

LEI COMPLEMENTAR Nº 3175, DE 17 DE ABRIL DE 2023.

(Vide Leis Complementares nº [3217/2024](#) e nº [3250/2025](#), Decreto nº [137/2023](#))

DISCIPLINA O PARCELAMENTO, O USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE RIBEIRÃO PRETO, DE ACORDO COM AS DIRETRIZES ESTABELECIDAS PELA LEI COMPLEMENTAR Nº 2.866, DE 27 DE ABRIL DE 2018, QUE DISPÕE SOBRE O PLANO DIRETOR, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou o Projeto de Lei Complementar nº 11/2022, de autoria do Executivo Municipal e eu promulgo a seguinte lei:

TÍTULO I**DOS CONCEITOS E DOS OBJETIVOS PARA O ORDENAMENTO TERRITORIAL**

Art. 1º A disciplina do ordenamento territorial do Município de Ribeirão Preto pauta-se nos objetivos desta lei complementar, observando as diretrizes estabelecidas pela Lei Complementar nº 2.866, de 27 de abril de 2018 que institui o Plano Diretor do Município de Ribeirão Preto.

§ 1º Os conceitos e as definições utilizados nesta lei constam do Quadro 01, que é parte integrante desta lei complementar.

§ 2º O Ordenamento da cidade deve incentivar, por força desta lei complementar e outros normativos específicos, o conceito de cidade inteligente (smart city) nos empreendimentos urbanos e edificados, valorizando, dentre outros:

I - uso de metodologias de prevenção de crimes por meio do desenho urbano e ambiental;

II - incentivo ao desenvolvimento da cidade cognitiva por meio da utilização de dados produzidos pelos usuários;

III - implantação de Wi-Fi nos espaços públicos;

IV - uso de aplicativos para informações e alertas para residentes e usuários de espaços urbanos;

V - uso de via segregada para veículos autônomos de entregas de mercadorias e/ou deslocamento de moradores e visitantes;

VI - comunicação digital no mobiliário urbano e veículos públicos de transporte (táxis, ônibus, vans,

veículos por aplicativos);

VII - sistema de locação de bicicletas, patinetes dentre outros meios alternativos de locomoção;

VIII - pontos diversos de retirada com aplicativos de monitoramento;

IX - geração de energia sustentável para espaços públicos (solar, eólica, piezoelétrica, dentre outros);

X - monitoramento de tráfego e alertas de trânsito;

XI - painéis de energia solar nas edificações e no mobiliário urbano;

XII - mobiliário urbano com sistemas integrados de comunicação para difusão de informações públicas;

XIII - monitoramento do sistema de drenagem e reuso de água;

XIV - sistemas de monitoramento de Resíduos Sólidos Urbanos (RSU);

XV - sistemas de informações para os usuários/moradores da cidade; e, XVI - implantação de sistemas de coleta de lixo com bonificação integrada.

XVII - o envolvimento dos cidadãos nos espaços de decisões estabelecidas pelo Poder Público.

Art. 2º Constituem objetivos desta lei complementar:

I - estabelecer normas e condições para o parcelamento, uso e ocupação do solo no Município de Ribeirão Preto, devendo ser observadas, obrigatoriamente, por todos os munícipes, agentes públicos e privados;

II - definir as zonas de uso observando as diretrizes do macrozoneamento ambiental e urbanístico estabelecidas nos incisos I e II do artigo 56 do Plano Diretor de Ribeirão Preto;

III - definir as zonas de uso em conformidades com os objetivos e as diretrizes estabelecidas para as Unidades de Ocupação Planejada (UOP), os Territórios de Expansão Planejada (TEP) e as Unidades de Planejamento Local (UPL) definidos nesta lei;

IV - promover o desenvolvimento ordenado do espaço físico, disciplinando o uso do solo, para que as diversas atividades se distribuam de forma equilibrada pelo território urbano definido nesta lei;

V - ordenar a 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 - garantir que o desenvolvimento urbano atenda ao aumento populacional, visando a continuidade da malha urbana, evitando a formação de vazios urbanos e propondo o adensamento adequado às condições geomorfológicas das diferentes áreas que compõem o território do município;

VII - garantir que o desenvolvimento urbano atenda aos diversos segmentos sociais de forma equilibrada no território do município, priorizando os parcelamentos para população de baixa renda junto a equipamentos comunitários e ao transporte público e estimular as formas integradas de moradia para população de baixa renda;

VIII - buscar a aproximação do emprego e dos serviços urbanos à moradia;

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 - 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;

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, 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 2019 e aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável da ONU, Agenda Brasil 2030.

TÍTULO II DA DIVISÃO TERRITORIAL

Art. 3º O território do Município de Ribeirão Preto está dividido em zona urbana, zona de expansão urbana e zona rural, conforme artigo 54 do Plano Diretor de Ribeirão Preto e a demarcação no Mapa 01, integrante desta lei complementar.

CAPÍTULO I DO MACROZONEAMENTO

Art. 4º O Plano Diretor estabelece como diretrizes para o crescimento físico da cidade de Ribeirão Preto a observância dos Macrozoneamentos Ambiental e Urbanístico, estabelecidos nos incisos I e II do artigo 56 do Plano Diretor de Ribeirão Preto.

CAPÍTULO II DAS UNIDADES DE OCUPAÇÃO PLANEJADA, DAS UNIDADES DE PLANEJAMENTO LOCAL E DOS TERRITÓRIOS DE EXPANSÃO PLANEJADOS

Art. 5º Para o planejamento urbano da cidade, a Zona Urbana subdivide-se em Unidades de Ocupação Planejada (UOP) e a Zona de Expansão Urbana subdivide-se em Territórios de Expansão Planejada (TEP).

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.

Art. 7º O planejamento dos Territórios de Expansão Planejada (TEP) tem por objetivo identificar frações da Zona de Expansão Urbana e determinar suas diretrizes urbanísticas, considerando as limitações e capacidade de ampliação de infraestrutura local e seu entorno, assim como dos serviços públicos a serem ofertados à população previamente indicada para o local.

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.

Parágrafo único. As UOP e os TEP poderão ser subdivididas em Unidades de Planejamento Local (UPL), quando da elaboração dos Planos de Ação Regional (PAR), que serão agrupadas por suas características, de forma a facilitar o estabelecimento de objetivos e diretrizes que visam alcançar as transformações urbanísticas desejadas para cada subdivisão constituída.

Seção I Das Unidades de Ocupação Planejada (uop)

Art. 9º As Unidades de Ocupação Planejada (UOP) definidas neste Capítulo e demarcadas de forma geral no Mapa 03 e descritas no Quadro 02, integrantes desta lei complementar, estão subdivididas em:

- I - Unidade de Ocupação Planejada 01 - Centro Expandido (UOP 01-CE);
- II - Unidade de Ocupação Planejada 02 - Norte (UOP 02-N);
- III - Unidade de Ocupação Planejada 03 - Aeroporto (UOP 03-AER);
- IV - Unidade de Ocupação Planejada 04 - Leste (UOP 04-L);
- V - Unidade de Ocupação Planejada 05 - Leste (UOP 05-L);
- VI - Unidade de Ocupação Planejada 06 - Boulevard (UOP 06-BO);
- VII - Unidade de Ocupação Planejada 07 - Sul (UOP 07-S);
- VIII - Unidade de Ocupação Planejada 08 - Oeste (UOP 08-O);
- IX - Unidade de Ocupação Planejada 09 - Oeste (UOP 09-O);
- X - Unidade de Ocupação Planejada 10 - Oeste (UOP 10-O);
- XI - Unidade de Ocupação Planejada 11 - Oeste (UOP 11-O);
- XII - Unidade de Ocupação Planejada 12 - Norte (UOP 12-N);
- XIII - Unidade de Ocupação Planejada 13 - Leste (UOP 13-L);
- XIV - Unidade de Ocupação Planejada 14 - Leste (UOP 14-L);
- XV - Unidade de Ocupação Planejada 15 - Leste (UOP 15-L);
- XVI - Unidade de Ocupação Planejada 16 - Sul (UOP 16-S);
- XVII - Unidade de Ocupação Planejada 17 - Sul (UOP 17-S);
- XVIII - Unidade de Ocupação Planejada 18 - Bonfim Paulista (UOP 18-BP);

XIX - Unidade de Ocupação Planejada 19 - Sul (UOP 19-S);

XX - Unidade de Ocupação Planejada 20 - Oeste (UOP 20-O);

XXI - Unidade de Ocupação Planejada 21 - Oeste (UOP 21-O); e, XXII - Unidade de Ocupação Planejada 22 - Oeste (UOP 22-O).

