÃO* quando na prática é muito comum o uso popular do termo *URBANIZAÇÃO*.

É importante esclarecer nesta parte introdutória as razões técnicas que levaram a lei a adotar este novo termo, significativamente o mais correto. O termo *URBANIFICAÇÃO* significa o ato de ordenar urbanisticamente o solo urbano. Segundo José Afonso da Silva², a urbanificação “*constitui um meio de aplicar os princípios do urbanismo, a fim de propiciar o desenvolvimento urbano equilibrado por meio do beneficiamento do solo bruto ou do rebeneficiamento de solo já urbanificado, carente de renovação*”.

Ele difere do termo mais comum e popular *URBANIZAÇÃO*. Este representa “*um fenômeno espontâneo de crescimento das aglomerações urbanas em relação com a população rural*”.

O termo *urbanificação* é muito utilizado na nova lei, indicando que o que se pretende é justamente estabelecer regras claras e objetivas para a produção ordenada do espaço urbano comum a todos. A busca pelo equilíbrio dos usos e da organização territorial que se pretende é essencial para a boa aplicabilidade desta lei e o seu sucesso.

A presente *Justificativa Técnica* abordará os principais pontos que foram objeto de alterações em relação à Lei Complementar nº 2.157/2007 que está em vigor devido à declaração de inconstitucionalidade da Lei Complementar nº 2.505/2012 e inovações urbanísticas até então inéditas no município, dentre elas a regulamentação de alguns instrumentos urbanísticos definidos na Lei Federal nº 10.257/2010 que institui o Estatuto da Cidade.

Serão abordadas e justificadas as seguintes questões:

- Justificativas para a revisão da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;
- Alterações na divisão territorial, regras de parcelamento, conceituação e nomenclaturas das zonas de uso;
- Instrumentos de política urbana;
- Implementação das Unidades de Ocupação Planejada;
- Regramento para os Licenciamentos; e,

2 SILVA, José Afonso da. Direito Urbanístico Brasileiro. – 8. Ed., atual. – São Paulo: Malheiros, 2018. Pág. 325



- Colegiados para a organização do território.

As justificativas serão elaboradas tendo em vista as atribuições que o Plano Diretor da cidade delegou à revisão da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo. Cabe ressaltar que se buscou, na elaboração da proposta de revisão, não abandonar por completo a estruturação existente no corpo da legislação urbanística da cidade e aproveitando-se, no que era pertinente, elementos tanto da L.C. nº 2157/2007 quanto da L.C. nº 2.505/2012.

Como metodologia de trabalho para esta Revisão da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, a Prefeitura de Ribeirão Preto contou com a Consultoria da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – FIPE, ligada à Universidade de São Paulo – USP, que subdividiu a primeira etapa dos trabalhos com produtos técnicos, dentre eles a análise da Legislação Municipal, o Diagnóstico Socioeconômico, a Síntese Ambiental e o Diagnóstico Urbanístico, resumidamente apresentado nesta Justificativa Técnica e na íntegra anexa a este trabalho.

A participação popular na construção deste produto aconteceu, principalmente, pelas audiências participativas que se iniciaram em agosto de 2018 com as Audiências Técnicas onde foram apresentados os principais conceitos estruturais da lei, discutindo-se novos parâmetros da realidade urbanística de Ribeirão Preto e encaminhando a linha de pensamento que se pretende para o futuro da cidade.

Nestas Audiências foram discutidos temas específicos, tais como:

- Uso do Solo;
- Ocupação do Solo;
- Parcelamento do Solo;
- Estrutura da Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo;
- Instrumento Urbanístico Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- Instrumento Urbanístico Estudo de Impacto de Vizinhança;
- Instrumento Urbanístico IPTU Progressivo;
- Conceituação nova estrutura urbana – Unidades de Ocupação Planejada; e,
- Uso do Solo – Corredores viários comerciais.

Ao todo foram 11 Audiências Técnicas e 13 Audiências Públicas totalizando 24 encontros programados e abertos à sociedade, além de diversas reuniões setoriais com segmentos da sociedade, com o Conselho Municipal de Urbanismo – COMUR e com a Comissão Especial de Política Urbana instituída pelo Plano Diretor.

Destas 13 Audiências Públicas, 9 fizeram parte da primeira etapa até fim de 2020 e outras 4 foram realizadas em 2021, na etapa final. Foram 19 encontros presenciais e 5 de forma remota por meio de participações virtuais e tele visíveis por meio de plataformas digitais.

Estes eventos contaram com a participação de 1052 pessoas presencialmente e mais 3.900 que participaram por videoconferência, dentre elas representantes de Associações de Bairro, da Associação das Incorporadoras, Loteadoras e Construtores de Ribeirão Preto –



AssilconRP, do Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, da Associação de Engenharia, Arquitetura e Agronomia de Ribeirão Preto – AEAARP, da Associação Comercial e Industrial de Ribeirão Preto – ACIRP, da Ordem dos Advogados do Brasil – OAB, do Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI, Sindicato do Comércio Varejista de Ribeirão Preto – SINCOVARP, dentre outras organizações sociais, além de empreendedores e técnicos de empresas da construção civil de Ribeirão Preto, conselheiros membros do COMUR, professores e alunos universitários e várias Instituições de Ensino Superior da cidade, profissionais arquitetos e urbanistas, engenheiros civis, advogados, técnicos da Administração Municipal, principalmente da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano e da Secretaria do Meio Ambiente, e tantas outras pessoas da sociedade interessadas nas discussões sobre o planejamento urbano de Ribeirão Preto.

Na fase das audiências técnicas foi possível apresentar conceitos e diretrizes para a formulação do texto base e receber dos participantes contribuições para a estruturação do texto da Lei. Estas audiências foram abertas as manifestações de contribuição ao processo e às questões técnicas, individualizadas ou representativas de um grupo, permitindo-se que os técnicos da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano recepcionassem todos os textos sugestivos para posterior análise técnica e acolhimento total ou parcial, ou a justificativa pelo não acolhimento. Todo este material está anexo a esta Justificativa Técnica, assim como a reprodução de todas as apresentações das Audiências realizadas, também disponíveis no site da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano:

<http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/regulamentacao-das-leis-complementares>.

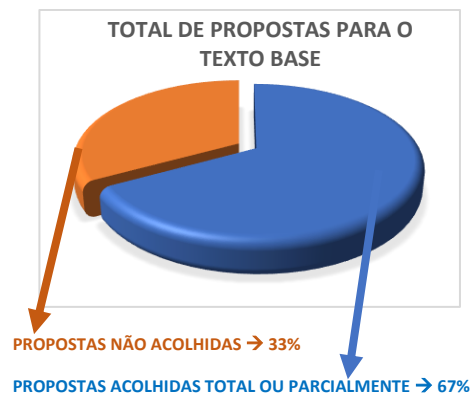
Também ficou disponível o canal de comunicação eletrônica pelo endereço leiscomplementares@planejamento.pmrp.com.br onde foi possível encaminhar contribuições à esta lei, além da possibilidade de protocolar qualquer contribuição diretamente na Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano.

Todos estes mecanismos de participação resultaram em **435** contribuições com Acolhimento, Total ou Parcial, de **69,52%** das contribuições inerentes ao texto base, considerando assim, que o texto consolidado e apresentado à Egrégia Casa de Leis tem significativa participação e contribuição da sociedade.

Algumas contribuições apareceram nas audiências por mais de um munícipe/entidade e houve casos em que a mesmas contribuições se repetiu insistentemente, porém sem respaldo técnico que justificasse o acolhimento, principalmente por não atender a abrangência do coletivo tão esperado neste instrumento jurídico.

Análise do quantifico de contribuições à Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

	Total	% de Contribuições	% de Propostas	% de Acolhimento
Acolhidas	147	24,70	35,08	52,31
Acolhidas Parcialmente	134	22,52	31,98	47,69
Propostas Acolhidas Total ou Parcialmente	281	47,22	67,06	100
Não Acolhidas	138	23,20	32,94	
Total de Propostas ao Texto Base	419	70,42	100,00	
Não se Aplica	54	9,08		
Esclarecimentos	122	20,50		
Total Geral de Manifestações/ Contribuições	595	100,00		



É importante salientar que todas as críticas e sugestões apresentadas no curso das audiências técnicas e audiências públicas realizadas, bem como no decorrer das reuniões técnicas realizadas entre a equipe contratada e o corpo técnico da Prefeitura, foram analisadas e, quando pertinentes e tecnicamente justificáveis, foram incorporadas à proposta de revisão, como por exemplo:

Contribuição 131:

SUGERIMOS Redução da dimensão mínima dos lotes na região interna ao anel viário.

HIS hoje apresenta áreas, e já que a intenção do Plano Diretor é o adensamento populacional na região central seria interessante tal medida.

ACOLHIDO

Contribuição 148:

PROPOSTA 3. Excesso de dispositivos legais – diminuir a regulamentação:

- Engessa soluções urbanas e edilícias;
- Burocratiza os processos;

Imprescindível a revisão da quantidade de artigos, dispositivos, exigências, tramitações que demandam recursos de toda ordem, que o Poder Público não tem, e que tornam os processos mais longos e burocráticos, engessando projetistas, impedindo soluções criativas, dificultando análises e aprovações. As soluções de colegiado, que evitem decisões discricionárias, podem evitar problemas de questionamentos das decisões tomadas, e permitir maior liberdade de atuação à iniciativa privada.

ACOLHIDO



Contribuição 216:

Art. 215. (NOVA NUMERAÇÃO ART. 223) A aprovação de empreendimentos de grande impacto urbanístico e ambiental conforme especificado nesta lei, tecnicamente justificado, fica condicionada à apresentação prévia de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), conforme artigo 36 da Lei Federal nº 10.257/2001.

§7º. Caberá à Comissão de Controle Urbanístico a manifestação final sobre o EIV, determinando ao empreendedor/interessado que, às suas expensas, execute modificações em projeto ou obras necessárias para atenuar, compensar ou superar os impactos causados pelo empreendimento.

As vezes percebemos comunique-se repetidos, por falta de entendimento do projeto.

Gostaríamos de propor que em casos específicos e que o debate da CCU se estenda, o empreendedor possa ser convidado a reunião de forma a tirar dúvidas para prosseguimento mais assertiva da análise.

ACOLHIDO

Contribuição 424:

SUGERIMOS que os seguintes tópicos sejam inseridos na lista de incentivos urbanísticos nas UOP: infraestrutura verde urbana, fiação subterrânea e arborização das vias públicas.

ACOLHIDO

Acompanha esta Justificativa Técnica 6 anexos com informações complementares a este documento, que contribuem para a compreensão dos condicionantes e demais procedimentos do processo, assim como os encaminhamentos e as tomadas de decisões técnicas. São eles:

Anexo I – Relatório das Audiências Técnicas, Audiências Públicas e Reuniões de Colegiados

Neste documento estão as apresentações das Audiências Técnicas que alimentaram as discussões temáticas que fazem parte do escopo da lei, trabalhadas tecnicamente com os participantes de forma a construir o entendimento do que se pretendia para o planejamento ordenado da cidade e formular os trabalhos da etapa seguinte. Na sequência tem-se as apresentações das Audiências Públicas onde é possível acompanhar a evolução do texto base sempre se atualizando com as contribuições e manifestações dos participantes e demais membros da sociedade. Nos termos já apresentados acima, este Relatório configura o processo de revisão da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de 2018 até a presente data.

Anexo II – Relatório das contribuições apresentadas ao Texto do projeto de lei



Foram mais de 400 contribuições encaminhadas para a Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, conforme mencionado, sistematizadas pela equipe técnica e demais colaboradores na construção da lei construindo as manifestações de acolhimento e não acolhimento a este material, ou esclarecendo dúvidas inerentes a todo o processo e conteúdo. Neste Relatório é possível acompanhar todas estas contribuições, suas origens, as justificativas aos procedimentos e a informação de Acolhimento/Não Acolhimento, ou então Esclarecimento/Não se Aplica.

Anexo III – Análise de Dados e Legislação Existente

Este documento é um dos Produtos da Consultoria feita pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – FIPE – que traz uma leitura do arcabouço legislativo existente no município de forma a aproveitar os normativos existentes de forma a incorporá-los na discussão desta Lei, aprimorando-os e regulamentando-se os pontos não detalhados até então.

Anexo IV – Diagnóstico Socioeconômico

Trata-se de também de um Produto elaborado pela FIPE que reúne dados e informações colhidas sobre a realidade socioeconômica do município, com a devida análise que permitem compor a fundamentação necessária à elaboração de diretrizes de intervenção e políticas públicas que tenham como objetivo estimular o desenvolvimento econômico local e a valorização do desenvolvimento social.

Anexo V – Síntese Ambiental

Este Anexo traz um diagnóstico das condições ambientais do município de forma a orientar os procedimentos nesta área de atuação técnica. Este outro Produto elaborado pela FIPE apresenta um conjunto de levantamentos, estudos e análises necessárias para a caracterização do território.

Anexo VI – Diagnóstico Urbanístico

Este documento também produzido pela Consultoria da FIPE permite a leitura de algumas das principais características da cidade que orientarão o desenvolvimento urbano de Ribeirão Preto. São abordados temas como a macroacessibilidade, estrutura viária, localização de atividades econômicas, densidade populacional, formas de ocupação do território e as relações que esses fatores estabelecem entre si na determinação das dinâmicas urbanas.



1. JUSTIFICATIVAS PARA A REVISÃO DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

O Plano Diretor de Ribeirão Preto delegou à revisão da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo a regulamentação de temas importantes, dentre os quais se destacam:

- Estabelecer estratégias de desenvolvimento para a zona urbana, a zona de expansão urbana e a zona rural;
- Estabelecer as formas de cobrança, parâmetros e as condições de eventual gratuidade da outorga onerosa do direito de construir;
- Formular parâmetros para as Unidades de Ocupação Planejada;
- Estabelecer estratégias de ação sobre a Zona de Uso Especial (ZUE);
- Redefinir as condições de uso e ocupação do solo nas áreas de reestruturação urbana visando à dinamização do espaço urbano degradado ou de baixo potencial de renovação;
- Incentivar o adensamento populacional nas regiões bem servidas de infraestrutura urbana, assim como equipamentos públicos ociosos e em condições de absorver novas demandas, utilizando-se o conceito de cidade compacta e ativa na escala da mobilidade não motorizada.

Com base nas delegações feitas pelo Plano Diretor, aliadas às questões que resultaram na inconstitucionalidade da L.C. nº 2505/2012, a proposta de revisão da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo se justifica pela necessidade de dotar a cidade de um instrumento legal que promova a segurança jurídica, que esteja alinhado ao que estabelece a legislação federal, em especial o Estatuto da Cidade, que defina com clareza as condições de cobrança ou de gratuidade da outorga do direito de construção e, principalmente, que forneça as ferramentas operacionais que possibilitem a efetiva aplicação dos conceitos existentes no Plano Diretor.

A legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo detalha e instrumentaliza as diretrizes e objetivo contidos no Plano Diretor e, através de seus índices e parâmetros urbanísticos aplicáveis a cada região da cidade em função de suas características e potencialidades, busca ordenar a expansão territorial da cidade e os aspectos físico-territoriais de seu desenvolvimento.

Vale o destaque que, com a Inconstitucionalidade da LC 2.505/2012 houve a retração do Perímetro de Expansão Urbana por ela definido, trazendo a insegurança jurídica em relação aos empreendimentos em análise interna da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano e ausência de zoneamento urbanístico nestas regiões da cidade, abrangendo 102 milhões de metros quadrados sem que seus proprietários pudessem planejar sua destinação. Com isso, apesar do Plano Diretor ter ampliado o perímetro da Zona de Expansão Urbana, travou-a de forma a aguardar pela aprovação da Lei de Parcelamento, Uso



e Ocupação do Solo. Desta forma, nenhum empreendimento nesta Zona do município pode sequer ser protocolado na Prefeitura Municipal, devendo aguardar essa lei.

Assim sendo, neste caso específico de Ribeirão Preto, o Plano Diretor delegou à nova lei de parcelamento, uso e ocupação do solo mais do que o simples detalhamento de diretrizes atribuindo a esta o estabelecimento dos meios efetivos de uma estratégia de desenvolvimento urbano, inclusive nas zonas de expansão urbana.



2. DINÂMICA SOCIAL E ECONÔMICA

A morfologia urbana das cidades possui um papel fundamental para o seu desenvolvimento econômico e social. Caracterizadas como polos de atração e colaboração entre pessoas e instituições, são a principal contrapartida espacial da organização social e produtiva, e concentram a maior parte da atividade econômica e do consumo. Permitem a oferta de bens e serviços que necessitam de grande escala para serem economicamente viáveis, além de promover a interação, a troca e o fluxo de informações necessárias ao processo de inovação e aos avanços tecnológicos. Como resultado, geram oportunidades de ascensão social e econômica.

Neste sentido pode-se afirmar que a urbanificação acelerada pode introduzir e agravar problemas sociais relacionados à desigualdade (pobreza e periferização), à mobilidade urbana (precariedade no transporte público), à moradia (favelização, gentrificação), à degradação ambiental (loteamentos ilegais e ocupações sobre áreas protegidas e solos frágeis), à criminalidade e às dificuldades de oferta de serviços básicos (como saneamento).

Da mesma forma, o espalhamento urbano e a ocupação lenta do território urbanificado traz o aumento do custo de infraestrutura urbana e ociosidade dos equipamentos sociais e dos serviços públicos.

Nenhuma destas formas de ocupação são desejadas pelos planejadores urbanos, tampouco para os administradores que buscam equilibrar as contas públicas na expectativa de proporcionar novos investimentos na cidade e entregar ao seu sucessor uma cidade muito melhor que a que recebeu quando assumiu.

Esta forma de planejamento urbano constitui em um processo permanente e contínuo por parte de todos os atores envolvidos com a cidade, incluindo-se, claro, a sua população, que são os mais interessados.

Neste contexto, a urbanificação passou a ser tema central na discussão de diversas áreas de pesquisa, inclusive dentro de campo de estudo da ciência econômica. A urbanificação e o desenvolvimento econômico regional são fenômenos estritamente correlacionados.

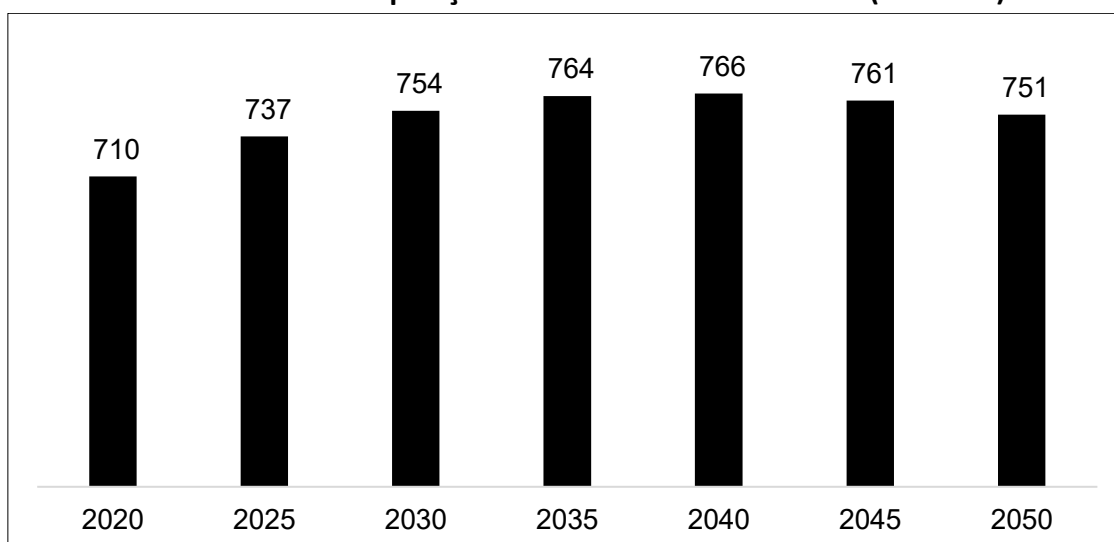
O planejamento urbano deve, portanto, focar no mapeamento e na produção de fatores atrativos locais, entre os quais pode se destacar, por exemplo, a disponibilidade de infraestrutura, a oferta de mão-de-obra, serviços de alto valor agregado e a presença de centros de pesquisa e geração de conhecimento. A sobrevivência econômica de uma localidade estará facilitada se a mesma possuir uma estrutura organizacional que permita a redução dos deslocamentos individuais para se obter serviços e produtos de primeira necessidade, constituindo-se, assim, partes do território com ocupação desejada e planejada. É o que veremos mais à frente como sendo as Unidades de Ocupação Planejada – UOP.



2.1 ASPECTOS SOCIAIS

Dados do IBGE apontam que, entre 1992 e 2021, a população de Ribeirão Preto passou de 441 mil para aproximadamente 720 mil cidadãos, o que representa uma taxa média de crescimento anual de 1,8% (superior à taxa observada no estado de São Paulo, que foi de 1,4%). Entretanto, seguindo a tendência demográfica (ou seja, desconsiderando a indução que pode ser gerada por políticas de planejamento urbanas), este ritmo deve se desacelerar de maneira acentuada nos próximos anos: a população de Ribeirão Preto deve atingir 766 mil habitantes por volta de 2040 e então apresentar redução, chegando a 751 mil em 2050³. Deve ser registrado também que o IBGE divulgou nova estimativa populacional, tendo como referência 01 de julho de 2020, população de 720.116 habitantes, figurando como o 29º município do país dentre os mais populosos, incluindo as capitais e o 8º do Estado⁴.

Gráfico 1: População Estimada de Ribeirão Preto (Milhares)



Fontes: IBGE e SEADE. Elaboração: Fipe.

Essa tendência será acompanhada por alterações profundas na estrutura etária da população. Em 2018 cerca de 72% da população de Ribeirão Preto possuía entre 15 e 64 anos e 10% possuía 65 ou mais. As projeções indicam que essas participações atinjam, respectivamente, 63% e 25% em 2050. Em outras palavras, atualmente há cerca de 7 pessoas em idade ativa para cada idoso, e essa relação deve chegar 2,5 em 2050.

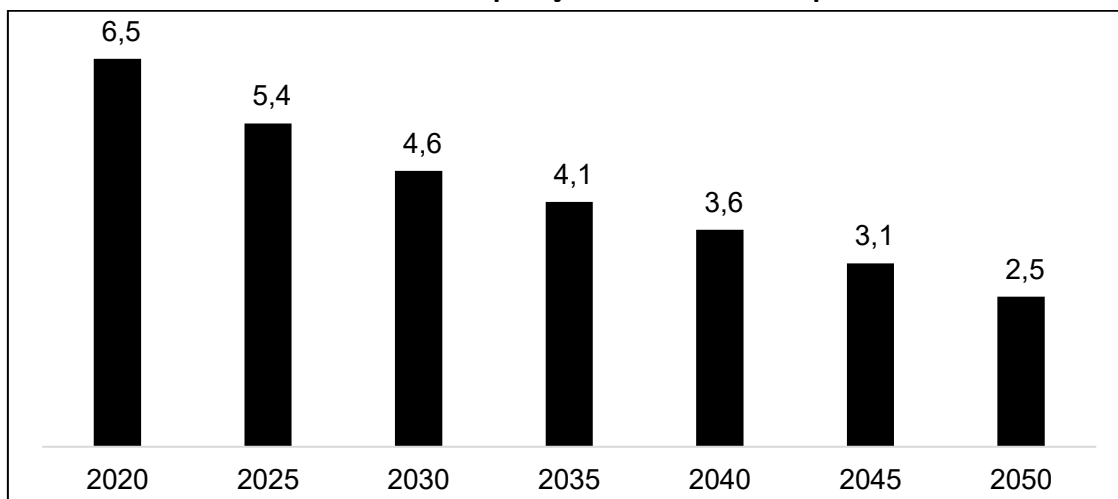
Essa característica imporá ao município, e ao Brasil como um todo, grandes desafios para o crescimento econômico. Para que o PIB *per capita* seja crescente será preciso aumentar de

³ Para se chegar a esses números foi utilizada a estimativa da população do IBGE e o crescimento populacional projetado pela Fundação SEADE.

⁴ <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/ribeirao-preto/panorama>.

forma robusta a produtividade do trabalho (por meio de capital físico e humano, por exemplo) e o número de trabalhadores (facilitando a inserção de cidadãos mais velhos no mercado de trabalho, por exemplo).

Gráfico 2: Razão Estimada entre População em Idade Ativa por Idoso em Ribeirão Preto⁵



Fonte: IBGE e SEADE. Elaboração: Fipe.

Outra tendência importante é a de redução do número de moradores em cada domicílio. Segundo o SEADE, atualmente essa relação é de 2,9 e deve se reduzir para 2,3 em 2050. Essa expectativa indica que o número de domicílios em Ribeirão Preto, que atualmente é estimado em cerca de 247 mil, deve se aproximar de 323 mil em 2050. Ou seja, a necessidade de moradias deve crescer em mais de 76 mil unidades, o que representa algo próximo a 30% do atual estoque de domicílios.

Dessa forma, além do crescimento populacional esperado para os próximos anos, a alteração da estrutura domiciliar também deve contribuir para aumentar a demanda de novas residências, gerando pressões sobre o preço da terra e o mercado imobiliário e criando a necessidade de adequações no planejamento urbano para lidar com essa perspectiva.

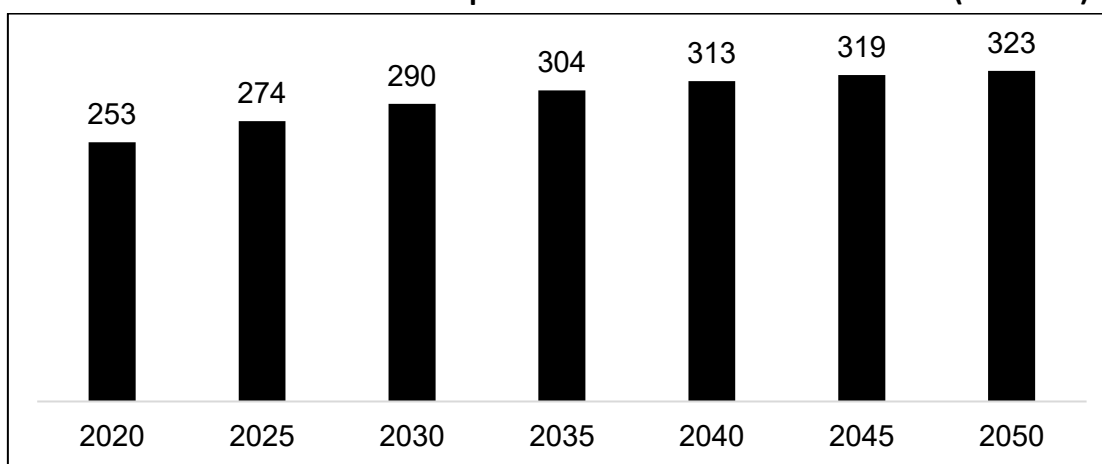
A proposta da nova Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo vai nesta direção de reconhecer tendências das transformações sociais previstas onde haverá um aumento de idosos e pessoas morando sozinhas o que refletirá no tipo de moradia – moradias menores e mais práticas – e sua localização – considerando a facilidade na mobilidade urbana e a oferta de comércio e serviços essenciais próximos ao local onde residem.

⁵ Foram consideradas pessoas em idade ativa aquelas entre 15 e 64 anos de idade e foram considerados idosos aquelas com 65 anos ou mais de idade.

Também corrobora com esta tendência o aumento de número de casais sem filhos, jovens que buscam sua independência e privacidade e estudantes que se mudam para Ribeirão Preto por um período definido.

Neste sentido se está prevendo o adensamento de algumas áreas da cidade com potencial de uso misto para incentivar esta prática de ofertar moradias associadas a comércios e serviços, garantindo-se boa mobilidade, principalmente a não motorizada, e incentivando as fachadas ativas das edificações e a fruição pública pela existência da quadra aberta.

Gráfico 3: Domicílios Ocupados em Ribeirão Preto - Estimado (Milhares)



Fonte: IBGE e SEADE. Elaboração: Fipe.

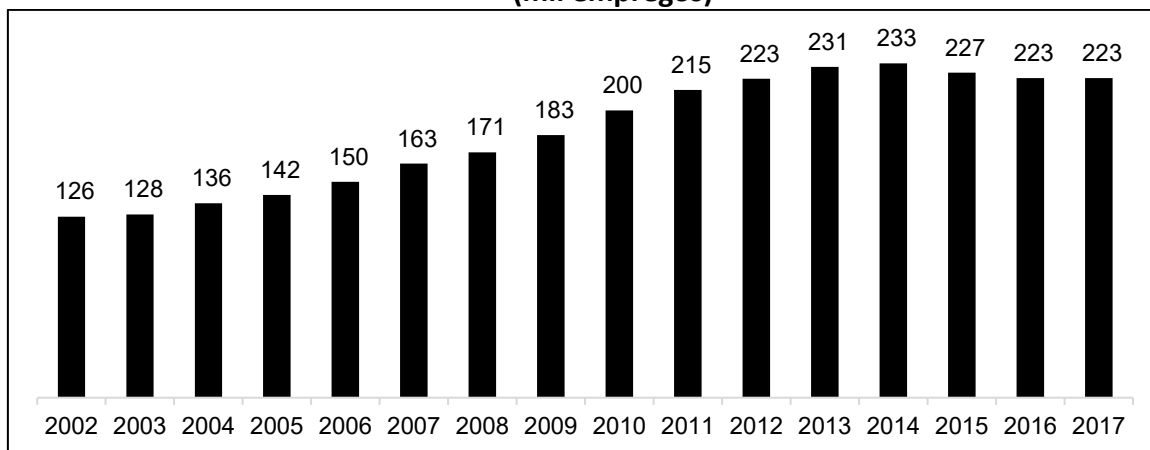
2.2 ASPECTOS ECONÔMICOS

A região de Ribeirão Preto possui posicionamento estratégico, próximo às regiões metropolitanas da capital São Paulo e de Campinas, funcionando como entroncamento para o interior paulista, sul do país e estados de Minas Gerais e Goiás. Conta com uma rede de infraestrutura de transporte desenvolvida, com rodovias importantes que ligam o interior à capital do estado (Anhanguera) e daí ao Porto de Santos (Imigrantes). O eixo viário na direção norte permite acesso ao Distrito Federal e ao Triângulo Mineiro. A região também é cortada pela malha ferroviária atualmente em concessão à América Latina Logística (ALL) e conta com o aeroporto Doutor Leite Lopes.

Neste contexto, a economia de Ribeirão Preto é voltada principalmente à prestação de serviços. Podemos citar como exemplos os serviços de distribuição e logística, além do turismo de negócios, que se beneficiam dos aspectos locais, de infraestrutura e de dinâmica econômica regional citados. Vale ressaltar também que uma parcela significativa da demanda por esses serviços é proveniente das famílias e empresas dos municípios do entorno, que direcionam parte do seu poder de compra, muitas vezes gerado na cadeia produtiva do agronegócio, para os produtos e serviços oferecidos em Ribeirão Preto.

Dessa forma, o município possui um comércio varejista relevante, com diversas lojas de departamento e *shoppings centers*, além de centros médico-hospitalares e educacionais de destaque. Como consequência, exerce grande poder de influência econômica e de integração regional, atraindo um fluxo significativo de pessoas em busca de consumo e oportunidades de trabalho e renda.

Gráfico 4: Evolução do Número de Empregos Formais em Ribeirão Preto (mil empregos)



Fonte: RAIS/Ministério da Economia. Elaboração: Fipe.

Embora a classificação dos postos de trabalho em setores de atividade siga metodologia distinta da de cálculo do PIB, sua análise nos permite validar e explorar em maiores detalhes alguns dos pontos abordados anteriormente:

- Os segmentos com maior participação no total de postos de trabalho em 2017 são aqueles ligados ao setor de serviços (comércio varejista - 22,5% do total, alojamento e serviços de alimentação - 12,6%, serviços médicos / odontológicos / veterinários - 8,3%, e ensino - 6,2%);
- Entre os segmentos ligados ao setor industrial, os mais relevantes são (indústria de alimentos e bebidas (3% do total), indústria química (1,4%), indústria mecânica (1,2%) e da borracha / fumo / couros (1,1%);
- O segmento da agroindústria representa aproximadamente 4,5% postos de trabalho.⁶

Diante desta análise, a proposta da Lei busca abrir novas frentes de trabalho, respeitando a tendência terciária que o município já consolidou, somando-se o reconhecimento da crise econômica que se iniciou em 2014 e atingiu patamares inimagináveis com a pandemia

⁶ Foi utilizado o critério de classificação do estudo “Mercado de trabalho do agronegócio brasileiro – Aspectos Metodológicos”, 2017, Centro de Estudos Avançados em Economia Aplicada (CEPEA). Foram considerados os setores de insumo, agropecuária e indústria, segundo quadro 1 (página 2).



provocada pelo novo Coronavírus que obrigou o isolamento social limitando-se a atividades externas por um longo período.

Além das demandas já existentes, a possibilidade de usos mistos pela cidade permitirá o surgimento de novos postos de trabalho, aproximando ainda mais as ofertas das demandas e, com isso, reduzir a necessidade de deslocamentos das pessoas, o que tem sido uma forte tendência após esta reclusão doméstica e uma nova realidade social nas próximas décadas.

Acredita-se na necessidade de novas moradias, próximas às áreas comerciais e postos de trabalho, e uma mobilidade facilitada e segura.

As propostas da lei levaram em consideração o fato de que Ribeirão Preto é um município próspero com elevado desenvolvimento social e econômico, centro político-econômico de uma das principais regiões do Estado e do país, mas que nos últimos anos vêm perdendo dinamismo por conta de crises econômicas gerais e o fortalecimento de uma tendência nacional de afugentamento dos grandes centros para regiões mais tranquilas.

Assim sendo, busca-se estimular a retomada do crescimento da produção econômica por meio do reconhecimento do potencial misto que a cidade possui e a supressão de resistências legislativas na oferta de atividades comerciais em alguns pontos da cidade. Também se está estimulando a densidade populacional em regiões bem atendidas em serviços públicos e infraestrutura, otimizando as ofertas e minimizando os gastos públicos, dentre eles as questões da mobilidade urbana.

Por fim, o reconhecimento da transformação do perfil da sociedade nos próximos anos – e próximas décadas – de que haverá um envelhecimento etário, porém com pessoas ativas e demandadoras de comércio e serviços gerais; de uma estrutura familiar menor e que demandará de moradias mais práticas e funcionais, permitindo atividades mais livres no dia a dia e com mobilidade facilitada e, preferencialmente coletiva e não motorizada.

Embora lidar com os desafios colocados seja tarefa muito complexa, o processo de planejamento urbano e identificação de projetos estratégicos é uma ferramenta importante para atingir os objetivos de desenvolvimento e é neste sentido que a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo é apresentada.



3. ANÁLISE ESTRUTURAL E CONCEITUAL DO MUNICÍPIO

Da Consultoria realizada pela FIPE-USP em 2019 destaca-se alguns pontos importantes para a justificativa desta Lei. São análises importantes da estrutura ambiental, socioeconômica e urbanística que resultaram no presente Projeto de Lei encaminhado à Câmara de Vereadores. Dentre eles destacam-se:

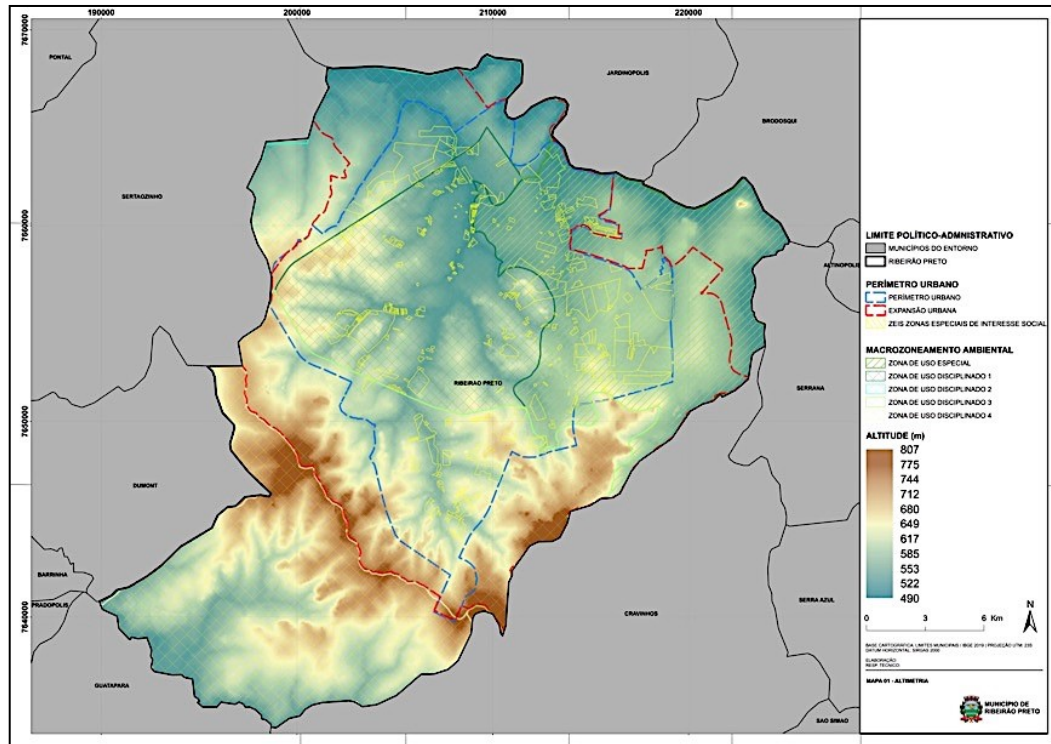
3.1 RELEVO

Predomina na quadrícula de Ribeirão Preto um relevo ondulado e suave ondulado, constituído por uma sucessão de morros de topo sub-aplainado ou arredondado, com alguns casos ultrapassando 3000 metros de comprimento, com declividade entre 3 e 10%. Ocorrem na paisagem em meio a superfície suave ondulada, formas isoladas ou plataformas interflúvias amplas e contínuas de pequenos testemunhos tabuliformes (Figura 01). Nessa forma de relevo, há a ocorrência de solos rasos em suas bordas (OLIVEIRA & PRADO, 1987; SINELLI et al., 1980). Também se identifica pequenos testemunhos destes morros, espalhados pela cidade onde se destaca, por exemplo, o Morro da Vitória, o Morro do Cipó, o Alto do São Bento com o Bosque Municipal, Parque Roberto Jábali, a Pedreira de Santa Luzia, dentre outros.

O limite entre as bacias do rio Pardo ao norte e a do Moji-Guaçu ao sul, ocorre na quadrícula no sentido NO-SE, formando uma plataforma fluvial indo de Dumont a Cravinhos, como pode ser observado na Figura 02. Este divisor de águas foi utilizado para definir o perímetro da expansão urbana neste sentido da cidade, limitando-se a utilização da bacia do rio Pardo para o esgotamento sanitário por declividade. A sudeste na abrangência do distrito de Bonfim Paulista e em direção ao município de Cravinhos, dois significativos eixos de expansão urbana, a altitude se eleva rapidamente, atingindo um máximo em torno de 900 metros. (OLIVEIRA & PRADO, 1987).

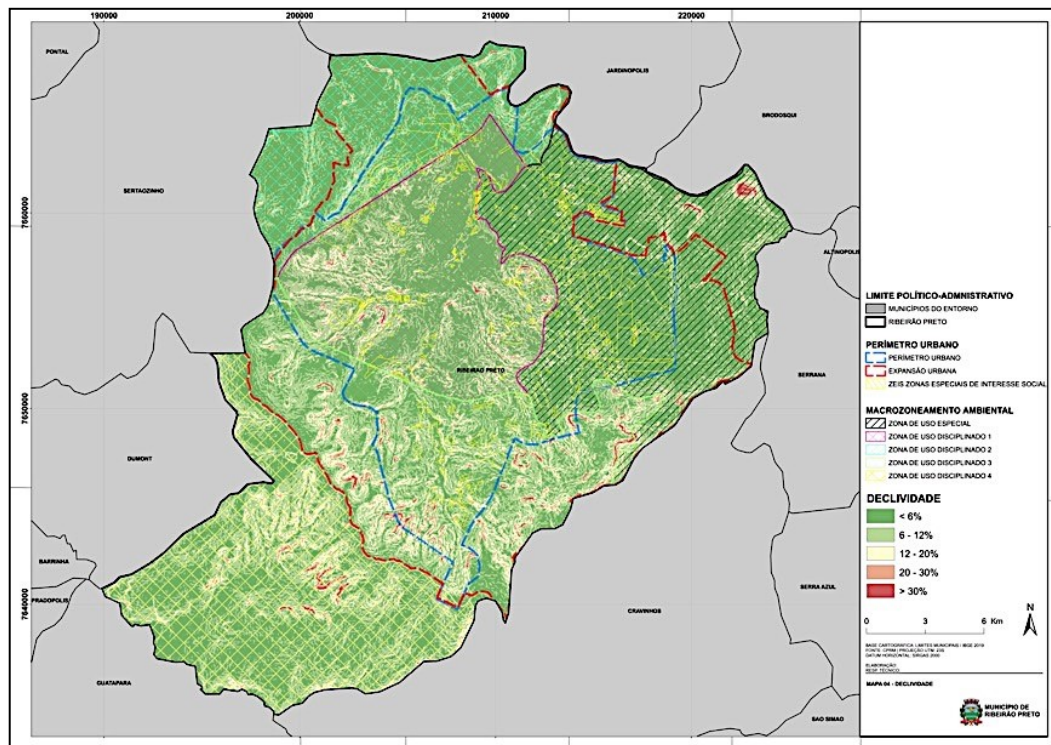


Figura 01: Carta de Classes de Altitude.



