



Câmara Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

AUTÓGRAFO Nº 254/2018
Projeto de Lei Complementar nº 86/2018
Autoria do Executivo Municipal

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 E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A CÂMARA MUNICIPAL DE RIBEIRÃO PRETO, NA FORMA DA LEI, APROVA:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Ficam, por esta lei complementar, disciplinadas 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.

§ 1º. 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.

§ 2º. A ampliação da oferta de soluções de moradias de HIS compreende:

- 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.



Câmara Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

§ 3º. Constituem instrumentos de estímulo e indução para a ampliação da oferta de HIS:

- 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.

Art. 2º. A ampliação da oferta de HIS submete-se às seguintes disposições:

- 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.

CAPÍTULO II DAS DISPOSIÇÕES GERAIS





Câmara Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Art. 3º. A Habitação de Interesse Social (HIS) é a solução de moradia ou 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.

§ 1º. Para os efeitos desta lei complementar, a HIS será enquadrada nas seguintes classes:

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.

§ 2º. Habitação de Mercado Popular (HMP) é unidade habitacional destinada a famílias com renda familiar bruta mensal entre 6 (seis) e 10 (dez) salários mínimos.

§ 3º. O salário mínimo de referência é aquele estabelecido em nível federal.

Art. 4º. Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, compreendem a identificação de áreas especiais cuja destinação deve contemplar a produção de soluções de moradia voltada à população de baixa renda, conforme definição estabelecida nesta Lei, 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 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 no Anexo V do Plano Diretor, Lei Complementar nº 2.866, de 2018, e assim subdivididas:

1



Câmara Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

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.

§ 1º. 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.

§ 2º. Qualquer área, mesmo não demarcada como ZEIS, poderá, por proposta do seu proprietário/empreendedor, desde que o empreendimento proposto atenda as disposições estabelecidas nesta lei complementar.

§ 3º. Em consonância com o previsto no § 1º do art. 56 do Plano Diretor – Lei Complementar nº 2.866, de 2018, tendo em vista o volume de áreas demarcadas para ZEIS 1 e o volume de áreas necessárias apontado no PLHIS - Plano Local de Habitação de Interesse Social, 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, podendo:

I - este percentual, em valor equivalente à área considerada urbanizada, ser transferido para outro local, especialmente dentro de ZEIS 1, mediante a implantação, a critério da administração municipal, 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.



Câmara Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

§ 4º. Na regulamentação do disposto no parágrafo anterior, o Poder Executivo considerará o tamanho das glebas ou áreas disponíveis e a quantidade de moradias ou oferta de soluções de HIS na região, buscando evitar grandes aglomerações de HIS.

Art. 5º. 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.

§ 1º. O número de unidades geradas a partir da aplicação dos percentuais mínimos referidos no inciso I, alínea “b” do inciso II e inciso III será distribuído por classe de HIS, definida no art. 3º, conforme disposto no Anexo I.

§ 2º. A exigência estabelecida no inciso I, poderá excepcionalmente ser atendida, na mesma unidade de ocupação planejada, em um ou mais lotes, utilizando-se o total da área a ser construída computável do empreendimento em todos os lotes envolvidos como base para o cálculo da percentagem a ser destinada para HIS.

§ 3º. A municipalidade será responsável por atestar a comercialização nos percentuais destinados a HIS e por classe, de acordo com os parâmetros desta lei complementar e conforme definido na aprovação do empreendimento.



Câmara Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

§ 4º. 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.

§ 5º. 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.

Art. 6º. Para fins de aplicação desta lei complementar, ficam definidas as seguintes modalidades de produção destinada à HIS:

I - Parcelamento do Solo de Interesse Social (PIS): compreende empreendimento nas modalidades de parcelamento do solo, previstas na legislação vigente, para a produção de lotes predominantemente destinados a HIS nos percentuais estabelecidos nesta lei complementar, podendo conter outros usos compatíveis ao residencial;

II - Empreendimento Habitacional de Interesse Social (EHIS): compreende a construção de edificação ou conjunto de edificações, nas tipologias unifamiliar e ou plurifamiliar, composto predominantemente de unidades de HIS, conforme detalhado no Anexo I desta lei complementar, podendo conter outros usos compatíveis ao residencial;

III - Empreendimento de Habitação de Mercado Popular e Habitação de Interesse Social (EHMP/HIS): compreende a construção de edificação ou conjunto de edificações, nas tipologias unifamiliar e ou plurifamiliar, composto por unidades de HMP e HIS conforme detalhado no Anexo I desta lei complementar, podendo conter outros usos compatíveis ao residencial;

IV - Plano Integrado Habitacional de Interesse Social (PI-HIS): compreende empreendimento conjugado de PIS e EHIS, sejam unifamiliares e ou plurifamiliares.