Seção II

Das Unidades de Planejamento Local (upl)

Art. 10. As Unidades de Planejamento Local (UPL) estarão delimitadas e serão regidas por legislação específica baseada nos Planos de Ação Regional (PAR) atendendo aos seguintes preceitos:

I - Integração Territorial entendida como a contextualização local que visa reforçar o senso de pertencimento da população local e dos bairros lindeiros, respeitando a relação de espaço construído com espaços abertos e valorizando a caminhabilidade e uso de meios de transporte de baixo impacto ambiental;

II - 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; e, III - Valorização e proteção da paisagem e do patrimônio entendido como a integração da memória dos espaços urbanos e edificados com o potencial de transformação do local, 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.

Parágrafo único. Nas Unidades de Planejamento Local será estimulada a manutenção das vocações econômicas já existentes, bem como a atração de novos negócios com vistas a oferecer oportunidades de trabalho, emprego e renda em todo o território urbano, aceitando-se medidas de mitigação que compatibilize a manutenção dos negócios pré-existentis com eventuais alterações nos indicadores de incomodidade.

Art. 11. O Quadrilátero Central, delimitado pelo polígono que se inicia no cruzamento das avenidas Jerônimo Gonçalves com Francisco Junqueira, seguindo por esta até o cruzamento com a avenida Independência, seguindo por esta até o cruzamento com a Avenida Nove de Julho, seguindo por ela até o cruzamento com a Rua Amador Bueno, defletindo à esquerda na rua Rui Barbosa até o encontro com a avenida Jerônimo Gonçalves e seguindo até o ponto inicial, deverá configurar na legislação específica sobre os PAR, uma UPL com análise especial fortalecendo seu caráter urbanístico e a valorização da concentração de atividades institucionais, culturais, religiosas, financeiras, comerciais e de prestação de serviços associada aos usos residenciais, garantindo-se mobilidade urbana e a acessibilidade do pedestre e das pessoas com deficiência, assim como maior potencial de transformação, reestruturação e requalificação urbana.

Seção III

Dos Territórios de Expansão Planejada (tep)

Art. 12. Os Territórios de Expansão Planejada (TEP), definidos nesta lei complementar, são áreas na Zona de Expansão Urbana destinados à implantação de empreendimentos habitacionais, industriais ou não residenciais e estão demarcados no Mapa 03 e descritas no Quadro 02 são:

I - Território de Expansão Planejada Norte (TEP N);

II - Território de Expansão Planejada Leste (TEP L);

III - Território de Expansão Planejada Sudeste (TEP SE);

IV - Território de Expansão Planejada Sul (TEP S);

V - Território de Expansão Planejada Sudoeste (TEP SO);

VI - Território de Expansão Planejada Oeste (TEP O); e, VII - Território de Expansão Planejada Noroeste (TEP NO).

Seção IV Dos Planos de Ação Regional (par)

Art. 13. Os Planos de Ação Regional (PAR) serão elaborados, para cada UOP, identificando as áreas e/ou as regiões subutilizadas e as com potencial de transformação e poderão ser implantados 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.

§ 1º As leis específicas, que regulamentarão os PAR, poderão estabelecer, mediante estudos técnicos, alterações dos parâmetros urbanísticos e flexibilização das condições de instalação dos usos, voltados ao atendimento aos preceitos estabelecidos nesta lei complementar, em especial nesta Seção, podendo ser diferenciados para cada UPL de uma mesma UOP.

§ 2º A flexibilização das condições de instalação prevista no parágrafo anterior ficará condicionada ao enquadramento no programa de incentivos urbanísticos, a ser regulamentado nos PAR, podendo resultar ainda na concessão de benefícios fiscais, flexibilização de parâmetros construtivos e urbanísticos, bem como, na redução da contrapartida financeira prevista na Outorga Onerosa do Direito de Construir, dentre outros.

§ 3º A elaboração dos PAR deverão ser iniciados em até 90 (noventa) dias e finalizado em até 2 (dois) anos após a promulgação desta lei complementar, podendo abranger uma única UOP ou considerar mais de uma, conforme afinidades técnicas, sociais, ambientais ou econômicas.

§ 4º Normativos específicos poderão desenvolver PAR para as TEP, nos termos desta lei complementar e considerando o interesse público na ocupação da zona de expansão urbana.

Seção V Do Programa de Incentivos Urbanísticos Nas Unidades de Ocupação Planejada

Art. 14. O Programa de Incentivos Urbanísticos nas UOP tem como principal objetivo fomentar a urbanização ordenada do espaço, considerando as particularidades de cada unidade espacial definida nesta lei complementar, incentivando as atividades diversas de forma programada, tais como moradia com variedade de tipologias, atividades não residenciais diversas, usos industriais compatíveis com as vizinhanças imediatas e equipamentos coletivos, públicos e privados, na escala da vizinhança e de bairro, estabelecendo uma relação harmoniosa com o meio ambiente e a mobilidade urbana do local, conectados com a estrutura da cidade.

Art. 15. Este Programa visa a requalificação e o 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 - a promoção da cidade inteligente (smart city), por meio de adoção de tecnologias e elementos de inteligência artificial para melhoria da mobilidade, segurança pública e otimização e democratização ao acesso a serviços públicos; e, VI - outros preceitos qualificadores estabelecidos nos Planos de Ação Regional (PAR).

§ 1º O enquadramento ao Programa de Incentivos Urbanísticos, a ser regulamentado pelo PAR, deverá ser requerido pelo interessado no processo de Aprovação de Projeto de Construção Civil.

§ 2º A concessão do incentivo em cada UOP será proporcional aos preceitos qualificadores atendidos e suas condicionantes, as quais serão vinculados ao Processo de Aprovação, após manifestação da Comissão de Controle Urbanístico (CCU) e aprovação da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, nos termos estabelecidos em cada PAR.

§ 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 integral equivalente à redução ou isenção concedido na outorga quando da aprovação do projeto, atualizado para a data do pedido de alteração.

§ 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, assim como as condições para sua aplicação, serão reguladas em legislação específica dos PAR.

Art. 16. 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 4,0 m (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;
- 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; e,

f) 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 a 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, 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 ou de alargamento de calçada;

III - qualificação das calçadas públicas, entendida como a garantia de no mínimo 4,0 m (quatro metros) de largura das calçadas com implantação de mobiliário urbano e paisagismo, considerando pelo menos 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de passeio;

a) a área necessária para o alargamento da calçada deve permanecer livre de edificação e o gradil e, no 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 podendo esta área ser utilizada para o cálculo do coeficiente de aproveitamento 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; e, V - oferecer em todo território urbano o acesso e a proximidade a serviços públicos e privados, bem como às oportunidades de trabalho, emprego e renda, de modo a reduzir o tempo despendido em mobilidade urbana.

Art. 17. Outros parâmetros qualificadores poderão ser estabelecidos nos Planos de Ação Regional (PAR).

CAPÍTULO III DAS ZONAS DE USO

Art. 18. As Zonas de Uso, para as quais se aplicam parâmetros urbanísticos específicos, compreendem:

I - ZC - Zona de Comércio e Serviço

a) ZCC - Zona Corredor de Comércio e Serviços; e,

b) ZCC-R - Zona Corredor de Comércio e Serviços Restritos.