Fonte: PMRP

Figura 02: Carta de Classes de Declividade.



Fonte: PMRP

3.2 RECURSOS HÍDRICOS

3.2.1 Bacia Hidrográfica

O município de Ribeirão Preto possui a maior parte do seu território com contribuição para a Bacia Hidrográfica do Rio Pardo - UGRHI - 04, e uma pequena parte de seu território com contribuição para a Bacia Hidrográfica do Rio Mogi-Guaçu - UGRHI - 09, através do Ribeirão da Onça.

O divisor entre as duas bacias hidrográficas está na região sul do município que também é o limite de expansão urbana estabelecido pelo Plano Diretor do Município, Lei Complementar nº 2.866/2018, ficando toda área urbana e de expansão dentro dos limites da Bacia Hidrográfica do rio Pardo.

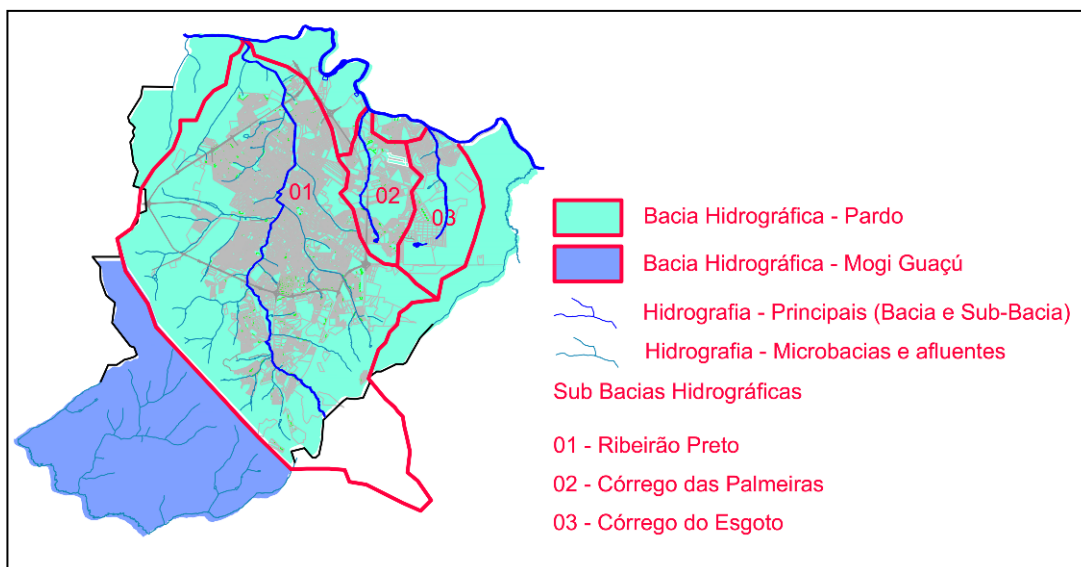
Além desta macro divisão entre 2 bacias hidrográficas, o município possui ainda seu território subdividido em Sub-bacias e microbacias que contribuem majoritariamente com o Rio Pardo e parte de seu território ocupando uma pequena porção da sub-Bacia do ribeirão da Onça, cuja vazão contribui com o Rio Mogi-Guaçu (Figura 03).

Das Sub-bacias que contribuem para o rio Pardo, as mais significativas em extensão são:

- Sub-bacia do ribeirão Preto;
- microbacia do córrego das Palmeiras;
- microbacia do córrego do Esgoto (ou Palmeiras II).

Estas sub-bacias e microbacias ocupam juntas as áreas de maior ocupação urbana e seu entorno imediato do município, recebendo assim o maior impacto em relação às demais áreas.

Figura 03: Delimitação das Sub-bacias de maior representatividade do Município



Fonte: Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, modificada pela FIPE. 2019.

Cabe salientar que a maior quantidade de nascentes ocorre na região sul do município que recebe maiores cuidados em sua ocupação.

O ribeirão de nome Preto que nasce na cidade vizinha de Cravinhos, atravessa todo o município de Sul a Norte e deságua no rio Parto, vem a origem do nome do município. Dentre os seus principais afluentes que compõem a área urbana do município, destacam-se, pela extensão de suas bacias, no sentido do montante para a jusante: em sua margem direita, os córregos Limeira, Retiro Saudoso e Tanquinho, e em sua margem esquerda os córregos Serraria, Laureano e córrego dos Campos.

Em relação à vegetação, nas proximidades da Mata de Santa Teresa ainda há presença de vegetação nativa da região limítrofe do ribeirão. No entanto, próximo à área urbana, observa-se uso inadequado das áreas de preservação permanente (APP). Ao adentrar a área urbana o ribeirão Preto possui densa vegetação ciliar e pouca presença de erosão.

Nas proximidades da avenida Prof. João Fiusa em seu cruzamento com a Avenida Caramuru, o ribeirão Preto está retificado, não havendo vegetação ciliar no seu entorno.

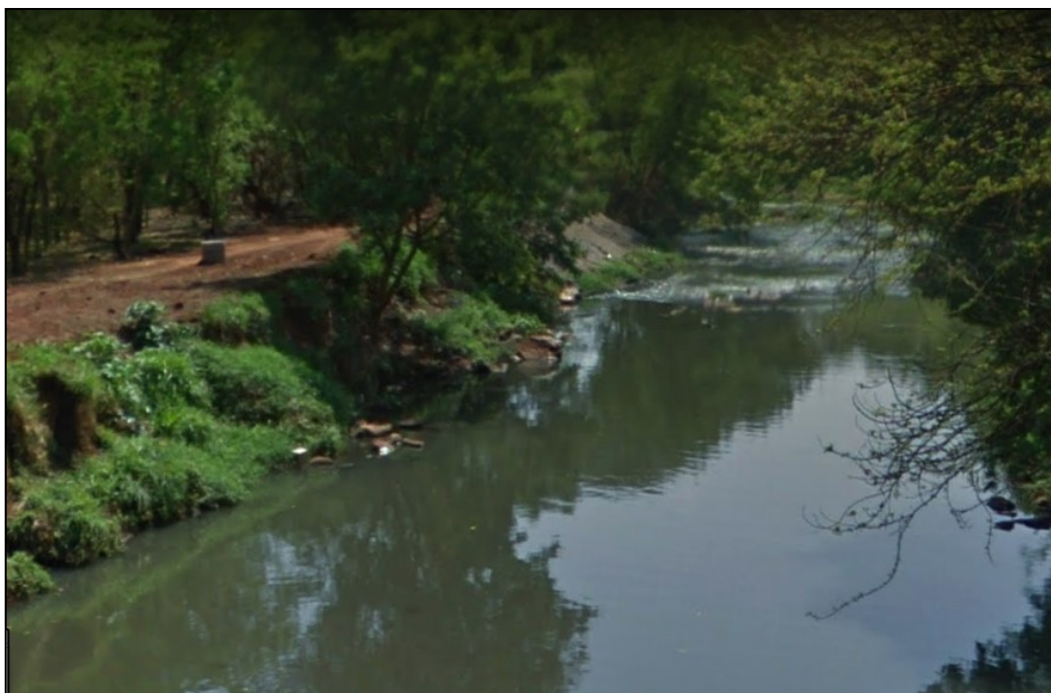
No cruzamento da avenida Jerônimo Gonçalves com a avenida Dr. Francisco Junqueira o ribeirão Preto está canalizado com total ausência de vegetação, no entanto as águas tendem a uma melhora visual, provavelmente devido à confluência dos córregos Retiro Saudoso e Monte Alegre. Aproximadamente após um quilômetro desta confluência até a sua foz no rio Pardo, o ribeirão Preto apresenta sua fase mais degradada.

Figura 04: Detalhe de Trecho da Via Norte



Fonte: FIPE, 2019

Figura 05: Detalhe de Trecho da Via Norte



Fonte: FIPE, 2019

Merecem destaque nesta análise as microbacias do córrego das Palmeiras e do córrego do Esgoto (ou Palmeiras II), pois localizam-se na Zona Leste da cidade, compondo as microbacias da Zona de Uso Especial – ZUE que recebeu uma subseção específica para seu regramento de parcelamento, uso e ocupação do solo, considerando a preocupação técnica especial pela região por ser área de recarga do Aquífero Guarani.

A nascente do córrego Palmeiras ocorre em área densamente urbanizada, no Condomínio Vila d'Itália, e percorre seu curso atravessando de forma canalizada a rodovia Anhanguera, onde predominam áreas com uso ainda rural e com intensa atividade agrícola, retornando ao leste novamente, onde, até sua confluência com o rio Pardo, passa por seu trecho de maior degradação. De natureza espraçada, suas várzeas apresentam aspecto assoreado, com deposição irregular de lixo, entulhos, ocupações irregulares, represamentos, drenos, realizados de forma descontínua e não planejada, que geram nesta sub-bacia problemas de drenagem cíclicos.

Por sua vez, o córrego do Esgoto já nasce em área urbanizada e degradada, com sua área de preservação permanente ocupada por atividade agrícola e ocupações irregulares.

Seu trecho de maior degradação ocorre após sua nascente, quando seu curso passa pelo bairro Portal dos Ipês, onde, a ocupação das construções das chácaras não respeitou os limites mínimos das áreas de preservação permanente, gerando em seu entorno graves ocorrências de erosão e degradação.



Após o trecho que este córrego passa pelo bairro supracitado, a paisagem é majoritariamente rural até sua confluência com o rio Pardo, porém não há vegetação nativa preservada de forma significativa ou constante em suas áreas de preservação permanente.

Nota-se ainda que por sua característica espraiada em alguns trechos, com a presença de várzeas, a degradação ocorre com drenagens irregulares, represamentos, construção de estruturas de lazer e ocupação agrícola de áreas de preservação permanente.

Os cuidados com estas áreas são perceptíveis com a proposta de constituição de maiores áreas não permeabilizadas, apesar de urbanizadas, garantindo maior infiltração de águas nesta área de recarga do aquífero.

Condicionantes urbanísticas foram traçadas para maior zelo e preservação da área sem, contudo, impedir a sua urbanificação. Ela poderá ocorrer mediante cuidados urbanísticos e ambientais, descritos nesta lei e no Código do Meio Ambiente, outra peça legislativa estruturada como lei de regulamentação complementar ao Plano Diretor.

3.2.2 Aquífero Guarani

Sobre o Aquífero Guarani pode-se dizer que não se trata de uma camada aquífera uniforme, conforme imaginou-se inicialmente, mas sim um conjunto heterogêneo de unidades hidroestratigráficas, hoje identificado como Sistema Aquífero Guarani (SAG).

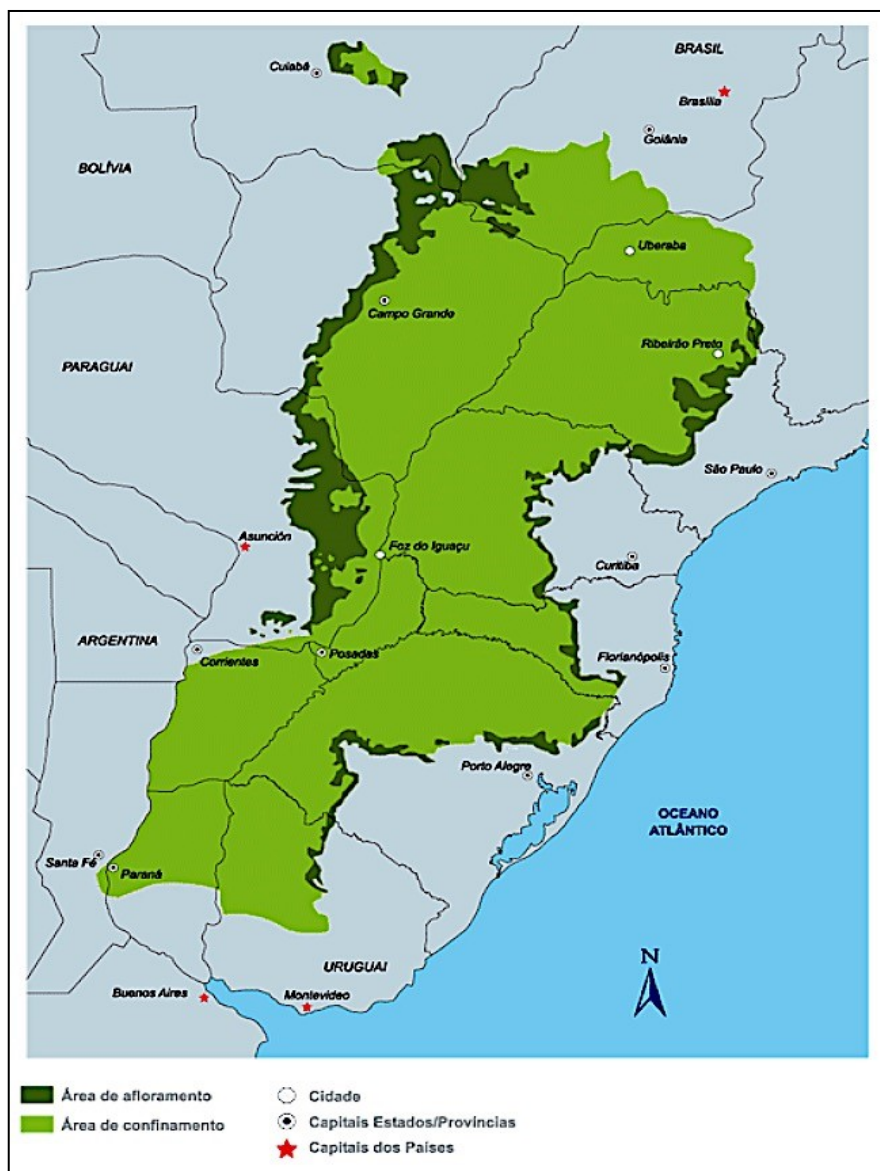
O SAG é um complexo sistema que se estende por uma área de aproximadamente um milhão e duzentos mil quilômetros quadrados (1.200.000 km²), estendendo-se pelo Brasil (840.000 Km²), Paraguai (58.500 Km²), Uruguai (58.500 Km²) e Argentina (255.000 Km²), com um volume estimado de 45.000 Km³.

Sobre a área do Aquífero Guarani vive uma população de aproximadamente 29,9 milhões de pessoas e nos quatro países a região tem uma intensa atividade agropecuária.

No Brasil o SAG estende pelos estados de Mato Grosso, Mato Grosso do Sul, Minas Gerais, Goiás, Paraná, Rio Grande do Sul, São Paulo e Santa Catarina e congrega uma população de cerca de 22.662.463 habitantes, sendo que aproximadamente 8.444.620 são seus usuários efetivos.

Do total de sua área conhecida (aproximadamente 1.200.000 Km²), 12,8% representam zonas de afloramento ou recarga (153.000 Km²), sendo certo que 67,8% (104.000 Km²) localizam-se no Brasil.

Figura 06: Aquífero Guarani - Afloramento e Confinamento

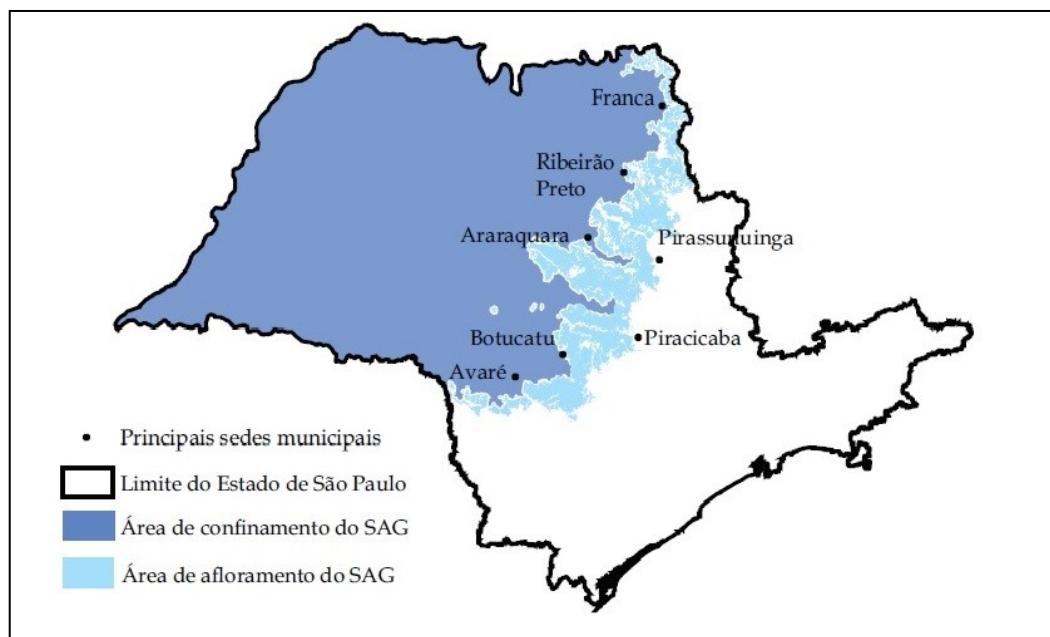


Fonte: Boscardin Berghetti et al. (2004)

Apenas o Aquífero Guarani abrange área aproximadamente 70% do território do Estado de São Paulo, enquanto 105 municípios e 8 bacias hidrográficas encontram-se efetivamente alocadas em áreas de afloramento, totalizando 16.000 Km² de áreas passíveis de recarga em território paulista (10,46% da área total aflorante).

A recarga do aquífero está limitada a áreas de afloramento do arenito, através da drenagem de zonas de fissuras dos basaltos locais situados no interior da bacia. A água infiltrada para o aquífero apresenta um fluxo geral para Oeste e para os basaltos localizados na área imediatamente superior. Entretanto, a maior parte do escoamento subterrâneo é drenada para os rios como escoamento básico, ainda na área de recarga.

Figura 07: O Sistema Aquífero Guarani no Estado de São Paulo



Fonte: SMA (2011)

Embora Ribeirão Preto sempre esteja no centro da discussão sobre a área de recarga/afloramento do SAG, importante destacar que dos 105 municípios sobre área de afloramento no estado de São Paulo, 31 tem mais de 50% de seu território sobre tal afloramento.

Tabela 1: Percentual de área de afloramento do SAG por município

MUNICÍPIO	% SOBRE AFLORAMENTO
Torre de Pedra	100
Trabiju	100
Ribeirão Bonito	90
São Pedro	87,4
São Simão	87
Itirapina	87
Brotas	85
Bocaina	84
Santa Cruz da Esperança	78,5
Santa Rita Passa Quatro	78
Serra Azul	78
Altinópolis	75
São Carlos	72
Patrocínio Paulista	70
Luiz Antônio	67,5
Santo Antônio da Alegria	64



MUNICÍPIO	% SOBRE AFLORAMENTO
Cássia dos Coqueiros	63
Santa Rosa Viterbo	52
Américo Brasiliense	51
Rincão	50
(...)	(...)
Ribeirão Preto	22,77

Fonte: Cetesb (1997), adaptado pela FIPE

3.2.2.1 O SAG em Ribeirão Preto

Ribeirão Preto é uma das 105 cidades que possuem em seu território áreas aflorantes e de recarga do Sistema Aquífero Guarani. Dentre seus limites (650,9 Km²), apresentam-se 148,22 Km² sob tal característica, ou seja, 17,24% do município. Destaca-se que inseridos nesta área estão 36 km² de Intrusivas Básicas (formação Serra Geral), evidenciando que nem toda a área considerada de recarga apresenta as mesmas condições de permeabilidade.

Levando-se em conta as dimensões totais conhecidas do Aquífero Guarani, particularmente no que tange à recarga e afloramento, é possível afirmar que os 148,22 Km² existentes em Ribeirão Preto representam:

Tabela 3: Percentual do SAG por município no município de Ribeirão Preto

0,92%	Da área de recarga no Estado de São Paulo
0,14%	Da área de recarga no território brasileiro
0,09%	Da área de total conhecida do aquífero

Fonte: FIPE

Ainda que a cidade tenha em seus domínios a presença de um rio de volume considerável como o rio Pardo, ela é uma das poucas do país abastecida exclusivamente por águas subterrâneas, captando água tanto do Aquífero Guarani quanto do Sistema Aquífero Serra Geral.

3.2.2.2 Potencial Urbanístico da Zona de Recarga

Ribeirão Preto é uma cidade de características essencialmente urbanas, com densidade populacional elevada, influenciando e sendo influenciada por vários municípios vizinhos, razão pela qual foi escolhida sede da mais nova Região Metropolitana do Estado de São Paulo.



Quanto à zona leste do município, com exceção dos condomínios de chácaras já existentes, o perfil de uso e ocupação da parcela restante corresponde a loteamentos de interesse social, bem como condomínios residenciais verticais com a mesma finalidade.

O déficit habitacional apontado pelo Plano Local de Habitação de Interesse Social – PHLIS – que foi atualizado em 2019, é de 30.423 unidades identificadas dentro e fora de assentamentos precários, o que resulta em aproximadamente 93.399 pessoas sem moradia ou em moradias precárias. Chama atenção a existência de 87 áreas ocupadas irregularmente por moradia, que abrangem 9.734 famílias e 38.936 pessoas, o que evidencia a importância da LPUOS contribuir para o maior equilíbrio dos investimentos sociais e em infraestrutura urbana.

Nas margens das rodovias, principalmente a Anhanguera e a Abrão Assed predominam os usos não residenciais. É importante destacar que quase todo o perímetro de expansão urbana anteriormente definido pela Lei Complementar 2.157/2007 já estava comprometido, seja com empreendimentos implantados, em implantação ou em aprovação. Este cenário, somado ao baixo aproveitamento da terra (baixo potencial construtivo), tem produzido um efeito que já pode ser claramente observado: a migração de empreendimentos com características de interesse social para a região norte e noroeste do município.

Outro benefício que acompanha o parcelamento do solo é a implantação de áreas verdes no município. Através das análises ambientais nos processos de parcelamento do solo quanto à localização e tratamento das áreas verdes, prioriza-se a manutenção e proteção de fragmentos de vegetação natural existentes, implantação de corredores ecológicos, restauração de áreas protegidas (APP, ZPM, etc.), sempre visando a recomposição da formação original. No caso da zona leste de Ribeirão Preto, vale destacar que o Bioma predominantemente é o Cerrado.

Estas áreas representam importante aporte na interceptação e infiltração das águas da chuva no SAG, além de proporcionar os demais benefícios associados à vegetação arbórea, como a redução da poluição atmosférica, sombreamento, estabilização da temperatura, redução do ruído e manutenção da umidade relativa do ar.

No início dos anos 1990, quando as discussões sobre o SAG ainda eram incipientes, Ribeirão Preto desenvolveu a Carta Ambiental, mapeando os recursos naturais e atividades impactantes sobre a base geológica do município, definindo o macrozoneamento ambiental, onde as áreas de recarga do SAG foram identificadas como ZONA DE USO ESPECIAL – ZUE.

Este macrozoneamento serviu como base para a elaboração do Plano Diretor, Lei Complementar nº 501/1995, que norteou, a partir de então, o desenvolvimento urbano e a organização territorial do município. Em 2004 foi promulgado o Código do Meio Ambiente, sendo a primeira lei complementar àquele Plano Diretor, instituído pela Lei Complementar nº 1.616/2004 onde se vê claramente a definição de medidas específicas de proteção à zona de recarga do SAG.



Na sequência, outras leis reforçaram as medidas de proteção, como a LC nº 2.157/2007 e LC nº 2.505/2012, ambas tratando do Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo; a Lei nº 2.158/2007 que estabeleceu o Código de Obras; a Resolução SIMA 01/2008 que reza sobre a Proteção de Fragmentos, entre outras.

Estes instrumentos jurídicos garantiram, entre outras coisas:

- i. Reserva de áreas verdes de 35% na gleba a ser parcelada em zona de recarga (75% a mais de área verde do que qualquer outra região da cidade);
- ii. Implantação de Sistemas de Detenção de Deflúvio;
- iii. Recuperação das áreas especialmente protegidas;
- iv. Proteção de fragmentos de vegetação natural;
- v. Controle da Densidade Populacional Líquida (DPL) na ZUE correspondente a 1/3 da DPL prevista para o restante do município;
- vi. Controle de usos na ZUE, vetando atividades impactantes ao meio ambiente que gerem alto consumo de água ou produzam muito efluente; e,
- vii. Controle e disciplinamento da Drenagem Urbana, Esgotamento Sanitário e Abastecimento de Água.

Com a revisão do Plano Diretor, instituído pela LC nº 2.866/2018, novos dispositivos para a proteção desta zona foram estabelecidos, conforme podemos constatar nos textos transcritos abaixo:

Art. 52 (...)

III - Garantir a proteção do aquífero Guarani disciplinando o uso e ocupação do solo na zona de recarga e viabilizando a implantação de sistemas de infiltração que garantam a qualidade e a quantidade da água infiltrada;

Art. 53 (...)

X - Promover a proteção do aquífero Guarani com a possibilidade de ocupação planejada e usos adequados da zona de recarga, potencializando a infiltração de água por meios tecnológicos eficientes e projetos eficazes de captação, filtragem e absorção;

XI - Garantir nas leis complementares a este plano, especialmente a de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, que a zona de recarga do aquífero Guarani tenha tratamento diferenciado, regramdo sua ocupação, usos permitidos e índices urbanísticos compatíveis com cada zona, definidas por meio de estudos técnicos, de forma a se manter na área a ser parcelada, no mínimo, a reserva de 35% (trinta e cinco por cento) de áreas públicas destinadas à recomposição florestal e sistemas de lazer;

(...)

§ 4º - A viabilidade e aprovação de parcelamento do solo na zona de recarga do aquífero Guarani ficará condicionada à comprovação, por meio de estudos e projetos, de uma recarga do manancial subterrâneo superior à condição natural da gleba, bem como a qualidade da água infiltrada.



(...)

Art. 56 (...)

2 - Zona de Uso Especial – ZUE, que é a região do município sobre a zona de recarga do aquífero Guarani onde o controle do uso e da ocupação do solo busca garantir a proteção e conservação.

Art. 57 (...)

VII - A implantação de sistemas de detenção, filtragem e infiltração de águas pluviais, potencializando a recarga do aquífero Guarani;

Art. 58 (...)

§ 1º - Nos casos em que os estudos técnicos não comprovem a eficácia do sistema de infiltração de águas pluviais a Administração Municipal poderá exigir percentual maior do que aquele definido no caput. O percentual excedente poderá ser compensado fora do perímetro parcelado, em área de interesse ambiental localizada na zona de recarga do aquífero Guarani, respeitado o interesse público e justificado pelo órgão ambiental competente.

Art. 68 (...)

IX - Garantir a proteção e a conservação do Aquífero Guarani nos diversos setores da Zona de Uso Especial, disciplinando o uso e a ocupação do solo, sobretudo no tocante às áreas permeáveis e às fontes potenciais de contaminação, objetivando a manutenção do abastecimento público em termos quantitativos e qualitativos, para as presentes e futuras gerações;

(...)

Art. 77 - A fim de garantir o alcance de níveis crescentes de salubridade ambiental, cabe ao Poder Público e à coletividade considerar as seguintes ações e diretrizes:

(...)

XV - Obrigatoriedade, em parcelamentos do solo sobre a zona de recarga do aquífero Guarani, de sistemas de drenagem associados a técnicas de recarga artificial de aquíferos, a ser analisada e aprovada pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

(...)

Art. 176. A partir da promulgação desta lei, propostas de novos parcelamentos do solo levarão em conta os princípios básicos ambientais, notadamente aqueles afetos à precaução, à sustentabilidade e à supremacia do interesse público, assim como os conceitos urbanísticos defendidos neste Plano Diretor e em suas leis complementares.

(...)

§ 3º - Os empreendimentos que se refere o parágrafo anterior que estejam localizados, total ou parcialmente, na Zona de Uso Especial – ZUE, poderão receber novas exigências ambientais de acordo com estudos específicos a serem realizados em cada área a ser empreendida, visando a conservação do Aquífero Guarani.

3.2.2.3 Estação Ecológica de Ribeirão Preto – EERP

Dentre as áreas de conservação ambiental destaca-se a Estação Ecológica de Ribeirão Preto – EERP, reconhecida como Unidade de Conservação Estadual. Foi criada pelo Decreto Estadual nº 22.691/84 e é conhecida como Mata de Santa Tereza: uma formação de floresta estacional semidecídua que possui área total de 154,00 hectares e transformada em 1984 em Estação Ecológica.

A Estação Ecológica de Ribeirão Preto ou Estação Ecológica da Mata de Santa Tereza preserva uma amostra da Mata Atlântica, que, embora pequena, é a única em uma região muito devastada. Está localizada em região que apresenta apenas 3,4% de remanescentes florestais e a montante do ribeirão Preto o que amplia a sua importância para a estabilidade ambiental, por meio da conservação dos corpos d'água, recuperação florestal e estabelecimento de corredores ecológicos. Sua localização também contribui para proteção da bacia hidrográfica do Pardo, sendo referência para o conhecimento científico de espécies nativas para projetos de recuperação de áreas degradadas. Totalmente constituído por terras públicas esta área sofre extrema pressão pela expansão urbana.

A EERP possui Plano de Manejo, onde foi determinado suas áreas de amortecimento, conforme pode ser observado na imagem abaixo:

Figura 8: Estação Ecológica de Ribeirão Preto - Inserção na Paisagem



Fonte: Google, 2019 modificado pela FIPE

Conforme é possível constatar, no interior da zona de amortecimento da Unidade de Conservação há usos rurais intensivos e também desenvolvimento urbano. Embora predominem os empreendimentos de alto padrão e baixa densidade populacional, é recorrente no município notícias de atropelamento de fauna, além da facilitação do acesso à



Mata pela proximidade urbana gerar inúmeros riscos à mesma, com recorrentes abandonos e ateamento de fogo em objetos e veículos (provavelmente fruto de roubos e furtos) nas suas proximidades e até em seu interior.

Esta área recebeu atenção especial na revisão desta lei e está em consonância com o Código do Meio Ambiente quanto a sua proteção e possibilidades de aproximação da urbanização do seu entorno.

3.2.3 Macro Mobilidade

A Lei Complementar nº 2866/2018 que dispõe sobre a revisão do Plano Diretor atribuiu à revisão da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo o papel de, entre outros, estabelecer parâmetros para a ocupação das denominadas Unidades de Ocupação Planejada e para as Áreas de Reestruturação Urbana reforçando a necessidade de que sejam estabelecidos parâmetros de uso e ocupação do solo que induzam a uma maior proximidade entre habitação, empregos e acesso a bens e serviços no sentido de tornar mais equilibradas as disposições territoriais dessas atividades e assim racionalizar tantos os investimentos públicos, quanto os investimentos privados na produção e desenvolvimento da cidade.

Um dos fatores mais importantes para o processo de planejamento é a estrutura que permite a mobilidade urbana de pessoas e bens. É no sistema viário que vemos as possibilidades de conectividade entre os diversos setores, serviços e ofertas da cidade.

Se o deslocamento entre pessoas é dificultado, com certeza se optará por outras alternativas e isso enfraquecerá o local em termos de oferta. Muitas vezes esta situação é intencional e, com a justificativa de que é uma demanda do mercado, acaba-se por permitir o aparecimento de uma estrutura não adequada urbanisticamente para a maioria das pessoas que também utilizarão, ou necessitariam utilizar, daquele espaço.

Diante disso é importante frisar a responsabilidade desta estrutura pensada e apresentada sob a forma de lei. De forma mais aprofundada, este tema é objeto da lei que define a política da mobilidade urbana no município que é o Plano de Mobilidade Urbana.

Na lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo é importante frisar que o início do processo de urbanificação do solo requer o questionamento sobre as diretrizes viárias traçadas para o local e, com base nesta estrutura definida o parcelamento do solo vai se desenvolvendo. Esta estrutura definirá a hierarquia destas vias e as possibilidades de uso do solo cortado por este sistema viário. Portanto, conhecer esta estrutura e o pensamento estabelecido neste processo de planejamento é importante para se compreender o futuro da cidade defendido nesta lei.

Inicialmente pode-se observar que um anel viário bem delineado circunda grande parte da cidade. Este anel, formado pelas rodovias Anhanguera, Prefeito Antônio Duarte Nogueira (Anel Viário Sul) e Alexandre Balbo (Anel Viário Norte) provê, além das interligações com os

eixos Uberlândia/MG-Brasília, Franca-Passos/MG, Mococa-Poços de Caldas/MG, Campinas-São Paulo, Araraquara-São Carlos e Bebedouro-Barretos, o acesso às cidades que compõem a Região Metropolitana de Ribeirão Preto e se conecta com o sistema de circulação principal que adentra à cidade.

Esse anel viário foi, por muito tempo, o limite do perímetro urbano do município, reconhecendo que tudo que o ultrapassou era em zona de expansão urbana, o que se pode perceber nitidamente nas zonas leste e sul.

Figura 9: Anel Viário



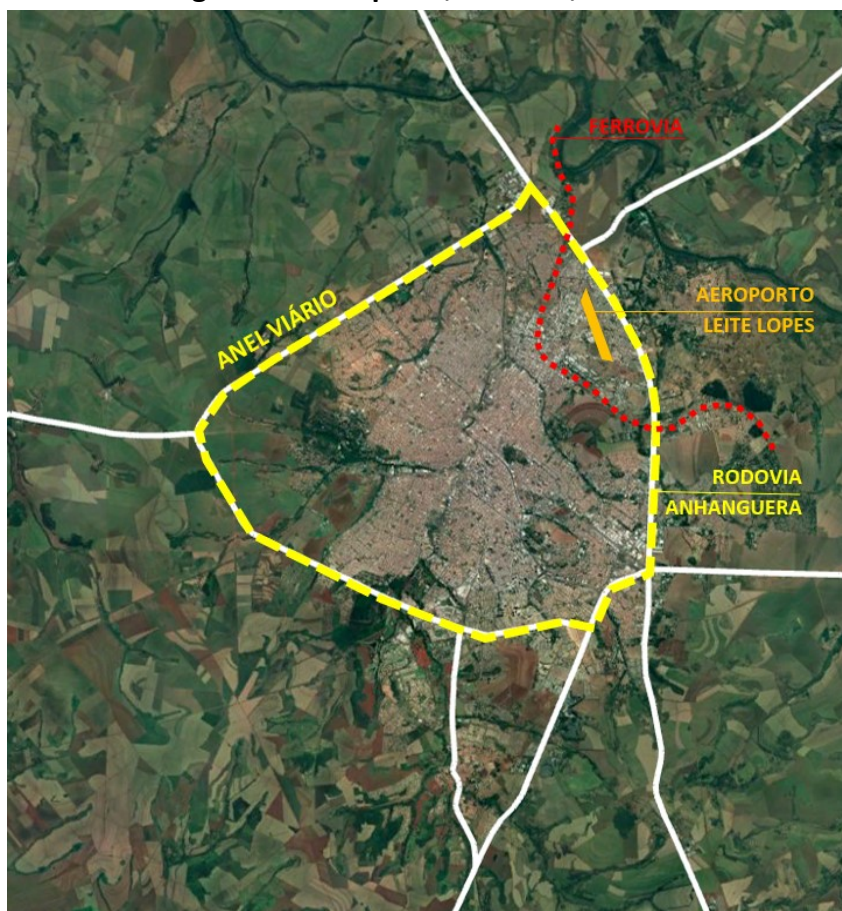
Fonte: Google Earth

Além da rodovia, merece destaque em relação ao transporte de cargas, importante para economia do município, a localização estratégica da ferrovia. A cidade de Ribeirão Preto é cortada em sua porção nordeste pela ferrovia Centro Atlântica cujo percurso, formado por diversos ramais, atinge cidades como Brasília/DF, Juazeiro/BA, Belo Horizonte/MG e dá acesso aos portos de Santos/SP, Vitória/ES e Salvador/BA revelando-se, portanto, um importante modal de distribuição e recebimentos de bens.

O posicionamento da ferrovia na cidade, envolvendo a região onde se situa o aeroporto Leite Lopes e delimitando um perímetro que se completa com a via Anhanguera (anel viário),

é favorável à interação multimodal (rodoviário, ferroviário e aeroviário). Por estar situada em região de densidades demográficas baixas, a ferrovia não parece configurar barreira significativa ao desenvolvimento territorial.

Figura 10: Aeroporto, Ferrovia, Rodovia



Fonte: Google Earth

O aeroporto Leite Lopes de Ribeirão Preto é o mais importante dentre os existentes num raio de aproximadamente 200 Km ao redor da cidade. Os planos de sua ampliação e processo de concessão em andamento pelo Governo do Estado, podem contribuir para que este se torne cada vez mais um importante entroncamento de conexão de Ribeirão Preto com outras cidades do interior paulista e do país, através do aumento da oferta de rotas regionais.

O aeroporto Leite Lopes, a ferrovia Centro-Atlântica e a rodovia Anhanguera conformam uma área com grande potencial de desenvolvimento urbano. A multimodalidade ali presente, aliada às baixas densidades demográficas verificadas no entorno sugerem que ali poderão vir a se instalar atividades de grande potencial econômico para a cidade. Os planos para a ampliação e modernização do aeroporto corroboram com esta visão.

3.2.4 Mobilidade na Zona Urbana

O território do município de Ribeirão Preto é subdividido em três regiões: a primeira delimita o perímetro urbano, a segunda a área de expansão urbana e a terceira corresponde à área rural. A análise da estrutura de circulação recairá preponderantemente sobre a área interna ao perímetro urbano.

O anel viário composto pelas rodovias Anhanguera, Alexandre Balbo e Prefeito Antônio Duarte Nogueira é interno ao perímetro urbano e contém a maior parte da área urbanizada de Ribeirão Preto. A partir deste anel se dá o acesso a um conjunto de vias que se distribuem pela cidade.

Figura 11: Perímetro Urbano e Área de Expansão Urbana



Fonte: Prefeitura de Ribeirão Preto – elaboração: Fipe

Dentre as inúmeras formas de realizar a leitura da estrutura de circulação optou-se por uma que enfatizasse a existência de anéis de circulação – composto por vias de diversos portes, de abrangências territoriais variáveis e que, aliada ao traçado regular e ortogonal de parte significativa do território urbano, conferem à cidade de Ribeirão Preto um caráter peculiar.

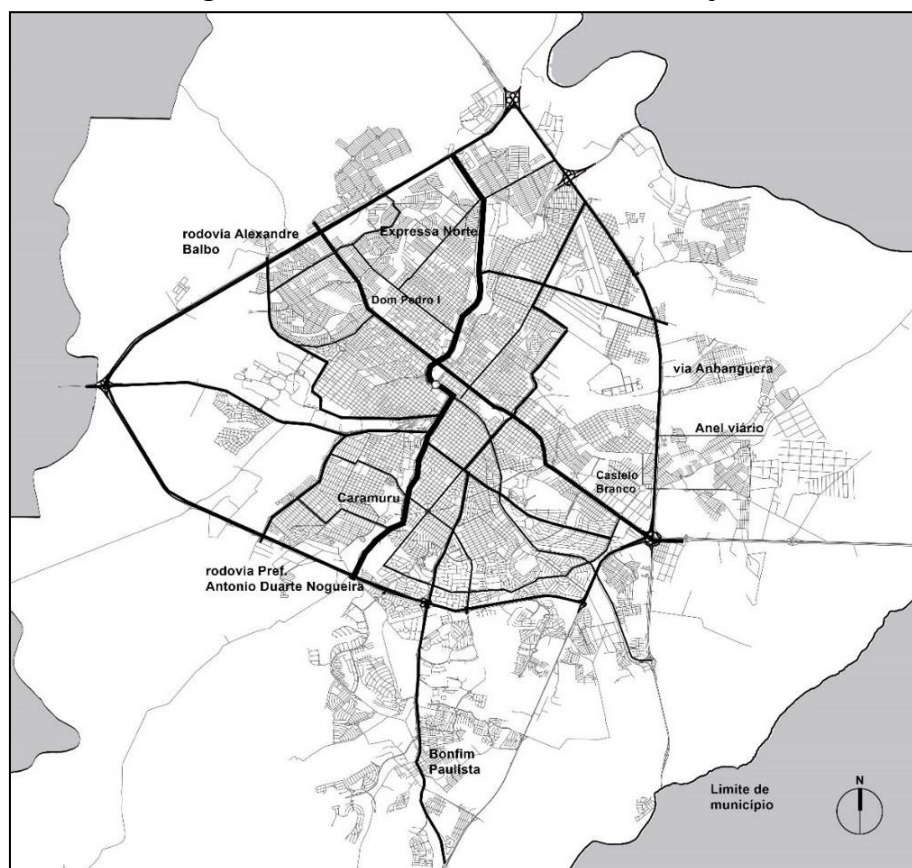
O sistema viário idealizado na década de 1950 trouxe à cidade características fortes que permitem uma boa mobilidade, dentro das possibilidades reais de aumento exponencial de veículos particulares todos os anos.

Vias estruturais e coletoras permitem a hierarquização física e funcional de forma a garantir a fluidez dos veículos, em especial o transporte coletivo e está ganhando um grande reforço com o Projeto Ribeirão Mobilidade onde corredores de ônibus permitirão mais eficácia à mobilidade urbana.