Câmara Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Parágrafo único. Para fins de aplicação de quaisquer dispositivos desta lei complementar, será exigida uma composição mínima de classes de HIS conforme estabelecido no Anexo I.

Art. 7º. São considerados agentes promotores das modalidades referidas no artigo anterior:

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.

§ 1º. Pessoas físicas que pretendam construir uma unidade habitacional, seja para fins residenciais próprios ou para comercialização, podem usufruir dos dispositivos desta lei complementar.

§ 2º. EHMP/HIS podem ser produzidos por agentes privados, sejam entidades representativas de moradores, cooperativas habitacionais ou empresas que desenvolvam empreendimentos imobiliários.

§ 3º. Os agentes promotores deverão cadastrar-se junto à municipalidade, previamente à aquisição de lotes vinculados a HIS e para a comercialização de unidades de HIS.

CAPÍTULO III

DAS ESPECIFICAÇÕES DA UNIDADE DE HIS

Art. 8º. A unidade de HIS deve atender aos seguintes parâmetros mínimos:



Câmara Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

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.

§ 1º. 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;



Câmara Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

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.

§ 2º. 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.

§ 3º. A previsão de ampliação, citada na alínea “a” do inciso II e no inciso I do § 1º, 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.

§ 4º. Considera-se área útil, a área construída, subtraída dos espaços ocupados pelas paredes, colunas ou elementos construtivos que não permitam sua utilização.

CAPÍTULO IV

DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO PARA HIS

Seção I

Do Uso do Solo para HIS



Câmara Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Art. 9º. A produção de unidades de HIS, de acordo com os parâmetros estabelecidos por esta lei complementar, poderá ser autorizada na zona urbana ou de expansão urbana, onde o uso residencial for permitido pela legislação vigente e em conformidade com as convenções urbanísticas devidamente registradas dos loteamentos, conforme o caso.

§ 1º. Os EHIS e EHMP/HIS são permitidos em áreas de origem pública ou de Consórcio Imobiliário.

§ 2º. São permitidos, ainda, em imóveis objeto de requalificação por mudança de uso para HIS, mediante Decreto do Executivo, declarando o Interesse Social/Utilidade Pública.

§ 3º. 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.

Art. 10. 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.

§ 1º. A exigência estabelecida no **caput** deste artigo não se aplica aos imóveis:

I - públicos, destinados a serviços da Administração Pública e serviços públicos de abastecimento, bem como a equipamentos sociais de educação, saúde, assistência social, cultura, esportes, lazer e infraestrutura urbana;



Câmara Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

II - integrantes de Áreas Protegidas, Áreas Verdes, tombados ou em processo de tombamento.

§ 2º. No EHIS ou EHMP/HIS localizado em ZEIS, são permitidas todas as subcategorias de uso residencial e as subcategorias de uso não residencial definidas na legislação municipal para as diferentes ZEIS, observados os parâmetros de incomodidade.

Art. 11. 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.

§ 1º. 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, conforme orientação no âmbito das diretrizes urbanísticas e levantamentos apresentados no processo de licenciamento.

§ 2º. 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.

§ 3º. O cumprimento da exigência do Inciso II quanto à distribuição e localização dos usos não residenciais deverá ser orientado no âmbito das diretrizes urbanísticas.



Seção II

Dos Parâmetros de Ocupação para EHIS E EHMP/HIS

Art. 12. Condomínios na tipologia Conjunto Horizontal ou Conjunto Vertical devem atender às seguintes disposições:

I - ser implantado em lote com no mínimo 200,00 m² (duzentos metros quadrados) e no máximo 20.000,00 m² (vinte mil metros quadrados);

II - comportar, no máximo, 500 (quinhentas) unidades habitacionais por lote.

Art. 13. As vias de circulação internas aos condomínios, seja em Conjunto Horizontal ou Vertical, devem:

I - ter faixa para circulação de veículos de, no mínimo, 6,00 m (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.