II - ZE - Zona Especial:

a) ZEA - Zona Especial Aeroportuária;

b) ZET - Zona Especial Polo Tecnológico;

c) ZEU - Zona Especial Universidade de São Paulo;

d) ZEM - Zona Especial de Mineração;

e) ZEAD - Zona Especial do Aterro Sanitário Desativado; e

f) ZEMT - Zona Especial Mata Santa Tereza.

III - ZM - Zona Mista:

a) ZM-1 - Zona Mista 1;

b) ZM-2 - Zona Mista 2;

- c) ZM-3 - Zona Mista 3; e,
- d) ZM-4 - Zona Mista 4.

IV - ZPA - Zona de Proteção Ambiental:

a) ZMT - Zona Mata 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) ZMSB - Zona Morro de São Bento;

c) ZJP - Zona Mata do Jardim Palmares;

d) ZEEG - Zona Estação Ecológica Guarani; e

e) VETADO

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.

§ 1º As Zonas mencionadas neste artigo estão delimitadas no Mapa 04 - Zoneamento Urbanístico e seus parâmetros de incomodidade estão estabelecidos no Quadro 04, ambos integrantes desta lei complementar.

§ 2º As condições de instalação dos usos estão expressas nos Quadros 05 e 06, integrantes desta lei complementar.

§ 3º As atividades listadas na Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE), oficializada pelo órgão federal competente, serão relacionadas e classificadas de acordo com o seu Índice de Risco Ambiental (IRA) a ser estabelecido e atualizado por meio de decreto específico do Poder Executivo.

Art. 19. 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.

§ 1º As vias que compõem as ZC, nos termos do caput e elencadas no Quadro 07 - Zona de Comércio e Serviços desta lei complementar, são servidas por transporte de média capacidade, onde será priorizada a instalação de atividades não residenciais, voltadas ao comércio e prestação de serviço geradores de emprego e renda podendo se enquadrar em atividades polo gerador de tráfego, conforme parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 04 desta lei complementar.

§ 2º Os trechos das vias a que se refere o parágrafo anterior cujos lotes não apresentem restrições de uso registradas em cartório, serão denominadas de Zona Corredor de Comércio e Serviços - ZCC, sendo permitidos os usos previstos para o zoneamento incidente, conforme parâmetros de incomodidade definidos no Quadro 04 desta lei complementar, podendo o IRA chegar até 0,5 (meio) ponto a mais quando situado nas ZM1, ZM2 ou ZM3, mediante análise de incomodidade da atividade pela CCU, que poderá exigir a apresentação de EIV, sendo admitidos empreendimentos enquadrados como polo gerador de tráfego nível 1, 2 ou 3 (GIT-1, GIT-2 ou GIT-3).

§ 3º Os trechos das vias a que se refere o parágrafo 1º deste artigo cujos lotes lindeiros apresentem restrições de uso registrados em cartório, serão denominados de Zonas Corredor de Comércio e Serviços Restritos (ZCC-R) e somente serão permitidas, além do uso previsto e registrado nestas restrições, as atividades com IRA máximo conforme zoneamento incidente sobre o imóvel, mantidas as restrições cartoriais de ocupação e respeitados os parâmetros e condições previstas na legislação vigente, desde que não caracterizem polo gerador de tráfego nível 3 (GIT-3), sendo que para o nível 2 (GIT-2) mediante análise pela CCU, que poderá exigir a apresentação de EIV.

Art. 20. Zonas Especiais (ZE) compreendem porções do território sujeitas a restrições e disposições específicas de acordo com suas particularidades, assim definidas:

I - Zona Especial AEROPORTUÁRIA (ZEA) compreende a área onde está instalado o Aeroporto Leite Lopes devendo atender às restrições específicas do órgão da aeronáutica, sendo prevista a transformação em terminal aeroportuário internacional de carga, sujeita aos objetivos e diretrizes da Unidade de Ocupação Planejada Aeroporto, devendo-se observar as disposições da zona de proteção de aeródromo e do Plano de Zoneamento de Ruídos regulados no âmbito federal;

II - Zona Especial POLO TECNOLÓGICO (ZET) compreende a área que abriga o parque tecnológico e a incubadora de empresas, voltada à 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, sendo vedado o uso residencial, devendo as edificações seguirem os trâmites normais de análise e aprovação dentro dos órgãos competentes;

III - Zona Especial USP (ZEU) é constituída pelo 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, respeitando-se os regramentos ambientais do município e a análise e aprovação de todas as edificações, desconsiderando a necessidade de comprovação de acesso por via pública municipal;

IV - Zona Especial de Mineração (ZEM) é o polígono delimitado no Mapa 04 - Zoneamento Urbanístico, 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);

V - Zona Especial do Aterro Sanitário Desativado (ZEAD), delimitada no Mapa 04 desta lei complementar, constitui área com restrição administrativa de uso e ocupação do solo, na área do aterro sanitário municipal desativado, localizado na Rodovia Mário Donegá e na área a jusante até o encontro com o córrego Monte Alegre, 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, na área do aterro desativado e restrição de captação de água subterrânea no restante da área mapeada;

VI - Zona Especial da Mata Santa Tereza (ZEMT) é constituída pelas áreas delimitadas como as subzonas 01 e 02 do Plano de Manejo da Mata Santa Tereza assim definidas:

a) Subzona 01: 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.

§ 1º Esta faixa deverá ser arborizada com espécie nativas da bacia hidrográfica do rio Pardo, conforme determinado no plano de manejo da Estação Ecológica, como também 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.

§ 2º As áreas localizadas na Subzona 01 poderão ser utilizadas para compor o percentual exigido para sistema de áreas verdes nos parcelamentos do solo.

b) Subzona 02: 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 restrições contidas no Quadro 3, relativas à UOP/TEP-20-O, exceto quanto ao gabarito máximo em metros, o qual fica limitado a 21 metros e ao uso estritamente residencial ou institucional público.

§ 1º Nas Zonas de Ruído do Aeródromo Leite Lopes, novas edificações e/ou usos somente serão autorizadas desde que atendam ao disposto nos normativos federais e nos planos de zoneamento de ruído do aeródromo quanto a sua compatibilidade, sendo possível a regularização das edificações existentes em desacordo, se comprovada sua existência na data de publicação desta lei complementar.

§ 2º A instalação de centros de pesquisas, laboratórios e empresas de alta tecnologia não ficará restrita à Zona Especial - PÓLO TECNOLÓGICO (ZET), podendo o município estabelecer políticas de incentivos para a instalação de empresas e empreendimentos inovadores em regiões que se articulem com a ZET de modo a qualificar Distritos e Corredores de Inovação em outras regiões do município com características que favoreçam o desenvolvimento de atividades dessa natureza, desde que respeitados os parâmetros de incomodidade de cada zoneamento.

§ 3º Serão consideradas áreas sob regime de aproveitamento aquelas com concessão de lavra expedida pela Agência Nacional de Mineração (ANM) ou com registro de licenciamento válido junto ao órgão municipal de meio ambiente.

§ 4º É vedado o parcelamento do solo para fins urbanos na ZEM, exceto nas áreas em que se encerrou a atividade minerária.

~~§ 5º Para os novos parcelamentos no entorno da ZEM, somente será admitida a destinação de lotes de uso residencial ou não residencial ou equipamentos públicos comunitários quando respeitado o afastamento mínimo de 100,0 m (cem metros) contados a partir do perímetro externo das áreas sob regime de aproveitamento de recursos minerais, podendo ser utilizada essa faixa para qualquer outra destinação. (Declarado inconstitucional, pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, conforme ADI nº 2246985-72.2024.8.26.0000)~~

§ 6º O encerramento das atividades de mineração deverá ser comprovado mediante confirmação da conclusão das atividades de fechamento da mina aprovadas junto à ANM ou, no caso de atividades autorizadas mediante registro de licença, por meio da comprovação de seu vencimento e não renovação.

§ 7º 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.

§ 8º Encerrado o regime de aproveitamento na ZEM, não serão admitidos novos usos que não sejam compatíveis com os parâmetros de incomodidade estabelecidos pelo zoneamento incidente na área, sendo que as atividades regularmente instaladas poderão ser mantidas, vedadas ampliações que resultem em acréscimo do nível de incomodidade.