Com isso, vê-se a necessidade de garantir esta fluidez tão presente na cidade produzida até os dias de hoje, estampada nos demais empreendimentos que definem a urbanificação que está por vir. Para isso os dimensionamentos de quadras, lotes e do próprio sistema viário necessitam de controle e limites para a garantia da qualidade urbana a todos que se utilizam da cidade.

Deve-se ter ainda a preocupação com as grandes extensões de vias com baixa densidade de uso considerando os custos de manutenção destas vias quando elas são entregues à Administração Municipal e o impedimento de excessos de sistema viário em locais que não são de interesse público.

Figura 12: Anel Viário e Anéis de Circulação



Fonte: Prefeitura de Ribeirão Preto – elaboração: Fipe

A infraestrutura viária possui porte considerável que, se dedicada preferencialmente ao transporte coletivo, tem condições de oferecer pleno suporte ao desenvolvimento urbano. A presença frequente de canteiros centrais largos e arborizados proporcionam uma ambiência

agradável, em que pese o fato das quadras lindeiras às vias de maior porte apresentarem, de modo geral, baixas densidades de ocupação que provocam a sensação de baixa dinâmica urbana. A forte incidência dos usos comerciais e de prestação de serviços ao longo destes corredores registram uma tendência deste perfil de via terciária que se permite manter como premissa ao desenvolvimento dos setores e o fortalecimento de novas centralidades.

Figura 13: Aspectos do Sistema Viário



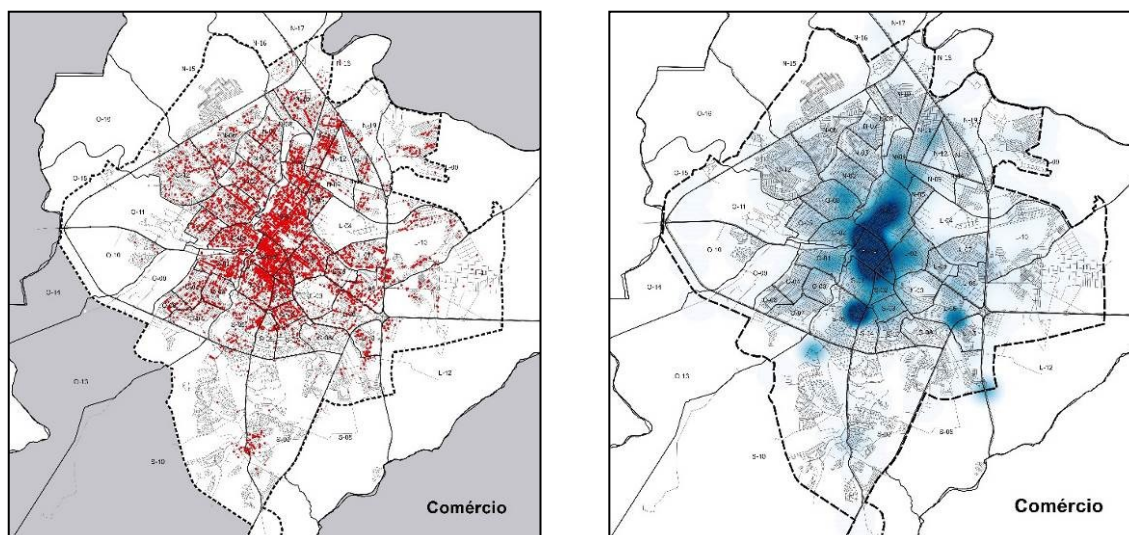
Fonte: Google Earth – elaboração: Fipe

3.2.5 Uso do Solo

Conforme já mencionado, Ribeirão Preto é uma cidade solidamente de economia terciária. Possui comércios e serviços que atendem não só os seus moradores como também toda uma região que se estende mais de 200 km para algumas atividades, saúde por exemplo. É possível identificar pontos comerciais nas escalas de vizinhança, bairro, cidade, região, estado, país e até internacional, como por exemplo a feira agropecuária “Agrishow”.

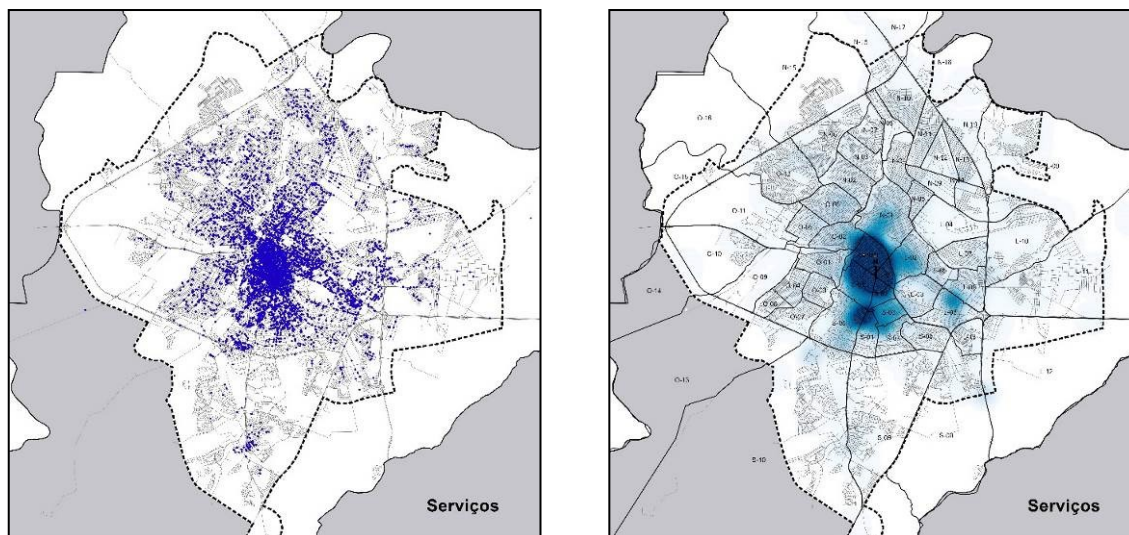
A região central conhecida como Quadrilátero Central, formado pelas avenidas Jerônimo Gonçalves, Francisco Junqueira, Independência e 9 de Julho, concentra o maior número de comércios e serviços diversificados, mas com outros eixos viários como centros de bairros, tais como: av. Saúde, av. D. Pedro I, rua Henrique Dumont, av. Presidente Vargas, av. Portugal, av. 13 de Maio, dentre outras, como se observa nos mapas a seguir:

Figuras 14 e 15: Estabelecimentos de Comércio – Localização e Concentração



Fonte: Prefeitura de Ribeirão Preto – elaboração: Fipe

Figuras 16 e 17: Estabelecimentos de Serviços – Localização e Concentração



Fonte: Prefeitura de Ribeirão Preto – elaboração: Fipe

A qualidade ambiental obtida pela diversidade de usos e o aumento da segurança em termos gerais pela natureza que o local assume com diversas pessoas na via pública e a movimentação de passantes diariamente faz com que esta característica buscada em diversas partes do mundo também se deseje em Ribeirão Preto. Com isso a cultura do uso



do solo misto possibilita a diversidade das atividades, amplia a oferta de oportunidades de geração de renda e reduz a clandestinidade de atividades irregulares devido às restrições locais.

3.2.6 Densidades Demográficas

A cidade de Ribeirão Preto apresenta densidades demográficas relativamente baixas. Na maior parte do território, as densidades não superam a marca de 50 hab/ha. Nas porções mais periféricas da cidade observam-se densidades de até 100 hab/ha entremeadas por setores censitários onde a densidade alcança o máximo de 150 hab/ha.

As áreas situadas a Sudoeste também apresentam densidades predominantes de até 100 hab/ha com inserções de pequenas áreas com densidades de até 150 hab/ha e, muito pontualmente, densidades superiores a 200 hab/ha.

Com esta baixa densidade em muitas regiões da cidade pressupõe-se a ociosidade dos serviços, considerando sua capacidade de crescer. Assim sendo, a proposta da Lei é incentivar o aumento desta densidade em diversos locais do município, regrados de incentivos em contraponto à outorga onerosa do direito de construir. Este instrumento urbanístico instituído pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) possibilita direcionar o crescimento nas áreas com maiores condições de adensamento, além de permitir a melhor otimização dos serviços públicos e da infraestrutura existentes.

A proposta da lei inova no sentido de estabelecer os limites máximos de densidade populacional permitidos nas zonas da cidade.

O atendimento aos parâmetros de tamanho de lote mínimo, taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento máximos e densidade populacional máxima, dentre outros, estabelecerão o perfil e cidade que se pretende para os próximos anos.



4. OS OBJETIVOS DA LEI

Durante a elaboração do Plano Diretor, muitas contribuições foram trazidas para discussão, entretanto eram matérias de regulamento do uso e da ocupação do solo, portanto trazidas para este momento.

Ficou estabelecido no Plano Diretor que no regramento da Lei Parcelamento Uso e Ocupação do Solo, deveriam ser garantidos os seguintes objetivos:

a) Promover a melhoria da qualidade de vida de seus habitantes:

Apesar de lógico, este objetivo precisa ser amplamente defendido e difundido para que todas as ações ligadas ao regramento desta lei. A forma e os parâmetros estabelecidos na lei seguiram nessa direção.

b) Preservação, conservação e recuperação do meio ambiente:

As questões ambientais são de extrema importância para o município, em especial pela existência do Aquífero Guarani em seu subsolo, mas também pela existência de matas a serem preservadas, tais como a Mata de Santa Teresa.

c) Ordenamento do desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana:

Todas as diretrizes estabelecidas na lei buscam ordenar o crescimento físico, social e econômico do município, reconhecendo as funções sociais da cidade em seu princípio de qualidade de vida com moradia, trabalho, ações sociais e ambientais, assim como garantir que as propriedades sejam estimuladas à ocupação com habitação e equipamentos sociais e de geração de emprego e renda.

d) Universalização do direito à cidade:

A democratização dos usos dos espaços comuns e coletivos deve ser garantida a todos os usuários, diretos e indiretos, da cidade. Também devem estar garantidos os acessos à moradia digna, aos espaços de lazer, saúde, educação, cultura e, dentre eles a sensação de pertencimento do espaço.

e) Universalização da mobilidade e acessibilidade:

Um dos mais importantes conceitos da contemporaneidade urbana, apesar de já manifesta desde a década de 1930 com a Carta de Atenas, está descrita no conceito de Mobilidade. A garantia do deslocamento democrático, eficiente e eficaz para a realidade local, permitindo que as pessoas se locomovam com segurança e rapidez. Depende da mobilidade urbana o sucesso de empreendimentos qualificados em regiões dispersas de uma cidade, pois o tempo de deslocamento aos locais de trabalho, educação e saúde é primordial à sociedade que vive naquele local. Outro ponto de extrema importância é a garantia da acessibilidade às pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida, tais como idosos e gestantes. Os espaços públicos e comuns devem garantir as condições de uso, permanência e manuseios

de ambientes, equipamentos e mobiliário públicos e coletivos. Além das garantias legais, por normativos federais, o tema é um direito social amplamente discutido com a população.

f) Sustentabilidade financeira e socioambiental da política urbana:

Por fim a grande preocupação com a garantia de desenvolvimento social, ambiental e econômico do município por meio de estímulo à iniciativa privada em se produzir empreendimentos que venham atender as demandas da sociedade, resguardando-se a garantia social e ambiental. Trazer incentivos a novos empreendimentos que visem esta qualificação urbana e desestimular ações degradadoras do espaço, tanto de forma imediata quanto de condições futuras.

Figura 18: Esquema de Planejamento de uma cidade



Fonte: FIPE

Para que isso aconteça, estabelece-se algumas diretrizes para a Lei:

1- Indução de ocupação das áreas vazias internas ao perímetro urbano com adensamento populacional para otimização de infraestrutura e mobilidade urbana.

Para isso pretende se promover a ocupação de vazios urbanos ociosos internos ao perímetro urbano com intuito de cumprir a função social cidade e aproveitamento da infraestrutura existente gerando uma economicidade sustentável para o município e cidadãos.

E, para isso, promover a regulamentação dos instrumentos já estabelecidos no Estatuto da Cidade há 19 anos, como Outorga Onerosa do Direito de Construir, Transferência do Direito de Construir, IPTU Progressivo e Parcelamento, Edificação ou Uso Compulsórios.



Porém, respeitando-se os investimentos já idealizados e implantados na cidade identificar formas de garantir transição harmoniosa entre os interesses privados e os coletivos e públicos.

2- Alteração de parâmetros de uso e ocupação do solo possibilitando maior potencial construtivo e densificação em áreas internas ao Anel Viário.

A lei traz a flexibilização de uso e ocupação do solo em diversos locais da cidade possibilitando maior potencial construtivo e usos diversificados em áreas internas ao Anel Viário, adequando às demandas atuais, como por exemplo, a permissividade de usos mistos em algumas regiões da cidade que foram definidas no passado como predominantemente residenciais e hoje se identifica uma pressão da sociedade na sua transformação para usos.

Também se identificou e regrou as Zonas de Corredores Comerciais possibilitando a criação de novas centralidades para melhor atendimento da população local.

3- Adequação de parâmetros de ocupação da zona leste e indicação de elaboração de Plano Estratégico para esta zona.

A Zona de Uso Especial – ZUE merece um cuidado todo especial e a Lei traz a inserção de uma seção específica tratando dela com a indicação de parâmetros de uso e ocupação sustentável compatíveis ao estabelecido no Plano Diretor e no Código do Meio Ambiente para seu controle.

4- Regramento para instituição de restrição cartorial.

Muitas vezes os empreendimentos trazem regramentos a serem registrados em cartórios que no futuro apresentarão problemas para seu funcionamento e enquadramento na contemporaneidade que a dinâmica da cidade exige. Com isso a Lei traz a regulamentação para instituição de restrição cartorial a fim de solucionar casos omissos, pensando nas questões urbanísticas e de paisagem urbana das regiões.

5- Previsão Licenciamento eletrônico e simplificado.

Uma das grandes demandas dos responsáveis pelos projetos dos diversos empreendimentos possíveis é sobre a demora da aprovação dos mesmos e a longa tramitação de análise. A proposta do novo licenciamento traz a unificação das diretrizes necessárias para processo de licenciamento, a partir da classificação dos usos e atividades compatíveis em cada zona urbanística. Também se compromete com a agilidade na análise de GAPE e CCU de forma concomitante, entre os membros desses colegiados.



6- Regramento para instalação de Usos e Atividades na Zona Urbana e na Zona de Expansão Urbana

A Lei apresenta classificação dos usos do solo residenciais, não residenciais, industriais e de Equipamentos Urbanos e Comunitários compatibilizado com a Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE.

7- Incentivos para empreendimentos que contribuam para melhor qualidade do espaço urbano.

No sentido de acompanhar as tendências sociais e demandas sustentáveis a Lei propõe a flexibilização da oferta de vagas de estacionamento para veículos particulares estimulando a mobilidade não motorizada e à fruição pública para pedestres e pessoas com deficiência. Também se estimula a ampliação de calçadas e a implementação de edificações com fachadas ativas, trazendo a circulação de pessoas para estas localidades que permitirá melhor segurança.

8- Regulamentação das figuras Condomínio de Lotes e Controle de Acesso para loteamentos.

Atendendo a Lei Federal nº 13.465/2017 que institui, dentre outras matérias, a figura do Condomínio de Lotes, a lei traz a regulamentação municipal para a utilização de lotes já urbanizados para a instalação destes condomínios.

Também é regulamentado o controle de acesso a loteamentos com autorização de cercamento.

9- Regulamentação da arrecadação dos imóveis abandonados

Este regramento trazido à lei permite promover utilização dos imóveis em comprovada situação de abandono e estabelecer a função social da propriedade.

10- Criação de mecanismo que facilite a compreensão e aplicação da lei.

A Lei está apresentada também sob a forma de Quadros com simplificação da compreensão dos parâmetros dos índices urbanísticos permitidos em cada zona, facilitando a visualização do que é possível implantar na zona urbana e de expansão urbana do município.



5. A ESTRUTURA DA LEI

A lei foi estruturada em Títulos, Capítulos e Seções, buscando facilitar na organização para quem a consulta. Apesar de extensa por conta da complexidade de sua matéria e a necessidade das diversas subdivisões para maior clareza do todo, a lei traz a simplificação de alguns procedimentos e regramentos gerais.

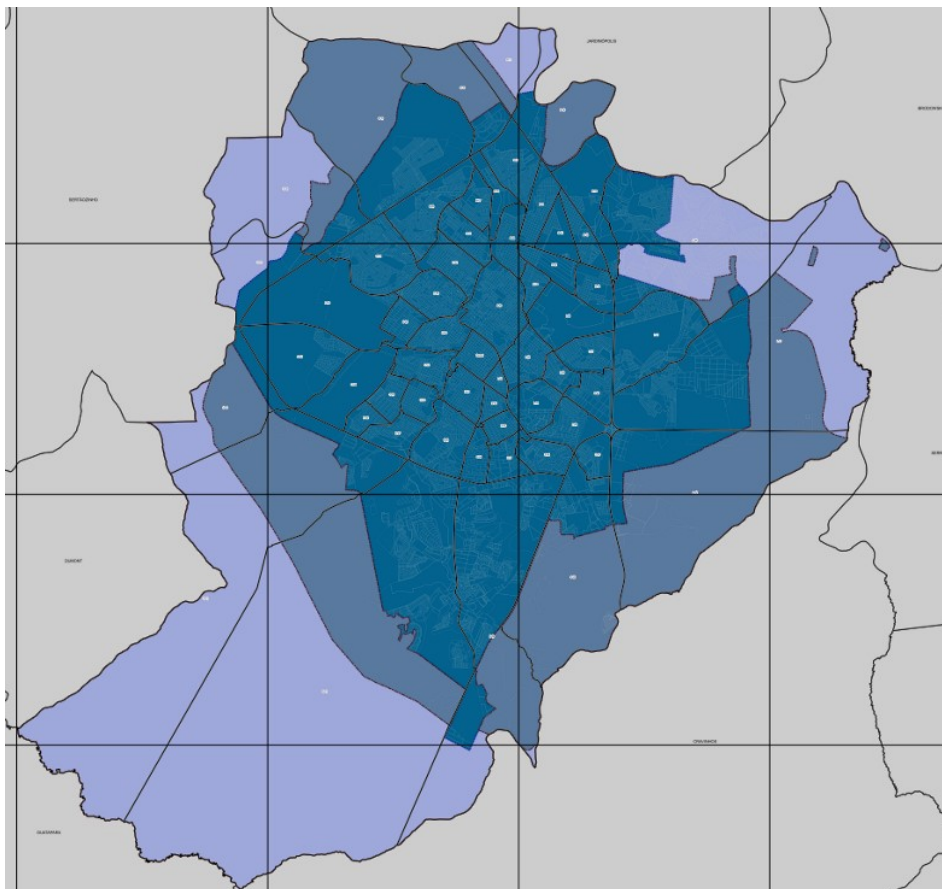
Diversos temas foram inseridos a esta versão da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, não existentes nas leis anteriores, tais como a divisão territorial em Unidades de Ocupação Planejada; os instrumentos do Estatuto da Cidade, dentre eles a Outorga do Direito de Construir; o regramento para o cercamento de loteamentos; os colegiados responsáveis pelo planejamento urbano; dentre outros.

Os 10 (dez) Títulos da lei são:

- Título I - Dos Conceitos e dos Objetivos para o Ordenamento Territorial
- Título II - Da Divisão Territorial
- Título III - Do Uso do Solo
- Título IV - Da Ocupação do Solo
- Título V - Da Urbanificação em Geral
- Título VI - Dos Instrumentos de Gestão Urbanística
- Título VII - Do Licenciamento de Atividades, de Projetos de Urbanificação e de Edificação
- Título VIII - Do Fundo de Desenvolvimento Urbano
- Título IX - Da Fiscalização e dos Procedimentos Administrativos
- Título X - Das Disposições Transitórias e Finais

No Título de Divisão Territorial, além das divisões já conhecidas de Zona Urbana, Zona de Expansão Urbana e Zona Rural, apresenta-se outras divisões de macrozoneamento urbanísticos e as subdivisões nas chamadas Unidades de Ocupação Planejada (UOP), os Territórios de Expansão Planejada (TEP) e as Unidades de Planejamento Local (UPL).

Figura 19: Mapa da Divisão Territorial: Urbano, Expansão Urbana e Rural - LPUOS



Fonte: Mapa 1 – Anexo à LPUOS, 2022.

Além da divisão territorial, o município está dividido sob a óptica do Macrozoneamento Ambiental e o Macrozoneamento Urbanístico. Estas divisões são importantes para a parametrização conceitual de qualquer empreendimento a ser implantado no município. As questões ambientais estarão mais presentes no Código do Meio Ambiente, apesar de alguns parâmetros estarem definidos nesta lei. Já os parâmetros urbanísticos estão todos definidos nesta Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

Estas divisões são os alicerces da estrutura do planejamento desejado, pois os incentivos e diretrizes de expansão, crescimento, investimento e transformação urbana estão associados a elas.

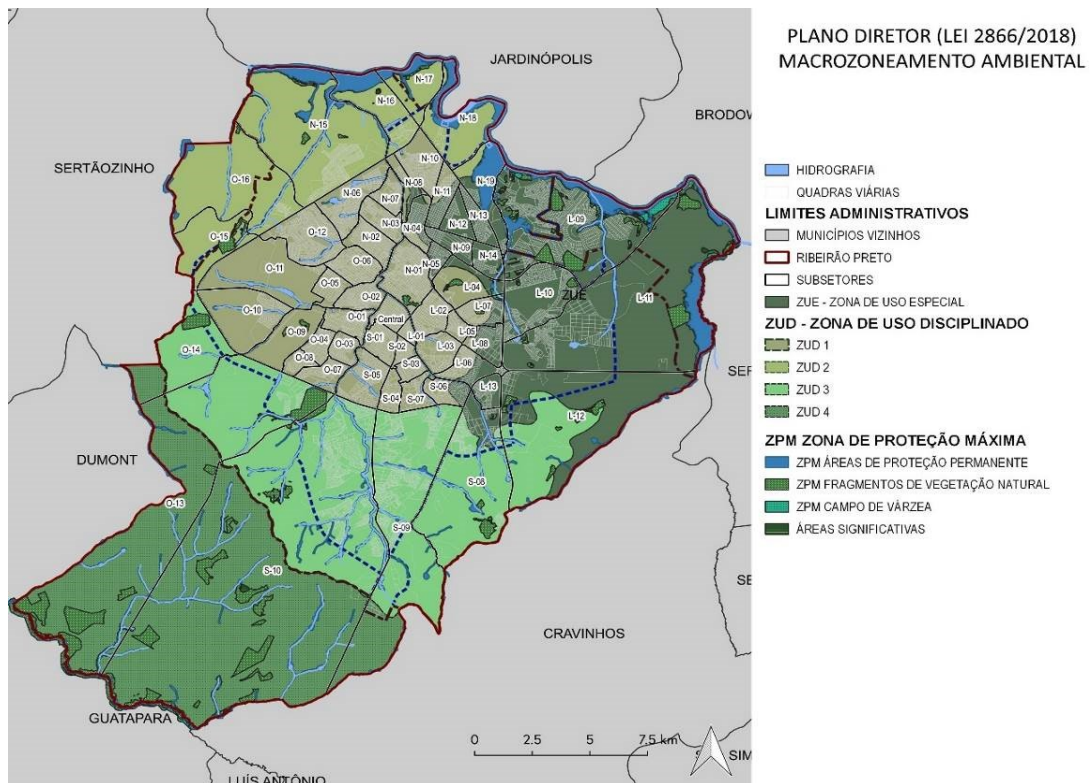
A proposta do Uso do Solo exposta na lei reforça os conceitos de usos residenciais e de usos não residenciais, que absorvem os usos comerciais e de prestação de serviços, de usos industriais e dos equipamentos públicos urbanos, normalmente instalados em áreas institucionais.

A lei traz o conceito de incomodidade, nocividade e periculosidade das atividades não residenciais baseado na Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE, facilitando sua identificação e a rápida relação com os demais órgãos e mecanismos que utilizam o

mesmo sistema. O Quadro com esta relação dos CNAE serão apresentados em Decreto regulamentador, considerando a dinâmica das atividades e de algumas questões de mitigação dos impactos causados, ou evitados.

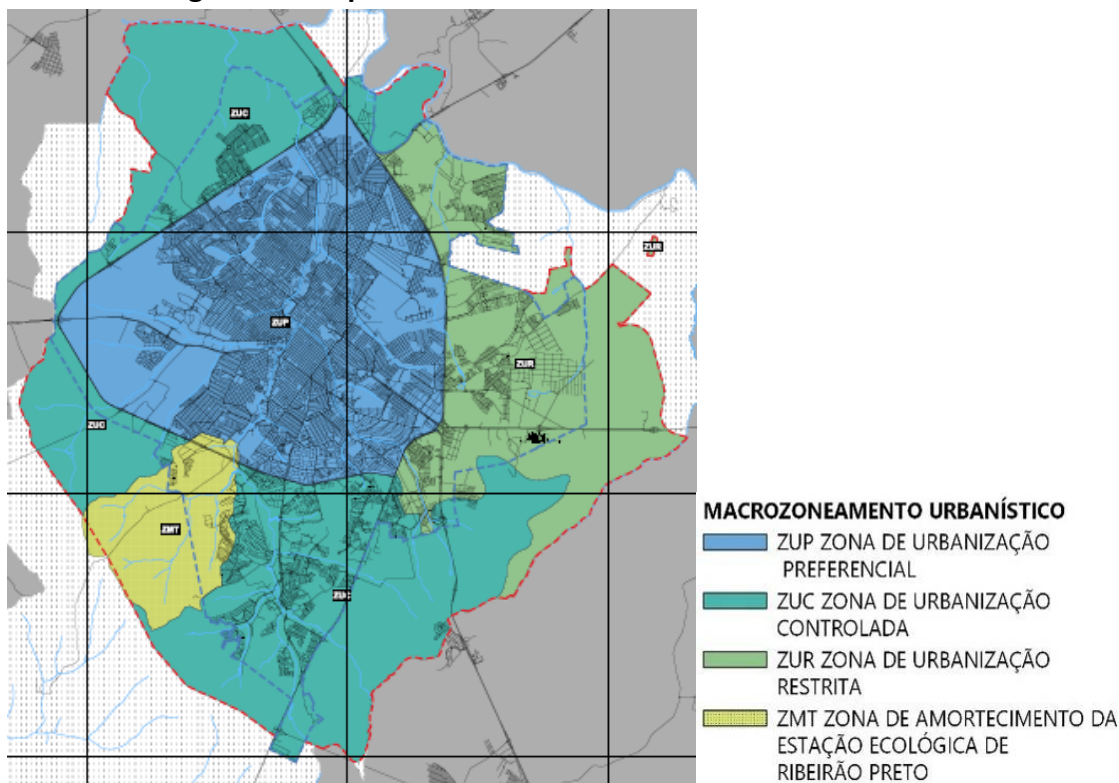
A proposta do Uso do Solo também se moderniza ao assumir o potencial comercial de determinados corredores viários e faz menção especial quando estas vias atravessa áreas com restrições cartoriais estabelecidas.

Figura 20: Mapa Macrozoneamento Ambiental



Fonte: Plano Diretor, Lei Complementar nº 2.688/2018

Figura 21: Mapa do Macrozoneamento Urbanístico – LPUOS



Fonte: Mapa 2 – Anexo à LPUOS, 2022.

Aliás, a Lei respeita as restrições cartoriais, assim como as configurações iniciais desejadas pelos loteadores que, no passado, manifestou-se com a proposta definida e assim foi comercializada aos atuais moradores. Todavia, não se ignorou a realidade local e atual quando se deparou com a necessidade de inovar e induzir novas formas de ocupação e utilização do solo, promovendo a reabilitação da área e a requalificação dos espaços coletivos, assim como permitindo a renovação dos usos e o reformas de edificações privadas.

A Ocupação do Solo proposta nesta lei apresentou maior preocupação com o controle do coeficiente de aproveitamento máximo, haja vista que o básico ficou estabelecido no Plano Diretor como 1 (um) em todo o município.

No Título de Urbanificação apresentou-se os regramentos para loteamentos, desmembramentos, condomínios e conjuntos habitacionais. Como devem ser os parâmetros para as diversas modalidades, as restrições, as obrigações dos empreendedores, dentre outros.

É neste Título que tem a inovação dos Condomínios de Lotes, estabelecidos após a promulgação da Lei Federal nº 13.465/2017 e também os procedimentos, agora em lei, para o possível cercamento de loteamentos existentes.



Outra inovação é a regulamentação de alguns dos instrumentos urbanísticos estabelecidos na Lei Federal nº 10.257/2001 que institui o Estatuto da Cidade, dentre eles a Outorga Onerosa do Direito de Construir, o IPTU Progressivo no Tempo, a Transferência do Direito de Construir, dentre outros.

No Título de Licenciamento é apresentada inovações no sentido de agilizar as ações públicas na aprovação de empreendimentos de diversas naturezas. Com isso é definido as documentações, os parâmetros e, em determinadas situações, os prazos máximos para o cumprimento de suas etapas, tanto por parte do empreendedor quanto do poder público.

A definição dos procedimentos e limites pré-estabelecidos dos colegiados responsáveis pela organização territorial traz a segurança jurídica das ações necessárias da Administração Municipal no sentido de ordenar a cidade com os princípios da impessoalidade e legalidade bem claros. A receptividade destes Colegiados na Lei traz o atendimento às demandas dos envolvidos no processo de urbanificação, onde as contrapartidas e incentivos estão definidos sistematicamente.

Por fim, o estabelecimento do Fundo de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB – com o objetivo de possibilitar investimentos oriundos de processos de urbanificação, principalmente, para serem aplicados em qualificação urbana em áreas e situações necessitadas.



6. ESTRATÉGIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

São vários pontos importantes a serem destacados nesta lei que trouxeram mudanças e/ou inovações urbanísticas para o município de Ribeirão Preto.

Uma delas é a estratégia de desenvolvimento urbano em trazer à luz da lei o conjunto de objetivos, diretrizes e meios, que incidem principalmente sobre os aspectos físico territoriais da cidade, permitindo a constituição do suporte necessário à melhoria das condições socioeconômicas e ambientais da população.

A estratégia de desenvolvimento urbano se baseou fundamentalmente no incentivo ao adensamento populacional em determinadas porções do meio urbano, sobretudo aquelas contidas no interior do perímetro delimitado pelo anel viário da cidade e nas áreas vizinhas a este anel situadas a sul onde se concentram as principais centralidades da cidade e onde está prevista a implantação de corredores de transporte coletivo.

A estratégia de desenvolvimento urbano indicou incentivos especiais como meios para a promoção da concentração da atividade imobiliária. Embora permitida em praticamente todo o território urbano, a atividade imobiliária deverá ser especialmente incentivada em algumas porções territoriais proporcionando concomitantemente a necessária liberdade de ação ao mercado imobiliário e à iniciativa privada, mas criando formas de atrair esses agentes para que atuem com maior intensidade em porções territoriais específicas, de maior interesse para a cidade, em conformidade com o que preconiza o Plano Diretor.

A estratégia de desenvolvimento urbano, baseada nos diagnósticos realizados para os aspectos ambientais, econômicos e urbanísticos, seguiu os objetivos específicos estabelecidos no Plano Diretor e serviu de base para a construção da proposta de revisão da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo.

Como objetivos específicos, o Plano Diretor aponta:

- *Aumentar a eficiência dos serviços públicos municipais, reduzindo os custos de urbanização, otimizando os investimentos públicos realizados e estimulando os empreendimentos imobiliários nas áreas onde a infraestrutura básica esteja subutilizada;*
- *Estimular a ocupação dos vazios urbanos internos ao perímetro urbano e desestimular a expansão urbana distante e/ou sem conectividade direta com a área urbanizada;*
- *Garantir a proteção do aquífero Guarani disciplinando o uso e ocupação do solo na zona de recarga e viabilizando a implantação de sistemas de infiltração que garantam a qualidade e a quantidade da água infiltrada;*
- *Compatibilizar a expansão da ocupação e a ampliação do espaço construído à capacidade de atendimento da infraestrutura básica;*
- *Garantir a preservação e conservação do patrimônio natural do município;*
- *Garantir a preservação e conservação do patrimônio histórico e cultural, representativo e significativo da memória urbana e rural;*



- *Garantir a implantação de projetos que visem a produção e a melhoria de habitação de interesse social, a recuperação urbanística, a provisão de equipamentos sociais e culturais e a regularização fundiária nas áreas de interesse social;*
- *Disciplinar o desenvolvimento construtivo garantindo a qualidade na paisagem urbana;*
- *Promover o equilíbrio entre a densidade populacional com a infraestrutura urbana e os equipamentos sociais; e,*
- *Estimular a distribuição geográfica de empreendimentos geradores de empregos e serviços de saúde e educação em conformidade com o conceito das unidades de ocupação planejada.*

6.1 AS UNIDADES DE OCUPAÇÃO PLANEJADA

Aumentar a eficiência dos serviços – públicos e a ocupação de áreas bem servidas de infraestrutura, desestimulando simultaneamente a expansão urbana são fatores que contribuem para a preservação das áreas não propícias à urbanização. A oferta de áreas para empreendimentos voltados às diversas faixas de renda em regiões propícias à urbanificação e reurbanificação diminui a pressão por ocupações em áreas que, embora não sejam restritivas do ponto de vista ambiental, estão localizadas em porções territoriais distantes do núcleo principal da cidade que é o seu Centro Expandido.

O Plano Diretor da cidade de Ribeirão Preto estabelece em seu Artigo 90 que as denominadas Unidades de Ocupação Planejada – UOP constituirão a base organizacional da cidade:

“Art. 90 – A cidade será estruturada com base na organização de Unidades de Ocupação Planejada, que serão localizadas e subdivididas no tecido urbano, segundo os condicionantes impostos pelos fatores sociais, econômicos e ambientais, pela mobilidade urbana e pelas facilidades para implantação das infraestruturas.

Parágrafo único. Constituem-se unidades de ocupação planejadas porções de áreas intraurbanas dotadas de variados tipos de uso de solo, tais como, habitação horizontal, habitação vertical, comércio e serviços não incômodos ou perigosos, indústria não incômoda, lazer, educação e saúde, considerando que os deslocamentos entre as habitações e outras atividades deverão perfazer em média 500 (quinhentos) metros, priorizando a mobilidade urbana acessível por modo não motorizados.”

A ideia contida no Plano Diretor para as Unidades de Ocupação Planejada sugere, especialmente no parágrafo único do citado artigo, unidades territoriais com grande nível de autossuficiência na medida em que tais porções seriam constituídas dos diversos tipos de uso, comércio, serviços e outros usos admissíveis no meio urbano sendo ainda desejável que o acesso a isso se desse por meios não motorizados percorrendo-se uma distância ideal de 500 metros.



Não caberia a interpretação de autossuficiência absoluta dessas unidades de ocupação planejada, pois isso contradiz o próprio conceito de dinâmica urbana que não pode prescindir de deslocamentos e da existência de centralidades de diversos portes e intensidades. Centralidades são referência urbanas fundamentais que concentram, além dos aspectos simbólicos da urbanidade, as atividades não residenciais necessárias ao próprio desenvolvimento urbano em seus aspectos econômicos, sociais e culturais constituindo-se na forma mais eficaz de promover a equidade no acesso aos benefícios da vida urbana.

Embora os deslocamentos longos devam ser minimizados através da busca por uma distribuição territorialmente mais equilibrada de empregos, serviços e moradias, é por intermédio desses mesmos deslocamentos que a cidade encontra e consolida a dinâmica urbana que a faz se desenvolver.

Trata-se, portanto, de promover uma melhor distribuição territorial das funções urbanas reconhecendo-se ao mesmo tempo as diferentes características e potencialidades de cada localidade. As diversas porções do território urbano apresentam desequilíbrios de funções, características e potencialidades que são intrínsecas às cidades – fruto de sua própria evolução histórica - não sendo possível, nem desejável ou idealisticamente sustentável que todas as regiões contenham todas as atividades que são necessárias à vida na cidade.

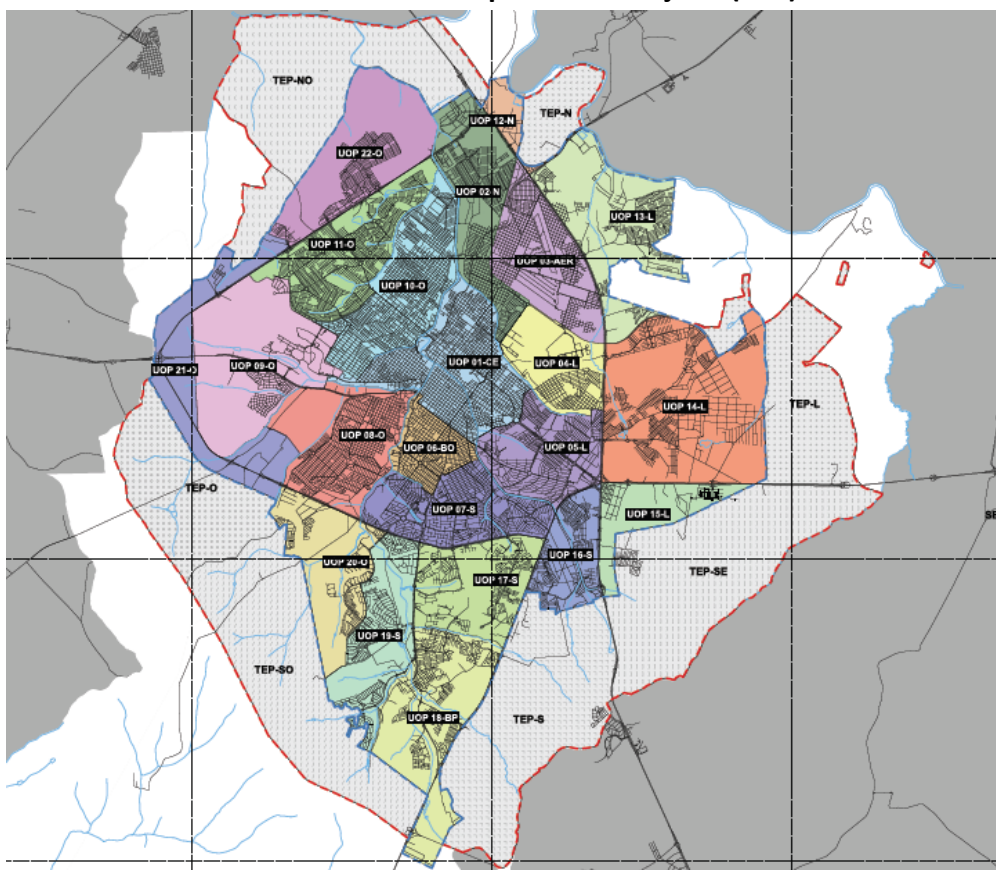
O uso residencial, por ser a moradia a questão básica do meio urbano, é largamente preponderante, em termos de extensão territorial e de área construída, sobre os usos não residenciais. Os usos não residenciais, mesmo os mais básicos tipos de comércio e de serviços de âmbito local que atendam às necessidades primordiais dos moradores e que permitiriam em tese que os deslocamentos fossem feitos predominantemente por meios não motorizados, não se instalam em quaisquer condições: é necessária uma demanda mínima ou um número mínimo de moradores/consumidores para que se justifique a decisão de investir numa atividade econômica.

É necessário, portanto, que haja densidades de habitantes minimamente compatíveis com o surgimento de atividades não residenciais de apoio ao uso residencial. Tal compatibilidade não se obtém com a elaboração e promulgação de leis que obriguem o comércio e os serviços a se instalarem em determinadas localidades, mas sim com a criação de condições para uma concentração de moradores e usuários de tal ordem que atraia investimentos nessas atividades. É neste sentido, de buscar atender as necessidades mais básicas por meio da existência de comércio e serviços de âmbito local, que se deve interpretar o texto que os deslocamentos entre as habitações e outras atividades deverão perfazer em média 500 (quinhentos) metros, priorizando a mobilidade urbana acessível por modo não motorizados.

A diversidade, a quantidade e a qualidade do comércio e dos serviços públicos e privados que, mesclados aos usos residenciais, promovam e viabilizem a ideia das Unidades de Ocupação Planejada e justifiquem que essas últimas se convertam no princípio da estruturação urbana da cidade da forma preconizada no Plano Diretor de Ribeirão Preto

dependem, além de uma maior concentração de moradores e de usuários, da própria dinâmica econômica da cidade. O aumento do poder aquisitivo é o insumo básico para a consolidação das atividades econômicas existentes e para a sua expansão. Não haverá aumento do poder aquisitivo sem o correspondente desenvolvimento econômico.

Figura 22: Mapa das Unidades de Ocupação Planejada (UO) e dos Territórios de Expansão Planejada (TEP)



Fonte: Mapa 03 - Anexo à LPUOS, 2022.

Ciclos de desenvolvimento econômico consistentes por sua vez dependem, além das condições macroeconômicas, de condições intraurbanas que promovam a eficiência do funcionamento dos sistemas urbanos dentre os quais se destacam a contenção do espraiamento e a implantação de sistemas de transporte coletivo que promovam maior equidade no acesso aos serviços oferecidos pela cidade. Esses dois fatores não podem prescindir da aplicação racional dos recursos públicos e privados.