Art. 14. 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 1.500,00m² (mil e quinhentos metros quadrados) na ZUP e de até 1.000,00m² (mil metros quadrados) nas demais zonas;

b) facultativas quando o EHIS estiver localizado a uma distância de até 300m (trezentos metros) de corredor de ônibus implantado;

c) obrigatórias em EHIS e EHMP/HIS, em lotes com área acima de 1.500,00m² (mil e quinhentos metros quadrados) na ZUP e de 1.000,00m² (mil metros quadrados) nas demais zonas, na proporção mínima de 1(uma) vaga para cada 3 (três) unidades habitacionais.



Câmara Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

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.

§ 1º. 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.

§ 2º. Em EHIS e EHMP/HIS o número de vagas para automóveis não pode ultrapassar a razão de 1 (uma) vaga por unidade habitacional.

§ 3º. 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.

§ 4º. 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 no § 2º e explorada comercialmente, mantida a condição de área não computável estabelecida pelo artigo 20.

§ 5º. O dimensionamento mínimo admitido para as vagas será definido em regulamentação específica, que considerará, entre outras variáveis, as peculiaridades da localização do empreendimento, da quantidade de HIS e da sua implantação.

Art. 15. 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:



Câmara Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

- 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 (um 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.

§ 1º. 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.

§ 2º. Os demais critérios para estabelecimento de recuos constam na legislação vigente.

Art. 16. 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: 1,00m (um metro) a partir do alinhamento do lote;
- II** - vias de acesso, vias locais e coletoras: 4,00m (quatro metros) em relação à guia;
- III** - avenidas e vias marginais: 6,00m (seis metros) em relação à guia.

§ 1º. 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.

§ 2º. 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



Câmara Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

ocupação por vagas de garagem, devendo estar fisicamente integrada ao passeio público, com acesso irrestrito.

Art. 17. 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.

Art. 18. 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).

§ 1º. 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.



Câmara Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

§ 2º. No caso de reforma de edificação existente, a exigência deste artigo estará dispensada em caso de comprovada impossibilidade de aplicação.

Seção III

Da Taxa de Ocupação

Art. 19. A taxa de ocupação máxima para EHIS e EHMP/HIS será variável de acordo com a localização e a distribuição de classes de HIS, conforme o Anexo I.

Parágrafo único. Em Zona de Uso Especial (ZUE), a taxa de ocupação máxima será de 70% (setenta por cento), respeitadas demais condicionantes ambientais.

Seção IV

Do Coeficiente de Aproveitamento

Art. 20. Para o cálculo do Coeficiente de Aproveitamento (CA), em EHIS 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 à carga e descarga, se houver, incluindo as respectivas áreas de circulação e manobra.

Parágrafo único. Em edificações de uso misto, as áreas privativas de uso não residencial serão obrigatoriamente computadas.



Câmara Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Seção V

Do Gabarito

Art. 21. Os EHIS e EHMP/HIS poderão ultrapassar o gabarito básico em todas as Macrozonas Urbanísticas definidas no Plano Diretor.

§ 1º. 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.

§ 2º. Na Zona de Amortecimento da Mata de Santa Tereza o gabarito obedecerá ao estabelecido no Plano de Manejo da Estação Ecológica Ribeirão Preto.

§ 3º. Deverá ser respeitado o gabarito máximo fixado pela legislação vigente e pelas convenções urbanísticas devidamente registradas dos loteamentos, conforme o caso.

§ 4º. Para os efeitos desta lei complementar, o gabarito básico para as edificações em EHIS e EHMP/HIS poderá ser admitido com até 10,60 m (dez metros e sessenta centímetros).

CAPÍTULO V

DO PARCELAMENTO DO SOLO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 22. O Parcelamento do Solo de Interesse Social (PIS) 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,



Câmara Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

destinando, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área à tipologia diversa da predominante.

§ 1º. Ficam isentas do atendimento ao inciso I as áreas cuja reserva para HIS foi estabelecida no parcelamento de origem.

§ 2º. A administração municipal poderá dispensar a exigência do inciso II, desde que manifestado o interesse público, consubstanciado na disponibilidade de provisão de infraestrutura e equipamentos públicos.

§ 3º. 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.