§ 9º As atividades instaladas em discordância com os níveis de incomodidade, conforme regrado no parágrafo anterior, deverão adotar meios e tecnologias para redução dos impactos ao seu entorno.

§ 10 Ocorrendo a situação prevista no parágrafo 8º quanto a manutenção de atividades incompatíveis

com o zoneamento após encerramento da atividade minerária, o uso residencial, quando permitido pelo zoneamento incidente, deverá respeitar afastamento mínimo de 20,00 m (vinte metros).

§ 11 O desrespeito às restrições de uso e ocupação do solo da ZEAD, em qualquer grandeza ou ação, implicará na imediata paralisação da obra ou outra forma de ocupação do local, assim como o impedimento de uso do local, devendo este ser lacrado pela Fiscalização Geral imediatamente à constatação.

§ 12 Na constatação da irregularidade descrita no parágrafo anterior, o proprietário do imóvel ou seu usuário será notificado, incidindo a este após 30 (trinta) dias sem cessar a irregularidade, multa no valor de 1000 (mil) Unidades Fiscais do Estado de São Paulo (UFESP) por irregularidade, reaplicada a cada 30 (trinta) dias até que cesse a irregularidade, sendo estes valores revertidos ao Fundo Pró-Meio Ambiente.

§ 13 As restrições impostas na ZEAD ficam desimpedidas quando sanadas as questões ambientais no processo de monitoramento da qualidade das águas subterrâneas e superficiais a partir da expedição de decreto municipal.

Art. 21. As Zonas Mistas (ZM) são porções do território destinadas a prover usos residenciais associadas a atividades não residenciais que sejam compatíveis à vizinhança estabelecida e reconhecida, qualificando-se os ambientes e a relação com a moradia, subdividida em:

I - ZM-1 - zona de uso misto cujas atividades predominantes tenham baixos impactos ambiental e urbanístico, classificadas com o Índice de Risco Ambiental (IRA) até 1,0 (um), 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 nível 3 (GIT-3) ou, se nível 2 (GIT-2), somente mediante manifestação favorável da CCU, além de se permitir atividades, inclusive industriais, com índices baixos de incomodidade ambiental e de nocividade e não haja periculosidade da atividade, conforme disposto no Quadro 04 desta lei complementar;

II - ZM-2 - zona de uso misto cujas atividades predominantes tenham baixo impacto ambiental e médio impacto urbanístico, classificadas com IRA até 1,5 (um e meio), 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, que não caracterizem polo gerador de incômodo tráfego nível 3 (GIT-3) ou, se nível 2 (GIT-2), somente mediante manifestação favorável da CCU, permitindo-se atividades, inclusive industriais, com média incomodidade, baixa nocividade e sem periculosidade eminente, conforme disposto no Quadro 04 desta lei complementar;

III - ZM-3 - zona de uso misto onde se encontram atividades de médios impactos ambiental e urbanísticos, classificadas com IRA até 2,0 (dois), 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, sendo que para empreendimentos enquadrados como polo gerador de incômodo de tráfego nível 3 (GIT-3) somente serão autorizados mediante manifestação favorável da CCU, permitindo-se médias incomodidade ambiental e nocividade e com baixa periculosidade, conforme disposto no Quadro 04 desta lei complementar; e, IV - ZM-4 - zona de uso misto com médio impacto ambiental e alto impacto urbanístico, classificadas com IRA até 2,5 (dois e meio), 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.

Art. 22. As 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 regramentos próprios, inclusive com respectivos planos de manejo, listadas abaixo:

I - Zona Mata Santa Tereza (ZMT) - é a porção do território composta pela 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 e, suas alterações;

II - Zona Morro de São Bento (ZMSB) - corresponde à área definida na Lei Complementar nº 476, 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, conforme sua lei de criação e respectivas alterações e regulamentações;

III - Zona Mata do Jardim Palmares (ZJP) - corresponde à área do Parque Natural Municipal da Mata do Jardim Palmares, definido pela Lei Complementar nº 2.199, 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, nos termos de sua lei de criação e respectivas alterações e regulamentações;

IV - Zona Estação Ecológica Guarani (ZEEG) - corresponde à área da Estação Ecológica Municipal Guarani estabelecida no Decreto Municipal nº 079, 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.

Parágrafo único. As zonas de amortecimento de proteção a fragmentos de vegetação natural nativa e de proteção à paisagem estão reguladas no Código Municipal do Meio Ambiente e, além dos parâmetros expostos nesta lei complementar, deverão obedecer ao estabelecido por esse regramento e em legislação correlata.

Art. 23. 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.

§ 1º 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 - Área do Centro Histórico formada pelo polígono que se inicia no entroncamento da Rua Alagoas com a Avenida Fábio Barreto, seguindo por esta que passa a ser denominada de Avenida Francisco Junqueira e assim segue até o cruzamento com a Avenida da Saudade e vira por esta passando a ser denominada de Rua Saldanha Marinho, seguindo até o entroncamento com a Rua Mariana Junqueira, seguindo até o cruzamento com a Rua São José, seguindo por esta até o entroncamento com a Rua Américo Brasiliense, seguindo até o cruzamento com a Rua Cerqueira Cesar, seguindo por esta até a Rua Prudente de Moraes, seguindo até a Rua Saldanha Marinho, seguindo por esta até o cruzamento com a Rua Campos Sales, seguindo por esta até a Avenida Jerônimo Gonçalves, seguindo por esta até o cruzamento com a Rua Santos Dumont, seguindo por esta até a Rua Augusto Severo, seguindo por esta até o cruzamento com a Rua Coronel Luiz da Cunha, seguindo por esta até o cruzamento com a Rua Castro Alves e seguindo por esta até encontrar o ponto inicial deste polígono, sempre considerando os lados destas vias descritas;

II - Área da Avenida Nove de Julho formada pelo polígono que se inicia no cruzamento entre a Avenida Nove de Julho e a Rua Amador Bueno, seguindo por esta até o entroncamento com a Rua Bernardino de Campos, seguindo por esta até o cruzamento com a Rua Comandante Marcondes Salgado, seguindo por esta até o cruzamento com a Rua Quintino Bocaiúva, seguindo por esta até o cruzamento com a Avenida Portugal, seguindo por esta até a Rua João Penteado, seguindo por esta até o cruzamento com a Avenida Santa Luzia, seguindo por esta até o ponto inicial deste polígono, sempre considerando os lados destas vias descritas;

III - Área de Bonfim Paulista formada pelo polígono que se inicia no cruzamento da Rua Izokiti Menoara com a Rua Padre Manuto Amarante, seguindo por esta até o cruzamento com a Rua Capitão José Otero, seguindo por esta até a Rua Azárias Viêira de Almeida, seguindo por esta até o final da rua, seguindo por uma linha fictícia até o encontro com a Rua Capitão Joaquim Felix, seguindo por esta até o cruzamento com a Rua Padre Paschoal Nicastro, seguindo por esta alterando seu nome quando passa sobre o ribeirão Preto para Rua Major Francisco Giandra, seguindo por esta até o cruzamento com a Rua Barão de Ataliba, seguindo por esta até o entroncamento com a Avenida Presidente Vargas, seguindo por esta até o ponto inicial deste polígono, sempre considerando os lados destas vias descritas;

IV - os bens tombados, 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;

V - as áreas envoltórias no entorno dos bens tombados, indicado no inciso anterior, cujas dimensões estejam definidas na respectiva resolução de tombamento; e, VI - demais áreas inseridas no Mapa do Patrimônio Cultural - MPC.

§ 2º O Mapa do Patrimônio Cultural - MPC, descrito no parágrafo anterior, delimita os polígonos de interesse cultural no município e será definido pelo CONPPAC-RP após aprovação do conselho por maioria absoluta, assim como suas alterações.

§ 3º O MPC 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.

§ 4º 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 de preservação não estiverem definidos em normativos próprios, para manifestação no prazo máximo e improrrogável de 45 (quarenta e cinco) 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 artigo 3º, inciso IX da Lei Federal nº 13.874, de 2019.