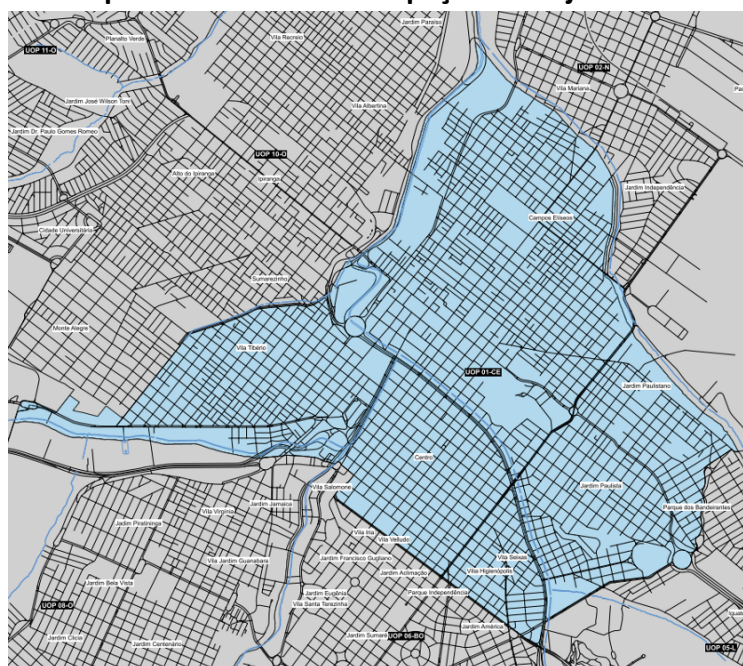
Ainda com relação à ideia de autossuficiência delineada pelo Plano Diretor para as Unidades de Ocupação Planejada cabe observar que não seriam necessários corredores de transporte de média capacidade – cuja implantação está em andamento – uma vez que não haveria desequilíbrios notáveis na distribuição territorial das atividades que justificasse tal intervenção se a interpretação fosse estrita e não aquela externada acima.

Vê-se, portanto, que é desejável à formulação das Unidades de Ocupação Planejada uma âncora nas características e potencialidades reais da cidade além de um aprimoramento de sua interpretação que trouxesse alguma contemporaneidade à ideia, uma vez que o conceito de autossuficiência de células urbanas já deu lugar em praticamente todas as grandes cidades do mundo ao conceito de interdependência e complementaridade entre bairros ou regiões como forma de intensificar a dinâmica urbana.

Coube à proposta de estratégia de desenvolvimento urbano, que serve de sustentáculo para a revisão da legislação urbanística, formular um conceito consistente para a ideia das Unidades de Ocupação Planejada expressa no Plano Diretor da cidade.

Partiu-se do princípio de que, para a delimitação e definição de diretrizes das Unidades de Ocupação, deveriam ser considerados principalmente os papéis que cada uma delas deverá desempenhar no processo de desenvolvimento e não apenas as suas características atuais. Cada Unidade e cada agrupamento de Unidades foi definida de modo a sustentar os principais objetivos e diretrizes do Plano Diretor que indicam claramente a intenção de reverter as formas de crescimento até agora aplicadas na cidade e que redundaram em baixas densidades populacionais, altos custos para implantação e manutenção de infraestruturas e o afastamento cada vez maior da população – de praticamente todas as faixas de renda – para áreas distantes da região central, onde não há condições de se implementar minimamente as ideias de autossuficiência que o próprio Plano Diretor sugeriu para as áreas planejadas para ocupação.

Figura 23: Exemplo da Unidade de Ocupação Planejada Centro Expandido



Fonte: Divisão de Organização Territorial e do Uso do Solo/Departamento de Urbanismo



Por outro lado, o Plano Diretor traz acertadamente dentre os seus objetivos principais, o aumento da eficiência dos serviços públicos municipais, o desestímulo à expansão urbana e o equilíbrio entre densidades populacionais, infraestrutura e equipamentos de uso público. Esses objetivos, claramente expressos, só serão atingidos se houver um redirecionamento do crescimento urbano para que este se concentre nas áreas já dotadas de infraestrutura. Cabe ainda ressaltar que eventuais limitações na capacidade das redes de infraestrutura podem e devem ser superadas com investimentos das empresas e órgãos públicos responsáveis através do aumento da capacidade das redes de captação e distribuição água, energia elétrica, captação e tratamento de redes de esgotamento sanitário e redes de telecomunicações em geral.

A adaptação e a ampliação da capacidade dessas redes são mais justificáveis do que a implantação de novas redes em áreas ainda não ocupadas pelo fato de que devem ser considerados todos os investimentos públicos e privados já realizados nas porções mais centrais da cidade: o volume de recursos já aplicados pela Prefeitura e por moradores e usuários dessa região justifica, conceitualmente e na prática, inversões e aportes de recursos na requalificação ou adaptação daquilo que já existe. O aumento e a concentração da demanda justificam tais investimentos.

Raciocínio semelhante se faz ante a implantação de sistemas de transporte coletivo: é necessário concentrar a demanda para fazê-los funcionar de forma mais eficaz e satisfatória. Nesse sentido cabe ainda observar que o Plano de Mobilidade deverá seguir o que o Plano Diretor delineia como o futuro da cidade – assim como os termos da nova lei de parcelamento, uso e ocupação do solo – e não simplesmente ater-se ao atendimento de demandas atualmente verificáveis. A mobilidade, mormente a mobilidade proporcionada pelo transporte coletivo, é fundamental para o desenvolvimento da cidade, mas são as formas de uso e ocupação do solo previstas que devem pautar a feitura de um plano de mobilidade e não o contrário.

Cabe ressaltar mais uma vez que é o próprio Plano Diretor de Ribeirão Preto que aponta para uma reversão nas formas e condições de desenvolvimento urbano, buscando acertadamente superar práticas e condições que não se mostraram satisfatórias.

O conceito formulado para as UOP está ancorado no agrupamento de subsetores e isto resultou, por exemplo, na configuração de áreas que, em alguns casos, aglutinou regiões com perfis sociais e econômicos diferentes, inclusive suas configurações físicas e tipológicas também distintas, como, por exemplo, a Unidade denominada *UOP Centro Expandido* que contém, além do Quadrilátero Central, áreas de reestruturação urbana (como também indicado no Plano Diretor) ao seu redor. Demonstra-se claramente a intenção de consolidar e reforçar a centralidade principal e já existente. Trata-se de dar concretude a conceitos largamente adotados nas principais cidades do mundo que apontam para a necessidade e benefícios de atrair o uso residencial para as porções centrais do território urbano visando,



preferencialmente, manter e ampliar sua dinâmica urbana ao invés de abrir de modo irrestrito novas frentes de ocupação.

As UOP Centro Expandido, Boulevard, USP, Castelo Branco, Norte e Sul conformam uma grande mancha que abraça a área central de Ribeirão Preto que deverá constituir o núcleo mais denso e diversificado da cidade. Este agrupamento de UOP representa a diretriz fundamental da política de desenvolvimento urbano que, mais uma vez destaque-se, está amparada nos objetivos e diretrizes do Plano Diretor. Este último indica claramente que a cidade deve ser formada por áreas de estímulo à urbanificação e áreas de restrição à urbanificação.

Ao indicar com clareza onde e como deve se dar o estímulo ao processo de adensamento e diversificação tipológica e funcional da cidade, a estratégia de desenvolvimento urbano alcança ao mesmo tempo a preservação de áreas não propícias à urbanificação – ancorando-se no princípio da sustentabilidade ambiental social e econômica da cidade – na medida em que promove áreas de desenvolvimento imobiliário e restringe a expansão territorial da cidade na direção de áreas de maior fragilidade ambiental e onde os custos de manutenção da infraestrutura e a falta de acesso a serviços básicos das populações econômica e socialmente mais frágeis recairiam sobre o Poder Público.

Figura 24: Vista bairro Jardim Paulista – UOP 01-CE (Centro Expandido)



Fonte: Fipe

Mas a área central não é a única centralidade existente. Corroborando a afirmação de que, contemporaneamente, a relação que se dá entre as diversas porções territoriais urbanas é de interdependência e complementaridade e não de autossuficiência, deve-se reconhecer a formação e o processo de consolidação de uma nova centralidade situada ao sul da cidade. Entende-se que essa porção deve ser incorporada à mancha anteriormente citada delineando assim um grande eixo que, com o passar do tempo, deverá se conformar como uma nova e

extensa centralidade, com a diversidade funcional e social requeridas para as grandes centralidades.

Para as áreas mais distantes dessa grande mancha, a delimitação e o agrupamento das UOP buscaram seguir as diretrizes do Plano Diretor prevendo um adensamento residual e baixo à medida em que as UOP se aproximam dos limites entre área de expansão urbana e área rural.

Figura 25: Vista bairro Jardim Paulistano e Campos Elíseos – UOP 01-CE (Centro Expandido)



Fonte: Fipe

As Unidades de Ocupação Planejada contêm perímetros definidos com os respectivos parâmetros de uso e ocupação do solo adequados aos objetivos e diretrizes estabelecidos, visando alcançar as transformações urbanísticas desejadas para cada unidade de ocupação planejada.

Para incentivar a qualificação urbana destas Unidades estão sendo apresentados na lei os parâmetros qualificadores que se busca implementar, visando ao ordenamento dos espaços públicos e privados, compreendendo:

- I. fruição pública, entendida como a área livre que estabelece a ligação do lote com dois ou mais logradouros, que poderá ser externa ou interna às edificações, localizada no pavimento de acesso aos logradouros públicos, destinada à circulação de pessoas;
- II. fachada ativa, entendida como a ocupação da fachada, por atividade não residencial, com abertura para o logradouro, por meio de portas e vitrines, que permitam a interação com as atividades não residenciais instaladas no pavimento térreo de acesso, dinamizando os passeios públicos, oferecendo maior segurança para o percurso do pedestre;
- III. alargamento dos passeios públicos.

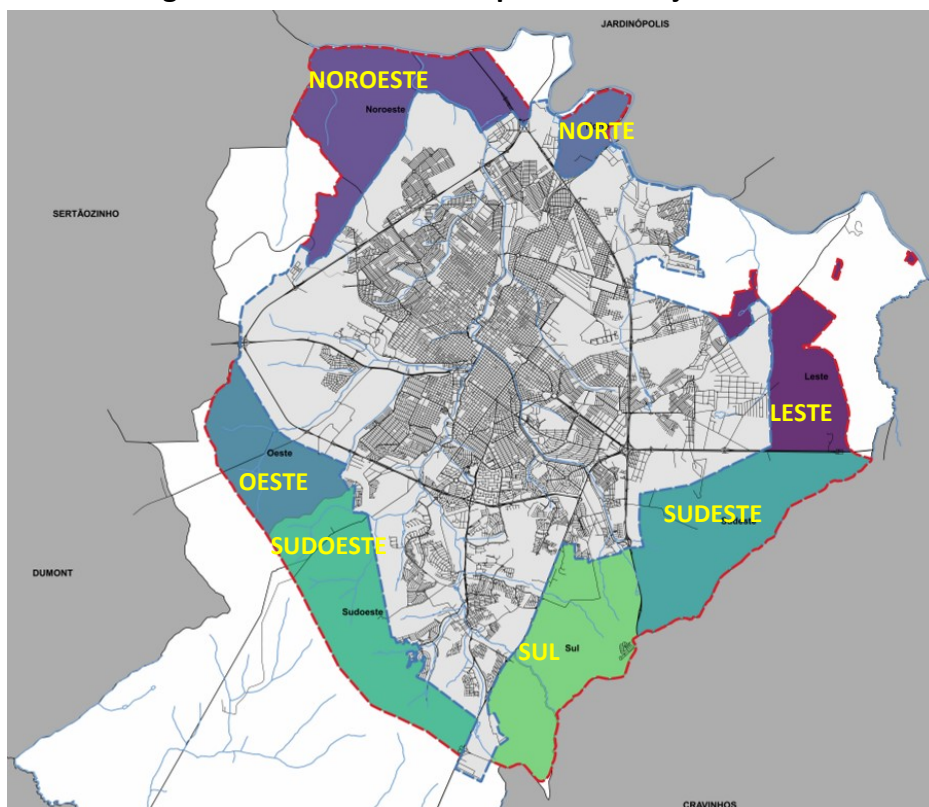
Estes parâmetros qualificadores buscam incentivar a qualificação do espaços urbanísticos como forma de permuta entre os investimentos propostos e dirigidos para a área e o potencial construtivo aumentado da área.

6.2 OS TERRITÓRIOS DE EXPANSÃO PLANEJADA – TEP

Para as áreas localizadas na Zona de Expansão Urbana buscou-se o mesmo conceito de ocupação como se desse continuidade da franja urbana que o limita, regrido-se as expectativas de demandas e direcionando o conjunto de ações para a melhoria da qualidade ambiental produzida.

Foi feita a subdivisão do Zona de Expansão Urbana em 7 (sete) áreas identificadas como Territórios de Expansão Planejada – TEP, que representam trechos com características próprias, ligadas fisicamente à mancha urbana cujos limites possuem parâmetros diferenciados e perfis sociais, territoriais, ambientais e estruturais diferentes.

Figura 26: Territórios de Expansão Planejada – TEP



Fonte: Esquema ilustrativo – LPUOS

A Lei trata os TEP com parâmetros diferentes considerando os vetores de crescimento e o perfil de adensamento desejado para a localidade, respeitando-se os limites ambientais e a infraestrutura existente no entorno.



7. DIVISÃO TERRITORIAL, PARCELAMENTO E USO DO SOLO

O Plano Diretor vigente, em seu Capítulo IV – Da Produção e Organização do Espaço Físico Municipal, seções III – Do Perímetro Urbano e de Expansão Urbana, e IV - Da Orientação do Crescimento, estabelece que o território do município será dividido em Zona Urbana, Zona de Expansão Urbana e Zona Rural e que o crescimento da cidade respeitará os macrozoneamentos Ambiental e Urbanístico.

A proposta de revisão da lei de parcelamento, uso e ocupação do solo segue as determinações do Plano Diretor ao definir conceitos, regras e parâmetros de ocupação do solo para a zona urbana, zona rural e zona de expansão urbana baseando-se nos diagnósticos realizado,

Novas nomenclaturas para as zonas de uso foram utilizadas de modo a traduzir com maior clareza as funções de cada uma delas.

Com relação as zonas de uso, estão sendo respeitados os memoriais descritivos registrados em cartórios dos empreendimentos existentes. Porém, algumas adequações às novas realidades urbanas estão sendo incorporadas, principalmente em vias estruturais que antes abrigavam somente usos residenciais e hoje possuem um potencial não residencial devido o considerável fluxo de veículos que o sistema viário assumiu. Foram criadas as seguintes zonas de uso com suas respectivas nomenclaturas:

I. ZC – Zona de Comércio e Serviço

- a. ZCC – Zona Corredor de Comércio e Serviço; e,
- b. ZCC-R – Zona Corredor de Comércio e Serviços Restritos.

II. ZE – Zona Especial:

- 1. ZEA – Zona Especial Aeroportuária;
- 2. ZET – Zona Especial Polo Tecnológico;
- 3. ZEU – Zona Especial Universidade de São Paulo;
- 4. ZEM – Zona Especial de Mineração; e,
- 5. ZEAD – Zona Especial do Aterro Sanitário Desativado.

III. ZM – Zona Mista:

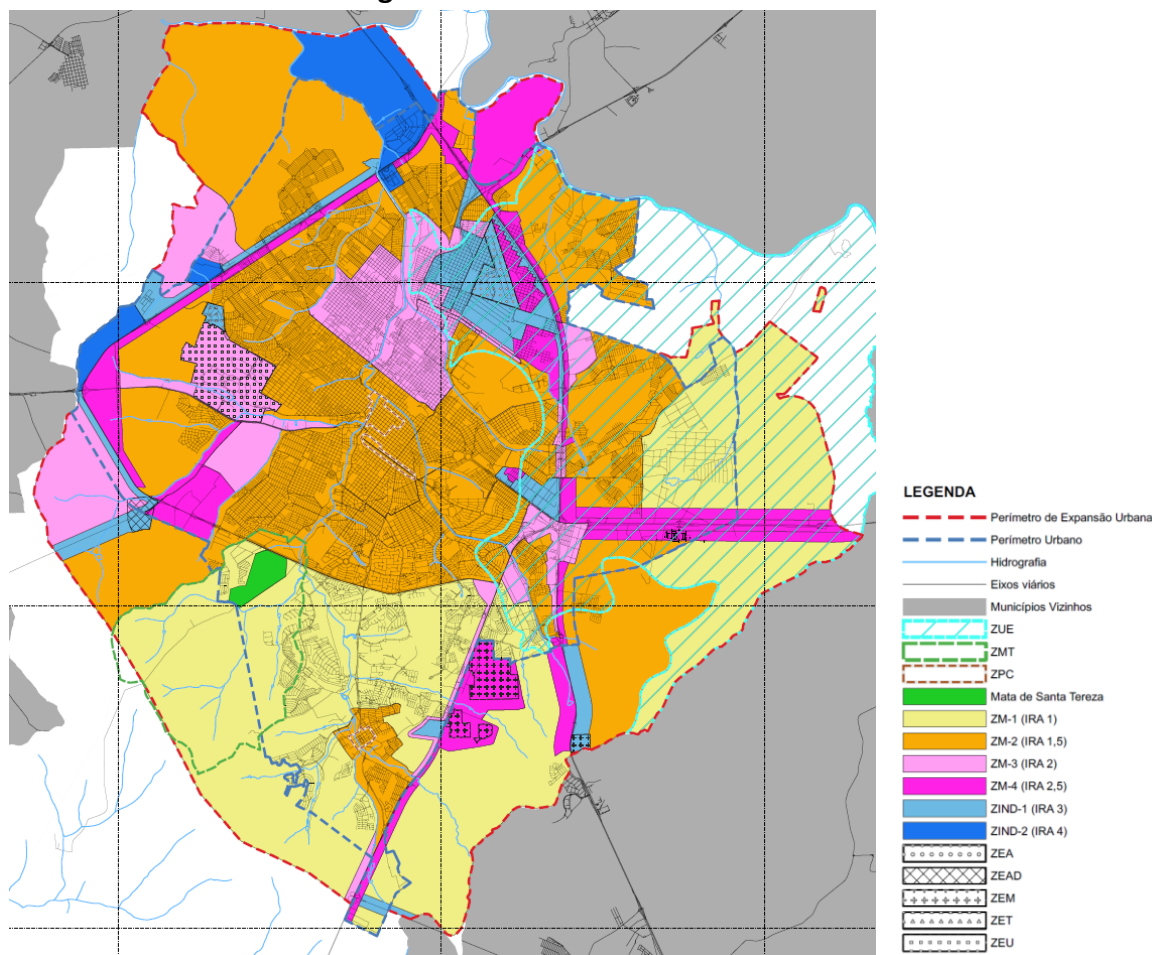
- 1. ZM-1 – Zona Mista 1;
- 2. ZM-2 – Zona Mista 2;
- 3. ZM-3 – Zona Mista 3; e,
- 4. ZM-4 – Zona Mista 4.

IV. ZPA – Zona de Proteção Ambiental:

- a. ZMT – Zona Mata de Santa Tereza:
 - 1. ZMT - EERP – Zona Mata Santa Tereza - Estação Ecológica de Ribeirão Preto; e,

- 2. ZMTA – Zona Mata Santa Tereza – Zona de Amortecimento da Estação Ecológica de Ribeirão Preto;
 - b. ZMSP - Zona Morro de São Bento;
 - c. ZJP - Zona Mata do Jardim Palmares; e,
 - d. ZEEG - Zona Estação Ecológica Guarani.
- V. ZPC – Zonas de Proteção ao Patrimônio Cultural, Histórico e Artístico.
- VI. ZIND – Zona Industrial:
- a. ZIND-1 – Zona Industrial 1;
 - b. ZIND-2 – Zona Industrial 2.

Figura 27: Zoneamento Urbanístico



Fonte: Mapa 04 – Anexo da LPUOS, 2022.

As Zonas de Comércio e Serviços (ZC) compreendem os corredores terciários definidos no Plano Diretor do Município, compostas pelas marginais de vias expressas, avenidas, avenidas parque e vias coletoras, definidos nos mapas de hierarquia física e funcional do Plano Viário Municipal, bem como, as elencadas no Quadro 07, onde se concentram a predominância de usos comerciais e de prestação de serviços, prevendo a qualificação física e os normativos que



priorizam intervenções urbanísticas capazes de ampliar o uso do local de forma mais qualificada.

A lei propõe que os trechos destas vias cujos lotes não apresentem restrições de uso registradas em cartório, sejam denominadas de *Zona Corredor de Comércio e Serviços - ZCC*, sendo permitidos os usos previstos para o zoneamento incidente, conforme parâmetros de incomodidade definidos nos Quadro técnicos da lei, permitindo-se pequeno acréscimo no índice de risco ambiental definido para aquele zoneamento.

Por sua vez, quando os trechos destas vias apresentarem restrições de uso registrados em cartório, serão denominados de *Zonas Corredor de Comércio e Serviços Restritos (ZCC-R)* e somente será permitida, além do uso previsto e registrado nestas restrições, às atividades com IRA máximo conforme zoneamento incidente sobre o imóvel, mantida as restrições cartoriais de ocupação e respeitado os parâmetros e condições previstas na legislação vigente, porém mediante análise pela Comissão de Controle Urbanístico – CCU.

Desta forma busca-se reconhecer a dinâmica da cidade que em seu crescimento trouxe um novo perfil de usuário às vias de grande fluxo de veículos e com potencial de corredores viários e aumento de fluxo, muitas vezes incompatível ao uso inicialmente pensado para o local.

No zoneamento da cidade também se identificou Zonas Especiais (ZE) que carecem de cuidados específicos e estão sujeitas a restrições e disposições particulares de acordo com sua natureza e funcionalidade. Destaca-se as seguintes ZE:

1. A *Zona Especial AEROPORTUÁRIA (ZEA)* que compreende a área onde está instalado o Aeroporto Leite Lopes e deve atender às restrições específicas do órgão da aeronáutica. Esta região abrigará a transformação da área em terminal aeroportuário internacional de carga devendo-se observar as disposições da zona de proteção de aeródromo e do Plano de Zoneamento de Ruídos regulados no âmbito federal.
2. A *Zona Especial POLO TECNOLÓGICO (ZET)* que abriga o parque tecnológico Supera Parque e a incubadora de empresas (FIPASE). Este complexo possui o potencial de instalação de centros de pesquisas, laboratórios, empresas de alta tecnologia, dentre outras, que visam ao desenvolvimento socioeconômico local e regional por meio de empresas de diferentes setores produtivos que promovem o desenvolvimento econômico do município gerando emprego e renda. Nesta zona fica vedado o uso residencial.
3. A *Zona Especial USP (ZEU)* que compreende o Campus da Universidade de São Paulo de Ribeirão Preto (USP-SP) onde se concentram a maioria das unidades de ensino, pesquisa e extensão da universidade, assim como o Hospital das Clínicas e demais órgãos centrais, sendo que seu uso respeitará as atividades compatíveis com perfil universitário, devendo seguir os regramentos ambientais do município e normas específicas da própria universidade. No *campus universitário* sempre há a necessidade de aprovação de projetos científicos, instalação de associações, fundações e empresas de alimentação como lanchonetes e restaurantes e há a necessidade de aprovação de uso do solo pelo município, motivo pelo qual se faz necessário a sua compreensão como uma zona especial.



4. Existem 03 (três) áreas no município onde se reconhece o desenvolvimento de atividades mineradoras, em especial pedras utilizadas na pavimentação de vias urbanas e rodovias. Com isso demarcou-se no zoneamento as Zonas Especiais de Mineração (ZEM) por meio de polígonos onde são permitidos, além dos usos compatíveis ao zoneamento incidente sobre a área, o desenvolvimento de atividades de mineração e industriais com índice de risco ambiental (IRA) máximo. Estas áreas, enquanto perdurarem a concessão federal de lavra expedida pela Agência Nacional de Mineração (ANM), não poderão receber parcelamento do solo para fins urbanos. Esta condição poderá ser alterada quando a concessão for finalizada.
5. Por fim a Zona Especial do Aterro Sanitário Desativado (ZEAD) constituída pela área do aterro sanitário municipal desativado, localizado na Rodovia Mário Donegá. Esta área terá restrição administrativa de uso e ocupação do solo, sendo possível no futuro o acompanhamento da descontaminação natural com o passar do tempo e podendo até ser ocupada, se comprovada o fim de sua nocividade para o ser humano.

Também será possível perceber no mapa do Zoneamento Urbanístico, Figura 27, que há uma forte tendência de incentivos para o uso misto, ou seja, compatibilizando o uso residencial com o uso comercial e de prestação de serviços, muitas vezes até com indústrias específicas.

Com isso, esta Lei Complementar institui 4 configurações de uso misto assim subdivididas:

1. Zona Mista – 1 (ZM-1) cujas atividades predominantes tenham baixos impactos ambiental e urbanístico, incentivando-se o uso residencial associado a atividades não residenciais na escala de unidades de planejamento local, tais como, comércios, prestação de serviços e instituições compatíveis e complementares ao uso residencial, priorizando-se baixo porte construtivo, baixo potencial de aglomeração de pessoas e veículos durante a atividade e garantindo baixo incômodo da geração de ruído e odor, que não caracterizem polo gerador de incômodo de tráfego, além de se permitir atividades, inclusive industriais, com índices baixos de incomodidade ambiental e de nocividade e não haja periculosidade da atividade.
2. Zona Mista – 2 (ZM-2) cujas atividades predominantes tenham baixo impacto ambiental e médio impacto urbanístico, incentivando-se o uso residencial associado a atividades não residenciais na escala das unidades de ocupação planejada de baixo ou médio porte construtivo, restrição moderada do horário de funcionamento, potencial médio de aglomeração de pessoas e veículos durante sua atividade e de baixo potencial de incômodo na geração de odor e ruído aos usos residenciais, permitindo-se atividades, inclusive industriais, com média incomodidade, baixa nocividade e sem periculosidade eminente.
3. Zona Mista – 3 (ZM-3) onde se encontram atividades de médios impactos ambiental e urbanísticos, ocupada por usos residenciais e não residenciais consolidados, com incentivo a atividades não residenciais, inclusive industriais, de médio porte construtivo, com horário flexível à atividade, médio potencial de aglomeração de pessoas e veículos durante a atividade e médio potencial de incomodidade de ruído e odor ao entorno, permitindo-se médias incomodidade ambiental e nocividade e com baixa periculosidade.
4. E, por fim, a Zona Mista – 4 (ZM-4) com médio impacto ambiental e alto impacto urbanístico, com desenvolvimento de atividades industriais de média incomodidade ambiental, baixa nocividade e baixa periculosidade, possuindo níveis aceitáveis de



proximidade com usos residenciais existentes no local, respeitando-se o médio porte construtivo, horários flexíveis de funcionamento, alto potencial de aglomeração de pessoas e veículos e baixo potencial de incômodo da geração de ruído e odor, associadas aos usos residenciais e não residenciais existentes, com desinteresse de adensamento de moradia.

Ainda dentro do zoneamento urbanístico, esta lei estabelece zonas da cidade cujos usos indicados são para fins industriais. São regiões que já possuem este perfil de uso e outras que por sua localização ou características diversas estão sendo assim destinadas. O uso industrial subdivide-se em 2 categorias:

1. Zona Industrial 1 (ZIND-1) onde são autorizadas a implantação de atividades com até risco ambiental médio, caracterizado pelo alto incômodo de utilização, o médio ou alto parâmetro de nocividade e o médio índice de periculosidade.
2. Zona Industrial 2 (ZIND-2) onde são autorizadas, além das atividades definidas como ZIND-1, a implantação das atividades com risco ambiental alto, considerando a periculosidade de grau alto, provocando grandes efeitos não minimizáveis, mesmo depois da aplicação dos métodos adequados de controle e tratamento de efluentes, a nocividade de grau elevado pela vibração e/ou ruídos fora dos limites da indústria e a incomodidade em grau elevado.

A proposta apresentada com a definição de zonas do município como ZIND-1 e ZIND-2 vem atender a diversas demandas trazidas pelo setor produtivo industrial do município e a própria concepção da administração municipal em incentivar a instalação de empresas geradoras de emprego e renda, ampliando a competitividade da cidade, valorizando sua localização geográfica próxima a grandes centros e a internacionalização do aeroporto Leite Lopes para cargas.

O grande anel rodoviário que circula a cidade estimula este potencial e se torna um grande eixo de conectividade com toda a macrorregião, inclusive com potencialização para atração de outros Estados.

Outra grande preocupação que esta lei complementar apresenta é com as questões ambientais. Apesar de toda a sinergia com o Código Municipal do Meio Ambiente, também em revisão no município, o Zoneamento Urbanístico reconhece em sua estrutura as Zonas de Proteção Ambiental (ZPA) que são áreas da cidade com potencial de preservação ambiental, tais como, parques, reservas ou estações ecológicas com interesse municipal e/ou estadual, definidos por leis específicas e regramentos próprios, inclusive com respectivos planos de manejo. As ZPA ficam assim reconhecidas:

3. *Zona Mata Santa Tereza (ZMT)* é área localizada na Estação Ecológica de Ribeirão Preto (EERP) e seu entorno, delimitada pelas microbacias dos córregos Serraria e do Horto somadas, onde a urbanificação está sujeita a normas que visam preservar a paisagem e o ecossistema existentes, conforme regramento previsto no Plano de Manejo da Mata Santa Tereza.
4. *Zona Morro de São Bento (ZMSB)* que corresponde à área definida na Lei Complementar nº 476 de 21 de agosto de 1995 como “Parque Municipal do Morro de São Bento” que é constituído pelo complexo de áreas verdes identificado como o Bosque Municipal “Fábio Barreto”, pelo Conjunto Cultural “Antônio Palocci” formado pelo Teatro Municipal Popular,



Teatro de Arena “Jaime Zeiger” e Casa da Cultura “Juscelino Kubitschek”, pela Casa do Radioamador e pelos espaços esportivos do Conjunto Poliesportivo “Elba de Pádua Lima” - Cava do Bosque, com destinação de fins científicos, culturais, educacionais, recreativos e ao ecoturismo, conforme regramento específico, inclusive de sua área de entorno.

5. *Zona Mata do Jardim Palmares (ZJP)* é a área do Parque Natural Municipal da Mata do Jardim Palmares, definido pela Lei Complementar nº 2.199 de 29 de junho de 2007 e está localizado no bairro Jardim Palmares, caracterizado como Unidade de Conservação Municipal, tendo como objetivo a preservação do ecossistema natural, a recuperação das áreas degradadas e a promoção da educação ambiental.
6. *Zona Estação Ecológica Guarani (ZEEG)* é área estabelecida no Decreto Municipal nº 079 de 16 de março de 2018 e está localizada na bacia hidrográfica do Rio Pardo, cuja área corresponde à matrícula imobiliária nº 162.089 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, tendo por objetivo a preservação dos ecossistemas e processos ecológicos em zona de grande relevância ambiental e hídrica, possibilitando a realização de pesquisas científicas e o desenvolvimento de atividades de educação e interpretação ambiental em contato com a natureza, cujos parâmetros estão estabelecidos em seu Decreto de criação, suas alterações e regulamentações, em especial seu Plano de Manejo.

Um tema muito discutido nas audiências que aconteceram sobre esta Lei Complementar envolveu a preocupação com o patrimônio cultural da cidade e neste assunto a lei estabelece as Zonas de Proteção ao Patrimônio Cultural, Histórico e Artístico (ZPC) compreendidas como as porções do território destinadas à preservação, valorização e salvaguarda dos bens de valor histórico, artístico, arquitetônico, arqueológico, paisagístico, social e/ou cultural integrantes do patrimônio cultural do município, passíveis do recebimento de incentivos fiscais como estímulo à sua valorização assim como de seu entorno.

São áreas reconhecidas como de interesse de preservação e, com isso, receberá atenção especial em suas análises de uso e ocupação do solo, tendo como suporte o Conselho de Proteção do Patrimônio Cultural de Ribeirão Preto – CONPPAC-RP, instituído pela Lei Complementar nº 2.799 de 15 de dezembro de 2016.

Sem prejuízos que novas áreas poderão ser apontadas também como de interesse de preservação, esta lei reconhece como ZPC as seguintes áreas:

1. Área do Centro Histórico abrangendo os bens tombados do Quadrilátero Central, tais como, Quarteirão Paulista, Praça XV de Novembro, Edifício Diederichsen, dentre outros e suas áreas de entorno.
2. Avenida Nove de Julho e seu entorno.
3. Bens tombados nas esferas federal, estadual e municipal, tanto de forma isolada quanto em conjunto, e suas áreas de entorno quando assim definido.

Também se inclui nesta zona de proteção as áreas que serão demarcadas pelo Mapa do Patrimônio Cultural a ser desenhando conjuntamente com o CONPPAC-RP e apresentado em Decreto Municipal. A decisão de defender este Mapa por Decreto se justifica pela dinâmica de sua existência, pois há diversos imóveis em estudo de tombamento que podem, ou não, serem incorporados a este mapa, inclusive outros exemplares que surgirão no futuro. Ficando esta decisão por Decreto Executivo, a definição se torna mais ágil e dinâmica.



A decisão de identificação destas ZPC se faz necessária para se ampliar a proteção destes imóveis que possuem relevante importância para a cultura, a história e a vida social da cidade. Com isso, fica possível a implementação de incentivos para sua proteção, seja por isenções de tributos e taxas municipais, seja por facilidades em parcerias e fomentos para sua preservação.

Dentre estes benefícios, que merecem regulamentação posterior, destaca-se:

- a)** isenção total do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU);
- b)** isenção total do ISS incidente sobre os serviços específicos de elaboração de projetos e serviços destinados ao restauro e conservação do bem tombado;
- c)** isenção de todas as taxas municipais incidentes nos serviços públicos de análise e aprovação de projetos e execução da conservação e restauro dos bens tombados;
- d)** autorização para realização de parcerias público-privadas, convênios entre os proprietários do imóvel e isenção de taxas e emolumentos municipais para aprovação de projetos, tramitação de documentos diversos e alvarás autorizativos se associados ao interesse da preservação e incentivos de uso ao imóvel tombado;
- e)** programa de transferência de valores de taxas e emolumentos fiscais e tributários devidos por terceiros desde que direcionados exclusivamente e comprovadamente para a valorização e recuperação física de imóveis tombados;
- f)** transferência de investimentos aplicados diretamente ao bem tombado e seu entorno imediato a descontos específicos no imposto predial territorial urbano (IPTU) do imóvel em questão;
- g)** transferência de potencial construtivo adicional;
- h)** disponibilização de servidores públicos ou delegatários para a elaboração de projetos de restauro ou intervenções em edificações tombadas;
- i)** *retrofit*;
- j)** reconversão do uso de imóvel;
- k)** possibilidade de mudança do uso do imóvel de residencial para não residencial para fins de exploração econômica, independentemente de restrição convencional do parcelamento;
- l)** permissão para exploração empresarial nos limites fixados pelo Poder Público;
- m)** autorização para dedução do valor devido de IPTU e ISS, vencido ou vincendo, devido por pessoas físicas ou jurídicas que promoverem ou patrocinarem a recuperação e a conservação de imóvel tombado próprio ou de terceiros, no valor despendido para tanto;
- n)** Reconversão e/ou mudança de uso do imóvel, inclusive para fins de exploração econômica, independentemente de restrição convencional do parcelamento, respeitado os limites de uso previstos na legislação municipal; e,
- o)** Autorização para dedução do valor devido de IPTU e ISS, vencido ou vincendo, devido por pessoas físicas ou jurídicas que promoverem ou patrocinarem a recuperação e a conservação de imóvel tombado próprio ou de terceiros, no valor despendido para tanto.



Todas estas zonas apresentadas são fragmentadas nas Unidades de Ocupação Planejada – UOP, conforme foi apresentado na Figura 22 deste documento que é o Mapa 03, Anexo à Lei Complementar.

Com isso, os parâmetros de ocupação do solo ficam classificados de acordo com as UOP e atendem os seguintes itens:

- coeficiente de aproveitamento: mínimo e máximo;
- taxa de ocupação máxima;
- taxa de permeabilidade mínima;
- densidade líquida;
- gabarito máximo;
- recuos de frente, laterais e de fundos;
- dimensão mínima dos lotes: frente mínima e área de lote mínima; e,
- face máxima de quadra

Para facilitar a compreensão dos parâmetros de ocupação do solo em cada uma das UOP e TEP subdivididos no território do município, a Lei Complementar lança o Quadro 03, Anexo à lei. Esta tabulação foi amplamente discutida e revista por diversos momentos nas audiências públicas até se consolidar ao quadro proposto.

Os parâmetros estabelecidos no quadro abaixo estão definidos de acordo com as UOP por decisão tomada pelos técnicos que discutiram esta lei complementar e consideraram que o planejamento da cidade deve seguir o conceito das unidades que a lei propõe fragmentar, estabelecendo-se o planejamento destas células de forma prevista e organizada.

Com isso, os parâmetros seguem o conceito das UOP e comportam-se de forma crescente em termos de adensamento e ocupação conforme se aproxima das regiões consolidadas e bem servidas de equipamentos públicos, infraestrutura e boa mobilidade urbana.

Este mesmo conceito é trazido para as TEP, considerando que a expansão urbana da cidade deve seguir os parâmetros já consolidados em seu entorno ou em suas proximidades, ao mesmo tempo que reconhece o potencial de crescimento e desenvolvimento de cada área.

Figura 28: Quadro de Parâmetros de Uso de Ocupação do Solo por UOP



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO																			
QUADRO 03 PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO ANEXO À LEI COMPLEMENTAR Nº.																			
UOP/ TEP	Coeficiente de Aproveitamento		Taxa de ocupação (%)		Taxa de Permeabilidade mínima (%) (a)	Densidade Líquida máxima (Hab/ha) (b) (c)	Gabarito máximo metros – (b) (c)	Recuos (e) (f) (g) (m)						Lote (n)		Quadra (h)			
	Mínimo (m)	Máximo (m)	Residencial	Não Residencial/ Misto				De vias de circulação		Laterais e Fundos			Recuo entre edifícios de condomínios verticais				Frente mín. (m)	Área Min. (m²)	
								H ≤ 4 m	H > 10m	H ≤ 4 m	4 < H ≤ 10 m	H > 10m	H ≤ 4 m	4 < H ≤ 10 m	H > 10m				
UOP 01-CE	0,10	5,0	75	80	10	2000	(d)	N.A.	(H/3) - LV, min. 5,0m	N.A.	N.A.	H/6, min. 2,0m	N.A.	4,0	H/3 com min. 5,0 m	5	125	300	
UOP 02-N						1200													
UOP 03-AER						650													
UOP 04-L						1600													
UOP 05-L						1600													
UOP 06-BO						1600													21 (p)
UOP 07-S						1600													
UOP 08-O						1600													
UOP 09-O						15													1200
UOP 10-O						10													1600
UOP 11-O						1600													
UOP 12-N						850													(d)
UOP 13-L						850													
UOP 14-L						850													
UOP 15-L						850													
UOP 16-S						1600													

Fonte: Quadro 03 – Anexo à LPUOS, 2022.

As Zonas Especiais (ZE), as Zonas de Proteção Ambiental (ZPA) e as Zonas de Proteção ao Patrimônio Cultural, Histórico e Artístico (ZPC) passam ter uma configuração especial de acordo com suas características, sendo indicadas análises específicas, mas não serão parametrizadas de forma diferente nas UOP onde se encontram.

Foram ainda estabelecidos parâmetros qualificadores visando ao ordenamento dos espaços públicos e privados tais como: fruição pública, fachada ativa e alargamento das calçadas nas áreas indicadas para adensamento populacional e de atividades econômicas. A fruição pública entendida como a área livre que estabelece a ligação com dois ou mais logradouros, que poderá ser externa ou interna às edificações, localizadas no pavimento de acesso aos logradouros públicos, destinada à circulação de pessoas.

A fachada ativa, entendida como a ocupação da fachada, por atividade não residencial com abertura para o logradouro, por meio de portas e vitrines, que permitam a interação com as atividades não residenciais instaladas no pavimento térreo.

Nos empreendimentos novos é estimulada a doação de áreas para alargamento das calçadas públicas.

Também fica estabelecido na Lei que nos empreendimentos existentes e aprovados com restrições cartoriais, assim registrados, serão respeitadas as decisões do loteador quando do registro, porém com flexibilização em termos de uso do solo nas vias estruturais que cortam ou margeiam estes empreendimentos de forma a estimular a vida ativa dos lotes lindeiros, já



que o uso original, normalmente residencial, já não possui mais sustentabilidade ou atratividade.

Todavia, esta flexibilização tem o cuidado de não permitir a incomodidade do local, resguardando o respeito aos demais adquirentes, mas equilibrando e equacionando mitigações ou restrições especiais, em respeito ao interesse coletivo.

Estas áreas terão seus regramentos respeitados em relação ao uso e a ocupação do solo, entretanto com acolhimento de alterações desejadas pelo planejamento da cidade e em nome da diversidade coletiva. Com isso ficam valendo as condições mais restritivas existentes entre os registros cartoriais e a legislação vigente.

Este regramento também acontece nas zonas residenciais assim registradas em cartório, onde serão respeitados os desejos dos loteadores em sua origem e assim comercializados os lotes aos seus compradores.