Art. 23. Os lotes destinados a HIS, sem a vinculação da produção da unidade habitacional, devem obedecer aos seguintes parâmetros mínimos:

I - área mínima de 100,0 m² (cem metros quadrados);

II - frente mínima de 6,0 m (seis metros).

§ 1º. Lotes produzidos na modalidade Plano Integrado podem ter dimensões reduzidas, conforme Seção II deste capítulo.

§ 2º. Os lotes com frente para avenidas e vias coletoras deverão observar os seguintes parâmetros mínimos:

I - área mínima de 250,0 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

II - frente mínima de 8,0 m (oito metros).

§ 3º. Para os lotes unifamiliares destinados para HIS-1 e 2 o empreendedor deverá disponibilizar, gratuitamente para os beneficiários dessas unidades HIS, mais de um



Câmara Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

modelo de projeto de unidade habitacional, atendendo às disposições do art. 8, acompanhado de projeto executivo.

Art. 24. O EHIS 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 áreas verdes e institucionais nos termos da Seção I deste Capítulo.

Art. 25. O terreno parcialmente ocupado por assentamento irregular, qualquer que seja a situação existente, pode ser parcelado para possibilitar a aprovação de EHIS na porção não ocupada e a regularização da porção ocupada, em procedimento separado.

Parágrafo único. A destinação de áreas públicas, no caso do parcelamento previsto no **caput** deste artigo, deve ser calculada sobre a área total do lote ou gleba a ser parcelada, observadas as disposições desta lei complementar, ficando dispensada nova destinação quando da regularização da porção ocupada.

Seção I

Das Áreas Verdes e de Lazer e Áreas Institucionais Públicas

Art. 26. Deverá ser reservado, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área da gleba para as áreas verdes e de lazer, respeitadas as condicionantes ambientais incidentes sobre a área a ser parcelada.

Parágrafo único. Na ZUE, a referida reserva deverá obedecer aos percentuais mínimos definidos pelo Plano Diretor e LPUOS.

Art. 27. A área institucional deve corresponder a, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área da gleba, cuja localização e dimensionamento devem atender aos seguintes parâmetros básicos:

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;



Câmara Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

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.

§ 1º. A obrigatória destinação de áreas públicas será dispensada em caso de lote resultante de parcelamento do solo, no qual já tenha ocorrido destinação de área pública no parcelamento de origem da gleba.

§ 2º. A reserva de área institucional exigida no **caput** pode, a critério da municipalidade, ser compensada pela construção de edificação ou conjunto de edificações com fins de equipamento público e/ou HIS-1 a 2, seja no próprio local ou em outro, conforme designado pela municipalidade.

§ 3º. 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.

Art. 28. Glebas com área inferior a 15.000 m² (quinze mil metros quadrados) podem sofrer as seguintes isenções, integral ou parcialmente:

I - da reserva de área institucional, a critério da municipalidade, mediante contrapartida financeira ao FIN-MORAR, conforme regulamentação por Decreto específico;

II - da reserva de área verde, com análise da Secretaria Municipal do Meio Ambiente, mediante compensação ambiental.

Parágrafo único. Os critérios de contrapartida financeira previstos no inciso I, terão por base o valor de mercado da área, considerada urbanizada, aferido pela Comissão de Avaliação Técnica de Imóveis do município.

Seção II

Do Plano Integrado Habitacional de Interesse Social – PI-HIS



Câmara Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Art. 29. Os EHIS e EHMP/HIS na modalidade Plano Integrado - parcelamento e edificação das unidades - devem atender às disposições desta lei complementar em relação ao uso e ocupação do solo e às edificações, bem como ao estabelecido neste Capítulo no que tange ao parcelamento do solo.

Parágrafo único. 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 80 m² (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.

Art. 30. 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.

Parágrafo único. A condição referida no **caput** deste artigo é dispensada para EHIS quando promovido por:

- I - Administração Pública Direta ou empresa com controle acionário da municipalidade;
- II - no âmbito de programas habitacionais desenvolvidos pelo Governo Federal, Estadual ou Municipal, desde que seja apresentada, pelo órgão público responsável, declaração de que o empreendimento está enquadrado no programa.

Seção III

Do Sistema Viário do Loteamento de Interesse Social (LIS)

Art. 31. O Loteamento de Interesse Social pode utilizar as seguintes disposições viárias especiais:



Câmara Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

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 m (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.