§ 5º Não se aplica a omissão prevista no parágrafo anterior aos imóveis enquadrados no inciso IV do parágrafo primeiro, onde qualquer intervenção somente será autorizada mediante anuência prévia do órgão de preservação.

§ 6º 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, devendo ser anexado ao processo o parecer dos órgãos de proteção.

§ 7º Os imóveis em regime de proteção decorrentes de processos de tombamento em nível municipal, estadual ou federal, poderão ter flexibilização das exigências edilícias e, excepcionalmente, dos parâmetros de ocupação e condições de instalação definidos nesta lei complementar, devendo ser demonstrada a inviabilidade técnica ou impossibilidade física, em função da preservação do imóvel.

§ 8º Aos imóveis pertencentes às ZPC compreendidos pelo parágrafo 1º deste artigo poderão ser aplicados como incentivo à sua preservação e valorização a Transferência de Potencial Construtivo (TPC) não utilizado, a ser regulamentado nos Planos de Ação Regional (PAR).

§ 9º 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;

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 despendido para tanto;

XIV - 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;

XV - 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 despendido para tanto; e

XVI - VETADO

§ 10 Os incentivos listados no parágrafo anterior poderão ser concedidos ao imóvel mediante a comprovação das seguintes ações, nos termos da regulamentação descrita no parágrafo anterior:

I - apresentação de laudo atestando bom estado de conservação do imóvel, com a comprovação de preservação dos elementos e características previstas no documento de tombamento;

II - aprovação de projetos de restauro ou intervenções que demonstrem a preservação do imóvel;

III - comprovação de uso e ocupação do imóvel.

Art. 24. As Zonas Industriais (ZIND) são porções do território destinadas a atividades industriais, comerciais e de prestação de serviços, admitindo-se empreendimentos enquadrados como polo gerador de tráfego nível 1, 2 ou 3 (GIT-1, GIT-2 ou GIT-3), sendo vedada a implantação de uso residencial, assim subdivididas:

I - ZIND-1 - Zona Industrial 1 são áreas no município onde são autorizadas a implantação de atividades com até risco ambiental médio, classificadas com IRA até 3,0 (três), conforme disposto nos quadros desta lei complementar, caracterizado pelo alto incômodo de utilização, o médio ou alto parâmetro de nocividade e o médio índice de periculosidade;

II - 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, classificadas com IRA até 4,0 (quatro), 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.

§ 1º As atividades classificadas com IRA igual a 5 deverão receber análise especial da Secretaria Municipal

do Meio Ambiente e da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano e, se autorizadas, somente poderão ser instaladas em ZIND-2.

§ 2º As residências comprovadamente existentes na ZIND na data da promulgação desta lei complementar poderão ser regularizadas e/ou ampliadas, não sendo permitidos novos usos residenciais.

§ 3º As edificações comprovadamente existentes na data da promulgação desta lei complementar, em desacordo com as restrições impostas no Plano de Zoneamento de Ruídos do Aeródromo Leite Lopes, poderão ser regularizadas, desde que respeitadas as demais definições previstas na ZEA.

Art. 25. As atividades a serem desenvolvidas na Zona Rural, além dos termos definidos nesta lei complementar, devem seguir o Código Municipal do Meio Ambiente, as 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 ao Código de Obras Municipal.

Art. 26. O Plano Estratégico Rural, a ser elaborado nos termos do Plano Diretor, Lei Complementar nº 2.866, de 2018, poderá estabelecer novos regramentos para as atividades a serem desenvolvidas na Zona Rural.

Parágrafo único. O Plano Estratégico Rural será elaborado em um prazo de até 2 (dois) anos após a promulgação desta Lei Complementar.

Seção I Das Macrozonas Urbanísticas

Art. 27. As Macrozonas Urbanísticas previstas no Plano Diretor são as Zona de Urbanização Controlada (ZUC), Zona de Urbanização Preferencial (ZUP), Zona de Urbanização Restrita (ZUR), Zona de Amortecimento da Estação Ecológica de Ribeirão Preto - Mata de Santa Tereza (ZMT-EERP), Zona de Proteção Máxima (ZPM) e Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), delimitadas nos mapas do Plano Diretor, Lei Complementar nº 2.866/2018, e no Mapa 02 desta lei complementar, norteiam as definições dos parâmetros urbanísticos subdividindo as zonas nas UOP e TEP.

Art. 28. Na Zona de Amortecimento da Estação Ecológica de Ribeirão Preto - Mata de Santa Tereza (ZMT-EERP) deverão ser atendidos os parâmetros urbanísticos estabelecidos no seu Plano de Manejo e, quando omissos, os regramentos da zona em que estiver contida a sua região delimitada, ficando permitida a instalação de Equipamentos Públicos Urbanos (EPU) e Equipamento Públicos Comunitários (EPC), nos termos desta lei complementar, mediante análise e aprovação da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano.

Art. 29. Zonas de Proteção Máxima (ZPM) estão definidas no Código Municipal do Meio Ambiente.

§ 1º As ZPM, quando dos processos de urbanificação, poderão ter suas áreas computadas, em sua totalidade, como Sistema de Áreas Verdes, quando da reserva de áreas livres públicas, desde que seja implantado, pelo empreendedor, Plano de Recuperação Ambiental e adequação para uso público conforme diretrizes específicas fornecidas pelas Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano.

§ 2º Para a aprovação de novos empreendimentos de urbanificação, a localização e a forma dos corredores ecológicos serão estabelecidas nas Diretrizes Ambientais, sendo possível sua reconfiguração, após avaliação de propostas de alternativas locais e formais, pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

Seção II

Das Macrozonas Ambientais

Art. 30. As Macrozonas Ambientais previstas no Plano Diretor e no Código Municipal do Meio Ambiente, são Zona de Proteção Máxima (ZPM), Zona de Uso Especial (ZUE) e Zonas de Uso Disciplinado (ZUD), sendo esta última subdividida em ZUD-1, ZUD-2, ZUD-3 E ZUD-4.

Parágrafo único. Os parâmetros urbanísticos, assim como a reserva de Áreas Públicas, nos processos de urbanificação, se darão conforme o regramento exposto nesta lei complementar e, complementarmente, ao disposto no Código Municipal do Meio Ambiente.

Subseção I

Do Uso e Ocupação do Solo Sustentável da Zue

Art. 31. Os parâmetros previstos nesta lei complementar, no Código do Meio Ambiente, no Código de Obras Municipal e nas demais leis correlatas para novas urbanificações na Zona de Uso Especial (ZUE) devem compor o Plano Estratégico de Uso e Ocupação Sustentável da Zona de Uso Especial, conforme previsão do artigo 57 do Plano Diretor.

§ 1º Complementarmente ao disposto no Código Municipal do Meio Ambiente, esta lei complementar define parâmetros especiais para o uso e a ocupação do solo de forma sustentável na 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.

§ 2º A delimitação da ZUE está demonstrada no Mapa 04 - Zoneamento Urbanístico, conforme definido no Plano Diretor.

Art. 32. A aprovação do parcelamento do solo ou de empreendimentos em glebas não parceladas na ZUE considerará a classificação de recarga descrita abaixo, definida no Código Municipal do Meio Ambiente, tendo como base suas características hidrogeológicas:

I - Zona de Recarga Plena;

II - Zona de Recarga Restrita;

III - Zona de Aquitardo; e

IV - Zona de Recarga Freática.

§ 1º O enquadramento nas respectivas zonas de recarga, nos termos do caput, será indicado pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente em processo de Diretrizes Ambientais.

§ 2º 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.

§ 3º A eficiência do sistema de infiltração e a qualidade da água infiltrada deverão ser garantidas por meio de dispositivos de controle de poluentes e monitoramento da qualidade da água conforme

determinações do Código Municipal do Meio Ambiente.