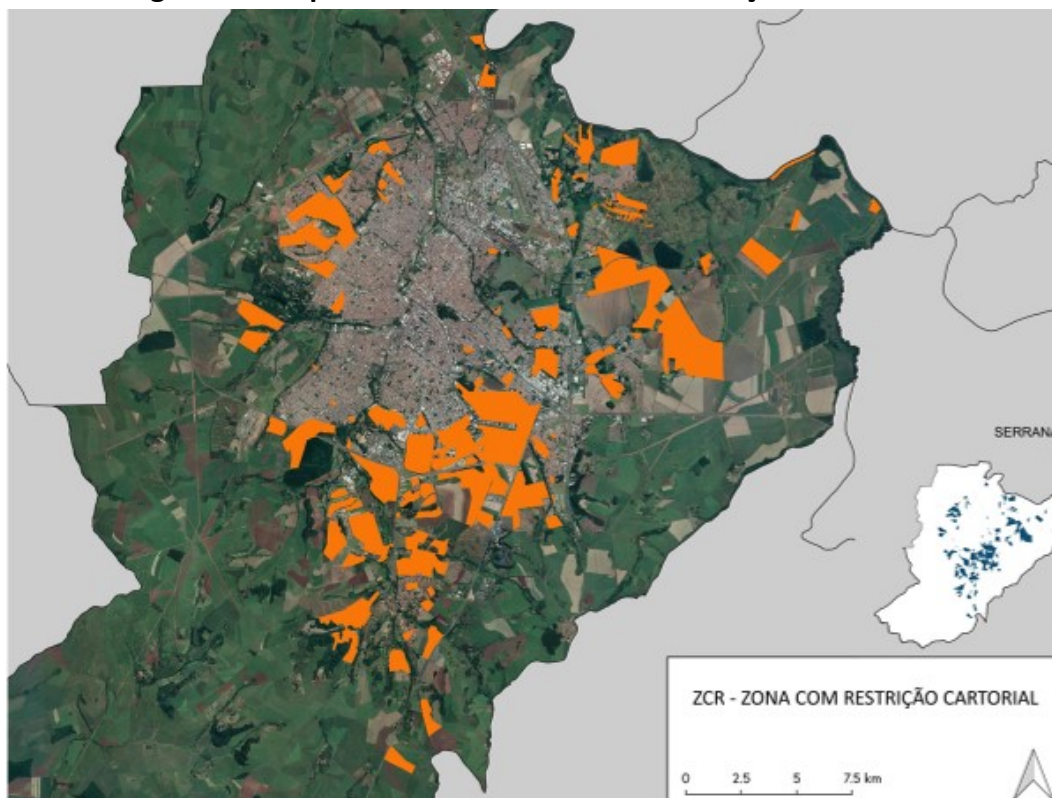
O mapa esquemático da Figura 29 reproduz uma visão da quantidade e localidade dos empreendimentos que possuem restrições de uso e ocupação registradas em cartório. O mapa é de 2019 e foi produzido pela Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano e já não reflete os dias atuais, pois nestes últimos 2 anos novos empreendimentos surgiram com restrições urbanísticas.

Este assunto foi amplamente levantado nas audiências públicas e em diversas manifestações de contribuições, demonstrando o desejo dos moradores organizados de determinadas áreas não terem as regras iniciais do empreendimento desrespeitadas, considerando a qualidade do local e as conquistas que tiveram durante todo o período de sua existência.

Já áreas conhecidas como APR (Áreas Predominantemente Residenciais) definidas em regramento municipal específico na legislação anterior foram alteradas para a permissão de nova tendência de uso da região e manifestações isoladas de inadequação legislativa. Com isso, respeita-se a tendência da sociedade para aquele local e incentiva, ainda mais, a pluralidade de usos, em especial o residencial com o aumento populacional justamente em horários de pouca movimentação, dinamizando o local e oxigenando a sua frequência populacional.

A cidade possui, em algumas áreas identificadas, o estabelecimento de usos *Estritamente Residenciais*, ou seja, regiões onde somente é permitido o uso residencial e, com isso, impondo baixa densidade populacional e construtiva, pelo perfil e tipologia permitida. Estas regiões compreendem uma única habitação por lote e a necessidade de implantação de atividades comerciais está descartada, mesmo que para atendimento às demandas da região. Esta configuração vai de encontro ao atual pensamento do planejamento urbano, pois a nova visão urbanística pretendida é facilitar a implantação de atividades mistas em toda a cidade, resguardando-se o grau de incomodidade e nocividade aceitável para cada situação.

Figura 29: Mapa de áreas da cidade com Restrições Cartoriais



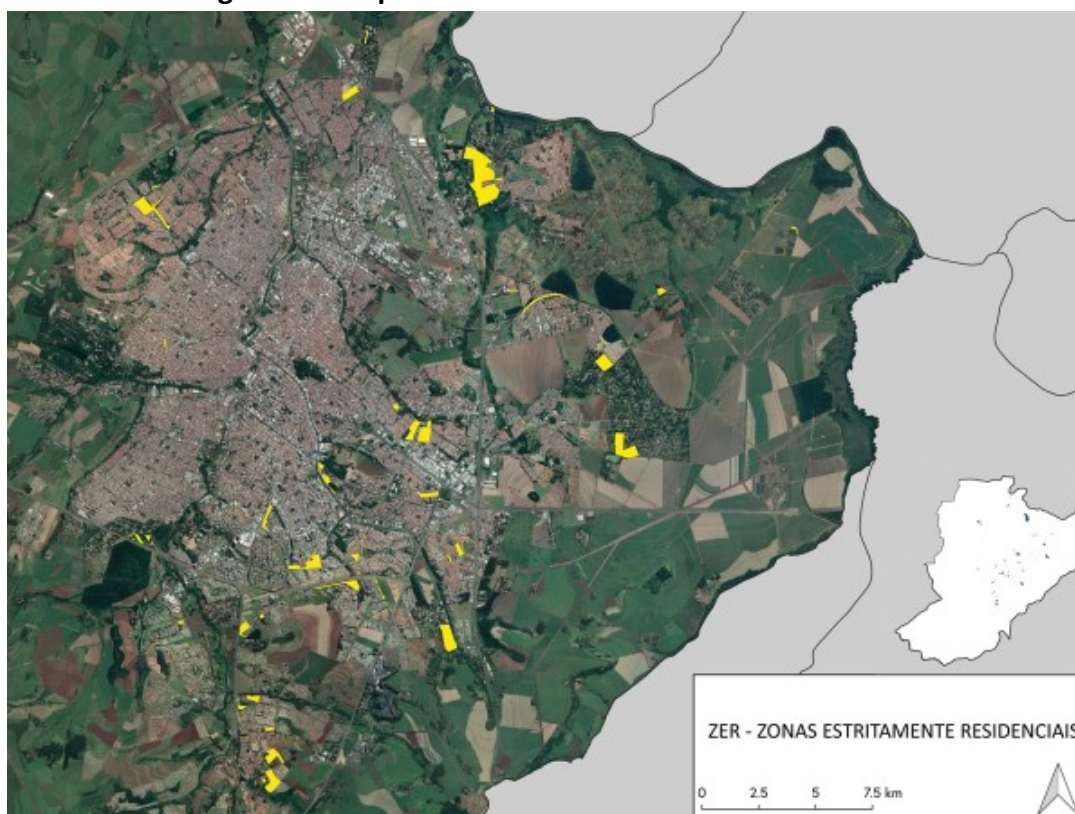
Fonte: Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – PMRP, 2019.

A proposta desta lei complementar é reconhecer a dinâmica de crescimento da cidade e as necessidades que se impõem a determinadas regiões implantadas nas décadas de 1970/1980 que já não mais se comportam com potencial de “estritamente residencial” mesmo que em registro cartorial e abre a possibilidade de, pelo menos em corredores viários estruturantes do bairro, em especial os que ligam uma região a outra, de receberem atividades mistas, com restrições de seus usos para não descaracterizarem as condições principais existentes nos bairros.

Com isso propõe-se a diversidade de usos comum nesta peça jurídica e reduz-se a necessidade de deslocamento viário para pequenas atividades demandadas pela escala de bairro, com usos não impactantes em relação a fluxo de veículos e pessoas, barulhos, odores etc.

O mapa exposto na Figura 30 apresenta as atuais zonas estritamente residências, levantadas junto à Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano no ano de 2019. Mesmo para os conjuntos habitacionais, subsidiados com financiamentos públicos cujo principal objetivo é ampliar a oferta de moradia popular, a visão de se garantir o uso misto tem sido defendida, de forma a reconhecer a legalidade de pequenas empresas existentes nestes locais, tirando da clandestinidade uma economia informal real. Porém, defende-se o uso misto, garantindo que o objetivo inicial habitacional não se descaracterize.

Figura 30: Mapa das Zonas Estritamente Residenciais



Fonte: Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – PMRP, 2019.

7.1 SOBRE O USO DO SOLO

A antiga Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de Ribeirão Preto, instituída pela LC nº 2.157/2007 já estabelecia a preocupação com a execução de uma política urbana no município que garantisse o bem-estar dos habitantes e um meio ambiente equilibrado, utilizando-se os princípios do Estatuto da Cidade na defesa das funções sociais da cidade e da propriedade.

Reconhecendo que a cidade é um organismo vivo e dinâmico e que o planejamento é um processo permanente e contínuo, pode-se dizer que o uso do solo do município segue a mesma dinâmica. Há atividades desenvolvidas na cidade que acontecem por meio de atendimento à legislação em vigor, mas também há uma cidade que cresce de forma espontânea, informal ou não.

Dentro do conceito de espontaneidade do uso do solo, tem-se que as atividades econômicas ditas como *terciárias*, ou seja, o comércio e a prestação de serviços, refletem a necessidade de fonte de emprego e renda próxima à moradia, reduzindo deslocamento e aproveitando a estrutura da edificação já existente. O investidor nestas atividades é atraído pelo mercado e pela concorrência – ou sua ausência – e também busca apresentar uma diversidade de ofertas na sede de atender uma demanda, muitas vezes reprimida.



Para o uso industrial identifica-se a intenção de estar próximo à mão de obra, entendendo que isso facilitará a presença de funcionários ao seu estabelecimento. Estar próximo a outras indústrias também traz vantagens, principalmente pela compatibilidade e vizinhança e impactos urbanísticos compartilhados. Por fim, a proximidade com as rodovias e vias de rápido escoamento gera uma atração à parte, pois esta característica é real, principalmente para determinadas atividades industriais que atendem o mercado de fora de Ribeirão Preto, em especial os municípios da Região Metropolitana e até o mercado da capital São Paulo e o triângulo mineiro se estendendo até Brasília.

Os chamados “usos institucionais” abrangem atividades de educação, saúde, cultura, lazer, segurança etc. e surgem, normalmente, em áreas que pertencem à Administração Municipal, atendendo reivindicações da população local de forma ordenada no próprio processo de planejamento da cidade.

Já os usos destinados às questões ambientais e de lazer, na maioria das vezes sob a forma de *áreas verdes e de lazer*, refletem a necessidade de bem-estar da população de áreas arborizadas, com infiltração de água de chuva em solo natural e, em muitos casos, urbanizadas para atividades de lazer ativo e/ou contemplativo. Muitas vezes a localização destas áreas, quase sempre frutos de doação obrigatória pelo parcelamento do solo, atende uma pré-existência de recursos naturais da região, outras vezes totalmente limpa a ser trabalhada para o atendimento de sua finalidade.

Por fim, uma característica não desejada é o uso do solo *vazio*, que é quando a propriedade não assume sua função social.

Por sua vez, o uso do solo instituído pela legislação obedece ao zoneamento do município que é, na verdade, a divisão do território municipal em zonas onde se estabelecerá o que se deseja como atividades e as restrições ao que não se deseja por diversos motivos, urbanísticos, ambientais, naturais, dentre outros.

Esta forma planejada e disciplinada de se ver o cotidiano da cidade busca determinar o tipo de atividade que pode existir naquele local, considerando a pré-existência de outra atividade ou população e busca evitar impactos negativos, tais como, poluição sonora e/ou atmosférica, aglomerações indesejadas, congestionamento e impactos viários, sobrecarga nas redes de serviços e infraestrutura etc.

O solo onde se pretende edificar pode receber atividades diversas e elas irão induzir o grau de incomodidade provocada pelo volume e tipo de trânsito, pela geração de ruído e cheiro, pela dificuldade de acesso ao sol ou de ventos, pela densidade de usos pelas pessoas em horários variados. Assim sendo, há a necessidade de se classificar os usos por categorias. Em Ribeirão Preto optou-se por fazer a divisão inicial por duas categorias: residencial e não residencial.



7.1.1 Uso Residencial

Para melhor compreensão do uso na categoria residencial foi feita a divisão em 3 (três) subcategorias analisando o perfil da edificação de acordo com seu porte, tipologia, implantação, capacidade de densidades variadas, dentre outros parâmetros. As 3 (três) subcategorias são:

1. **Residencial Unifamiliar (A1)**, sendo limitado a uma unidade habitacional por lote;
2. **Residencial Multifamiliar (A2)**, empreendimento com duas ou mais unidades habitacionais em um mesmo lote, seja em edificações isoladas ou mais de uma edificação, dispostos de forma horizontal ou vertical, incluindo o condomínio de lotes nos termos desta lei complementar; e
3. **Residencial Coletivo (A3)**, empreendimento com uma única edificação destinada à moradia de grupos sociais, tais como, orfanatos, mosteiros, conventos, seminários, pensionatos, repúblicas e assemelhados, desde que não ultrapassem 16 (dezesesseis) leitos isolados.

Esta lei considera que a habitação é a função social mais nobre e que deve ser prioritária na estrutura urbana, com isso fica permitido o uso residencial em qualquer local da zona urbana e de expansão urbana, restringindo-se apenas às localidades com conflitos de segurança e nocividade, tais como nas Zonas de Proteção Máxima (ZPM), na Zona Especial Aeroportuária (ZEA), na Zona Especial do Aterro Sanitário Desativado (ZEAD), na Zona Especial de Mineração (ZEM), nas Zonas Industriais (ZIND) e algumas Zonas de Proteção Ambiental (ZPA) de acordo com normativos específicos de cada uma delas.

Vale o destaque que quando o empreendimento se enquadrar como *Habitação de Interesse Social (HIS)*, *Habitação de Mercado Popular (HMP)*, *Empreendimento Habitacional de Interesse Social (EHIS)* e *Empreendimento Habitacional de Mercado Popular (EHMP)* devem ser observadas as normas e parâmetros definidos pela Lei Complementar nº. 2.927/2018, que dispõe sobre HIS – Habitação de Interesse Social.

7.1.2 Uso Não Residencial – Comércio e Prestação de Serviços

A outra categoria de usos compreende as atividades não residenciais que abrange as atividades comerciais, as de prestação de serviço, as industriais, as institucionais também identificadas como Equipamentos Públicos Urbanos (EPU) e, os serviços de infraestrutura.

Não é comum se definir no planejamento urbano de um município áreas estritamente comerciais, pois seu vigor está justamente na proximidade com áreas residenciais. Estas sim, por alguns motivos muito restritos, buscam instalar-se em áreas distantes das áreas comerciais, vendo-as como incômodas por atraírem desconhecidos, veículos e movimento exagerado de pessoas. Mas esta não é uma realidade presente nos parâmetros urbanísticos de uma cidade dinâmica e ativa, como é o caso de Ribeirão Preto.

A cidade é conhecidamente terciária, oferecendo atividades comerciais e de prestação de serviços, como shoppings, hospitais, faculdades etc., com poder de atração de pessoas de vários municípios que extrapolam os 200 km (duzentos quilômetros de distância), indo além do universo dos 34 municípios que compõem a Região Metropolitana de Ribeirão Preto.

Com isso, o comércio busca seu espaço dentro do tecido urbano, instalando-se onde a legislação não proíbe, angariando clientes diversos e adeptos a este mercado consumidor que gera milhares de emprego e renda para parte significativa dos ribeirão-pretanos.

Figuras 31, 32, 33 e 34: Imagens de vias comerciais e mapas de suas localizações



Fonte: LPUOS/Google-2020

Neste cenário, a proposta da lei complementar busca reconhecer o potencial terciário já enraizado na cidade e o fortalece como forma de consolidar emprego e renda aos moradores e incentivar o surgimento de novas frentes, principalmente com o fortalecimento da economia que se ampliará com a implantação da Região Metropolitana de Ribeirão Preto.

A intenção é justamente o fortalecimento desta economia e ampliação da permissividade das atividades comerciais em algumas regiões ainda pouco exploradas, transformando regiões solitárias com atividades comerciais e de prestação de serviços. Este pensamento se amplia com a política da liberdade econômica, estabelecida por legislação federal com o intuito de desburocratizar o potencial investidor.

Também se está incentivando o retorno do uso residencial em algumas regiões da cidade que no passado foram totalmente residenciais (ou quase) e que, com o passar do tempo foram cedendo espaço para usos comerciais e de prestação de serviços. Com isso o crescimento de atividades terciárias e o conseqüente aumento de fluxo de veículos e pessoas começaram a gerar incompatibilidade de interesses e proporcionarem o afugentamento cada vez maior dos

moradores da região fazendo com que, aos poucos, estas áreas fossem se tornando intensas em horário comercial e desertas após as dezoito horas.

7.1.3 Uso Não Residencial – Indústrias

Tem-se, ainda, os usos industriais, conforme já apresentados no capítulo anterior, que também são classificados de acordo com o risco ambiental que a atividade representa e também com lotações máximas de acordo com as tabelas expostas na Lei.

Os parâmetros de distribuição dos usos industriais levaram em consideração o grau de periculosidade que pode vir a refletir de forma aguda e acidental sobre o meio ambiente. Também o grau de nocividade da atividade que se altera de acordo com as características do meio ambiente e, ainda, o grau de incomodidade que podem produzir desconforto e inconveniência ao bem-estar da população em geral.

Abaixo alguns exemplos da diversidade de usos industriais que produzem os impactos citados, porém com intensidade variada.

É sabido que o setor industrial é responsável por uma grande quantidade de empregos, assim como as atividades comerciais também o são. A localização das indústrias pode ocasionar grande deslocamento diário entre seus funcionários que, muitas vezes, optam pelo transporte cicloviário por questões econômicas, caso as distâncias de suas casas sejam razoáveis para isso.

Figuras 35, 36, 37 e 38: Imagens de atividades industriais



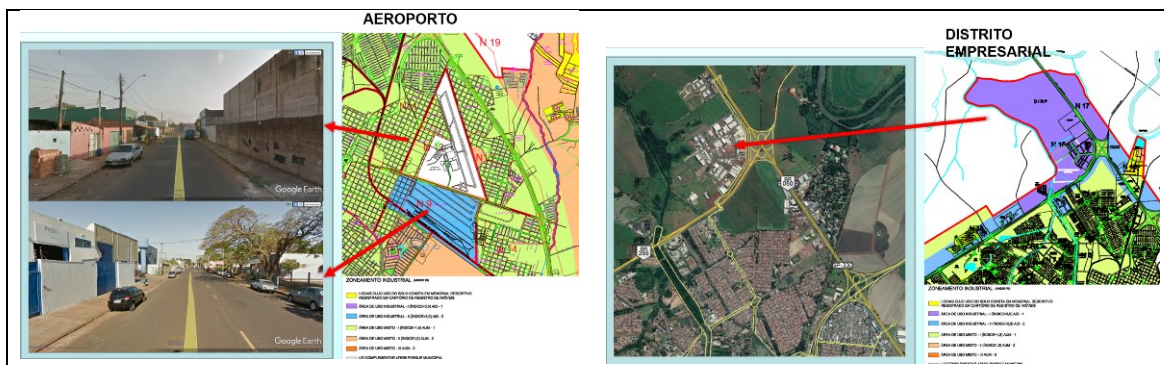
Fonte: Google-2020

Por outro lado, boa parte delas possuem grande potencial de incomodidade causado por fatores, tais como, geração ruído provocado por veículos com deslocamento, maquinário e o próprio volume de pessoas no local, odores, estacionamento de veículos, principalmente caminhões, para carga e descarga, dentre outros.

Tem-se percebido grande investimento tecnológico para minimizar alguns incômodos, como odor com a aplicação de filtros e barulhos dos usuários com isolamento acústico adequado etc.

Na análise da atividade industrial atualmente, encontram-se espalhados pela cidade diversos núcleos industriais com alguns impactos de incomodidade, porém em alguns casos compatível à moradia que se instalou nestes locais, atraídas pelo emprego e facilidade de deslocamento até eles.

Figuras 39 e 40: Imagens de vias industriais e mapas de suas localizações



Fonte: LPUOS/Google-2020

A autorização para instalação de usos e atividades não residenciais, em edificações novas ou existentes, na zona urbana, de expansão urbana e na rural, de forma especial, dependerá do cumprimento das normas urbanísticas contidas nesta lei complementar, no Código do Meio Ambiente e no Código de Obras,

Esta lei complementar lança mão de uma reflexão sobre os limites máximos admissíveis de geração de incomodidade, nocividade e periculosidade que o uso e a ocupação podem provocar em relação ao seu entorno. Estes limites são expressos pelo Índice de Risco Ambiental (IRA) no qual a atividade se enquadre. Também será considerado o potencial da atividade como polo Gerador de Incômodo no Tráfego (GIT).

O IRA será apresentado em Decreto Municipal na sequência da aprovação desta lei complementar e considerará o Cadastro Nacional de Atividades Econômicas (CNAE). O constante surgimento de novas atividades econômicas fez com que se tomasse a decisão técnica de apresentar os IRA por meio de Decreto, facilitando a inclusão destas novas atividades e na própria dinâmica de interpretação da incomodidade que a atividade pode gerar no entorno.



Um grande avanço no sentido da dinâmica do processo de planejamento em relação às atividades econômicas está na possibilidade de se alterar os níveis (para mais e para menos) de restrição das atividades por meio de análises mais específicas considerando exigências estaduais, federais e normativas da ABNT sobre as atividades e suas exigências técnicas e mitigação. Também se considera análises específicas sobre questões ambientais, viárias, segurança pública, culturais e outras particularidades apontadas pelo planejamento urbano da área.

Para a compreensão dos níveis de geração de incomodidade, nocividade e periculosidade pelas atividades a serem implantadas em relação ao seu entorno, temos os seguintes entendimentos:

- a) Incomodidade – é a classificação do impacto ambiental e urbanístico provocado decorrente do funcionamento e operação da atividade ou uso, que por suas características resultam em desconforto ou inconveniência do bem-estar público;*
- b) Nocividade – é a alteração adversa de características do meio ambiente que resultem em dano de qualquer tipo; e,*
- c) Periculosidade – é a repercussão adversa que se manifesta de forma aguda e acidental sobre o meio ambiente.*

Com isso, o Índice de Risco Ambiental – IRA é definido em função da probabilidade de ocorrência de efeito adverso com determinada gravidade, de acordo com os aspectos de incomodidade, nocividade e periculosidade do meio físico natural ou construído, assim classificados:

I. Atividades de risco ambiental baixo, com IRA 1,0 ou 1,5:

- a.** Sendo que no IRA igual a 1,0, admite-se:
 - 1.** incomodidade de grau baixo, apresentando níveis baixos de efluentes e/ou ruídos;
 - 2.** nocividade de grau baixo, em razão dos efluentes hídricos e atmosféricos; e,
 - 3.** sem efeitos iminentes de periculosidade.
- b.** E, para IRA igual a 1,5, tem-se:
 - 1.** incomodidade de grau médio, apresentando níveis médios toleráveis de efluentes e/ou ruídos;
 - 2.** nocividade de grau baixo, em razão dos efluentes hídricos e atmosféricos; e,
 - 3.** sem efeitos iminentes de periculosidade.

II. Atividades com risco ambiental médio onde o IRA pode ser 2,0 ou 2,5:

- a.** Sendo que no IRA igual a 2,0 admite-se:
 - 1.** incomodidade de graus baixo ou médio, apresentando níveis toleráveis de efluentes e/ou ruídos;



2. nocividade de grau baixo, em razão dos efluentes hídricos, atmosféricos e exalação de odores e/ou material particulado; e,
 3. periculosidade de grau baixo, com efeitos minimizáveis pela aplicação de métodos adequados de controle e tratamento de efluentes.
- b.** E, para IRA igual a 2,5 tem-se:
1. incomodidade de grau alto, apresentando níveis incômodos de efluentes e/ou ruídos;
 2. nocividade de graus baixo ou médio, em razão dos efluentes hídricos, atmosféricos e exalação de odores e/ou material particulado; e,
 3. periculosidade de grau baixo, com efeitos minimizáveis pela aplicação de métodos adequados de controle e tratamento de efluentes.
- III.** Atividades que apresentam risco ambiental alto com IRA 3,0 ou 4,0 e as seguintes características:
- a.** Para IRA igual a 3,0:
1. incomodidade de grau alto, apresentando níveis incômodos de efluentes e/ou ruídos;
 2. nocividade de graus médio ou alto, em razão dos efluentes hídricos, atmosféricos e exalação de odores e/ou material particulado; e,
 3. periculosidade de graus baixo ou médio, com efeitos minimizáveis pela aplicação de métodos adequados de controle e tratamento de efluentes.
- b.** E, para IRA igual a 4,0:
1. incomodidade de grau alto, apresentando níveis incômodos de efluentes e/ou ruídos;
 2. nocividade de graus médio ou alto, em razão dos efluentes hídricos, atmosféricos e exalação de odores e/ou material particulado; e,
 3. periculosidade de graus médio ou alto, com efeitos minimizáveis mesmo depois da aplicação de métodos adequados de controle e tratamento de efluentes.
- IV.** Por fim, as atividades que apresentam risco ambiental muito alto são classificadas com IRA 5,0 e possuem as seguintes características:
1. incomodidade de grau muito alto, apresentando níveis muito incômodos de efluentes e/ou ruídos; e
 2. nocividade de grau muito alto, em razão dos efluentes hídricos, atmosféricos e exalação de odores fortes e/ou material particulado; e/ou,
 3. periculosidade de grau muito alto, com efeitos minimizáveis mesmo depois da aplicação de métodos adequados de controle e tratamento de efluentes.

Destaca-se, também, os chamados Equipamentos Públicos Urbanos (EPU) que são ambientes públicos, edificados ou não, que permitam a permanência humana, necessários para a instalação de infraestrutura relacionados com o saneamento básico, a gestão de resíduos sólidos, o transporte de passageiros e de carga, a distribuição de gás, a produção e distribuição de energia elétrica, a rede de comunicação, a rede de dados e de fibra ótica, dentre outros serviços infraestrutura de utilidade pública.

E, ainda, os Equipamentos Públicos Comunitários (EPC) identificados como os ambientes públicos, edificados ou não, que exerçam função social e que possibilitem a permanência humana, necessário para o atendimento da população e relacionados à educação, cultura, saúde, lazer, bem-estar social, alimentação social e similares.

Os usos Serviços Urbanos de Infraestrutura (SUI) podem ser implantados em qualquer local ou zona de uso desde que estejam previstos no Plano Diretor e nos Programas de Ação de Governo.

Figuras 41, 42, 43 e 44: Imagens de Equipamentos Públicos Comunitários (EPC) e Equipamentos Públicos Urbanos (EPU)



Fonte: Google-2020

Outra classificação importante que a lei traz está relacionado com o potencial de geração de tráfego de veículos automotores, identificado como atividades Geradoras de Incômodo de Tráfego – GIT que está classificado em 3 níveis: GIT-1, GIT-2 e GIT-3, onde:



1. GIT-1 são os usos que, por sua natureza, ocasionam pequena intensificação do tráfego de automóveis e de veículos leves de carga, tais como, furgões e caminhões de pequeno porte, e/ou trânsito de pessoas;
2. GIT-2 os usos que, por sua natureza, ocasionam média intensificação do tráfego de automóveis e/ou atraem veículos de carga como caminhões, e/ou trânsito de pessoas; e,
3. GIT-3 os usos que ocasionam grande intensificação do tráfego de automóveis e transporte coletivo e/ou de cargas, dentre eles shopping centers, grandes atacadistas, escolas de grande porte, hospitais de grande porte, hipermercados de grande porte, terminais de carga ou passageiros e similares, e/ou trânsito de pessoas.

7.2 SOBRE A OCUPAÇÃO DO SOLO

A forma como o solo vai sendo ocupado fica definido por alguns parâmetros que estabelecem o desejo urbanístico para o local e para isso se analisa a capacidade prevista ou desejada de acordo com as suas características naturais ou planejadas. Esta lei complementar utiliza 6 parâmetros conhecidos da estrutura urbanística dos espaços urbanos planejados que são:

- a) coeficiente de aproveitamento;
- b) taxa de ocupação;
- c) gabarito;
- d) densidade populacional;
- e) taxa de permeabilidade; e,
- f) recuos.

7.2.1 Coeficiente de Aproveitamento (CA)

Coeficiente de Aproveitamento é o índice que relaciona o terreno com a área total edificada. Representa quanto de construção poderá ser feito no terreno, somando-se todos os pavimentos que a edificação pretende ter.

Quando se estabelece o Coeficiente de Aproveitamento Básico, se está informando que é um padrão a ser adotado para outros parâmetros e quando se indica o Coeficiente de Aproveitamento Máximo é para limitar o máximo de edificação possível naquele lote. Ou seja, se há interesse de se aumentar a área construída, será preciso aumentar o lote.

Figuras 45 e 46: Desenho Esquemático de Coeficiente de Aproveitamento



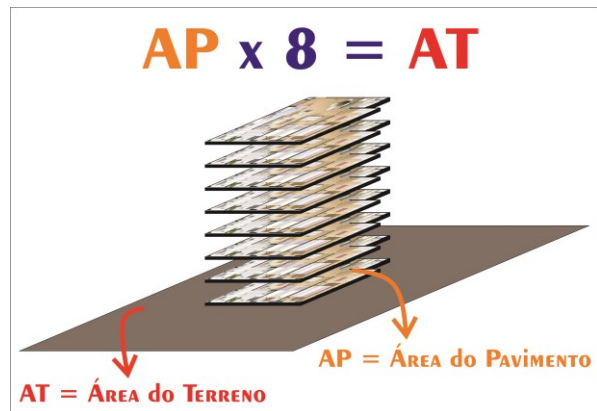
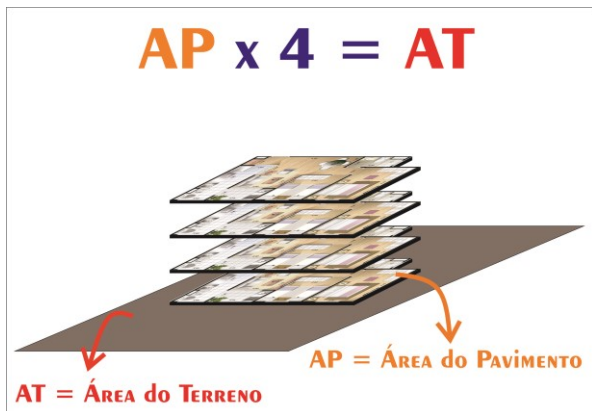
$$AT = X$$
$$AC = \text{ÁREA DO PROJEÇÃO} \times 4 = X$$



$$AT = 1000 \text{ m}^2$$
$$AC = \text{ÁREA TOTAL DA CONSTRUÇÃO} = 1000 \text{ m}^2$$

Este índice é representado pela sigla CA (em algumas bibliografias o termo utilizado é Índice de Aproveitamento – IA) e é indicado por um número puro sem nenhuma unidade de medida, pois é um índice a ser multiplicado por outro número que será lido em metragem quadrada. Ele representa o número que se deve multiplicar pela área do lote para se saber a metragem máxima que poderá ser construído naquele local, somando-se a área de todos os pavimentos da edificação.

Figuras 47 e 48: Desenho Esquemático de Coeficiente de Aproveitamento

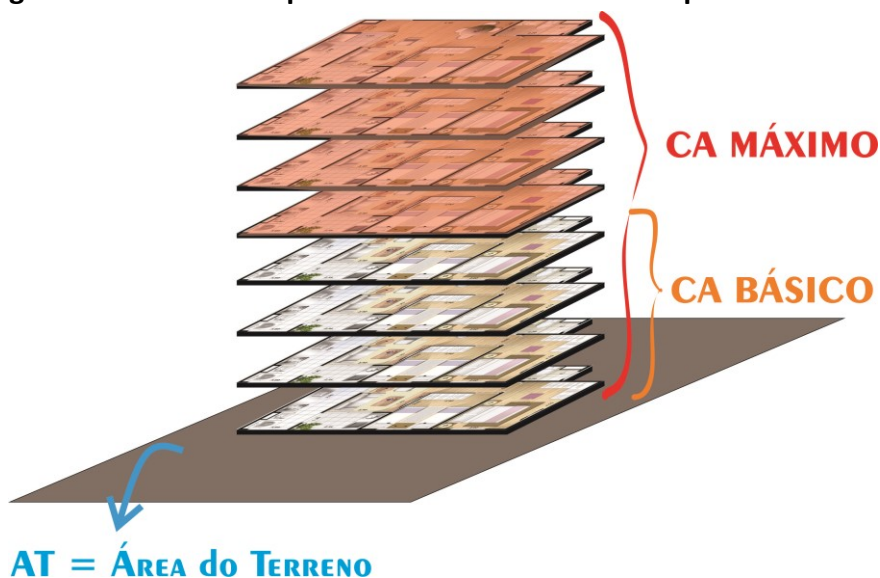


Fonte: Lanchoti, J.A., 2020

O Plano Diretor de Ribeirão Preto, LC nº 2.688/2018 estabeleceu que o Coeficiente de Aproveitamento Básico é único e igual a 1,0 (um) em toda a cidade. Significa que, com base no Código Civil, todos têm o direito de edificar 1,0 (uma) vez o tamanho de seu lote.

Porém, com as demais exigências urbanísticas, há a necessidade de recuos entre vizinhos, no alinhamento frontal, também há regras para a quantidade de solo que se poderá edificar, dentre outros. Com isso, dificilmente a edificação será construída em todo o terreno, mas o direito está garantido.

Figura 49: Desenho Esquemático de Coeficiente de Aproveitamento



Fonte: Lanchoti, J.A., 2020

Esta lei complementar traz a definição que em toda a área urbana e de expansão urbana há um coeficiente de aproveitamento mínimo de 0,1 % do terreno, evitando-se o desperdício de infraestrutura urbana e/ou subutilização do solo e da função social da propriedade. Também estabelece que as Unidades de Ocupação Planejada poderão atingir o CA máximo de 5, permitindo-se edificar 5 vezes o tamanho do terreno, desde que atendidos os demais índices, tais como, recuos, taxa de ocupação e densidade populacional. Vale destacar que hoje já se utiliza o Coeficiente de Aproveitamento máximo igual a 5, portanto a decisão foi de manter na cidade os parâmetros que já são praticados, por sua vez nos Territórios de Expansão Urbana (TEP) o CA máximo pode ser 2 na TEP Norte que se localiza em região da cidade com baixo potencial de investimento de infraestrutura e cuja ocupação terá fragilidade em conectividade com o restante da cidade e suas estruturas urbanas. Nos demais TEP o CA pode chegar a 3.

É importante destacar que para o cálculo do Coeficiente de Aproveitamento algumas áreas não são computadas, como por exemplo, garagem, equipamentos mecânicos destinados à acessibilidade, terraços, sacadas.

Este parâmetro será muito importante mais à frente para se aplicar a Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) e a Transferência do Potencial Construtivo (TPC) e, por sua vez, proporcionar os incentivos à ocupação do solo nas UOP de acordo com os conceitos de planejamento que se vislumbra para o município.

7.2.2 Taxa de Ocupação (TO)

Esta taxa, apresentada em percentuais, indica a relação da quantidade de solo em um determinado lote ou gleba está sendo utilizado pelo empreendimento. Esta taxa também varia de zona para zona, pois é um parâmetro balizador que busca garantir desprendimento

da edificação em relação às demais edificações e a garantia de haver solo livre no lote que recebe a edificação.

A Taxa de Ocupação está sendo unificada em todo o município, conforme se observa no anexo à esta lei no Quadro 03. A única variação que se defende é entre os usos, ficando definido que para o uso residencial a TO máxima será de 75% e para os demais usos, ou o uso misto, 80%.

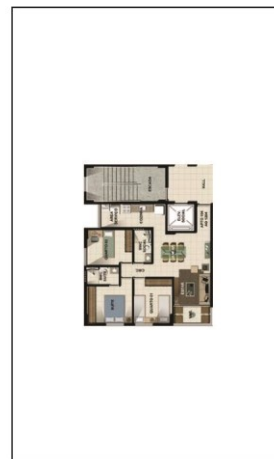
Figuras 50, 51 e 52: Desenho Esquemático de Coeficiente de Aproveitamento



TO = 75%



TO = 50%



TO = 25%

Fonte: Lanchoti, J.A., 2020

Para o cálculo da Taxa de Ocupação, algumas áreas também não serão computadas, devendo seguir os parâmetros estabelecidos pelo Código de Obras do Município.

7.2.3 Gabarito

O índice urbanístico conhecido como *Gabarito* é a relação de altura a partir do piso térreo de acesso à edificação até o piso do último pavimento. Esta relação não está controlada por UOP, mas sim por outro parâmetro, neste caso, os recuos. A altura permitida do edifício estará relacionada com a distância que a edificação for implantada em relação ao sistema viário e aos lotes vizinhos. Apenas a UO-P06 conhecida como *Boulevard* é que ficou estabelecido o gabarito máximo de 21 metros, teoricamente o pavimento térreo e mais 6 pavimentos.

Figuras 53 e 54: Estudos de gabarito em uma mesma área.



Fonte: Lanchoti, J.A., 2020

O cálculo do gabarito também possui algumas flexibilidades no seu cálculo, como por exemplo, os subsolos utilizados para garagem e o ático e casa de máquinas localizados no último pavimento.

Também há particularidades para o gabarito das Zonas de Preservação Cultural – ZPC de Bonfim Paulista, da rua José Bonifácio e das avenidas Nove de Julho e Jerônimo Gonçalves, cuja altura máxima é 4 metros. Regramentos legais como a proteção do tráfego de micro-ondas e as posturas da ANAC em relação às zonas de proteção do aeródromo Leite Lopes também são respeitados em relação ao gabarito.

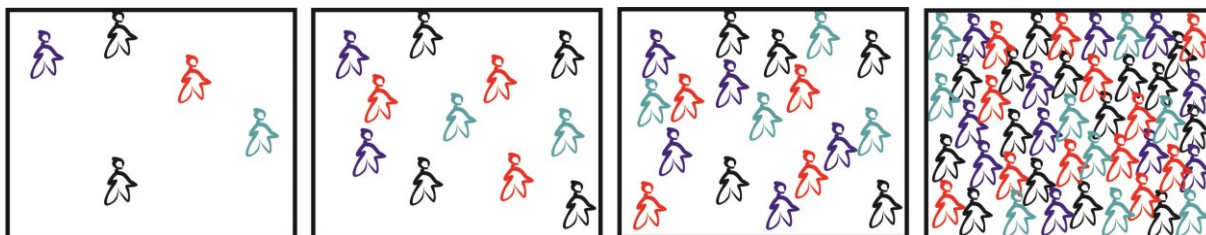
7.2.4 Densidade Populacional

A densidade é um dos parâmetros mais importantes deste capítulo de ocupação, pois ela indicará a relação do número de usuários e a área que eles ocupam, sejam residentes ou não no local. Este valor se relaciona com a infraestrutura necessária para o atendimento das demandas. Para isso é necessário que o empreendimento informe qual a expectativa de densidade líquida e que se respeite os limites estabelecidos no Quadro de Parâmetros.

A leitura é feita com a Densidade Líquida quando se descontam as áreas não computáveis, tais como vias, área verdes e institucionais e Densidade Bruta quando a área em estudo é toda o lote ou gleba, sem nenhum desconto.

Para se chegar a estas densidades estabeleceu-se o parâmetro de 3 (três) habitantes por unidade habitacional, em média, podendo chegar a 2 (dois) em situações onde os empreendimentos comprovem a existência de somente 1 (um) dormitório por unidade residencial.

Figuras 55, 56, 57 e 58: Densidade Populacional



Fonte: Lanchoti, J.A., 2020

7.2.5 Taxa de Permeabilidade (TPerm)

Esta taxa é muito importante quando se analisa o conjunto que ela resulta. Trata-se da relação de área deixada dentro do lote em solo natural onde se permite a infiltração de água. Com isso há a proposta de retenção de água pluvial internamente ao solo. O cuidado que se precisa ter, neste sentido, é com a permissividade de determinados materiais na pavimentação de calçadas e leitos veiculares para não apresentar obstáculos na acessibilidade de pessoas com deficiência com matérias trepidantes ou descontínuos.

Figuras 59 e 60: Desenho esquemático da Taxa de Permeabilidade do lote

$T_{PER} = \text{Taxa de Permeabilidade} = 10\%$



Fonte: Lanchoti, J.A., 2020

7.2.6 Recuos

Os recuos são determinações de distanciamento necessário que a edificação em questão deve respeitar dos limites dos vizinhos de fundos e laterais, assim como do afastamento do alinhamento do lote com a via pública, também conhecida como face lindeira ao lote.

Os recuos são necessários para garantir a salubridade da edificação, sua ventilação e iluminação natural.

Figura 61: Demonstrativo esquemático de recuos



Fonte: Google, adaptado

Os recuos são apresentados na lei relacionados com o tamanho da via onde se encontram. Esta decisão técnica levou em consideração o potencial de sombreamento que a edificação assume de acordo com a largura da via.