§ 1º. 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.

§ 2º. As vias de pedestre deverão prever arborização urbana.

§ 3º. 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 m (oitenta metros);
- c)** não ser via sem saída e ter pelo menos uma conexão com via de maior categoria;



Câmara Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

d) previsão de vagas públicas de estacionamento na proporção mínima de 1 (uma) vaga para cada 6 (seis) unidades residenciais.

§ 1º. Os projetos de vias compartilhadas deverão prever elementos de acalmia de trânsito visando a segurança dos pedestres.

§ 2º. As vias compartilhadas deverão prever arborização urbana.

§ 3º. Cada trecho de via de compartilhada admitirá no máximo 120 (cento e vinte) unidades habitacionais.

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).

Parágrafo único. As vias de acesso deverão prever arborização, considerando espaçamento mínimo de 12,00 m (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);



Câmara Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

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).

§ 1º. As vias locais deverão prever arborização, considerando espaçamento mínimo de 12,00 m (doze metros) entre árvores.

§ 2º. No caso de via local interligada ao sistema estrutural, os parâmetros são estabelecidos pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do município.

Art. 32. 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).

§ 1º. As vias compartilhadas deverão prever raio de concordância mínimo de 3,00 m (três metros) no alinhamento predial dos lotes de esquina.

§ 2º. Os raios de concordância no alinhamento predial dos lotes de esquina podem ser reduzidos em relação ao estabelecido na LPUOS, de acordo com o *caput*, admitindo-se outras soluções como esquinas chanfradas ou alargadas.

Seção IV

Da Infraestrutura do Loteamento de Interesse Social (LIS)

Art. 33. O LIS deve ser entregue com a infraestrutura urbana implantada pelo empreendedor, para além do regramento básico:





Câmara Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

- 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 lombofaixa 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.

§ 1º. A infraestrutura do loteamento deve ser projetada e executada de acordo com as normas técnicas em vigor e, em especial, as normas municipais, obedecendo às exigências de aprovação e garantia estipuladas na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS).

§ 2º. O loteamento deverá prever, ainda, a rede de energia elétrica e iluminação pública que será implantada, sob responsabilidade do empreendedor, pela Concessionária local.

CAPÍTULO VI

DAS OUTRAS MODALIDADES DE PROMOÇÃO DE HIS INDUZIDAS PELA MUNICIPALIDADE

Seção I

Da Urbanização e Regularização Fundiária

Art. 34. 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.



Câmara Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Parágrafo único. A critério da municipalidade, poderá ser elaborado mais de um Plano de Urbanização e Regularização para uma única área demarcada como ZEIS 2.

Seção II

Da Reforma e Requalificação de Edificação Existente para a Implantação de EHIS ou EHMP/HIS

Art. 35. 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 complementar.

§ 1º. 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.

§ 2º. 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 Gestão Pública e demais órgãos competentes; e

II - para fins de locação social, conforme as disposições estabelecidas na Seção IV.

§ 3º. Poderão ser aceitas soluções que não atendam integralmente às disposições previstas nesta lei complementar, desde que não comprometam a salubridade, nem acarretem redução de acessibilidade e de segurança de uso, observado o princípio de adaptação razoável. X



Câmara Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

§ 4º. Considera-se requalificação a reforma de edificação existente com área regular lançada no Cadastro Municipal há pelo menos 5 (cinco) anos, independentemente de eventual irregularidade na data do protocolo do pedido.

§ 5º. 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.

Seção III

Do Uso da Área Institucional para Fins de Moradia

Art. 36. 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.

§ 1º. 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.

§ 2º. 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.

Seção IV

Da Locação Social

Art. 37. 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:



Câmara Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

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.

Parágrafo único. 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.

CAPÍTULO VII DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

Seção I Do Direito de Construir

Art. 38. Esta lei complementar concede gratuidade ao direito de construir acima do coeficiente básico, sempre respeitados os coeficientes máximos de aproveitamento definidos pela LPUOS.

§ 1º. O usufruto da gratuidade é parametrizado em função da destinação mínima de unidades por classes de HIS até o percentual estabelecido em relação ao CA máximo do lote, conforme disposto no Anexo I.



Câmara Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

§ 2º. O descumprimento dos percentuais de HIS exigidos no Anexo I implicará na cobrança de outorga pelo município para o uso do coeficiente de aproveitamento acima do básico, sem prejuízo das penalidades previstas no Capítulo VIII.