Art. 33. Os parâmetros urbanísticos especiais para o uso e a ocupação do solo de forma sustentável na ZUE estão previstos nos Quadros 03 e 04, anexo a esta lei complementar, sendo que:

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;

II - para parcelamento do solo, a reserva de Sistema de Espaços Livres de Uso Público será de 35% (trinta e cinco por cento), a serem mantidos permeáveis, nos termos deste artigo; e, 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.

§ 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).

§ 2º Para atendimento ao inciso I, aplica-se o disposto nos parágrafos 3º e 4º do artigo 71 quanto aos casos de redução e dispensa da Taxa de Permeabilidade.

§ 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:

I - quando se tratar de Zona de Recarga Plena, conforme disposição do Código Municipal 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) desta área pública para implantação de projetos de recuperação ambiental e/ou fomento à geração e distribuição de energia renovável, desde que garanta a manutenção da permeabilidade do solo;

II - 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) desta área pública na área objeto de análise, ou metragem equivalente em área diversa inserida na ZUE, para implantação de projetos de recuperação ambiental e/ou fomento à geração e distribuição de energia renovável, desde que garanta a manutenção da permeabilidade do solo.

§ 4º Os projetos de recuperação ambiental que tratam do parágrafo anterior deverão ser submetidos à análise e aprovação da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, obedecendo ao disposto no Código Municipal do Meio Ambiente e demais legislações correlatas.

§ 5º As áreas a que se refere o parágrafo 3º deverão ser doadas no processo de parcelamento e o regramento sobre o fomento à geração e distribuição de energia renovável nele descrito será regulamentado pelo Executivo Municipal.

§ 6º O tratamento ambiental e paisagístico dos Sistemas de Espaços Livres de Uso Público se dará em conformidade com o previsto no Código de Meio Ambiente e demais legislações correlatas.

§ 7º Poderá ser contabilizado para o atendimento ao disposto no inciso II deste artigo a área institucional

voltada exclusivamente a Equipamentos Públicos Urbanos (EPU) componentes do sistema de retenção e/ou infiltração de deflúvio, até o limite de 8,75% (oito vírgula setenta e cinco por cento) da área parcelada, desde que estejam garantidos os percentuais definidos no parágrafo 3º, ou seja, 20% (vinte por cento) para destinação de Sistemas de Espaços Livres de uso Público no local, devendo ser garantida sua permeabilidade.

§ 8º Nos casos em que o imóvel a ser parcelado esteja inserido em zona de contato geológico entre as formações Serra Geral e Botucatu, aplica-se a reserva de Sistemas de Espaços Livres de Uso Público conforme às disposições do Código Municipal do Meio Ambiente.

Art. 34. O uso sustentável da ZUE, nos termos desta lei, prevê controle das atividades não residenciais e respeitará o estabelecido nas Zonas de Uso incidentes, conforme disposto nesta lei complementar.

Parágrafo único. A instalação e operação de atividades não residenciais na ZUE, mesmo permitidas nos termos desta lei complementar, poderá ser condicionada a medidas suplementares de mitigação e controle, justificadamente, a critério da Secretaria Municipal do Meio Ambiente no respectivo processo de Licenciamento Ambiental.

Seção III Dos Conflitos e Sobreposições de Zonas

Art. 35. 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 - na Zona Especial Aeroportuária (ZEA) deve se respeitar as disposições pertinentes impostas pela legislação e regulamentação federal e estadual, em especial as determinações do Comando da Aeronáutica e da legislação ambiental;

III - quando uma área a ser parcelada estiver inserida em mais de uma Macrozona Urbanística, Zona ou Zonas Especiais, será necessário calcular proporcionalmente os valores percentuais de reserva de áreas públicas 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;

IV - quanto ao uso e ocupação do solo, quando o lote ou a gleba estiverem inseridos em mais de uma Macrozona Urbanística, Zona, UOP ou TEP, prevalecerão os parâmetros mais restritivos, com exceção dos casos previstos nas ZC e nas Zonas Especiais;

V - na sobreposição de regramento das ZC com as demais zonas prevalecerá a permissão de uso e parâmetros de incomodidade menos restritivos entre as divergências, respeitado o disposto no artigo 19 desta lei complementar, os parâmetros de ocupação previstos em restrições cartoriais quando mais restritivos e os regramentos das ZPA;

VI - as Zonas Especiais (ZE) se sobrepõem ao zoneamento urbano e rural podendo estabelecer tratamento diferenciado quanto aos parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo;

VII - na sobreposição de ZEIS sobre ZIND prevalecerá o uso não residencial, sendo vedado o parcelamento ou edificações com fins residenciais, estando desobrigado do enquadramento da Lei Complementar nº 2.927/2018;

VIII - quando ocorrer sobreposição entre zoneamento estabelecido e restrições cartoriais prevalecerá os

parâmetros de uso e ocupação mais restritivos, salvo as exceções previstas nesta lei complementar.

Art. 36. Os Conjuntos Habitacionais e Loteamentos de Interesse Social existentes na data da promulgação desta lei complementar passam a ter seus parâmetros de uso e ocupação regulamentados pela presente lei, ainda que possuam restrições cartoriais, sendo que todos os lotes passam a ser de uso misto, sendo destinados ao uso residencial unifamiliar, comercial e de serviços conforme o zoneamento do local onde estão inseridos, devendo ser atendidas as determinações do Código Sanitário, Código de Obras, Código de Posturas e demais normativos legais para seu funcionamento.

Parágrafo único. Nos lotes dos empreendimentos que originariamente foram previstas atividades não residenciais de acordo com os respectivos memoriais descritivos, serão permitidas, além das atividades descritas no caput, as previamente registradas.

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.

Art. 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, inclusive desdobros e aglutinações, 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;

IV - caso haja desdobros e aglutinações, respeite as dimensões estabelecidas pelo zoneamento, independentemente de restrições cartoriais; e, V - obedeça a demais procedimentos e regramentos incidentes ao zoneamento e às características específicas da modalidade desejada, descritas nesta lei complementar.

§ 1º Os empreendimentos listados no artigo anterior poderão ter suas características enquadradas conforme o caput desde que atendam às seguintes condições:

I - anuência dos proprietários dos lotes atingidos pela alteração;

II - emissão de parecer técnico favorável da CCU, podendo solicitar EIV; e, III - anuência expressa do Executivo.

§ 2º As disposições deste artigo serão regulamentadas por decreto do Poder Executivo.

TÍTULO III DO USO DO SOLO

Art. 39. O uso do solo no município de Ribeirão Preto classifica-se em duas categorias:

I - uso residencial - que compreende habitações unifamiliares, multifamiliares (horizontais e verticais) e

coletivas; e, II - uso não residencial - que compreende atividades comerciais, de prestação de serviços, institucionais e industriais.

Parágrafo único. No mesmo lote ou edificação é admitida a instalação de mais de uma categoria ou subcategoria de uso, bem como a combinação de usos residenciais e não residenciais.

Art. 40. Ficam garantidos os direitos de uso do solo regularmente constituídos com "Habite-se" ou "Alvará de Funcionamento" 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 complementar para o referido zoneamento, ressalvando o disposto no parágrafo único deste artigo.

Parágrafo único. A ampliação vedada no caput poderá ser autorizada mediante análise específica das Secretarias Municipal do Meio Ambiente e da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano quanto aos seus critérios de incomodidade, nocividade, periculosidade e condições de instalação ou para adequação legal ou técnica, desde que não resulte em aumento do IRA, podendo ser compatibilizados por meio de medidas mitigadoras.

Art. 41. 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 as 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 em trezentos metros e demais parâmetros estabelecidos nesta lei complementar e desde que comprovem infraestrutura compatível.

§ 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 25.

§ 2º Nas glebas localizadas na Zona Urbana e na Zona de Expansão Urbana com área inferior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados), a implantação de empreendimentos de qualquer natureza estará obrigada a garantir áreas permeáveis interna, para a manutenção das características naturais de permeabilidade do solo em, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da área total do empreendimento objeto do pedido de licença ou autorização quando a gleba estiver localizada na ZUE e 20% (vinte por cento) nas demais zonas do município.