7.2.7 Lote e Quadra

Embora não classificado como um índice urbanístico, os dimensionamentos de lote e quadra são listados no Quadro 03 de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo por serem importantes na estruturação física da cidade, principalmente em sua expansão e novos empreendimentos.

As dimensões dos lotes recebem a preocupação com a frente mínima por se preocupar com possíveis desdobros gerando crescimento de unidades de moradia além do previsto inicialmente no lançamento da infraestrutura do local, mas também possui a preocupação com a flexibilização das ofertas de lotes preocupados com a geração de espaços de moradia, principalmente.

Decidiu-se não criar grandes entraves ou variações demasiadas às 22 UOP para poder permitir a variedade do mercado de acordo com a demanda. Com isso, as dimensões dos lotes, tanto em suas áreas quanto em suas frentes mínimas estão mais associadas aos setores Norte, Sul, Leste e Oeste, assim como às TEP.

Já a face de quadra máxima, manteve-se o dimensionamento atual que é de 300 metros, porém, seguindo orientações da Procuradoria Municipal em seu parecer, foi garantida uma margem de variação de metragem em 30% para adequar à realidade de existência de glebas de diferentes metragens. No parecer é destacado, como será a própria Secretaria de



Planejamento e Desenvolvimento Urbano a instância incumbida de aprovar os projetos de empreendimentos, ela terá a discricionariedade de adequar, quando a situação fática exigir, o comprimento máximo da face dentro da margem proposta (30%), sempre observando a adequação com a malha viária existente no entorno e preservação da mobilidade dos pedestres.

7.3 URBANIFICAÇÃO

A Lei define de urbanificação todo empreendimento de beneficiamento ou rebeneficiamento do solo para fins urbanos, tais como:

- a) loteamento;
- b) desmembramento e remembramento;
- c) conjuntos habitacionais;
- d) desdobro e aglutinação; e,
- e) condomínio.

Foi estabelecido que o parcelamento para fins urbanos pode se dar no perímetro urbano e na área de expansão urbana e foram propostas novas dimensões máximas para as faces de quadra de modo a evitar a criação de áreas muito extensas que impeçam a permeabilidade veicular e de pedestres e que podem dificultar a conexão de novas vias com o sistema viário existente no entorno.

A proposta apresentada defende a manutenção da face máxima da quadra de 300 m, sendo admitida a variação de 30% neste comprimento para adequar projetos urbanísticos de acordo com suas características específicas, desde que respeite a malha viária existente no entorno e preserve-se a mobilidade dos pedestres. Sendo obrigatória a reserva de áreas públicas para empreendimentos com glebas maiores que 15.000 m². Vale destacar que a legislação atual já permite que a área máxima da quadra chegue a 90.000 m² em toda a cidade e este conceito está estampado no desejo conceitual da nova lei, entretanto optou-se por não estabelecer este valor para que o desenho urbano da cidade atenda às necessidades técnicas e urbanísticas nos novos empreendimentos, entretanto com o bom senso de atender os limites da face de quadra e, quando extremamente necessário, sua variação que não deve exceder os 30%.

As dimensões mínimas dos lotes, tanto em sua área quanto na face frontal, variam de acordo com as UOP e TEP, entre 125 m² com frente mínima de 5 m e 250 m² e 10 m da face lindeira.

Entretanto, para alguns equipamentos, as dimensões das quadras podem ser alteradas, tais como:

- a. base militar, corpo de bombeiros e similares;
- b. cemitérios;
- c. centros de convenções;



- d. clubes esportivos e clubes de campo;
- e. estádios;
- f. estabelecimentos de ensino;
- g. hospitais;
- h. centro de pesquisas;
- i. shopping centers e *malls*;
- j. dentre outros.

O parcelamento deve observar as faixas das áreas de preservação permanente (APP), as vias a serem implantadas devem ser articuladas as vias adjacentes oficiais existentes, observar as faixas de domínio das rodovias e ferrovias, podendo ser exigidos serviços de infraestrutura, tais como, água, esgoto, energia elétrica, águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado. São estabelecidos os percentuais de doação de área pública para sistema viário, áreas verdes e áreas institucionais no caso de loteamento e área verde e institucional no caso de desmembramento.

Quanto ao sistema viário para novos loteamentos deverão ser atendidas as especificações técnicas e operacionais conforme a classificação viária conforme padrões de projeto do Quadro da estrutura viária e seus condicionantes de projeto, inclusive as seções transversais, todos estabelecidos em Quadro específicos.

Também se tem a grande preocupação com a mobilidade dos pedestres e de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida. Para isso foram estabelecidos parâmetros para as novas rotatórias no cruzamento entre avenidas, estabelecendo nos entroncamentos face de quadra chanfrada, criando alargamento da calçada destinada ao percurso do pedestre.

Para os loteamentos são estabelecidos dois procedimentos: com prévia execução das obras e com cronograma e instrumento de garantia.

Nos loteamentos para fins urbanos, o empreendedor deverá executar obras e serviços estratégicos para o empreendimento, assim como garantir a implantação de equipamentos urbanos, de acordo com os projetos aprovados. Dentre as obrigações pode-se destacar:

- Abertura de vias de circulação e de acesso com implantação de guias e sarjetas;
- Demarcação de lotes, quadras e logradouros;
- Construção do sistema público de escoamento de águas pluvial;
- Construção de sistema estrutural de infiltração e de retenção ou retardamento do fluxo de águas pluviais compatível com o Plano Diretor de Macrodrenagem;
- Construção do sistema público de esgotamento sanitário de acordo com normas e padrões técnicos ABNT e do Daerp;
- Construção do sistema público de abastecimento de água potável com as respectivas derivações prediais;
- Obras de contenção de taludes e aterros destinados a evitar desmoronamento;



- Colocação da rede de energia elétrica e iluminação pública em conformidade com os padrões técnicos fixados por órgão ou entidade pública competente;
- Pavimentação das vias - leito carroçável e calçadas – dando-se preferência a materiais que permitam a infiltração das águas pluviais no solo garantindo-se a acessibilidade, de acordo com os padrões técnicos da ABNT;
- Projeto de paisagismo do sistema de áreas verdes e de lazer, arborização das ruas e avenidas, bem como sua implantação de acordo com o Código do Meio Ambiente.

Merece atenção a introdução do Condomínio de Lotes instituído pelo Artigo nº 1.358-A do Código Civil de 2002, de que trata o Artigo 58 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, compreendendo como unidade autônoma o lote, cuja dimensão deve atender aos índices urbanísticos estabelecidos para a zona de uso em que se localiza, devendo ser servido de infraestrutura básica, conforme dispõe o §4º do Artigo 2º da Lei Federal nº 6766, de 1979. O Condomínio de Lotes contém parte dos lotes de propriedade exclusiva e parte são de propriedade comum dos condôminos, assemelhando-se dessa forma ao condomínio edilício.

A lei deixa claro que condomínios é a divisão de um lote urbano, fruto de parcelamento regularmente analisado, aprovado, registrado e implantado, portanto, não é uma modalidade de parcelamento do solo, pois esta propriedade já foi realizada anteriormente.

É importante frisar que não é possível, dentre as obrigações do empreendimento de doação de área verde em seu ato de parcelamento, que parte ou o todo desta área fique interna ao condomínio sob pena de alegação que a área pública está restrita ao uso privado, o que contraria o princípio da legalidade.

Outro avanço que a lei traz é a recepção em lei da possibilidade de controle de acesso em loteamentos com autorização de cercamento.

Há um conjunto de ações necessárias para a efetivação desta autorização precária onde a formulação de uma associação de moradores com personalidade jurídica para proceder a solicitação é a primeira das tarefas a serem realizadas, configurando o desejo de um grupo e não de um indivíduo.

É necessário que tenha toda a tramitação jurídica estabelecida na lei e que fique gravado ser uma autorização precária e que as vias públicas que se encontram internas continuam de domínio da coletividade, portanto o seu acesso não pode ser impedido. O que se está autorizando é o controle do acesso e identificação do usuário daquele espaço.

8. PREOCUPAÇÕES AMBIENTAIS

A Lei apresenta preocupação especial com as questões ambientais. Em conjunto com o Código de Meio Ambiente do município, também atualizado a partir da LC nº 1.616/2004 neste



momento impar da revisão de todo o arcabouço legislativo que estabelece a política municipal de planejamento urbano e ambiental, esta Lei define, determina e limita a atuação do parcelamento, do uso e da ocupação do solo com respeito ao meio ambiente, em especial a região que abrange a recarga do Aquífero Guarani.

Diversas ações associadas ao meio ambiente foram apontadas como incentivos ao planejamento urbano, inclusive com a prerrogativa de permuta com a outorga onerosa do direito de construir e também da melhoria dos índices do coeficiente de aproveitamento.

Também há questões ambientais envolvidas na transferência do direito de construir e nas contrapartidas e mitigações dos impactos de vizinhança.

Destaca-se, ainda, 2 zonas importantes do município que recebe tratamento especial de acordo com suas características naturais e ambientais que necessitam de controle especial. São elas a Zona de Uso Especial (ZUE) que abrange a área de recarga do Aquífero Guarani e a Zona de amortecimento da Estação Ecológica de Ribeirão Preto – Mata de Santa Tereza (ZMT).

8.1 ZONA DE USO ESPECIAL (ZUE)

Os estudos da Carta Ambiental indicam a existência de uma grande área sob o município de Ribeirão Preto definido como Aquífero Guarani, conforme já apresentado neste documento.

Esta conformação geológica possui características especiais que permitem, com facilidade, a infiltração das águas pluviais, reabastecendo o aquífero. Por estas razões, há a necessidade de regras especiais para o uso e a ocupação do solo nesta Zona.

Regramentos especiais são apresentados no sentido de ampliar a preocupação com a região, tanto para as condições atuais de uso, como para as futuras gerações, defendendo-se o princípio da sustentabilidade ambiental.

Dentre as preocupações que se apresenta para a área, há o maior controle da densidade populacional, a taxa de ocupação do solo e a reserva de áreas verdes quando do parcelamento do solo nesta Zona.

A reserva e doação das áreas verdes que no município todo está na ordem de 20% do total da gleba a ser parcelada, nesta zona passa a ser de 35%, impondo à região uma preocupação maior em deixar áreas permeáveis públicas. A Lei, por sua vez, reconhece a possibilidade de que este acréscimo de 15%, necessário para a infiltração das águas pluviais, possam ser reservados em outros locais que não da gleba em estudo quando esta não estiver sobre zona de recarga plena.

Figuras 62 e 63: Identificação da Zona de Uso Especial (ZUE)



Fonte: Google Earth, 2020

8.2 ZONA DE AMORTECIMENTO DA ESTAÇÃO ECOLÓGICA DE RIBEIRÃO PRETO - MATA DE SANTA TEREZA (ZMT)

A Estação Ecológica de Ribeirão Preto – Mata de Santa Tereza foi criada em sua origem pelo Decreto n.º 28.890 de 04/07/1957 e referendada pelo Decreto Estadual n.º 22.691, de 13/09/1984, como parte de um fragmento florestal de 180,78 ha incorpora na Zona de Expansão Urbana do município, conhecido apenas como “Mata de Santa Tereza”.

A Mata é cortada por uma estrada municipal não pavimentada que a divide em duas partes, sendo que apenas o fragmento maior, com 154,16 ha, constitui a Estação Ecológica de Ribeirão Preto que pertence ao Estado de São Paulo. A área restante é de propriedade particular. A EERP ou mesmo a Mata de Santa Tereza é constituída por cobertura de floresta, possuindo espécies como jequitibás, perobas-rosa, jatobás, jacarandás-paulista, cedros, faveiros, monjoleiros e outras.

A Estação Ecológica encontra-se inserida na microbacia do córrego da Serraria, com 2.618 ha e microbacia do córrego do Horto, com 253 ha, ambas sub-bacias do ribeirão Preto.



9.1 PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

O parcelamento do solo é instrumento indutor da urbanização, sendo realizado de forma espontânea pelo proprietário da terra, que planeja o parcelamento da gleba em lotes e submete o projeto à aprovação da prefeitura, visando a sua inscrição no Registro de Imóveis para alienação dos lotes a terceiros, transferindo ao domínio público as ruas e áreas destinadas ao uso público de lazer e a equipamentos comunitários, além de implantar as obras necessárias de infraestrutura à densidade populacional prevista, executadas de conformidade com as disposições legais vigentes, cumprindo dessa forma, a primeira etapa da exigência constitucional, sendo que, após a edificação e futura utilização, em atendimento às normas urbanísticas, dará cumprimento à função social da propriedade.

O proprietário pode usar o seu imóvel para abrigar atividades previstas com grau e intensidade de construção compatível com a oferta de infraestrutura e serviços instalados, de conformidade com as disposições urbanísticas vigentes (função social da propriedade), e para satisfazer suas próprias necessidades, podendo auferir os benefícios dele decorrente, dispor, vender, doar, etc., faculdade de uso, gozo e disposição como garantias constitucionais. (Código Civil art. 1.228).

O art. 5º do Estatuto da Cidade estabelece que lei municipal específica, para área incluída no plano diretor, poderá fixar as condições e os prazos para a implementação do parcelamento, da edificação ou da utilização compulsórios. Considerando subutilizado o imóvel com aproveitamento inferior ao mínimo definido no plano diretor ou em legislação dele decorrente

O Plano Diretor de Ribeirão Preto instituído pela LC Nº 2.866/2018 estabeleceu em seu artigo 9º que se considere como:

- I. imóveis não edificados, aqueles que não possuem área construída;
- II. imóveis subutilizados, aqueles que tenham coeficiente de aproveitamento inferior a 0,1;
- III. imóveis não utilizados aqueles que possuam todas as edificações em ruínas ou em estado de abandono.

Com isso a proposta da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo estabelece que as glebas não loteadas, assim como os lotes subutilizados ou não utilizados dentro do perímetro urbano do município que não estejam desempenhando suas funções sociais serão notificadas após 5 anos da aprovação da lei e, a partir daí, terão prazos de 2 anos para protocolarem projetos de parcelamento do solo ou edificá-los e 3 anos para a aprovação deste projeto e inícios das obras.

O não atendimento a estas exigências direciona o imóvel a ter seu IPTU aumentado progressivamente no tempo nos termos da lei.



9.2 IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

Em caso de descumprimento das condições e prazos estabelecidos pela notificação de providenciar a apresentação de projeto de parcelamento, uso e ocupação do solo, o Executivo Municipal deverá iniciar a cobrança do IPTU progressivo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos, mantendo o Executivo a cobrança pela alíquota máxima até que se cumpra a referida obrigação, nos termos desta lei.

A alíquota a ser aplicada a cada ano no cálculo do IPTU Progressivo no Tempo respeitará os seguintes percentuais:

- a. alíquota 1,0% (um por cento), para o primeiro ano de aplicação do IPTU Progressivo no Tempo para imóveis prediais e de 3,0% (três por cento) para imóveis territoriais;
- b. alíquota 1,5% (um e meio por cento), para o segundo ano de aplicação do IPTU Progressivo no Tempo para imóveis prediais e de 4,0% (quatro por cento) para imóveis territoriais;
- c. alíquota 2,5% (dois e meio por cento), para o terceiro ano de aplicação do IPTU Progressivo no Tempo para imóveis prediais e 5,0% (cinco por cento) para imóveis territoriais;
- d. alíquota 4,5% (quatro e meio por cento), para o quarto ano de aplicação do IPTU Progressivo no Tempo para imóveis prediais e 7,0% (sete por cento) para imóveis territoriais;
- e.
- e. alíquota 7,5% (sete e meio por cento), para o quinto ano de aplicação do IPTU Progressivo no Tempo para imóveis prediais e 10,0% (dez por cento) para imóveis territoriais.

9.3 DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS

O inciso III do § 4º do Artigo 182 da C.F. e o Artigo 8º do Estatuto da Cidade estabelecem que as propriedades urbanas indicadas no plano diretor que não forem edificadas, sendo mantidas subutilizadas ou não utilizadas, estão sujeitas a penalidades cumulativas, que se iniciam pela cobrança do IPTU progressivo no tempo, por meio de majoração da alíquota anual, pelo prazo de cinco anos consecutivos.

Decorridos os cinco anos, e se a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não tiver sido cumprida, o Executivo municipal manterá a cobrança pela alíquota máxima até que se cumpra a referida obrigação, podendo proceder a desapropriação com pagamento, em títulos da dívida pública previamente aprovados pelo Senado Federal, e resgatáveis em parcelas anuais, iguais e sucessivas, no prazo de até 10 (dez) anos, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de 6% ao ano.

O valor real da indenização terá como referência a base de cálculo do imposto predial territorial urbano, sendo descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza, após a notificação, não sendo cabíveis,



pela natureza da desapropriação, expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

Uma vez executada a desapropriação, caberá ao Executivo municipal a responsabilidade de promover o adequado aproveitamento dos imóveis no prazo máximo de cinco anos, sob pena do prefeito incorrer em improbidade administrativa, nos termos da Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, conforme dispõe o Artigo 52 do Estatuto da Cidade.

O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, neste caso, mediante licitação.

Em função das responsabilidades atribuídas ao proprietário e ao Executivo, as áreas indicadas no plano diretor, passíveis de aplicação do instrumento de parcelamento, edificação e utilização compulsória deverão estar associadas às diretrizes de um plano urbanístico.

9.4 TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR - TDC

Em algumas situações que envolvem imóveis de valor cultural e/ou ambiental, o coeficiente de aproveitamento básico não pode ser atingido em respeito a esta preservação, seja ela por estar o ambiente tombado por algum órgão ou simplesmente por desejo do proprietário em não destruir o patrimônio que interessa à coletividade.

Justamente em nome desta preservação em que toda a sociedade ganhará com manutenção do bem, é criado o instrumento que permite transferir para outro lote o potencial construtivo de um determinado terreno. O instrumento previsto no Estatuto da Cidade é a Transferência do Direito de Construir e pode ser acontecer de forma amigável de desapropriação ou mesmo por doação por iniciativa do proprietário.

Esta figura urbanística permite viabilizar:

- a.** implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- b.** criação de espaços abertos de uso público;
- c.** preservação de áreas de valor ambiental indicadas nesta Lei ou em lei específica;
- d.** preservação de áreas em Zona de Proteção Máxima;
- e.** preservação de imóvel considerado de interesse histórico, cultural, paisagístico ambiental ou social;
- f.** regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda;
- g.** constituição de reserva fundiária;
- h.** execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- i.** ordenamento e direcionamento da expansão urbana; e,
- j.** execução de melhoramento viário.

Essa Transferência de Potencial Construtivo avalia o valor da parte do imóvel não utilizada e promove a adequação do valor do mercado onde será transferido este potencial.

A fórmula a seguir demonstra como se deve fazer o cálculo desta transferência:

$$PCT = [(Atd \times CABd) \times Fi] - PCTP$$

Onde,

PCT é o Potencial Construtivo passível de Transferência do terreno doado ou desapropriado amigavelmente;

Atd é a área do terreno do imóvel doado ou desapropriado amigavelmente;

CABd é o valor do Coeficiente de Aproveitamento Básico do Terreno doado ou desapropriado amigavelmente;

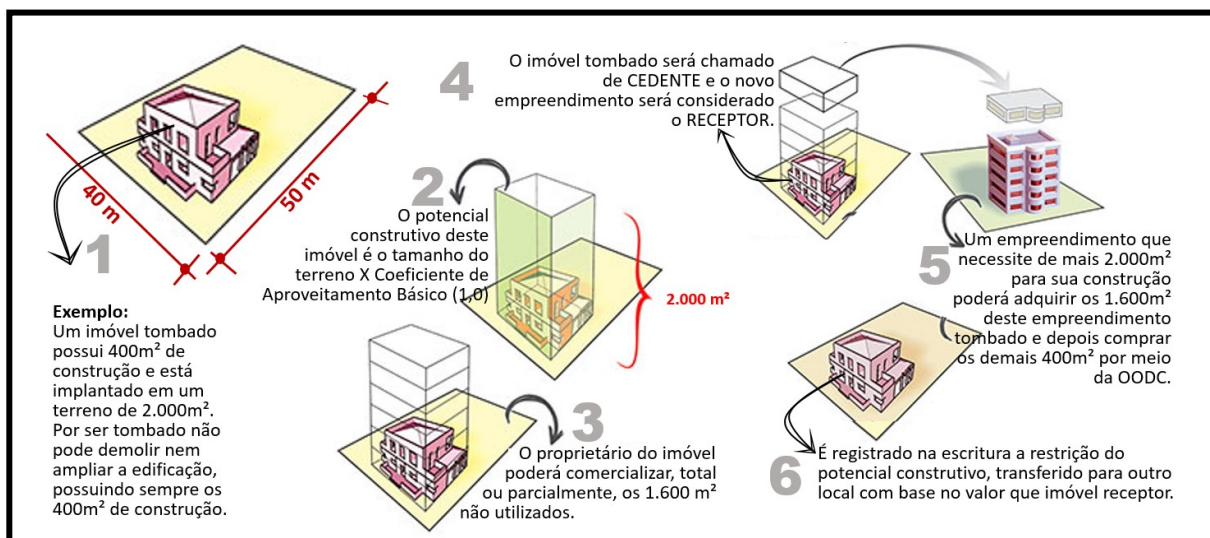
PCTP é o Potencial Construtivo Transferido Previamente para outros empreendimentos; e,

Fi é o Fator de Incentivo à doação ou à amigável desapropriação.

O destaque está no Fator de Incentivo que varia de acordo com a natureza do imóvel cedente ou do objetivo da transferência:

- a. 2,00 para melhoramentos viários para implantação de corredores de ônibus;
- b. 1,25 para implantação de melhoramentos viários que não sejam destinados à implantação de corredores de ônibus;
- c. 2,00 para programas de construção de Habitação de Interesse Social - Faixa 1;
- d. 1,50 para programas de construção de Habitação de Interesse Social - Faixa 2;
- e. 1,25 para programas de construção de Habitação de Interesse Social - Faixa 3;
- f. 1,25 para programas de regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda;
- g. 1,50 para implantação de parques e praças;
- h. 1,25 para imóveis de interesse ambiental que implique reserva de sistema de espaços livres de uso público além do percentual mínimo previsto nesta lei e no Código Municipal do Meio Ambiente, incluindo nestes os imóveis caracterizados como área mínima para o desenvolvimento arbóreo em longo prazo - AMD, caracterizados mediante apresentação de laudo técnico específico, emitido por profissional habilitado e anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica; e,
- i. 1,75 para os imóveis edificados tombados em qualquer instância e/ou considerados de interesse histórico, arquitetônico ou cultural pela Secretaria Municipal de Cultura e Turismo.

Figura 71: Desenho esquemático sobre a Transferência do Direito de Construir



Fonte: Caderno Ministério das Cidades, 2015, com adaptação.

Este instrumento possibilita a conservação de imóveis que abrigam patrimônio histórico, cultural e ambiental, sendo justo com os proprietários que ficam com seus terrenos desvalorizados pela perda do potencial construtivo. A definição do CA Básico único igualou as condições de utilização de todos os imóveis fazendo com que a política estabelecida nesta Lei possa direcionar os recursos, incentivos e restrições às condições desejadas/indesejadas para o interesse do coletivo e a melhoria da qualidade de vida de toda a população. Destaca-se que este instrumento pode ser utilizado, também, para o recebimento de áreas ambientais e florestada, ou apenas uma área com potencial ambiental a ser ainda trabalhada e qualificada.

Figura 72: Imagem esquemática sobre a Transferência do Direito de Construir

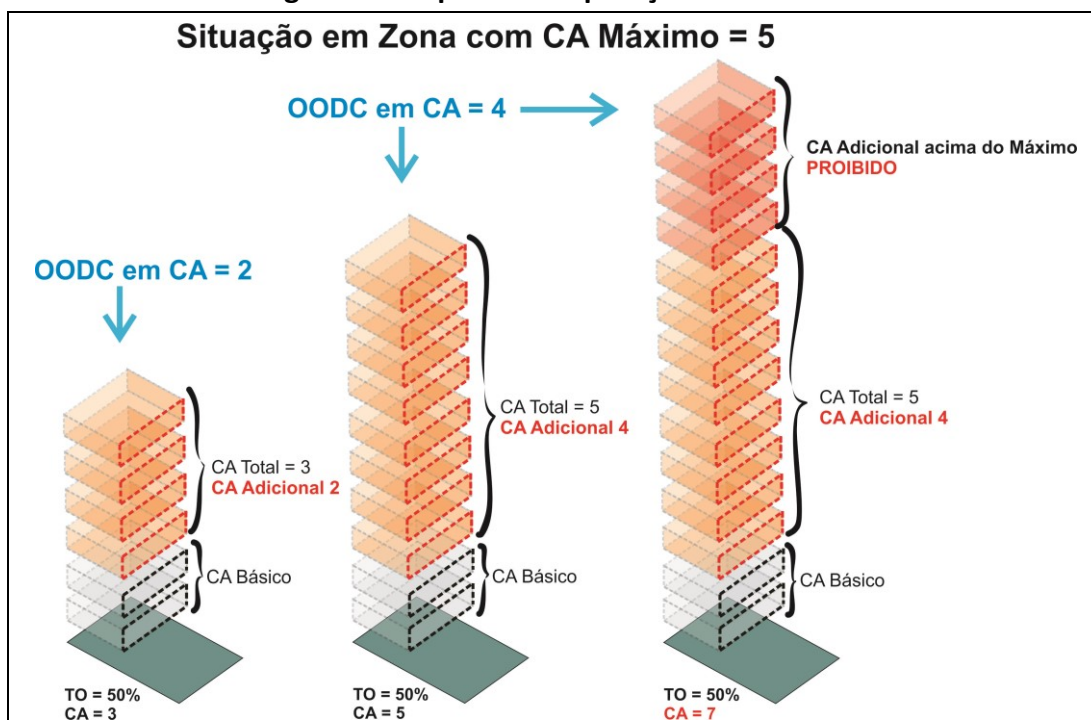


Fonte: Google. 2020, com adaptação.

9.5 OUTORGA ONEROSA DE DIREITO DE CONSTRUIR

Com a aprovação do Plano Diretor pela Lei Complementar nº 2.866, publicada em 3 de maio de 2018, foram instituídos o coeficiente de aproveitamento básico igual a 1,0 e coeficiente de aproveitamento máximo igual a 5,0 com as devidas variações de acordo com zoneamento urbanístico.

Figura 67: Esquema de aplicação da OODC



Fonte: Lanchoti, J.A., 2020

Dessa forma o Projeto de Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo definiu, de acordo com o macrozoneamento e a instituição de UOP e TEP, as tipologias de zonas de uso, estabelecendo para cada uma o coeficiente de aproveitamento mínimo e máximo, parâmetros fundamentais para a aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

A OODC será autorizada pelo Executivo Municipal para os imóveis que estiverem em zonas com coeficiente de aproveitamento máximo maior que o coeficiente de aproveitamento básico, mediante pagamento financeiro a ser prestado pelos beneficiários, nos termos dos Artigos 28 a 31 e seguintes da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade) e procedimentos estabelecidos nesta lei.

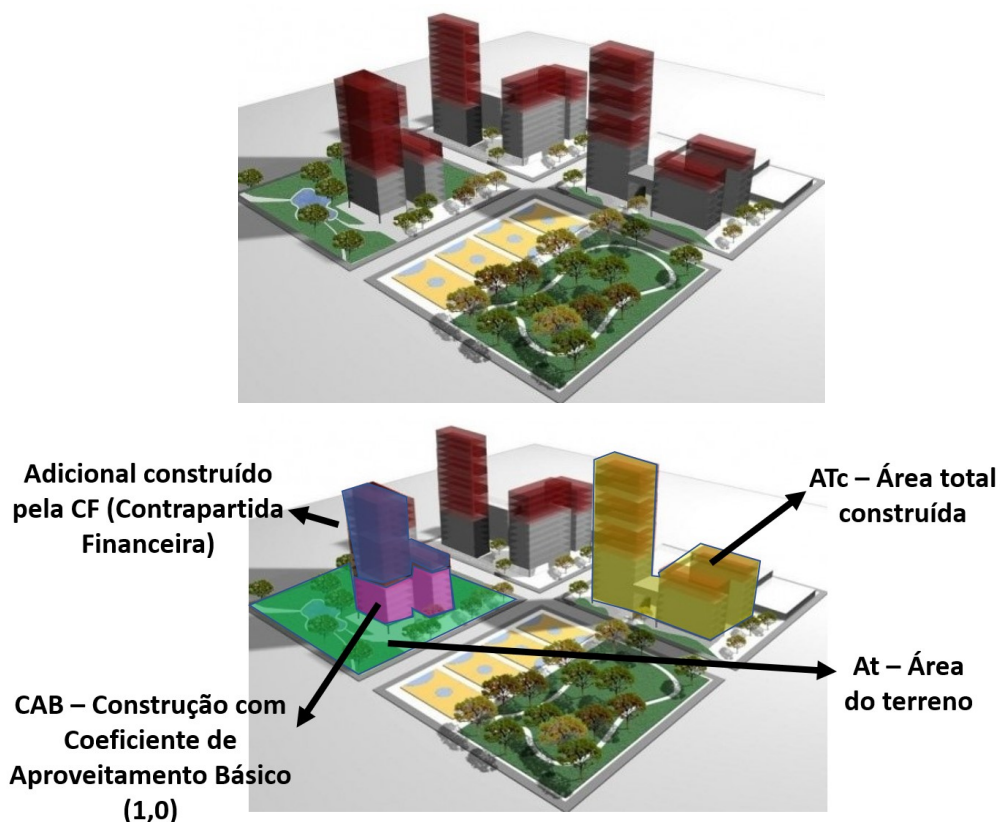
A OODC será calculada na aprovação do projeto da edificação, nos termos desta lei complementar, e deverá ser paga até, no máximo, no ato de emissão do "Habite-se".

Considerando os investimentos já realizados em alguns empreendimentos tendo como base a legislação anterior onde nas variações do coeficiente de aproveitamento ainda não incidia em outorga onerosa, decidiu-se constituir um escalonamento da cobrança da OODC de forma

a acomodar o mercado em produção e a dinâmica da nova lei, evitando-se alterações radicais e comprometimento da produção de novos empreendimentos. O aporte financeiro da OODC será efetuado de acordo com o seguinte escalonamento:

- a. até 3 anos da publicação desta lei complementar não será cobrado o valor da OODC definido nesta lei em nenhuma situação;
- b. após 3 anos e até 5 anos da publicação desta lei complementar será cobrado o valor de 10% do estipulado no cálculo da OODC definido nesta lei, independentemente da data de aprovação do parcelamento do solo;
- c. após 5 anos e até 7 anos da publicação desta lei complementar será cobrado o valor de 40% do estipulado no cálculo da OODC definido nesta lei, independentemente da data de aprovação do parcelamento do solo;
- d. após 7 anos e até 10 anos da publicação desta lei complementar será cobrado o valor de 70% do estipulado no cálculo da OODC definido nesta lei, independentemente da data de aprovação do parcelamento do solo; e,
- e. após 10 anos da publicação desta lei complementar será cobrado o valor de 100% do estipulado no cálculo da OODC definido nesta lei, independentemente da data de aprovação do parcelamento do solo.

Figuras 68 e 69: Desenhos esquemáticos com indicação da OODC



Fonte: Caderno Ministério das Cidades, 2015, com adaptação.



Após se completar 10 (dez) anos da publicação desta lei complementar, os lotes produzidos por processo protocolado a qualquer momento estarão submetidos à outorga onerosa do direito de construir nos termos desta lei em sua totalidade de valor.

Os recursos auferidos com os valores financeiros oriundos da outorga onerosa de potencial construtivo adicional serão destinados ao Fundo de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB).

O potencial construtivo adicional é bem jurídico dominical, de titularidade da Prefeitura, com funções urbanísticas e socioambientais. Considera-se potencial construtivo adicional o correspondente à diferença entre o potencial construtivo utilizado e o potencial construtivo básico.

Para o cálculo do potencial construtivo adicional deverão ser utilizados:

- O coeficiente de aproveitamento básico que é igual a 1,0 (um); e,
- O coeficiente de aproveitamento máximo constante do Quadro de Parâmetros integrante desta lei para a zona de uso onde se localiza o imóvel.

O valor financeiro que corresponde à outorga onerosa do direito de construir adicional é calculada pela equação:

$$CF= [AT \times (CAE - CAB)] \times CUB \times FP \times FS \times FI$$

Sendo que:

CF é a contrapartida financeira a ser paga ao Município em moeda corrente;

AT é a área do terreno;

CAE é o coeficiente de aproveitamento utilizado no empreendimento;

CAB é o coeficiente de aproveitamento básico da zona de uso em que se localiza o lote ou terreno;

CUB é o valor do metro quadrado da construção estabelecido no Estado de São Paulo e divulgado nos termos do Artigo 54 da Lei Federal nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, ou outra que a venha substituir;

FP é o fator de planejamento que pode variar de 0 (zero) a 0,5 (cinco décimos), conforme **Quadro 10 – Fator de Planejamento**.

FS é o fator social que pode variar de 0 (zero) a 0,5 (cinco décimos), conforme **Quadro 11 – Fator Social**.

FI é o fator incentivo que pode variar de 0 (zero) a 1 (um).

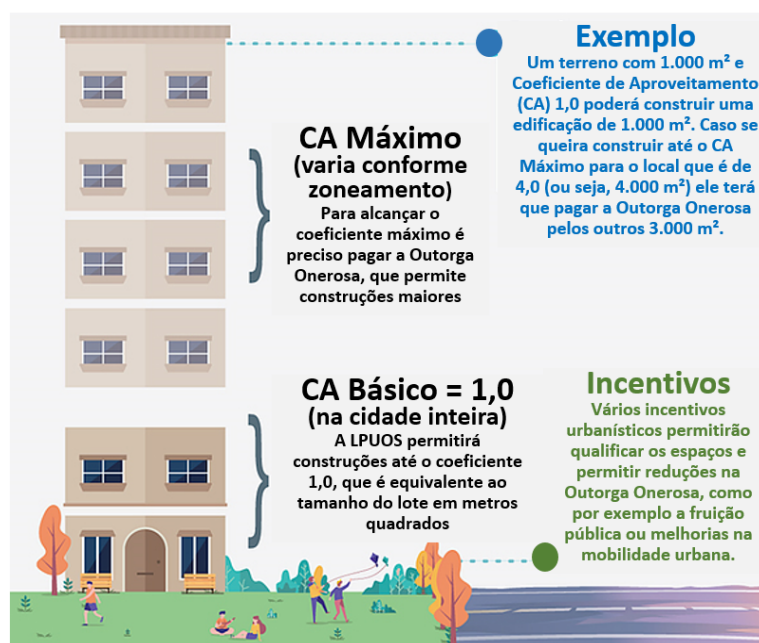
A utilização do parâmetro CUB foi incorporado à fórmula com o objetivo de equilibrar os valores da Outorga ao custo da edificação e não apenas a metragem. A opção de utilizar o valor venal foi descartada, pois chegou-se à conclusão que os valores da Outorga poderiam sofrer grande influência do local onde se encontra, independente o perfil do morador e do padrão da edificação, trazendo risco à valores de outorga desproporcionais em empreendimentos de cunho social, desestimulando-os. O CUB possui valores instituídos por força de lei e norma técnica e varia de acordo com o padrão da edificação, independente do local onde ela esteja instalada.

Outra inovação à fórmula apresenta está nos Fatores apresentados:

- Fator Planejamento (FP) que avalia a localização na cidade de acordo com as UOP e sua infraestrutura urbana e equipamentos existente e o potencial de qualificação urbanística que área possui;
- Fator Social (FS) que potencializa os empreendimentos de interesse social podendo, inclusive, zerar o valor de outorga onerosa de acordo com a qualificação social do empreendimento; e,
- Fator Incentivo (FI) que medirá os incentivos urbanísticos que o empreendimento trará para a cidade e para a sociedade do entorno e geral.

Os Fatores de Planejamento e Social estão discriminados em tabelas anexas à lei, já sendo possível sua utilização imediata. O Fator Incentivo será definido por força de Decreto do Executivo e deverá refletir os estudos para as Unidades de Ocupação Planejada que serão desenvolvidas na sequência da aprovação desta lei complementar.

Figura 70: Desenhos esquemáticos com indicação da construção com CA Máximo



Fonte: Caderno Ministério das Cidades, 2015, com adaptação.

Os recursos resultantes da Outorga Onerosa do Direito de Construir serão revertidos ao FUNDURB podendo ser aplicados nos termos do art. 31 do Estatuto da Cidade, para:

- Regularização fundiária;
- Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- Constituição de reserva fundiária;
- Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

- Criação de espaços urbanos e comunitários;
- Criação de Unidades de Conservação ou proteção de outras áreas de interesse público;
- Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

De acordo com a UOP que o empreendimento estiver localizado, será possível reduzir o valor da Outorga mediante os incentivos urbanísticos estabelecidos nesta Lei de acordo com os critérios definidos no regramento próprio.

Desta forma, o valor da outorga é diretamente aplicado no espaço urbano mediante análise da Prefeitura Municipal e de acordo com as UOP envolvidas. Também haverá os fatores redutores da outorga na criação dos Planos de Ação Regional (PAR) a serem estabelecidos nas Unidades de Planejamento Local (UPL) que serão objeto de regulamentação.

9.6 OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

O instrumento da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo foi instituído para controlar as manifestações pela dispersão não conexa ao tecido urbano, ocasionando gastos desnecessários de infraestrutura obsoleta e a geração de vazios urbanos no tecido em formação.

Para isso está proposto o aporte financeiro de acordo com o macrozoneamento, utilizando relação com os valores estipulados à Contrapartida definida pelo Decreto nº 273/2019, ou outro que o venha substituir.

Figuras 73 e 74: Esquema com empreendimento distante das áreas urbanificadas



Fonte: Montagem com imagem fictícia.

Com isso está se estabelecendo valores de outorga onerosa para a alteração de uso rural para o uso urbano, mas dentro da Zona Urbana ou de Expansão Urbana, assim definido:

1. quando a gleba estiver localizada na ZUP não serão cobrados valores de Outorga Onerosa da Alteração de Uso do Solo;
2. para as glebas internas ao Perímetro Urbano e externas à ZUP, incidirá um acréscimo de 5% no valor estipulado à Contrapartida; e,



3. para as glebas internas ao Perímetro da Zona de Expansão Urbana, incidirá um acréscimo de 10% no valor estipulado à Contrapartida.

Vale destacar que não será permitida a alteração do uso do solo rural para o uso do solo urbano das glebas localizadas na Zona Rural.

Para os parcelamentos de solo na Zona de Expansão Urbana que não forem para fins de urbanificação não haverá outorga de alteração de uso do solo se as todas as partes resultantes deste empreendimento ultrapassarem a 20.000 m² – Módulo Rural.

9.7 ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)

Há outros Instrumentos incorporados na Lei, muitos deles com origem no Estatuto da Cidade, tais como, Consórcio Imobiliário, Arrecadação de Imóveis Urbanos, Cessão Temporária de uso de área, Servidão, Permissão de uso, Concessão de uso, Reurbanização e Urbanização consorciada, dentre outros.

Um deles que merece destaque neste documento é o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) que já vinha sendo utilizado em Ribeirão Preto desde a implantação da Lei Complementar nº 2.157/2007 que estabelece a atual Lei Complementar de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

Na proposta da Lei este instrumento ganha ainda mais importância onde condiciona os processos de aprovação da construção, ampliação, instalação, modificação e operação de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas, públicas ou privadas, causadoras de impactos urbanos e ambiental, à apresentação prévia de EIV.

A Lei, com base no Estatuto da Cidade, estabelece aos empreendimentos que analisem os aspectos de seus projetos para identificar possíveis impactos a serem causados na vizinhança, com o objetivo de se identificar mitigações que reduza tais impactos. São eles:

- 1) adensamento populacional;
- 2) equipamentos públicos e comunitários, especialmente unidades escolares, de saúde e de assistência social;
- 3) uso e ocupação do solo;
- 4) possível valorização ou desvalorização imobiliária;
- 5) geração de tráfego e demanda por transporte público;
- 6) serviços de saneamento;
- 7) ventilação e iluminação;
- 8) paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;
- 9) acessibilidade universal, mobilidade em calçadas e transporte ativo;
- 10) infraestrutura pública disponível e estimativa de atendimento da demanda futura;
- 11) impacto socioeconômico na população residente ou atuante no entorno;



- 12) impactos sonoros, viário e de segurança, em razão da atividade que se pretende desenvolver;
- 13) interferências ou impacto na paisagem;
- 14) riscos ambientais;
- 15) geração de resíduos sólidos.

Outro aspecto importante para o impacto do empreendimento é a apresentação de cálculo dos custos de manutenção dos serviços públicos adicionais necessários, decorrente do empreendimento, como transporte coletivo, coleta e disposição de resíduos sólidos, iluminação pública, limpeza e manutenção de espaços públicos e áreas verdes, custeio de equipamentos de saúde e educação, tendo como base os parâmetros fornecidos pela Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano e outros órgãos da Administração Pública.

Este estudo é necessário e importante para auxiliar o Poder Público se posicionar sobre o empreendimento que se pretende aprovar. Há que se considerar que mesmo com os investimentos privados de implantação de toda a infraestrutura e equipamentos solicitados e as contrapartidas e mitigações decorrentes, há alguns serviços e usos que somente quando o empreendimento começa a ser ocupado que eles surgem, trazendo gastos não previstos pela Administração Pública quando de sua aprovação.