§ 3º. Excepcionalmente, em função das dinâmicas urbanas, da demanda observada no município e da disponibilidade de crédito, a municipalidade poderá autorizar a permuta dos percentuais mínimos de HIS por classe estabelecidos no Anexo I, mediante contrapartida financeira ao FIN-MORAR, regulamentada em Decreto específico.

Seção II

Da Outorga Onerosa

Art. 39. 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.

Seção III

Do Crédito de Outorga a Partir da Produção de HIS-1 E 2

Art. 40. Em EHIS e EHMP/HIS 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:



Câmara Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

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 CEPAC-HIS 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.

§ 1º. 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.

§ 2º. 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.

§ 3º. A produção de HIS-3 ou HMP ou a produção de HIS em ZEIS não gera CEPAC-HIS.

§ 4º. 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.



Câmara Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

§ 5º. 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.

§ 6º. Um imóvel receptor pode utilizar mais de 1 (um) CEPAC-HIS, desde que observados o perímetro de utilização e o prazo de cada Certificado.

§ 7º. 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.

§ 8º. 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.

CAPÍTULO VIII

DOS REQUISITOS DE CADASTRO E CRITÉRIOS DE PRIORIZAÇÃO E INDICAÇÃO DA DEMANDA E SELEÇÃO DE BENEFICIÁRIOS PARA FINS DE COMERCIALIZAÇÃO DAS UNIDADES

Art. 41. 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: >



Câmara Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

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.

Art. 42. 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.

§ 1º. A ordem de prioridade de atendimento é estabelecida pela municipalidade, conforme os critérios definidos em Decreto Específico, cabendo ao promotor do empreendimento respeitar a ordem de prioridade estabelecida.

§ 2º. Constatado o esgotamento da demanda fornecida pelo cadastro municipal, poderá haver oferta ao mercado, porém os eventuais interessados deverão ser previamente cadastrados no Sistema Municipal de Administração da Demanda Habitacional para efetivar a comercialização.

§ 3º. A relação dos candidatos será publicada e constantemente atualizada na rede mundial de computadores através do sítio da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto e do órgão responsável pelo Sistema Municipal de Administração da Demanda Habitacional.

§ 4º. 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, na classe de HIS definida na aprovação do loteamento, cujos beneficiários deverão igualmente ser cadastrados no Sistema Municipal de Administração da Demanda Habitacional.



Câmara Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

§ 5º. A venda de lotes a agentes promotores, conforme estabelecido no parágrafo anterior, está condicionada à indicação de edificação compulsória, de acordo com os prazos estabelecidos pela legislação requerendo, ainda, o cadastramento prévio do agente junto à municipalidade.

§ 6º. 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.

§ 7º. 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.

§ 8º. 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.

Art. 43. 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.



Câmara Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Parágrafo único. Após a comercialização das unidades de HIS, a municipalidade emitirá Termo de Cumprimento do Atendimento de HIS, atestando a destinação para HIS.

CAPÍTULO IX DA FISCALIZAÇÃO E DAS PENALIDADES

Art. 44. 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.

Parágrafo único. Quando a infração não for solucionada no prazo estipulado, será aplicada multa em favor do Fundo de Incentivo à Construção de Moradia Popular (FIN-MORAR), conforme regulamentado por Decreto específico.

Art. 45. 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.



Câmara Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

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.

§ 1º. 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.

§ 2º. 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.

CAPÍTULO X

DOS INCENTIVOS FISCAIS PARA A PRODUÇÃO DE HIS

Art. 46. Os 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;



Câmara Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

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.

Art. 47. 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.

Art. 48. 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.

§ 1º. A redução prevista nos incisos I, II, e III, incidente sobre o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS) limita-se à 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. f



Câmara Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

§ 2º. A concessão da isenção prevista no § 1º deste artigo, refere-se aos serviços prestados no próprio local da obra ou com esta, especificamente relacionados, englobando os serviços relativos à 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.

Art. 49. 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.

Parágrafo único. Os incentivos fiscais previstos no **caput** deste artigo e nos incisos I e II. do artigo 48, serão aplicados a partir da aprovação do empreendimento habitacional de interesse social, exceto aqueles vinculados ao desenvolvimento do projeto.