§ 3º Nas glebas com área entre 20.000 m² (vinte mil metros quadrados) e inferior a 40.000 m² (quarenta mil metros quadrados), localizadas na Zona Urbana e na Zona de Expansão Urbana, além do atendimento ao disposto o parágrafo anterior, a implantação de empreendimentos não residenciais estará obrigada a promover reserva de áreas públicas equivalentes a 5% (cinco por cento) da área da gleba como institucional e/ou áreas sem afetação, conforme indicado pelo órgão municipal responsável pelo planejamento urbano do município.

§ 4º As glebas com área igual ou superior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados) quando destinadas a uso residencial ou misto e igual ou superior a 40.000 m² (quarenta mil metros quadrados) quando destinadas a uso não residencial, ou ainda as que promovam a abertura do sistema viário, deverão ser submetidas previamente a uma das modalidades de parcelamento previstas nesta lei complementar.

§ 5º A reserva de espaços de uso comum destinados a lazer, prevista no artigo 50, quando permeáveis, poderá ser utilizada para atendimento ao disposto no parágrafo 2º deste artigo.

§ 6º A infraestrutura compatível indicada no caput poderá ser complementada pelo empreendedor mediante manifestação dos órgãos competentes e deverão estar executadas para a liberação do "habite-se" do empreendimento.

§ 7º As glebas com área igual ou superior a 40.000 m² (quarenta mil metros quadrados), quando destinadas a uso residencial, misto e não residencial, ou ainda as que promovam a abertura de sistema viário, deverão ser submetidas previamente a uma das modalidades de parcelamento previstas nesta lei complementar.

§ 8º A vedação prevista quanto à abertura de sistema viário não se aplica àquelas decorrentes de diretrizes viárias indicadas em legislação municipal, às de relevante interesse público, mediante deliberação da CCU, ou a modificação de vias existentes para atendimento de exigências técnicas dos órgãos responsáveis.

§ 9º As glebas fracionadas após a publicação desta lei complementar deverão se enquadrar nas disposições referentes à dimensão original para efeitos deste artigo, devendo-se para isto comprovar suas dimensões e data de registro, sendo que os demais casos seguirão os parâmetros definidos nesta lei complementar.

§ 10 Serão admitidas atividades rurais na zona urbana e de expansão urbana, desde que respeitados os índices de incomodidade, nocividade e periculosidade em relação às zonas em que se encontram, devendo possuir licenciamento estadual para os casos exigidos por normativos do Estado e obedecendo-se os termos da regulamentação específica.

§ 11 VETADO.

§ 12 VETADO

Art. 42. Os empreendimentos implantados em glebas enquadradas no parágrafo 2º e 4º artigo anterior deverão garantir arborização interna ao empreendimento em pelo menos 10% (dez por cento) de sua área líquida, de maneira concentrada e garantindo a total permeabilidade do solo dessa área.

Parágrafo único. O empreendimento poderá substituir tal obrigação comprovando o plantio de 3 (três) vezes a área calculada nos termos do caput em local distinto, com regramento e localização indicados pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente, preferencialmente próximo ao local do empreendimento.

Art. 43. É vedado todo e qualquer acesso de veículos por rotatórias ou vias expressas.

§ 1º Nos casos de lotes já implantados originados em parcelamento do solo aprovado anteriormente a esta Lei Complementar poderá ser autorizado o acesso pela rotatória se constatado apenas a testada por ela, mediante análise dos órgãos responsáveis pela Mobilidade Urbana, pelo Sistema Viário e pelo Trânsito e Transporte, desde que não se enquadre como GIT.

§ 2º Nos empreendimentos regularmente existentes com acesso direto pela rotatória somente serão admitidas reformas e ampliações que não resultem em acréscimo na geração de incômodo no tráfego.

§ 3º Para empreendimentos lindeiros às vias expressas somente serão autorizados acessos por via marginal devidamente implantada e entregue ao uso público.

Art. 44. A instalação de atividades e usos em lotes onde o sistema viário não seja compatível com o tipo e porte do empreendimento somente será autorizada se forem realizadas as devidas adequações de dimensões e demais infraestruturas às custas do solicitante requerente.

Parágrafo único. A modificação das dimensões das vias a que se refere o caput deve atender toda a face de quadra do empreendimento até uma via de dimensão igual ou maior ao exigido para o empreendimento.

Art. 45. O acesso de veículos a qualquer empreendimento deverá garantir a travessia de pedestres em nível, sendo mantido o mesmo greide e o nivelamento regular da calçada, não sendo admissível o rebaixamento total da calçada.

Parágrafo único. Em caráter excepcional, poderá ser autorizado mediante análise e aprovação pelos órgãos competentes o desvio da calçada, adentrando ao lote, garantindo que as doações e execução sejam de responsabilidade do interessado.

Art. 45-A VETADO

I - VETADO

II - VETADO

III - VETADO

Parágrafo único. VETADO

CAPÍTULO I DOS USOS RESIDENCIAIS

Art. 46. As Categorias de Uso Residencial, referenciada na unidade habitacional, se dividem nas seguintes subcategorias:

I - A1 - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, empreendimento com uma única unidade habitacional por lote;

II - A2 - RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR, 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;

III - A3 - RESIDENCIAL COLETIVO, 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 (dezesseis) leitos isolados.

§ 1º As condições de instalação por subcategoria de uso residencial encontram-se dispostas neste capítulo e no Quadro 05 desta lei complementar.

§ 2º Para empreendimentos lindeiros a mais de uma via o atendimento às condições de instalação indicadas no parágrafo anterior deverá considerar o acesso principal de veículos.

Art. 47. 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 ZPA quando seus respectivos normativos disciplinadores assim definirem;

III - na ZEA;

IV - na ZEAD;

V - na ZET;

VI - na ZEM, conforme regramento específico desta Zona;

VII - nas ZIND; e, VIII - nas áreas próximas às estações de tratamento de esgoto, aterros sanitários e locais de compostagem de lixo, onde o afastamento mínimo exigido, em relação a estes equipamentos, será de 200 m (duzentos metros), podendo esta distância ser alterada por meio de análise técnica da Secretaria Municipal do Meio Ambiente.

Art. 48. Para enquadramento HIS, HMP, EHIS e EHMP devem ser observadas as normas e parâmetros definidos pela Lei Complementar nº 2.927/2018, que dispõe sobre HIS - Habitação de Interesse Social ou outra que a substitua.

Art. 49. Para empreendimentos multifamiliares horizontais instalados em glebas ou lotes, com mais de 5 (cinco) unidades, será exigida a arborização interna ao empreendimento na proporção de, no mínimo, 1 (uma) árvore para cada unidade residencial, conforme orientações da Secretaria Municipal do Meio Ambiente.

Art. 50. Os empreendimentos Residenciais Multifamiliares com mais de 30 (trinta) unidades habitacionais deverão prever espaços de uso comum destinados a lazer, jardins e arborização, proporcionais ao tipo e porte do empreendimento.

§ 1º Os empreendimentos verticais constituídos por uma única edificação isolada, cujas unidades estejam agrupadas em uma única torre, deverão destinar no mínimo 1,0 m² (um metro quadrado) por unidade residencial em relação ao disposto no caput.

§ 2º Os empreendimentos verticais constituídos por mais de uma edificação ou os horizontais, deverão atender a relação de 5,0 m² (cinco metros quadrados) por unidade, com no mínimo $\frac{2}{3}$ (dois terços) dessa área concentrada com dimensões mínimas que garantam um círculo com raio de 5,0 m (cinco metros), com o restante devendo ter largura mínima de 5,0 m (cinco metros).

§ 3º Nos espaços previstos no caput serão permitidos usos recreativos e esportivos, podendo ser feitas construções, afins àquelas atividades que ocupem até 50% (cinquenta por cento) da área do mesmo.

§ 4º Somente serão computados os espaços que não se caracterizem como circulação de acesso às unidades habitacionais, podendo este espaço, se permeável, ser contabilizado para atendimento do exigido quanto à taxa de permeabilidade.