Exemplo desta condição é quanto ao transporte público que, se a ocupação for lenta, a Administração deverá arcar com o aumento do subsídio da passagem para não impactar na população inteira da cidade que utiliza o transporte. Com estes estudos poderá se ter uma compreensão da ocupação do empreendimento e será de interesse do empreendedor que a venda seja rápida para a ocupação do novo bairro, minimizando as demandas por moradia e, evitando-se a compra por terceiros como investimentos muito no futuro, não permitindo a aplicação da função social da propriedade.

A Comissão de Controle Urbanístico – CCU, no qual se falará mais adiante, é a responsável pela análise do EIV e manifestações sobre as possíveis mitigações na busca de minimizar os impactos previstos pelo empreendimento.

9.8 RELATÓRIO DE IMPACTO DE TRANSPORTE E TRÂNSITO (RITT)

Determinados empreendimentos, sejam eles construções, ampliações, instalações ou modificações, públicas ou privadas, causam impactos complexos no Trânsito e Tráfegos devem, para isso, apresentar Relatório de Impacto de Trânsito e Transporte – RITT a ser avaliado junto com o EIV.

Ao se preparar este Relatório, é necessário que se atente a apresentar, no mínimo:

- 1) descrição do empreendimento;
- 2) área de influência;
- 3) macroacessibilidade;
- 4) microacessibilidade;



- 5) transporte coletivo / transporte escolar;
- 6) definição da área de estudo;
- 7) estabelecimento das zonas de tráfego;
- 8) preparação da rede básica de transportes;
- 9) coleta de dados;
- 10) análise de demanda atual;
- 11) análise de demanda futura (10 anos);
- 12) análise de demanda futura (10 anos) com o empreendimento;
- 13) acessibilidade;
- 14) segurança viária;
- 15) avaliação dos impactos no sistema viário e de transporte; e,
- 16) conclusões e proposição de medidas mitigadoras / compensatórias.

O estudo deve levar em consideração um entorno do empreendimento de 300,0 m, consultando a população desta área na realização de audiência pública, quando necessário. Caberá à CCU analisar este Relatório e manifestar-se no sentido de determinar que o empreendedor/interessado execute modificações no projeto ou nas obras, quando necessário, compensando-se os impactos causados pelo empreendimento.

9.9 MEDIDAS DE MITIGAÇÃO E CONTRAPARTIDAS

Alguns empreendimentos geram impactos e interferências urbanísticas ou até criam demandas não existentes até então. Estas condições podem ser previstas pela Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano ou por outro órgão da administração direta ou indireta da Prefeitura, tais como, Secretaria do Meio Ambiente, Secretaria de Obras Públicas, Secretaria da Educação, Secretaria da Saúde, Secretaria de Assistência Social, Transerp, Daerp, dentre outros.

Por meio da CCU, que possui membros de várias destas secretarias envolvidas, se fará a indicação dos procedimentos técnicos e operacionais para a mensuração e definição das medidas de compensação e das contrapartidas demandas pelos empreendimentos.

Avanços nesta discussão estabeleceu que:

- 1) as medidas mitigadoras estabelecidas deverão estar diretamente relacionadas com os impactos urbanos gerados pelo empreendimento;
- 2) são medidas mitigadoras as ações, os projetos, as obras e os serviços a serem executados pelo interessado para atenuar e/ou eliminar os impactos diretos e indiretos gerados pelo empreendimento no entorno imediato do terreno/gleba e na vizinhança mediata e os impactos no funcionamento da cidade; e,



- 3)** quando as medidas mitigadoras não puderem ser executadas ou quando não forem suficientes para mitigar os diferentes impactos do empreendimento, serão exigidas medidas compensatórias e/ou contrapartidas.

Muitos empreendimentos produzirão imediato impacto urbanístico na área ou entorno onde serão exigidas ações por parte do objeto em estudo para a compensação destas condições e, para isso, não serão consideradas como contrapartidas:

- a)** as obras de infraestrutura básica incidentes ou outras indispensáveis e necessárias para viabilização do empreendimento e ao seu pleno funcionamento;
- b)** a contribuição, de qualquer natureza, pela disponibilidade ou melhoria da infraestrutura urbana existente no local ou em suas imediações;
- c)** o paisagismo e a restauração ecológica estabelecidos em Diretrizes Ambientais; e,
- d)** as medidas mitigadoras ou compensatórias decorrentes de processos de Avaliação de Impacto Ambiental municipais ou estaduais.

Os valores definidos como título de contrapartida precisam ser validados pela Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano e serão depositados no Fundo de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB, no qual se descreverá mais à frente, podendo ser convertidos, integral ou parcialmente, em obras, serviços e investimentos executados diretamente pelo empreendedor por meio de:

- manutenção ou execução de obras ou serviços;
- execução de projetos; e,
- transferência ao poder público de imóveis preferencialmente em áreas estratégicas para a implantação de equipamentos públicos, instalação de prédios públicos, construção de unidades habitacionais ou atendimento a programas habitacionais ou para regularização fundiária e urbanística de interesse social, justificado o interesse público.

Os valores de contrapartidas devem ser direcionados preferencialmente para a área de influência do empreendimento, entretanto a Lei deixa a possibilidade de poderem ser aplicados em outra região do município, por justificada relevância, na execução de melhorias urbanas, tais como:

- soluções de demandas decorrentes de decisões judiciais da área do desenvolvimento urbano, sobretudo as transitadas em julgado com aplicação de multas.
- regularização fundiária em áreas específicas de interesse social ou implantação de solução de moradia em casos de remanejamento de moradias ou interesse da política de habitação;
- elaboração de projetos e implantação parcial ou total de infraestruturas em assentamentos integrantes do Programa de Regularização Fundiária;
- implantação, ampliação ou manutenção de equipamentos públicos comunitários, como unidades de educação, de saúde, de assistência social, de segurança, de cultura, de esportes e de lazer;



- criação, plantio e/ou conservação de áreas verdes municipais, Unidades de Conservação, Áreas de Preservação Permanente, canteiros, praças e parques;
- restauro, reparo ou ampliação de imóveis de interesse histórico, cultural ou paisagístico;
- reparos, providências, obras e/ou ações preventivas, de socorro, assistenciais e reconstrutivas destinadas a evitar ou minimizar os desastres naturais e incidentes tecnológicos, preservar o moral da população e restabelecer a normalidade social assim como determinado pela Defesa Civil;
- implantação ou manutenção de infraestruturas urbanas, inclusive calçadas e ciclovias; e,
- aquisição de áreas ao município que se destinem à proteção da fauna e da vegetação nativa das fontes hídricas e das áreas de preservação ou para a preservação ou mitigação dos desastres naturais como enchentes, incêndios e outros.

9.10 OUTROS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

A ausência de algumas definições, instituições, regramentos e regulamentações da cidade têm dificultado a atuação da Administração Municipal, principalmente no que diz respeito à utilização de bens municipais.

Com isso, o Plano Diretor estabeleceu em seu Artigo 7º, inciso VI alguns destes instrumentos que foram recepcionados pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo para a sua aplicação nos termos da lei. São eles:

- **Cessão Temporária** – quando a Prefeitura Municipal cede, temporariamente, o uso de imóvel municipal ou parte de suas dependências, edificado ou não, independentemente de sua natureza, desde que não prejudique o interesse público, para o exercício de atividades destinadas exclusivamente ao fomento ou promoção de caráter cultural, recreativo, segurança, esportivo, psicossocial, histórico, bem-estar, habitacional, educacional, ambiental, social, beneficente ou direcionado à defesa de grupos étnicos, de gênero ou de grupos vulneráveis legalmente protegidos, como forma de permitir a maior ocupação dos espaços públicos pela sociedade civil.
- **Servidão** – quando a Prefeitura Municipal possibilita a constituição de servidão de passagem em quaisquer imóveis públicos municipais, desde que constatado por manifestação técnica que o imóvel confrontante se encontra totalmente encravado, com único acesso ao sistema viário através da área pública.
- **Permissão de Uso** – quando a Prefeitura Municipal, de modo discricionário e precário, onerosamente ou gratuitamente, permite o uso individual de quaisquer bens municipais imóveis e móveis por terceiros ou entes públicos, por prazo indeterminado ou determinado, conforme o caso e quando houver interesse público relevante, devidamente justificado.
- **Concessão de Uso** – quando se autoriza o uso de bens municipais imóveis por terceiros podendo ser feito mediante concessão, conforme o caso e quando houver interesse



público relevante, devidamente justificado, porém dependerá de autorização legislativa, avaliação prévia, concorrência e far-se-á mediante contrato, sob pena de nulidade do ato.

- **Concessão de Direito Real de Uso** – quando a Prefeitura Municipal, por meio de contrato, transfere o uso, oneroso ou gratuito, de terreno público a particular ou ente público, por tempo certo ou indeterminado, como direito real resolúvel, para fins específicos de urbanização, industrialização, fomento ao comércio, geração de empregos, habitação, segurança, regularização fundiária, aproveitamento sustentável do meio ambiente, preservação das comunidades e seus meios de subsistência, edificação, cultivo da terra, ou outra utilização de interesse social, ambiental ou cultural.
- **Reurbanização e Urbanização Consorciada** – é a figura em que permite à Prefeitura Municipal, mediante parecer técnico de viabilidade da CCU, declarar de utilidade pública ou interesse social, para fins de desapropriação, imóvel urbano para suprir às necessidades de habitação, implantação de infraestrutura, desenvolvimento urbano ou trabalho da população a que deve ou possa suprir com nova destinação de uso.

10. INCENTIVOS URBANÍSTICOS

Em matéria divulgada pela imprensa sobre pesquisa realizada em 150 municípios brasileiros com mais de 100 mil habitantes, Ribeirão Preto aparece como 6ª. melhor cidade para idosos viverem. A pesquisa foi feita em parceria entre o Instituto de Longevidade Mongeral Aegon e a FGV, utilizou o Índice de Desenvolvimento Urbano Para Longevidade (IDL) destes municípios para a indicação das melhores condições de vida para os idosos.

O trabalho revelou que Ribeirão Preto, além de ocupar o 6º lugar no desempenho do "índice agregado" (pessoas acima de 60 anos em geral), está em 8º, no "índice pessoas com idade entre 60 e 75 anos", e em 10º, no "índice pessoas com idade superior a 75 anos".

Entre os 150 municípios com mais de 100 mil habitantes, Ribeirão Preto recebeu da pesquisa a nota 75,42 para o grau de bem-estar oferecido aos adultos maiores de 60 anos. Com esta nota, a cidade fica atrás apenas de Santos (99,66), Florianópolis (86,4), Porto Alegre (83,24), Niterói (81,61) e São José do Rio Preto (81,13), ou seja, é a 3ª do Estado de São Paulo.

Essa pesquisa de 2017 aponta o que muitos já sabem que é a boa qualidade de vida que se tem em Ribeirão Preto, conquistada por longa vida de crescimento utilizando-se de processo de planejamento ainda acanhado pelo porte que a cidade ocupa no cenário nacional.

Desta forma a presente Lei busca manter a qualidade que já se tem e tenta ousar em inovações urbanísticas na cidade para que esta qualificação urbana seja realidade em todas as regiões da cidade, em especial nas que tem demonstrado pouco potencial de investimentos transformadores do espaço urbano.

Para isso, estão sendo utilizados os diversos Instrumentos de Planejamento Urbano já apresentados e, agora, outros incentivos, inclusive com reflexos fiscais possíveis de se permutar com investimentos de desenho urbano e qualificação de espaços físicos.

Uma das ações mais complexas da cidade que é capaz de travar qualquer investimento ou empreendimento é a mobilidade urbana. Conceito aparentemente novo – surge na linguagem com maior força a partir de 2003 com a criação do Ministério das Cidades e a da política de Mobilidade Urbana com lei própria em 2012 – é visto com primordial para o sucesso da qualificação urbana de uma área.

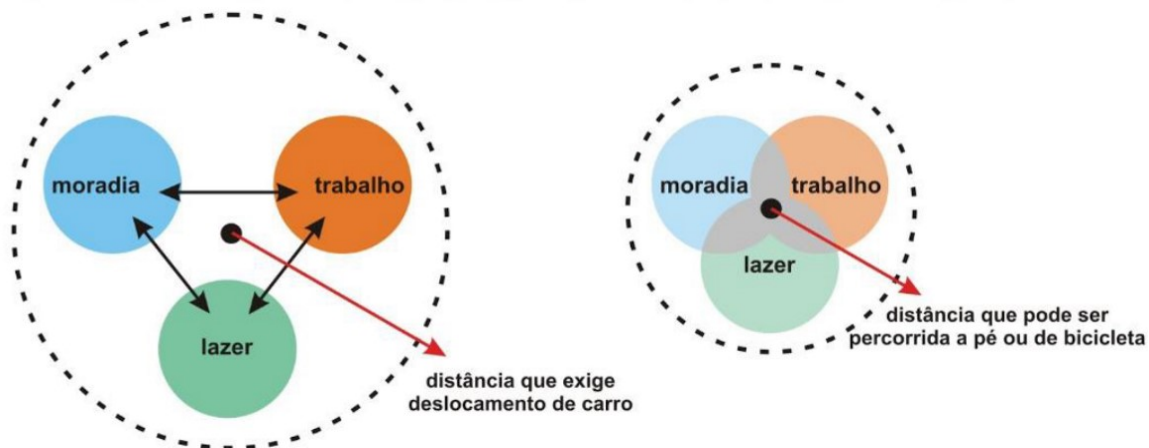
10.1 REFLEXÕES SOBRE DESLOCAMENTO DAS PESSOAS

O distanciamento das pessoas por meio das condições e localização de moradia em relação ao trabalho e ao lazer obriga-as a se deslocarem pela cidade em busca da saúde, educação, diversão e do ofício para seu sustento.

Os vazios formados por estas distâncias encarecem os serviços públicos e oneram a cidade, além do próprio isolamento do contato social entre as pessoas.

Ao se tentar aproximar estas distâncias será possível ocupar estes espaços de interseção com áreas mistas qualificadas, o que permite a caminhabilidade das pessoas por entre estes ambientes, tornando-os cada vez mais agradáveis e seguros.

Figura 75 Reflexão sobre o distanciamento entre Moradia-Trabalho-Lazer



Fonte: Apresentação Audiência Técnicas LPUOS, SPDU. 2019

Esta lei defende a mistura dos usos como forma de qualificar os espaços e reduzir as distâncias entre demandas urbanas. A oferta de condições de caminhar ou utilizar-se de meios não motorizado para deslocamento permitem uma maior relação social entre os usuários do espaço. Além disto, é possível afirmar os benefícios à saúde dos habitantes e a criação de comunidades mais ativas, com qualidade de vida superior às cercadas por muros, gerando-se, inclusive, a redução da criminalidade pelo simples fato de sempre se ter alguém por perto.

Figura 76 e 77. Imagens ilusivas de ambiente urbanos mistos



Fonte: Apresentação Audiência Técnicas LPUOS, SPGP. 2019

A proposta que se tem para a cidade para os próximos anos é sua estruturação sob a forma subdividida em Unidades de Ocupação Planejada, conforme já descrito neste documento. Este conceito foi apresentado no Plano Diretor, LC nº 2.866/2018. A divisão do tecido urbano nas UOP leva em consideração condicionantes como Fatores Sociais, Econômicos, Ambientais, assim como a Mobilidade Urbana destes espaços e a facilidade para implantação das infraestruturas necessárias ou então seu potencial de adensamento com as já existentes.

A qualificação destas Unidades também considera os variados tipos de uso do solo, tais como:

- Habitação horizontal;
- Habitação vertical;
- Comércio e prestação de serviços;
- Indústria não incômoda; e,
- Equipamentos públicos urbanos de saúde, educação e lazer.

Estima-se que dentre das UOP as centralidades existentes deverão oferecer as variadas tipologias e usos considerando o deslocamento entre as habitações e as outras atividades, em média, de 500 metros e, quando desejado, que a mobilidade urbana seja acessível por modais não motorizados.

Dentro das UOP criadas por esta Lei serão identificadas as Unidade de Planejamento Local (UPL) que terão Planos de Ação Regional (PAR) específicos com outros parâmetros de incentivos de reformulação e desenvolvimento localizado, direcionado para as centralidades e seus entornos.

As UOP devem buscar a autossustentabilidade do ponto de vista das necessidades básicas do cidadão, caracterizando-se pelo uso misto e com densidades de ocupação variada. Para isso será estimulado a oferta de áreas comerciais e de prestação de serviços de forma promover o desenvolvimento sustentável do bairro, por meio da constituição dos subcentros urbanos e prevendo a instalação das infraestruturas urbanas adequadas.

10.2 REFLEXÕES SOBRE TIPOLOGIAS E QUALIDADE AMBIENTAL

A forma urbana de ocupação do solo também influencia diretamente no consumo de energia local e está associado à densidade populacional e construtiva. Com isso é importante conhecer a relação entre espaços livres e espaços construídos. Incentivar os espaços livres para maior fruição das pessoas e utilização destes ambientes como ambientes qualificadores do projeto e, conseqüentemente, do entorno.

A presença de vegetação também é um elemento importante qualificador dos espaços e devem estar em espaços abertos para melhor utilização destes ambientes verdes. Com isso a implantação da edificação em relação à orientação do sol e da própria arborização urbana formará ilhas de sombreamento que favorece a mobilidade de pedestres. A implantação desta vegetação também precisa ter uma relação com iluminação pública para não produzir excessivos sombreamentos noturnos deixando o ambiente com aparente insegurança.

Também corroboram com esta qualificação espacial o gabarito das edificações, os afastamentos entre elas, as dimensões das vias, principalmente das calçadas, e os materiais utilizados nas construções e nos espaços comuns.

Figura 78 e 79. Imagens ilusivas de ambiente urbanos com fruição de pedestres



Fonte: Google, 2019.

10.3 PARÂMETROS QUALIFICADORES E OS INCENTIVOS URBANÍSTICO

Em setembro de 2015 a Organização das Nações Unidas – ONU – apresentou ao mundo a Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável, a qual inclui os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS). A nova Agenda de desenvolvimento propõe uma ação mundial coordenada entre os governos, as empresas, a academia e a sociedade civil para alcançar os 17 ODS e suas 169 metas, de forma a erradicar a pobreza e promover vida digna para todos, dentro dos limites do planeta.

São os 17 objetivos da ONU para 2030:

- **ODS 1 – Erradicação da pobreza** (Acabar com a pobreza em todas as suas formas, em todos os lugares);
- **ODS 2 – Fome zero e agricultura sustentável** (Erradicar a fome, alcançar a segurança alimentar, melhorar a nutrição e promover a agricultura sustentável);



- **ODS 3 – Saúde e bem-estar** (Garantir o acesso à saúde de qualidade e promover o bem-estar para todos, em todas as idades);
- **ODS 4 – Educação de qualidade** (Garantir o acesso à educação inclusiva, de qualidade e equitativa, e promover oportunidades de aprendizagem ao longo da vida para todos);
- **ODS 5 – Igualdade de gênero** (Alcançar a igualdade de gênero e empoderar todas as mulheres e meninas);
- **ODS 6 – Água potável e saneamento** (Garantir a disponibilidade e a gestão sustentável da água potável e do saneamento para todos);
- **ODS 7 – Energia limpa e acessível** (Garantir o acesso a fontes de energia fiáveis, sustentáveis e modernas para todos);
- **ODS 8 – Trabalho decente e crescimento econômico** (Promover o crescimento econômico inclusivo e sustentável, o emprego pleno e produtivo e o trabalho digno para todos);
- **ODS 9 – Indústria, inovação e infraestrutura** (Construir infraestruturas resilientes, promover a industrialização inclusiva e sustentável e fomentar a inovação);
- **ODS 10 – Redução das desigualdades** (Reduzir as desigualdades no interior dos países e entre países);
- **ODS 11 – Cidades e comunidades sustentáveis** (Tornar as cidades e comunidades mais inclusivas, seguras, resilientes e sustentáveis);
- **ODS 12 – Consumo e produção responsáveis** (Garantir padrões de consumo e de produção sustentáveis);
- **ODS 13 – Ação contra a mudança global do clima** (Adotar medidas urgentes para combater as alterações climáticas e os seus impactos);
- **ODS 14 – Vida na água** (Conservar e usar de forma sustentável os oceanos, mares e os recursos marinhos para o desenvolvimento sustentável);
- **ODS 15 – Vida terrestre** (Proteger, restaurar e promover o uso sustentável dos ecossistemas terrestres, gerir de forma sustentável as florestas, combater a desertificação, travar e reverter a degradação dos solos e travar a perda da biodiversidade);
- **ODS 16 – Paz, Justiça e Instituições Eficazes** (Promover sociedades pacíficas e inclusivas para o desenvolvimento sustentável, proporcionar o acesso à justiça para todos e construir instituições eficazes, responsáveis e inclusivas a todos os níveis); e,
- **ODS 17 – Parcerias e meios de implementação** (Reforçar os meios de implementação e revitalizar a parceria global para o desenvolvimento sustentável).

Figura 80: Os 17 Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da ONU



Fonte: ONU. Google, 2022.

A partir desta conceituação internacional foram agrupados os objetivos em 3 grandes frentes para o desenvolvimento sustentável: Mobilidade Urbana, Desenvolvimento Econômico e Qualidade Urbana.

Figura 81: Eixos de Desenvolvimento Sustentável da LPUOS



Fonte: Apresentação da LPUOS – Audiência Pública, 2020

Estes 3 eixos se desdobram em 9 fatores de incentivos que nortearão as investidas urbanísticas de qualificação destes espaços urbanos a serem produzidos/transformados que irão trazer a valorização do aumento de densidade populacional em determinadas regiões da cidade e uma nova proposta de interação social e desfrute da cidade que se quer e se deseja.

Com isso, os 9 fatores listados a seguir buscaram utilizar-se dos conceitos do ODS e apresentam frentes de planejamento que deverão ser seguidas nas UOP com o objetivo de qualificar seus espaços definidos.

Figura 82: Fatores de incentivos da LPUOS



Fonte: Apresentação da LPUOS – Audiência Pública, 2021

Estes fatores serão validados nas UOP de acordo com o processo de planejamento desejado para cada uma e poderão se utilizar destes parâmetros qualificadores como incentivos urbanísticos e, com isso, ter reduzida a Outorga Onerosa do Direito de Construir para se utilizar do coeficiente máximo permitido na zona sem onerar o projeto inicial.

Sobre os Fatores de Incentivos apresentados, têm definido no Quadro específico as seguintes ações a serem consideradas:



10.3.1 Fruição Pública

O conceito busca estimular a permeabilidade das pessoas pelos espaços privados, garantido uma maior interatividade com as travessias internas de quadra e até a ocupação do miolo destas quadras com atividades e acessos a áreas comuns.

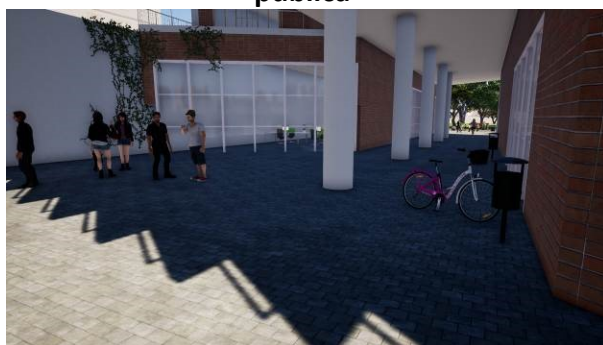
Este dispositivo tem grande eficácia em regiões com potencial de alta densidade populacional que também estimula a geração de emprego e renda, pois estimula uma maior dinâmica urbana e o acréscimo de circulação de pedestres.

Com isso, também incentivar esta fruição em áreas com baixa densidade poderá gerar a mesma dinâmica, mesmo que em escala menor de efeito e eficácia, mas trará uma qualidade urbana maior para o local, antes isolado e deserto pós-núcleo habitacional.

Algumas UOP terão de imediato o efeito proposto e refletirá, inclusive, na dinâmica imobiliária da região, pois possui este potencial incubado, aguardando os incentivos ou a destrava de uma legislação antiquada para o momento dinâmico da economia geral.

A aplicação deste parâmetro utiliza-se da possibilidade de aumento do coeficiente de aproveitamento básico, igual a 1 vez o tamanho do terreno, até o coeficiente máximo, utilizando-se parte da área do terreno destinada à fruição pública, acessível e sem acesso controlado

Figura 83: Exemplo esquemático da fruição pública



Fonte: FIPE, 2019

Figura 84: Exemplo real de fruição pública em Milão/Itália



Fonte: Lanchoti, J.A., 2019

2
DESISTÍMULO AO
MODAL
AUTOMÓVEL



10.3.2 Desestímulo ao Modal Automóvel

A matriz de mobilidade urbana mundial demonstra tendências ao abandono do veículo particular em detrimento ao transporte público, seja ele coletivo como ônibus ou individual como táxi e veículos por aplicativo e, ainda, uma grande movimentação para a utilização dos veículos não motorizados, como as bicicletas, e uma nova dinâmica na condição de pedestres.

Isso posto, mesmo com uma nova e inesperada realidade provocada pela pandemia do coronavírus que surgiu em 2020 não se acredita, nem se pretende alterar, em retrocesso a este processo da mobilidade urbana. Entende-se a preocupação com a necessidade de contatos pessoais nos transportes públicos, mas acredita-se que esta condição será passageira. Desta forma, a Lei apresenta incentivos a não se utilizar veículos particulares, sem impedir que isso possa vir a acontecer.

A proposta é desestimular o uso dos automóveis e, com isso, promover o surgimento de empreendimentos que não tenham tantas vagas de estacionamento como se vê nos dias atuais. Além do incentivo já estar presente em novas tipologias construtivas e ser uma tendência mercadológica, há este incentivo claramente exposto para as UOP.

Hoje a legislação obriga pelo menos uma vaga para cada unidade produzida de moradia e uma relação de vagas por atividade comercial, de acordo com seu porte de geração de tráfego.

A nova dinâmica é não se obrigar mais a oferta de vagas nestas proporções atuais e estimular o aparecimento de empreendimentos que permita a rotatividade destas vagas, já que pode haver vagas ociosas em determinados horários do dia.

A exceção do desestímulo às vagas de veículos particulares está na oferta de vagas reservadas para uso exclusivo de veículos que conduzem pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida, tais como idosos, que serão apreciadas quando ofertadas acima do exigido em lei.

As ações propostas para este parâmetro são:

- a) Dispensar a reserva obrigatória e privativa de vaga para estacionamento, nos termos desta lei, se mantendo as vagas especiais exigidas.
- b) Ofertar vagas especiais para veículos que conduzem ou são conduzidos por idosos, gestantes e PCD (devidamente identificadas e exclusiva para este público) em quantidade superior ao mínimo exigido.
- c) Ofertar vagas de estacionamento rotativo e de acesso público em vez de vagas privativas.

Figura 85: Exemplo de estacionamento com vagas reservadas



Fonte: Site Câmara de Vereadores de Niterói/RJ

Figura 86: Exemplo lojas com estacionamento no recuo e lojas sem estacionamento no lote



Fonte: Google, 2019



10.3.3 Estímulo ao Meio de Transporte Ativo

Ainda na linha da mobilidade urbana, a Lei busca estimular o pedestrianismo e o uso de bicicletas para o deslocamento. A criação de bicicletários e paraciclos, a ampliação de calçadas sobre as áreas privadas e/ou públicas, a melhoria da qualidade destas calçadas com pavimentação adequada e ajustes nas travessias das vias para pessoas com deficiência, a limitação dos tamanhos das quadras para melhor mobilidade dos pedestres são alguns

exemplos de incentivos que estão sendo trabalhados para estimular o transporte ativo na cidade. Seguem algumas ações para este parâmetro:

- a) alargamento das calçadas públicas defronte os lotes com edificações novas ou reformas;
- b) doação de faixa de terreno necessária para o alargamento da calçada pública;
- c) controle para a implantação de quadras com face máxima de 150,0m, sendo vedado o cercamento das vias públicas para a manutenção do incentivo;
- d) ampliação do sistema cicloviário do município por meio de implantação de ciclovias, ciclofaixas e bicicletários em sistema viário já existente exterior ao empreendimento;
- e) implantação de bicicletários, devidamente equipados, em proporção às unidades habitacionais geradas e à área construída computável para usos industriais ou de logística ou não residenciais.

Figura 87: Exemplo esquemático da mobilidade – veículos e pedestres.



Fonte: FIPE, 2019

Figura 88: Exemplo real de mobilidade – bicicletas e pedestres (Copenhague/Dinamarca)



Fonte: Lanchoti, J.A., 2019

4

FACHADA ATIVA



10.3.4 Fachada Ativa

Esta figura urbanística, nova dentro dos conceitos de qualificação de espaços urbanos utilizados no Brasil, corresponde à ocupação da extensão horizontal da fachada por uso não residencial. Com isso se cria acesso direto e aberto para o logradouro evitando a formação de planos fechados na interface entre as construções e o logradouro lindeiro.

Este parâmetro promove a dinamização dos passeios públicos em relação ao térreo das edificações voltadas para este, fortalecendo a vida urbana nos espaços públicos ampliando o controle social dos seus usos e, com isso, aumentando a sensação de segurança na mobilidade pelas calçadas.

Este incentivo busca, então, fazer com que os térreos das edificações, novas projetadas ou antigas a serem readequadas, ofereçam aos transeuntes uma interatividade com o seu interior, possibilitando o acesso às atividades comerciais ou de prestação de serviços com vitrines de exposição e/ou simplesmente portas.

O incentivo vem sob a forma de:

- existência de percentuais da fachada do estabelecimento/empreendimento com conectividade com a calçada; e
- garantia de que se tenha os percentuais estabelecidos além de impor que haja portas de acesso ao empreendimento com distâncias pré-definidas.

Figura 89: Exemplo esquemático da fachada ativa



Fonte: FIPE. 2019

Figura 90: Exemplo publicitário de empreendimento sendo lançado com o princípio da fachada ativa.



Fonte: Google, imagem publicitária. 2020



10.3.5 Desenvolvimento Econômico

A geração de emprego e renda é uma demanda constante na vida social de todos, com isso, incentivar que esta prática possa acontecer na maior parte da cidade, de forma autônoma e livre, amplia a capacidade individual de empreender.

O incentivo criado na Lei para estimular o desenvolvimento econômico das pessoas, da região e da cidade, passa pelo apoio na geração de atividades comerciais e de prestação de serviços nas diversas UOP. São respeitados os demais parâmetros já estabelecidos, porém se traz a proposta de transformar regiões, antes desinteressantes para este tipo de investimento, em

zonas mistas que promovem a harmonia entre o uso residencial e as atividades econômicas terciárias.

A promoção deste desenvolvimento econômico está assim estabelecida:

- a) implantar o uso misto em novas edificações ou reformas de edificações existentes, porém garantindo percentual da área construída computável destinada ao uso residencial ou habitacional transitório;
- b) exigir que nas novas urbanizações se reserve percentual de área destinada à lotes e/ou edificações para uso não residencial;
- c) implantar nas áreas existentes, de forma regrada, de novas atividades comerciais e de prestação de serviços, diversificados e complementares às atividades locais consolidadas;
- d) implantar usos não residenciais compatíveis com a classificação de Equipamentos Públicos Comunitários, exigindo-se que estas atividades assumam o compromisso de manutenção destes ambientes;
- e) Promover a implantação de atividades industriais e não residenciais complementares nas zonas industriais.



10.3.6 Adensamento Populacional

O dimensionamento da infraestrutura é elaborado com previsão de capacidade da população que irá ocupar aquela determinada região. Os custos da implantação são fixos de acordo com o projeto e a sua manutenção é constante, sempre dividida pelos usuários do local. Com isso ter uma população mais densa fará com que o rateio dos custos resulte em menores valores e otimização desta infraestrutura mais justa. Porém, quando se tem uma região com poucas pessoas, sendo que a infraestrutura foi dimensionada para uma população muito maior, os resultados da divisão dos gastos ficam altos.

O mesmo raciocínio acontece com a leitura da utilização dos equipamentos públicos coletivos, tais como postos de saúde, escolas, centros de lazer. Estes equipamentos possuem capacidade para atender demandas planejadas e se a ocupação da área for baixa, haverá poucas pessoas utilizando equipamentos que acabam ficando ociosos.

Para isso o índice urbanístico “*densidade populacional*” assume grande responsabilidade no processo de planejamento a ponto de incentivar ou frear o surgimento de ambientes agregadores de pessoas. A densidade populacional é a relação da quantidade de pessoas de um determinado espaço e a área desta localidade. Quando maior for a densidade, maior será a quantidade de pessoas que utilizarão a infraestrutura pensada para aquela região. Por sua vez, da mesma forma que a densidade baixa é ruim porque não se otimiza os gastos empreendidos naquele espaço, a densidade alta demais trará problemas com a sobrecarga de utilização e o conseqüente mal serviço prestado.

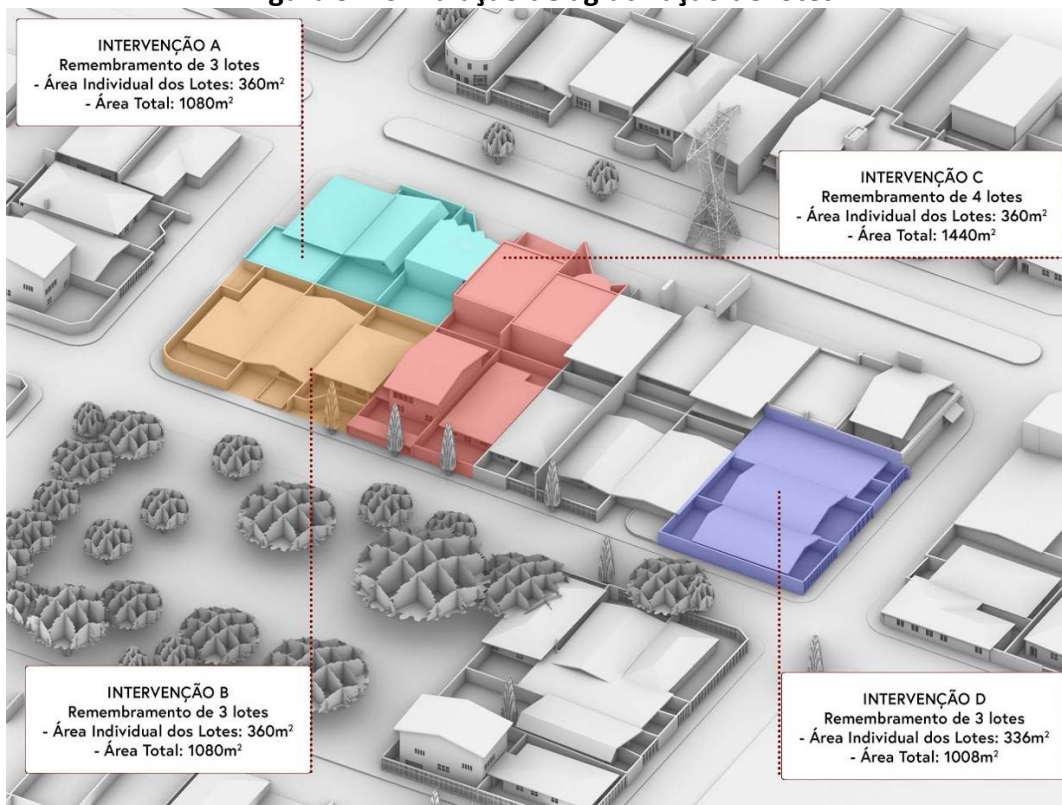
Figura 91: As Vantagens e Desvantagens da Baixa e Alta Densidades



Fonte: Acioly, C. & Davidson, F.. *Densidade Urbana*,1998

A Lei indica as densidades máximas e mínimas desejadas e permitidas para as zonas de uso do solo, conforme o perfil da área a as capacidades de adensamento, ou não, destas áreas.

Figura 92: Simulação de aglutinação de lotes



Fonte: FIPE/2019

Boa parte da estrutura física da cidade está dividida em lotes pequenos onde o máximo possível de edificação é uma residência unifamiliar. Aglutinar vários desses lotes pode possibilitar a produção de uma edificação multifamiliar e garantir maior densidade populacional destas regiões.

Desta forma, este parâmetro, voltado ao conceito de cidade compacta e melhor otimização dos equipamentos públicos e da infraestrutura urbana, inclusive serviços como o de transporte, apresenta-se as seguintes ações:

- a) promover a aglutinação de lotes garantindo-se o adensamento populacional por meio do estímulo à produção de unidades habitacionais, com cota máxima de terreno pré-estabelecida;
- b) promover o adensamento populacional em lotes grandes já existentes na malha urbana, por meio do estímulo à produção de unidades habitacionais;
- c) promover a implantação de equipamentos sociais de educação, cultura, esporte para atender a população local.



10.3.7 Agenda Ambiental

Além de uma relação da densidade populacional é necessário que os espaços públicos tenham qualidade para atrair a população que adensa o local, senão de nada valerá a otimização destes espaços, pois não terão utilidade.

Figuras 93 e 94: Edifício Bosco Viricale e estacionamento de carros elétricos de aplicativos (Milão/Itália)



Fonte: Lanchoti. J.A.

Como isso, a qualificação ambiental é um dos principais componentes para a atratividade destes espaços. Além disso, é esperado que as cidades e seus governantes tenham uma



agenda ambiental para investimentos na qualidade do meio ambiente, tanto o construído quando o natural.

A Lei traz o maior número de ações justamente neste parâmetro que possui o grande apelo global e, não menos, municipal que é o meio ambiente.

As ações para esta *agenda* ambiental são:

- a)** implantar, qualificar e/ou revitalizar parques públicos sistema de lazer existentes, fora do empreendimento receptor do incentivo, com local indicado e projeto aprovado pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente e assumindo-se o compromisso de manutenção após a entrega;
- b)** implantar nos novos empreendimentos, lotes e/ou edificações destinados a projetos de Educação Ambiental ou para atividades não residenciais complementares às dos Sistemas de Áreas Verdes;
- c)** implantar ecopontos assumindo-se o compromisso de desenvolver programa ambiental para esta atividade e manutenção do equipamento;
- d)** qualificar áreas permeáveis internas aos lotes por meio da arborização;
- e)** promover programas de Educação Ambiental em parceria com a Secretaria Municipal do Meio Ambiente;
- f)** apoiar no processo de Certificação junto ao selo ACQUA®, Green Building® ou outro correlato;
- g)** incentivar a implantação de edificações e/ou condomínios que garantam a economia direta no consumo de água e de energia elétrica;
- h)** implantar laje ajardinada que proporcione absorção adequada de águas pluviais e com vegetação arbustiva, assumindo-se o compromisso de manutenção;
- i)** implantar de Fachada Verde (jardim vertical) assumindo-se o compromisso de manutenção;
- j)** implantar Cobertura Verde assumindo-se o compromisso de manutenção;
- k)** implantar redes de fiação subterrâneas como alternativa às redes aéreas em conjunto com arborização urbana;
- l)** implantar arborização urbana com plantio de árvores ou arvoretas no ambiente urbano em local indicado e com projeto aprovado assumindo-se o compromisso de manutenção;
- m)** implantar infraestrutura verde urbana, além das obrigações legais e contrapartidas, considerando o manejo das águas pluviais garantindo a proteção dos corpos d'água urbanos, a melhoria da qualidade das águas, o desaceleramento, detenção ou retenção do fluxo de escoamento das águas pluviais; a implantação de sistema de purificação das águas pluviais escoadas; a implantação de sistema de desaceleramento do fluxo das águas pluviais; implantação de sistema de infiltração no solo para recarga de lençol freático ou aquífero;
- n)** utilizar sistemas de reuso de água, fontes alternativas de geração de energia, dentre outras soluções sustentáveis, com respectiva apresentação de termo de responsabilidade técnica de projeto e execução da obra.



10.3.8 Preservação Cultural

O município de Ribeirão Preto que já foi o principal produtor de café do país, também guarda em sua história períodos de extrema bonança econômica por abrigar os mais ricos dos produtores cafeeiros.

Suas riquezas também foram demonstradas em vultuosos casarões e edificações comerciais, de prestação de serviços e industriais, além de diversos prédios que abrigaram atividades institucionais. Dentre estes exemplares é possível citar: Palacete Innechi, Casa Camilo de Mattos, Edifício Diederichsen, Biblioteca Sinhá Junqueira (antiga biblioteca Altino Arantes), Fábrica da Antártica, Indústrias Matarazzo (CIANE) e o suntuoso Theatro Pedro II.

Com o passar dos anos viu-se a transformação de vários destes espaços dando lugar a novas edificações e outras atividades e densidades populacionais. Pouco ainda resta deste período áureo da economia ribeirão-pretana, mas outras edificações surgiram representativas de momentos diversos à economia do café, principalmente exemplares do período modernista como a Estação Ferroviária do Avenida Mogiana, obra do arquiteto Oswaldo Bratke, por exemplo.

A demonstração da Lei em proteger o patrimônio cultural busca se pautar na valorização destes imóveis ao interesse coletivo e, desta maneira, envolver a iniciativa privada na construção de uma política preservacionista ao mesmo tempo que incrementa novas atividades associadas a estas edificações com geração de emprego e renda, quando possível.