Art. 50. 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.

§ 1º. Não haverá restituição de tributos regularmente pagos em momento anterior à publicação desta lei complementar.

§ 2º. O empreendimento destinado à locação social gozará de benefício fiscal, enquanto durar a locação.



Câmara Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

§ 3º. 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.

CAPÍTULO XI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 51. A manutenção das obras do loteamento/empreendimento até a sua aceitação final, pela municipalidade, é de responsabilidade do agente promotor.

Art. 52. A municipalidade poderá garantir assessoria técnica urbanístico-arquitetônica, jurídica e social gratuita à população de baixa renda, visando, notadamente, apoiar ações de regularização fundiária, qualificação dos assentamentos existentes e produção habitacional em regime de mutirão ou autogestão, entre outros.

§ 1º. O Poder Público Municipal poderá firmar convênios com entidades da sociedade civil para a realização dos objetivos constantes no **caput** deste artigo.

§ 2º. O fornecimento de projeto executivo pelo agente produtor, seja para ampliação ou construção, conforme previsto no § 3º do artigo 8º e no § 3º do artigo 23, deve ser acompanhado de Manual de orientação às famílias, em meio impresso e digital, contendo:

I - modelo de especificação sumária;

II - informação sobre assistência técnica disponível;

III - trâmites legais e documentação para formalização da construção junto à municipalidade.

✓



Câmara Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

§ 3º. O projeto executivo referido no parágrafo anterior deve ser composto, pelo menos, de planta baixa, 2 (dois) cortes, fachada, especificação e quantitativo de materiais, além de indicativo de planta de situação para cada modelo de lote e unidade.

Art. 53. Aplicam-se aos empreendimentos de interesse social, que estejam enquadrados nesta lei complementar, as disposições da legislação municipal vigente não estabelecidas por esta.

§ 1º. Podem ser utilizados os dispositivos previstos na LPUOS, não citados nesta lei complementar, desde que atendidas todas as condições nela estabelecidas.

§ 2º. Os casos omissos nesta lei complementar, que suscitarem dúvida quanto à aplicação técnica das disposições da legislação municipal vigente, serão dirimidas pela Secretaria responsável, com base em justificativa técnica.

Art. 54. A municipalidade regulamentará e disponibilizará um Caderno de Orientações técnicas para fins de aplicação desta lei complementar, a fim de contribuir para a adoção de desenhos e soluções que traduzam os princípios que norteiam esta lei complementar.

Art. 55. Ficam revogadas as seguintes disposições:

I - os incisos II e III do artigo 7º; o § 2º do Inciso III do artigo 62; os artigos 91, 92, 93, 97, 98, 99, 119, 120 e 137 da Lei Complementar nº 2.157/2007;

II - as Leis Complementares nº 2.380/2009 e nº 2.395/2010;

III - os Decretos de nº 036/2012, 378/2012, 040/2013 e 177/2015.



Câmara Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

Art. 56. Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as demais disposições em contrário.

Ribeirão Preto, 12 de dezembro de 2018.


IGOR OLIVEIRA
Presidente



Câmara Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

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 Lotes	
			% min de unidades por classe de HIS para CAB**		% min de unidades por classe de HIS para usufruto de gratuidade de CA acima do CAB***			≤ 1.000 m ²	> 1.000m ²	
		CA mínimo	HIS-1	HIS-2	HIS-1	HIS-2	% do CA			
ZEIS	ZUP	URB 1	75%	10%	50%	10%	50%	100%	0,85	0,8
						70%	70%			
	URB 2	65%	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	65%	10%	40%	5%	65%	60%	0,8	0,75	
						80%	50%			
ZUC - Setor Norte e Oeste - ZUR	URB 1	65%	10%	40%	5%	60%	100%	0,75	0,7	
					70%	70%				
URB 2	65%	10%	40%	5%	65%	60%	0,75	0,7		
					80%	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%	0,85	0,8	
						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%	0,8	0,75	
						70%	50%			
ZUC - Setor Norte e Oeste - ZUR	URB 1	60%	20%	40%	10%	50%	100%	0,75	0,7	
					60%	60%				
URB 2	55%	20%	40%	5%	55%	70%	0,75	0,7		
					60%	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.



Câmara Municipal de Ribeirão Preto

Estado de São Paulo

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 classes menores.