As ações voltadas a este parâmetro são:

- a) doar ao município bens com valor cultural;
- b) promover a recuperação física de imóveis tombados e ocupação de bens com valor cultural;
- c) garantir a preservação física de imóveis tombados e a ocupação de bens com valor cultural; e,
- d) realização de parcerias público-privadas e/ou convênios entre município, empresários e os proprietários do imóvel associadas ao interesse da preservação e incentivos de uso ao imóvel tombado.

Todos estes itens apresentados serão revisitados em regulamentação específica em que as ações são incentivadas por meio de fatores numéricos estabelecidos para cada UOP e considerando o potencial de cada uma em qualificação do espaço em discussão.

Estes valores obtidos da planilha de incentivos poderão ser amortizados nas outorgas onerosas do direito de construir em cada uma das UOP em discussão, sendo cumulativos de acordo com a qualificação proposta para a região envolvida.



10.3.9 Cidade Inteligente (Cognitiva) – Smart City

Um conceito muito crescente nas discussões de planejamento urbano é a questão das “*idades inteligentes*” que possibilitam uma maior cognitividade entre os usuários da cidade e as ferramentas tecnológicas que possuem um grande potencial de contribuir na qualidade de vida e uso destes espaços urbanos.

Com isso, estimula-se a sociedade no envolvimento à produção da cidade e dos espaços que ela mesma consome/utiliza.

Dentre deste pensamento, este Fator 9 se debruça em incentivar normativos específicos voltados ao ordenamento da cidade de forma interativa, cognitiva e inteligente, com apoio por meio de instrumentos normativos e legislativos, tais como:

- a. uso de metodologias de prevenção de crimes por meio do desenho urbano e ambiental;
- b. incentivo ao desenvolvimento da cidade cognitiva por meio da utilização de dados produzidos pelos usuários;
- c. implantação de *Wi-Fi* nos espaços públicos;
- d. uso de aplicativos para informações e alertas para residentes e usuários de espaços urbanos;
- e. uso de via segregada para veículos autônomos de entregas de mercadorias e/ou deslocamento de moradores e visitantes;
- f. comunicação digital no mobiliário urbano e veículos públicos de transporte (táxis, ônibus, vans, veículos por aplicativos);
- g. sistema de locação de bicicletas, patinetes dentro outros meios alternativos de locomoção;
- h. pontos diversos de retirada com aplicativos de monitoramento;
- i. geração de energia sustentável para espaços públicos (solar, eólica, piezoelétrica, dentre outros);
- j. monitoramento de tráfego e alertas de trânsito;
- k. painéis de energia solar nas edificações e no mobiliário urbano;
- l. mobiliário urbano com sistemas integrados de comunicação para difusão de informações públicas;
- m. monitoramento do sistema de drenagem e reuso de água;
- n. sistemas de monitoramento de Resíduos Sólidos Urbanos (RSU);
- o. sistemas de informações para os usuários/moradores da cidade; e,
- p. Implantação de sistemas de coleta de lixo com bonificação integrada.



11. LICENCIAMENTO

Uma das grandes demandas dos profissionais e dos responsáveis envolvidos com a implantação e/ou instalação de usos e atividades nas Zonas Urbana e de Expansão Urbana era a clareza na organização, tramitação e prazos dos processos de licenciamento destes atos.

As leis existentes, criadas em momentos adequados, não acompanharam o processo de urbanificação do município com a mesma rapidez e modernização necessária para manter Ribeirão Preto à frente das discussões. A rapidez de decisão é fundamental para a viabilidade de um negócio, seja em qualquer esfera de decisão ou investimento, porém diversos processos caminhavam em passos mais lentos que a velocidade do mercado econômico que reflete os desejos e anseios de uma população consumidora.

Não apenas a obsoleta tramitação, mas também a inexperiência de determinados atores envolvidos com este processo fez com que a esta Lei se debruçasse no tema com o objetivo de clarear o processo, indicando as etapas e compromissos diversos e atribuídos, de forma a agilizar sua tramitação e conseqüente aprovação.

Nesta dinâmica de clareza, a Lei apresenta etapas que devem ser seguidas com objetivos distintos, seja para os processos de urbanificação e/ou de edificações. Lista documentação mínima para se dar início ao processo, destinada a auxiliar a devida tramitação, e também a completa informação para que as equipes técnicas tenham condições de avaliar e se manifestar, pois boa parte da lentidão dos processos se dá pela ausência de toda a documentação necessária para tal.

Neste tema de *Licenciamento* é possível esclarecer tanto os procedimentos para a obtenção de certidões como de análise e aprovação de projetos, garantido, por exemplo, a execução de obras específicas como condicionantes e definindo prazos para a urbanificação e do comprometimento na análise e aprovação pela Administração Municipal.

Um grande avanço neste sentido foi a implantação do “Município sem papel” e a informatização dos processos possibilitando que o protocolo de processos possa ser feito via internet e sua tramitação também seguindo esta dinâmica, acelerando todo o processo e clareando, por meio de manifestação técnica, as respostas aos processos analisados.



12. COLEGIADOS DE PLANEJAMENTO

Como dito anteriormente, o planejamento urbano é um processo permanente e contínuo de crescimento físico e desenvolvimento social, ambiental, estrutural e econômico de uma cidade. São vários atores envolvidos nesta dinâmica estratégica que elabora cenários almejados e traça metas, diretrizes, ações e define recursos para sua realização.

Desde a aprovação da antiga lei de parcelamento do solo de Ribeirão Preto, definida pela extinta LC nº 3.346/1977, portanto 2 anos antes da Lei Federal nº 6.766/1979, a cidade detém uma estrutura legislativa para a condução de seu parcelamento do solo. Com o passar dos anos e a explosão de empreendimentos na cidade trazidos pela retomada do desenvolvimento econômico do fim da década de 1990 e início deste século, principalmente com a aprovação do Plano Diretor de 1995, uma nova política urbana foi estabelecida pela LC nº 2.157/2007.

Com ela oficializa-se a dinâmica de analisar os processos de grande complexidade e possíveis geradores de impactos, por uma comissão de vários técnicos da Administração Municipal direta e indireta.

12.1 COMISSÃO DE CONTROLE URBANÍSTICO (CCU)

A Comissão de Controle Urbanístico, CCU, como foi designada, assume a função de manifestar-se sobre os impactos urbanísticos que determinados empreendimentos denominados na Lei como Projetos Especiais podem gerar e indicar sua reprovação ou exigir mitigações ou contrapartidas para que o mesmo possa prosperar.

Nesta Lei, a CCU recebe novo reforço de atribuições e competências, sendo valorizado seu papel dentro do processo administrativo de análise à produção da cidade e à qualidade de vida dos moradores e usuários de Ribeirão Preto.

A CCU é formada por técnicos da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano e da Secretaria Municipal do Meio Ambiente e ainda com técnicos da Secretaria de Água e Esgoto de Ribeirão Preto e da Empresa de Trânsito e Transporte Urbano de Ribeirão Preto (TRANSERP). Dentre suas atividades pode-se destacar:

- I. Analisar e dar parecer nos processos, referentes a:
 - a. empreendimentos de grande impacto urbanístico;
 - b. Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV;
 - c. processos de transferências do direito de construir;
 - d. operações urbanas consorciadas;
 - e. outorga onerosa do direito de construir;
 - f. outorga onerosa de alteração de uso;
 - g. consórcio imobiliário;
 - h. parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
 - i. aplicação de recursos financeiros do Fundo de Desenvolvimento Urbano;



- j. autorização de controle de acesso e cercamento; e,
- k. paisagem urbana nos termos da Lei Complementar nº 12730/2012 que institui a Cidade Limpa e suas alterações.
- II. Emitir relatório de efeitos gerados pelo empreendimento e parecer quanto às contrapartidas e medidas de mitigação e compensação;
- III. Elaborar o Termo de Compromisso de Execução das obras ou ações solicitadas no Relatório Final, necessárias para mitigar ou compensar os impactos decorrentes do empreendimento;
- IV. Emitir pareceres sobre quaisquer assuntos de interesse para o desenvolvimento econômico, social, urbanístico e ambiental do município;
- V. Gerenciar a aplicação dos instrumentos urbanísticos previstos nesta lei; e,
- VI. Manifestar casos não previstos e dirimir dúvidas na aplicação do Plano Diretor, suas leis de regulamentação complementar, assim como outras afetas às questões urbanas e/ou decorrente delas, elaborando, quando necessário, normas supletivas e complementares.

12.2 GRUPO DE ANÁLISE DE PROJETOS ESPECIAIS (GAPE)

Determinados projetos estão imbuídos de complexidade em suas análises, seja pelo dimensionamento, pelo número de envolvidos direta ou indiretamente com a ocupação ou pelo poder de atração e geração de impacto que os mesmos possam trazer.

Para isso, a lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo instituída pela LC nº 2.157/2007 criou a figura do colegiado responsável pela agilidade processual no licenciamento do empreendimento. Estes projetos vistos como *especiais* passaram a ser analisados por um grupo de técnicos da Administração Municipal preocupados com o atendimento da legislação municipal, estadual e federal, emitindo pareceres favoráveis (ou desfavoráveis) à conformidade da lei.

O Grupo de Análise de Projetos Especiais – GAPE – também é formado por técnicos da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano e da Secretaria Municipal do Meio Ambiente, além de técnicos indicados pelo DAERP e TRANSERP.

O GAPE tem a função de deliberar sobre a conformidade técnica prévia dos projetos básicos urbanísticos e/ou arquitetônicos, perante a legislação urbanística e ambiental pertinentes bem como às diretrizes incidentes ao local.

Também se manifesta sobre as condicionantes técnicas intrínsecas à aprovação, à implantação e ao termo de verificação de obras dos empreendimentos expressas no Termo de Compromisso de Execução das obras ou ações solicitadas no Relatório Final da CCU.



13. FUNDO DE DESENVOLVIMENTO URBANO – FUNDURB

Criado pela Lei Complementar nº 2.866/2018 que institui o Plano Diretor de Ribeirão Preto, o Fundo de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB – assume a condição de instrumento financeiro da política urbana que se pretende implantar no município após a aprovação desta.

Subordinado à Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano o FUNDURB busca captar recursos de diversas fontes fomentadoras que permitam a utilização destes valores no processo de urbanificação e de qualificação urbanística da cidade.

É considerado, também, um importante instrumento de intermediação para financiamento de intervenções que envolvam despesas correntes e apoio na realização de planos, programas, projetos, obras e outras atividades voltadas à execução da política de desenvolvimento urbano e territorial de Ribeirão Preto.

Prioritariamente o FUNDURB tem como finalidade:

- a) o apoio à formulação de normativos legais e estudos técnicos relacionados ao Plano Diretor, suas leis de regulamentação complementar e seus instrumentos;
- b) a regularização fundiária de interesse social, incluindo levantamentos, cadastramentos, projetos, obras e serviços;
- c) a formulação de projetos e execução de obras habitacionais de interesse social e de infraestrutura urbana;
- d) a implantação de espaços públicos de lazer como praças e parques;
- e) a modernização tecnológica da gestão do território e do desenvolvimento urbano;
- f) o apoio à fiscalização e ao controle do uso e ocupação do solo.
- g) A implantação ou adequação de equipamentos públicos e comunitários, especialmente unidades escolares, de saúde e de assistência social;
- h) a criação de Unidades de Conservação municipais, sobretudo nas áreas prioritárias definidas no Plano Municipal da Mata Atlântica e do Cerrado;
- i) a proteção e restauração ecológica de Zonas de Proteção Máxima e de outras áreas de interesse ambiental, sobretudo nas áreas prioritárias definidas no Plano Municipal da Mata Atlântica e do Cerrado;
- j) a proteção e recuperação de áreas de interesse histórico, cultural, arquitetônico e paisagístico;
- k) a implantação de projetos e obras públicas de acessibilidade, mobilidade urbana e transporte;
- l) a aquisição, implantação ou recuperação de mobiliário urbano.

Os recursos que abastecem o FUNDURB são vários, desde o recolhimento da outorga onerosa do direito de construir até multas associadas às irregularidades edilícias ou urbanísticas, passando por recursos de doação e contrapartidas de licenciamento de empreendimentos de impacto urbanístico.



Caberá à CCU a administração do FUNDURB analisando as demandas por estes recursos e aprovando sua destinação, observadas as diretrizes emitidas do Comitê Gestor da Política de Desenvolvimento Urbano e Habitação. Vale o destaque que a sessão em que se discutirá e aprovará a utilização dos recursos do FUNDURB é obrigatória a participação de 3 membros da sociedade civil, validando o interesse público estabelecido no parecer técnico da CCU que fará parte da Ata da sessão e conseqüentemente do processo administrativo que trata da matéria.

14. DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Como a lei abrange diversos parâmetros e particularidades associadas ao uso, à ocupação e ao parcelamento do solo, alguns conceitos serão fortalecidos por legislações específicas e/ou normativos por meio de decretos que serão apresentados na sequência da aprovação desta lei complementar.

Dentre os temas que deverão ser regulamentados pode-se destacar os planos municipais previstos na lei, dentre eles os Planos de Ação Regional (PAR) que deverão ser iniciados em até 6 meses após a aprovação da lei e deverão estar finalizados em no máximo 3 anos.

Os Índices de Risco Ambiental – IRA também deverão ser regulamentados por força de Decreto do Executivo e deverão ser aprovados na sequência para a segurança jurídica das autorizações de atividades não residenciais assim que a lei for aprovada.

Por fim, destaca-se a necessidade de pequenas adequações à Lei do Código de Obras do Município para a compatibilidade com o previsto nesta lei complementar e, com isso, uma nova tabela com a classificação das edificações está sendo proposta para que esta adequação possa trazer os avanços necessários que esta lei prevê.

15. ORGANIZAÇÃO E OBJETIVIDADE DA LEI

Conforme já dito, a Lei está dividida em Títulos, Capítulos e Seções, de forma organizada para a facilidade da consulta e a clareza dos temas que são abordados e suas inter-relações. Além disso, todo o escopo está preparado para a aplicabilidade do formato digital, onde será possível pesquisar, consultar, inserir projetos, receber alvarás e certidões e a aprovação de projetos específicos, ficando a cargo das consultas presenciais apenas as situações estranhas ao corpo da Lei e/ou matérias novas não abordadas e dúvidas não solucionadas pelo meio tecnológico.

Também se preocupou nesta Lei a definição e apresentação de mapas da cidade que remetem ao macrozoneamento, ao zoneamento e à subdivisão territorial nas Unidades de Ocupação Planejada (UOP) e nos Territórios de Expansão Planejada (TEP).

Por fim, mais uma forma de organização buscando eliminar qualquer subjetividade da lei, a apresentação dos principais parâmetros, índices, ações e demais orientações por meio de Quadros sistematizados e relacionados com as Zonas, UOP e TEP.

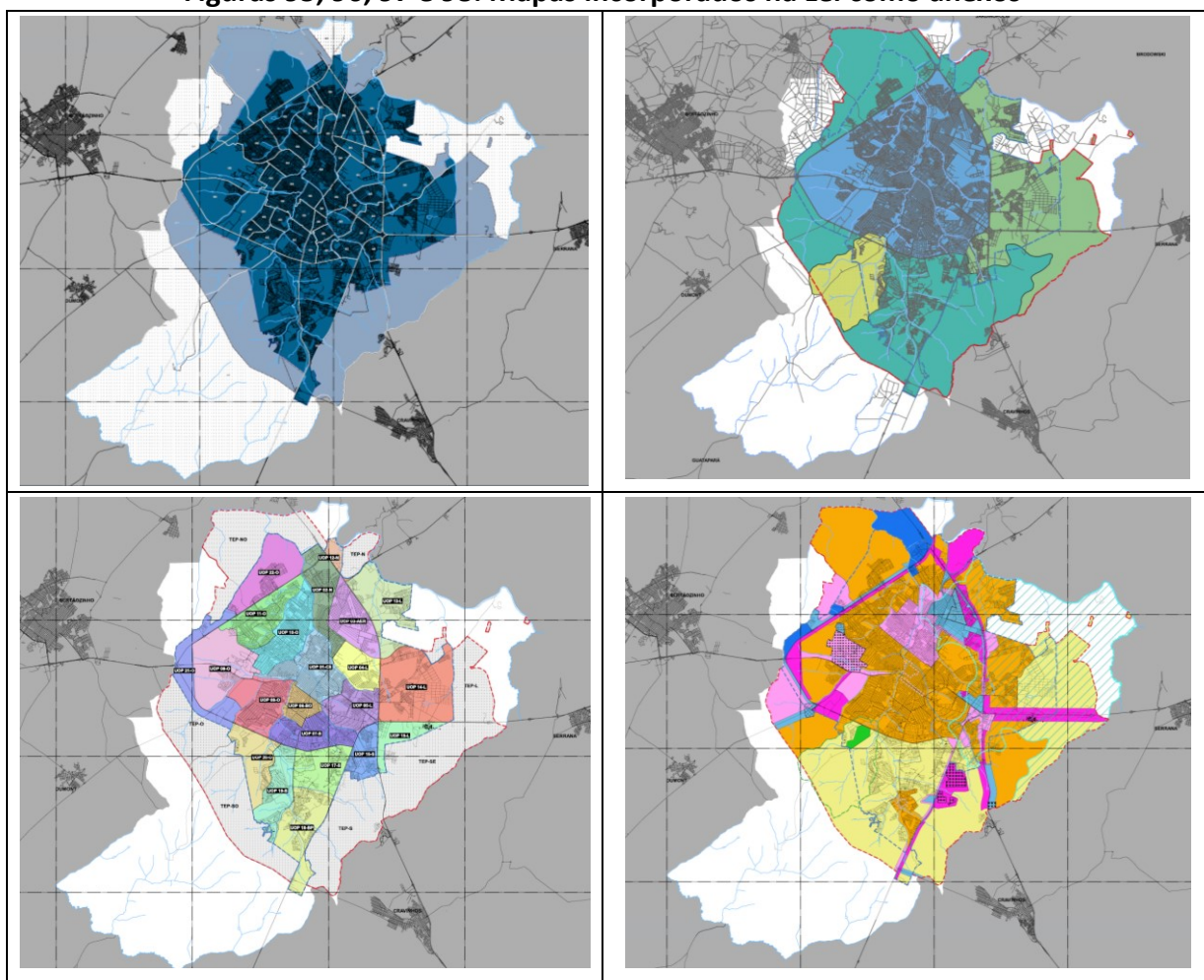
15.1 MAPAS

Os mapas apresentados como Anexos que integram a presente Lei são:

- 1) Mapa 01 – Divisão Territorial;
- 2) Mapa 02 – Macrozoneamento Urbanístico;
- 3) Mapa 03 – Unidades de Ocupação Planejada (UOP) e Territórios de Expansão Planejada (TEP); e,
- 4) Mapa 04 – Zoneamento Urbanístico.

Para a compreensão das informações que se refere a relação de mapas, segue alguns exemplos da listagem acima como forma de compreensão da objetividade que a Lei se propõe e a forma como se imaginou identificar as zonas e os territórios da cidade.

Figuras 95, 96, 97 e 98: Mapas incorporados na Lei como anexos



Fonte: FIPE/SPDU, 2021



15.2 QUADROS

Os Quadros sistematizados integrantes desta Lei, com os parâmetros, índices e demais informações complementares e suplementares são:

- 1) Quadro 01 – Conceitos e Definições;**
- 2) Quadro 02 – Descrição das Unidades de Ocupação Planejadas (UOP) e dos Territórios de Expansão Planejada (TEP);**
- 3) Quadro 03 – Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo Por Zona de Uso;**
- 4) Quadro 04 - Parâmetros de Incomodidade por Zona;**
- 5) Quadro 05 – Condições de Instalação do Uso Residencial;**
- 6) Quadro 06 – Condições de Instalação do Uso Não Residencial;**
- 7) Quadro 07 – Zona de Comércio e Serviços (ZCC e ZCCR);**
- 8) Quadro 08 – Sistema Viário – Padrões de Projeto;**
- 9) Quadro 09 – Sistema Viário – Seção Transversal;**
- 10) Quadro 10 – Fator de Planejamento (Fp); e,**
- 11) Quadro 11 – Fator Social (Fs).**

A constituição dos Quadros nasceu com o objetivo de facilitar a identificação das informações técnicas, os parâmetros e índices estabelecidos na Lei de forma clara e rápida para consulta. Segue alguns exemplos dos Quadros sistematizados:



Figuras 99, 100 e 101. Exemplos de Quadros sistematizados com parâmetros da Lei

CATEGORIA DE USO		Atividade	Critério de Classificação		Estacionamento Coletivo Número mínimo de vagas de automóveis (g) (h) (i)	Área para embarque e desembarque (d)	Vagas para carga e descarga		Largura mínima de via	Polo Gerador de Tráfego (GIT)	Grande Impacto Urbanístico (EIV/RITT)	
			Área Útil (m²)	Lotação Máxima			Número de vagas para utilitário	Número de vagas para caminhão				
B	B1, B2	Serviços de hospedagem - Hotéis e assealhados (Hotéis, motéis, pensões, hospedarias, albergues, casas de hóspedes) e Habitações coletivas com mais de 16 leitos. Não abrange abrigos geriatricos. Serviços de hospedagem - Hotéis residenciais (Hotéis e assealhados com cozinha própria nos apartamentos (incluem-se apart-hotéis, hotéis residenciais)	até 300 m²	NA	facultativo	NA	NA	NA	≥ 8m	NA	NA	
			de 300 m² até 1.500 m²		1 vaga/2 apto até 50m² 1 vaga/apto > 50m²	SIM	1	NA	≥ 12m	NA	NA	
de 1.500 m² a 5.000 m²	1 vaga/ 10 m² de sala de convenções 1 vaga/ 80m² área uso coletivo aberta ao público externo	SIM	1/4000m²		1/6000m² (c)	≥ 14m	NA	SIM				
C	C1	Comércio Varejista em geral, de pequeno porte (Armarinhos, tabacarias, mercearias, fruterias, bufetes e outros) Obs.: Empreendimentos com área computável superior a 500m² serão enquadradas na categoria C2	até 300 m²	NA	facultativo	NA	NA	NA	≥ 6m	NA	NA	
			de 300 a 500 m²	NA	1/80m²	NA	NA	NA	≥ 8m	NA	NA	
			de 500 a 1.000 m²	NA	1/80m²	SIM	1	NA	≥ 12m	NA	NA	
C	C2	Comércio Varejista de grande e médio portes (Edifícios de lojas, lojas de departamentos, lojas, galerias comerciais, supermercados em geral, mercados e outros) Obs.: Empreendimentos com área computável superior a 10.000 m² serão enquadradas na categoria C3	de 1.000 a 3.000 m²	NA	1/80m²	SIM	1	1	≥ 12m	GIT-1	NA	
			de 3.000 até 10.000 m²	NA	1/50m²	SIM	1/3000m²	1/3000m²	≥ 12m	GIT-2	SIM	
			de 10.000 até 50.000 m²	NA	1/35m²	SIM	1/3000m²	1/3000m²	≥ 15m	GIT-2	SIM	
C	C3	Centros comerciais (Hipermercado, centros de compras em geral, shopping centers)	de 10.000 até 50.000 m²	NA	1/35m²	SIM	1/3000m²	1/3000m²	≥ 18m	GIT-3	SIM	
			de 50.000 m²	NA	1/35m²	SIM	1/3000m²	1/3000m²	≥ 18m	NA	NA	
			de 1.500 a 5.000 m²	NA	1/80m²	NA	1	NA	≥ 8m	NA	NA	
D	D1, D2, D3	Locais para prestação de serviços profissionais ou condução de negócios (Escritórios administrativos ou técnicos, consultórios, repartições públicas, cabeleiros, laboratórios de análises clínicas sem internação) Agências bancárias e assealhados Serviços de reparação (exceto os classificados em G e I) (Lavarandias, assistência técnica, reparação e manutenção de aparelhos eletrodomésticos, chaves, pintura de interiores e outros)	até 300 m²	NA	facultativo	NA	NA	NA	≥ 8m	NA	NA	
			de 300 a 1.500 m²	NA	1/80m²	NA	1	NA	≥ 8m	NA	NA	
			de 1.500 a 5.000 m²	NA	1/80m²	NA	1/2000m²	1/2000m²	≥ 12m	GIT-1	NA	
E	E1	A- Escolas de educação básica (Educação infantil, ensino fundamental, ensino médio) B- Escolas de educação superior e outras (ensino técnico profissionalizante, educação profissional e não serido)	até 300 m²	NA	A- facultativo B- facultativo	NA	NA	NA	≥ 8m	NA	NA	
			entre 300 e 500 m²	NA	SIM (e)	1	NA	≥ 8m	NA	NA		
			entre 500 e 1.500 m²	NA	SIM (e)	1	NA	≥ 12m	GIT-1	NA		
E	E2 (f)	Espaço para cultura física (Academia, locais de esportes não incluídos em F-3, sauna, casas de fisioterapia e outros.)	de 1.500 até 3.000 m²	NA	A- 1/100m² B- 1/50m²	SIM (e)	2	NA	≥ 14m	GIT-1	NA	
			de 3.000 até 5.000 m²	NA	SIM (e)	2	NA	≥ 14m	GIT-2	SIM		
			de 5.000 m²	NA	SIM (e)	1/2000m² para utilitário	1/2000m² (c)	≥ 15m	GIT-2	SIM		
F	F1, F2, F4	Locais onde há objetos de valor inestimável (Museus, galerias de arte, arquivos, bibliotecas e assealhados) Templos e auditórios (igrejas, sinagogas, templos e auditórios em geral) Estações e terminais de passageiros (Estações rododferroviárias, aeroportos, estações de transbordo e outros)	até 300 m²	até 100	facultativo	NA	NA	NA	≥ 6m	NA	NA	
			de 300 até 1.500 m²	até 100	1 vaga para cada 20 pessoas do número total de pessoas apresentado no cálculo de lotação máxima de acordo com código de obras	NA	NA	NA	≥ 8m	GIT-1	NA	
			de 101 a 500	até 100	SIM	1/4000m²	1/4000m²	≥ 12m	GIT-1	NA		
F	F3, F5, F6 e F9	Centros esportivos (Estádios, ginásios e piscinas cobertas com arquibancadas, arenas em geral) Locais para produção e apresentação de artes cênicas (Teatros em geral, cinemas, óperas, auditórios de estudos de rádio e televisão e outros) Clubes sociais (Boates e clubes noturnos em geral, salões de baile, restaurantes dançantes, clubes sociais e assealhados, salões de festas, buffets) Recreação pública (zoológico, parques recreativos e assealhados) Exposição de objetos ou animais	até 250 m²	até 100	facultativo	NA	NA	NA	≥ 8m	NA	NA	
			de 250 m² até 5.000 m²	até 100	1 vaga para cada 20 pessoas do número total de pessoas apresentado no cálculo de lotação máxima de acordo com código de obras	NA	1	1/4000m²	1/4000m²	≥ 8m	GIT-1	NA
			de 5.000 m²	de 101 a 500	SIM	1/4000m²	1/4000m²	≥ 14m	GIT-1	NA		

QUADRO 04
PARÂMETROS DE INCOMODIDADE POR ZONA DE USO
ANEXO À LEI COMPLEMENTAR Nº.

Zona	Subzona	Identificação	Índice de Ruído Ambiental Máximo (IRA max)	Gerador de Incomodidade de Tráfego Máximo (GIT max)	Nível Crítico de Avaliação (NCA) para ambiente externo (NCA)	
					Emissão de ruído das 7h às 22h	Emissão de ruído das 22h às 7h
ZC	ZCC-A	Zona Corredor de Comércio e Serviços Restritos	(a) (h)	1 (j)	55	50
	ZCC	Zona Corredor de Comércio e Serviços	(g)	3	60	55
	ZEA	Zona Especial Aeroportuária				
ZE	ZET	Zona Especial Polo Tecnológico	(a)	(a)	(a)	(a)
	ZEU	Zona Especial Universidade de São Paulo				
	ZEM	Zona Especial de Mineração	(a)	(a)	(b)	(b)
ZM	ZEAD	Zona Especial do Ativo Sanitário Desativado	(a)	(a)	(a)	(a)
	ZMA-1	Zona Mista de baixo impacto ambiental e urbanístico	1,0	1 (j)	55	50
	ZMA-2	Zona Mista de baixo impacto ambiental e médio impacto urbanístico	1,5	1 (j)	55	50
	ZMA-3	Zona Mista de médio impacto ambiental e urbanístico	2,0	2 (j)	60	55
	ZMA-4	Zona Mista de médio impacto ambiental e alto impacto urbanístico	2,5	2 (j)	60	55
ZPA	ZM1-ESP	Zona Mata Santa Teresa - Estação Ecológica de Ribeirão Preto	(a)	(a)	50	45
	ZM2A	Zona Mata Santa Teresa - Zona de Aproveitamento da Estação Ecológica de Ribeirão Preto				
	ZM3P	Zona Mista de São Bento				
	ZJP	Zona Mista do Jardim Palmeres	(a)	(a)	(a)	(a)
	ZESG	Zona Estação Ecológica Guaraní				
ZRU	Zona Parque Luiz Roberto Vidal					
ZPC	Zonas de Proteção ao Patrimônio Cultural, Histórico e Artístico	(a)	(a)	(a)	(a)	
ZIND	ZIND-1	Zona Industrial 1, de médio impacto ambiental	3,0	3	70	60
	ZIND-2	Zona Industrial 2, de alto impacto ambiental	4,0 (e)	3	70	60
ZR	ZR	Zona Rural	(f)	(f)	40	35
ZPM	ZPM	Zona de Proteção Máxima	N.A.	N.A.	50	45
ZUE	ZUE	ZUE - Zona de Uso Especial	(a)	(a)	(a)	(a)
Áreas Estritamente Residenciais definidas em Restrição Cartorial			N.A.	1 (j)	50	45

QUADRO 10
FATOR DE PLANEJAMENTO (FP)
ANEXO À LEI COMPLEMENTAR Nº.

UIOP	SETOR/REGIÃO	FATOR PLANEJAMENTO (FP)
UIOP 01-CE	Centro Expandido	0,05
UIOP 02-N	Norte	0,15
UIOP 03-AER	Entorno do Aeroporto	0,20
UIOP 04-L	Leste	0,15
UIOP 05-L	Leste	0,15
UIOP 06-BO	Boulevard	0,15
UIOP 07-S	Sul	0,20
UIOP 08-O	Oeste	0,10
UIOP 09-O	Oeste	0,25
UIOP 10-O	Oeste	0,10
UIOP 11-O	Oeste	0,10
UIOP 12-N	Norte	0,30
UIOP 13-L	Leste	0,25
UIOP 14-L	Leste	0,20
UIOP 15-L	Leste	0,25
UIOP 16-S	Sul	0,25
UIOP 17-S	Sul	0,25
UIOP 18-BP	Bonfim Paulista	0,20
UIOP 19-S	Sul	0,25
UIOP 20-O	Oeste	0,25
UIOP 21-O	Oeste	0,25
UIOP 22-O	Oeste	0,20

TEP	SETOR/REGIÃO	FATOR PLANEJAMENTO (FP)
TEP N	Norte	0,50
TEP L	Leste	0,30
TEP SE	Sudeste	0,30
TEP S	Sul	0,35
TEP SO	Sudoeste	0,35
TEP O	Oeste	0,35
TEP NO	Noroeste	0,40

Fonte: LPUOS, 2021



16. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A construção desta nova Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo remete às discussões que motivaram a atualização da LC nº 2.157/2007 em 2012, que resultaram na LC nº 2.505, declarada inconstitucional em 2015.

Naquele momento já se via movimentação do dinâmico mercado imobiliário de Ribeirão Preto para que a Administração Municipal se atentasse à conscientização necessária que o momento solicitava.

Avanços vistos naquele momento prosperaram e deixaram expostos inquietudes premissas para uma nova regulamentação legislativa sobre os regramentos à urbanificação do solo e todos os seus parâmetros de uso e ocupação.

Com a aprovação da revisão do Plano Diretor em 2018, evidenciou-se a urgência da exposição de uma nova lei de parcelamento, uso e ocupação solo, principalmente porque um novo perímetro de expansão urbana estava criado e sua ocupação somente poderia ocorrer após a parametrização desta nova zona. São mais de 102 milhões de metros quadrados expandidos da zona urbana com o objetivo de gerar investimentos, novas centralidades, novo mercado imobiliário, suprimir demandas latentes de moradia e geração de emprego e renda, enfim, aguardando o direcionamento urbanístico para estas frentes que surgem com esta Lei de parcelamento, uso e ocupação do solo.

A contratação da Fundação Instituto de Pesquisas Econômica ligada à Universidade de São Paulo – FIPE/USP trouxe uma visão ampla de novos parâmetros a serem considerados na Lei que estava em revisão/construção. Esta consultoria esteve ativa até o final de 2020, sendo finalizada com uma proposta de texto que sofreu adequações realizadas pelos técnicos à época.

Até 2020 a Administração Municipal realizou discussões técnicas com 20 audiências abertas à população, reuniões técnicas com órgãos colegiados, organizações da sociedade, representantes de classes, meios acadêmicos e segmentos diversos que resultaram 435 manifestações ao Projeto de Lei. Algumas destas audiências foram realizadas no modelo virtual decorrente do período de distanciamento por conta da pandemia do Coronavírus e algumas manifestações não puderam ser amplamente discutidas pela ausência de participantes.

A partir de 2021 uma nova equipe iniciou novas adequações ao texto de acordo com o entendimento da gestão e 4 novas audiências foram realizadas, sendo 3 no formato virtual ainda decorrente do isolamento por conta da pandemia e 1 audiência foi possível acontecer no formato presencial, com transmissão via plataforma digital.

A lei que tinha como um dos objetivos ser reduzida, aparentemente foi ampliada, mas é importante destacar que vários detalhes e procedimentos oriundos de outros normativos dispersos foram incorporados à esta Lei, facilitando a consulta a uma única peça legislativa.

A lei que abordava o uso, ocupação e parcelamento do solo aprovada no final da década de 1970 como Lei Complementar nº **3.346/1977** possuía 72 artigos e ± 90 outras leis de alterações. Em 2007, a **LC nº 2.157** foi aprovada com 163 artigos, 8 anexos e mais 4 tabelas. Quando a Lei Complementar nº 2505/2012 foi aprovada, a proposta tinha 239 artigos e 10 anexos, entretanto esta lei foi arguida de inconstitucionalidade e perdeu sua validade,



retornando a validade para a LC 2.157/2007. Com a proposta de discussão de uma nova revisão, em 2020 a proposta trazia a intenção de 332 artigos, 15 Quadros e 28 mapas, o que foi considerado por alguns um volume exagerado.

A lei complementar elaborada pelos técnicos da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano e apresentada em 2021 conseguiu um texto com 299 artigos, 11 Quadros e 4 Mapas.

Alguns pontos da Lei merecerão regramento específico dada a complexidade do tema e a sua dinâmica ativa, devendo acompanhar o comportamento da sociedade e das tendências de mutabilidade urbana decorrente da vivacidade do território e sua população.

São estabelecidos prazos em diversos momentos para o tratamento da aplicabilidade desta lei, devido à necessidade de se respeitar o comportamento de cada situação estabelecida.

Vale reforçar que foram consideradas na formulação deste Projeto de Lei as doze outras leis de regulamentação ao Plano Diretor previstas no artigo 177 da lei 2688 2018 já mencionadas e aqui destacadas:

- a. **Código Municipal do Meio Ambiente:** com diversos pontos comuns, complementares e suplementares, foram amplamente discutidos com os técnicos da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano e da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, além das contribuições feitas nas audiências e/ou encaminhadas à equipe técnica;
- b. **Código de Obras:** como a Revisão já foi realizada e a nova LC nº 2.932/2019 já está em vigor, várias reuniões com os técnicos do Departamento de Análise e Controle de Projetos da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano foram feitas com a Equipe Técnica que coordenou esta Lei de forma a convergir os interesses e evitar conflitos, ao mesmo tempo que foi possível avançar em assuntos complementares que são matéria da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;
- c. **Plano Viário:** como já mencionado, esta lei foi desmembrada de forma que as definições de projetos e traçado foram incorporadas nesta Lei e seu conteúdo operacional e estrutural foi tratado na Lei do Plano de Mobilidade Urbana;
- d. **Plano Municipal de Saneamento Básico:** da mesma forma que com outras leis, a Equipe Técnica da LPUOS acompanhou os avanços das discussões dessa lei, tanto em suas audiências quanto no texto encaminhado para manter a sinergia no que se coube;
- e. **Plano de Gestão Integrada dos Resíduos Sólidos:** como este tema foi incorporado em um dos eixos do Plano Municipal de Saneamento Básico, as questões foram da mesma forma discutidas entre os técnicos que trabalharam na lei com a Equipe Técnica da LPUOS;
- f. **Código de Posturas Municipais:** esta lei foi construída no município, haja vista sua ausência de forma organizada, destacando-se que até então, alguns assuntos possuíam legislação individualizada; os técnicos da Equipe que coordenou a LPUOS acompanharam a formulação da lei e suas audiências;



- g. Plano de Macrodrenagem:** este assunto tem uma grande relevância com a desenvolvimento físico da cidade com preocupações diversas sobre a drenagem urbana, incorporadas ao Plano de Saneamento Básico, já que este é também um de seus eixos;
- h. Plano de Mobilidade Urbana:** com grande influência na política urbana da cidade, o desenvolvimento do Plano de Mobilidade Urbana teve acompanhamento direto dos técnicos que elaboraram a LPUOS;
- i. Plano Municipal de Turismo:** foi a primeira lei a ser aprovada dentro do conjunto de leis complementares previstas; este tema tem relação forte com a economia e a gestão da cidade, associada às questões de mobilidade e estrutura física, principalmente o uso do solo e a oferta de equipamentos públicos, por isso, membros da Equipe Técnica acompanhou o processo de sua formulação e aprovação;
- j. Código Sanitário Municipal:** o município não possuía, até então, um código municipal sanitário, dificultando alguns procedimentos ligados à saúde pública, inclusive no tocante à produção dos espaços coletivos; a lei já aprovada teve o acompanhamento da Equipe Técnica da LPUOS;
- k. Revisão do Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS:** a proposta do PLHIS traz uma leitura atualizada das condições habitacionais de interesse social de forma a orientar o uso e a ocupação do solo, previstos na LPUOS; as discussões dessa lei foi acompanhada pelos técnicos da Equipe da LPUOS garantindo a relação positiva entre as duas leis;
- l. Lei de Habitação de Interesse Social:** a LC nº 2.927/2018 que dispõe sobre a Habitação de Interesse Social é uma inovação legislativa que aborda esta matéria e foi construída para criar subsídios importantes de estímulo à produção destas configurações habitacionais e o mercado popular; a Equipe Técnica acompanhou a formulação e aprovação desta lei, assim como sua regulamentação e a levou em consideração na elaboração da LPUOS.

Outro conjunto de informações técnicas importantes no processo de elaboração desta Lei está exposto nos 6 Anexos já relacionados aqui e assim apresentados:

Anexo I – Relatório das Audiências Técnicas, Audiências Públicas e Reuniões de Colegiados

Documento que apresenta todo o processo de elaboração da Lei, suas audiências e reuniões que orientaram a construção desta Lei.

Anexo II – Relatório das contribuições apresentadas ao Texto do projeto de lei

Relaciona todas as contribuições, dúvidas e sugestões recebidas durante todo o processo de elaboração desta lei, sejam apresentadas nas audiências ou encaminhadas pelos diversos canais de comunicação.



Anexo III – Análise de Dados e Legislação Existente

Este e os demais 3 Anexos que se seguem descritos foram elaborados pela Consultoria ao processo de Revisão desta lei feita pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – FIPE. Neste documento encontra-se a análise da legislação existente com o viés do planejamento urbano e outros normativos associados a esta matéria, subsidiando a construção desta Lei.

Anexo IV – Diagnóstico Socioeconômico

Apresenta uma a leitura e análise dos dados socioeconômicos do município para subsidiar os trabalhos desta Lei e suas eventuais consequências sociais e econômicas.

Anexo V – Síntese Ambiental

É feita uma leitura e diagnóstico das questões ambientais de forma orientar e direcionar a política de uso e ocupação do solo no município e, conseqüentemente, as diretrizes e parâmetros para o parcelamento do solo.

Anexo VI – Diagnóstico Urbanístico

Por fim este diagnóstico faz a leitura das atuais condições urbanas do município possibilitando a construção de conceitos e estabelecimentos de parâmetros, índices e diretrizes que direcionam a política urbana, inclusive na Zona de Expansão Urbana no município.

Espera-se, assim, ter atingido o objetivo de apresentar ao município de Ribeirão Preto e sua população um documento importante, inovador, socialmente justo e progressista, que atende os anseios da sociedade e respeita a integridade territorial e ambiental, estruturando a Política Urbana municipal, em atendimento aos Artigos 182 e 183 da Constituição Federal, à Lei Federal nº 10.257/2010 que instituiu o Estatuto da Cidade e à Lei Complementar Municipal nº 2.688/2018 que dispõe sobre o Plano Diretor de Ribeirão Preto.

Ribeirão Preto, fevereiro de 2022.

Daniel Marques Gobbi

Secretário de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Amauri Francisco Lépore

Diretor do Departamento de Urbanismo

Luiz Gustavo Batistuti Moreira – Arquiteto e Urbanista

Chefe da Divisão de da Divisão de Análise de Projetos

José Antônio Lanchoti – Arquiteto e Urbanista

Divisão de Organização Territorial e do Uso do Solo