Art. 51. Os empreendimentos multifamiliares que possuem vias de circulação interna de acesso às unidades habitacionais, isoladas ou concentradas, ou aos bolsões de estacionamento deverão atender às seguintes disposições:

I - as vias internas deverão possuir largura mínima de 6,0 m (seis metros) e declividade máxima de 15% (quinze por cento), devendo garantir acesso a todos os blocos habitacionais;

II - para empreendimentos horizontais as vias internas deverão garantir, dos dois lados da via, passeio de no mínimo 1,20 m (um metro e vinte centímetros) de largura, podendo ser instalado em apenas um lado da via, quando houver unidades habitacionais somente de um lado;

III - os bolsões de estacionamento deverão atender as disposições do Código de Obras do Município;

IV - deverá ser garantida rota acessível de pedestres, segregada do leito carroçável da via interna, interligando todas as áreas de uso comum, inclusive os bolsões de estacionamento, e unidades habitacionais desde o acesso do empreendimento com a via pública; e

V - a interligação da via interna do empreendimento com a via pública deverá atender ao disposto do Artigo 45.

Art. 52. O acesso aos empreendimentos multifamiliares com mais de 30 (trinta) unidades habitacionais, independente de possuir vias internas de circulação, deverá ser projetado para a via oficial com recuo adequado, observando o disposto no Código de Obras quanto à acumulação de veículos, respeitando o mínimo de 5,0 m (cinco metros) do alinhamento predial ao controle de acesso.

§ 1º O raio de concordância entre a via pública e a via interna de acesso ao empreendimento 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, medidos no alinhamento das guias.

§ 2º Para empreendimentos com mais de 200 (duzentas) unidades o raio de concordância, entre a via pública e a via de acesso de veículos ao condomínio será de 9,0 m (nove metros) de ambos os lados, medidos no alinhamento das guias, e o recuo do acesso estabelecido no caput será de no mínimo 10,0 m (dez metros).

CAPÍTULO II DOS USOS NÃO RESIDENCIAIS

Art. 53. 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, especialmente no que se refere aos limites máximos admissíveis de geração de incomodidade, nocividade e periculosidade em relação ao seu entorno, expressos pelo Índice de Risco Ambiental (IRA) no qual a atividade se enquadre e por seu potencial como polo Gerador de Incômodo no Tráfego (GIT). [\(Regulamentado pelo Decreto nº 88/2023\)](#)

§ 1º Os usos e atividades não residenciais serão classificados de acordo com o Cadastro Nacional de Atividades Econômicas (CNAE) e o Índice Risco Ambiental (IRA), listados no quadro publicado em decreto específico do Poder Executivo.

§ 2º Os empreendimentos que exercerem mais de uma atividade terão sua avaliação quanto à compatibilidade de uso do solo realizada pela atividade com maior IRA estabelecido no local.

§ 3º Os usos e atividades não residenciais, agrupados por subcategoria de uso, serão classificados de acordo com o Gerador de Incômodo de Tráfego (GIT) listados no Quadro 06, anexo a esta lei complementar.

§ 4º As classificações apresentadas nos quadros a que se referem os parágrafos anteriores deste artigo poderão ser alteradas para níveis mais ou menos restritivos, em função de análise especial da CCU, realizada com base nos requisitos abaixo:

I - exigências federais, estaduais, municipais e normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e demais normas pertinentes pela Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano;

II - análise quanto ao índice de risco ambiental, efetuada pelo setor responsável pelo Licenciamento Ambiental da Secretaria Municipal de Meio Ambiente;

III - análise quanto ao seu potencial como polo gerador de incômodo no tráfego pelos setores responsáveis pelo Sistema Viário da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano e pelo órgão responsável pelo Trânsito e Transporte;

IV - análise quanto à segurança pública, a patrimônio cultural dentre outras especificidades inerentes aos usos e atividades, pela Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, ouvidos os órgãos envolvidos com o tema.

§ 5º As instituições de ensino, instaladas em imóveis localizados na UOP 01-CE, regularmente construídas até 31 de outubro de 1995, ficarão desobrigadas de ofertar número mínimo de vagas de automóveis em estacionamentos coletivos naquela região.

Art. 54. Para fins de aplicação desta lei complementar, o Índice de Risco Ambiental (IRA) adota as definições de incomodidade, nocividade e periculosidade, descritas a seguir: [\(Regulamentado pelo Decreto nº 88/2023\)](#)

I - 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;

II - Nocividade é a alteração adversa de características do meio ambiente que resultem em dano de qualquer tipo; e, III - Periculosidade é a repercussão adversa que se manifesta de forma aguda e acidental sobre o meio ambiente.

Art. 55. O IRA é definido em função da probabilidade de ocorrência de efeito adverso com determinada gravidade, de acordo com os aspectos de incomodidade, de nocividade e de periculosidade no meio físico natural ou construído. [\(Regulamentado pelo Decreto nº 88/2023\)](#)

I - As atividades de risco ambiental baixo podem ser classificadas com IRA 1,0 e 1,5, desde que tenham as seguintes características:

a) para IRA igual a 1,0:

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) para IRA igual a 1,5:

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 - As atividades que apresentam risco ambiental médio podem ser classificadas com IRA 2,0 e 2,5, desde que tenham as seguintes características:

a) para IRA igual a 2,0:

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) para IRA igual a 2,5:

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 - As atividades que apresentam risco ambiental alto podem ser classificadas com IRA 3,0 e 4,0 desde que tenham 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) 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, mesmo depois da aplicação de métodos adequados de controle e tratamento de efluentes.

IV - As atividades que apresentam risco ambiental muito alto são classificadas com IRA 5,0 e caracterizam-se pela:

- a) incomodidade de grau muito alto, apresentando níveis muito incômodos de efluentes e/ou ruídos; e
- b) nocividade de grau muito alto, em razão dos efluentes hídricos, atmosféricos e exalação de odores fortes e/ou material particulado; e/ou,
- c) periculosidade de grau muito alto, mesmo depois da aplicação de métodos adequados de controle e tratamento de efluentes.

§ 1º Nos casos de solicitação de reclassificação do Índice de Risco Ambiental (IRA) no processo de licenciamento ambiental de atividades econômicas, a Secretaria Municipal do Meio Ambiente estabelecerá o IRA efetivo dos empreendimentos e atividades.

§ 2º Nos casos que envolvam ampliação do processo produtivo e/ou operacional, a classificação do empreendimento ou atividade deverá ser considerado o IRA efetivo.

§ 3º O IRA efetivo é determinado a partir da aferição do risco ambiental, da duração e reversibilidade dos efeitos provocados pelos efluentes e da possibilidade de se prevenir os efeitos adversos, mediante o uso de dispositivos instaláveis e verificáveis.

Art. 56. Equipamentos Públicos Urbanos (EPU) são ambientes, edificadas 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.

Art. 57. Equipamentos Públicos Comunitários (EPC) são ambientes públicos ou sob concessão de uso, edificadas 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.

Art. 58. As atividades não classificadas no Quadro 06 desta lei complementar poderão ter sua implantação autorizada mediante análise e enquadramento realizado pela Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano e Secretaria Municipal do Meio Ambiente, ouvida a Comissão de Controle Urbanístico, com base nos requisitos abaixo:

I - análise quanto ao porte, o processo operacional e o controle efetivo de risco ambiental;

II - obediência às exigências federais, estaduais, municipais e normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e demais normas pertinentes, com relação à emissão poluidora de qualquer natureza;

III - análise de localização e de exigências sanitárias municipais;

IV - análise quanto ao impacto urbanístico;

V - análise quanto aos impactos gerados ao tráfego; e, VI - análise quanto à segurança pública.

Art. 59. Os empreendimentos enquadrados na subcategoria EPU e EPC podem ser implantados em qualquer local do município sendo que, nos casos em que haja incompatibilidades de usos com o zoneamento, poderão ser autorizados mediante análise da Comissão de Controle Urbanístico.

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.

Art. 60. Os empreendimentos, usos e atividades urbanas, geradores de intensificação do tráfego de veículos automotores classificam-se 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, tais como, furgões e caminhões de pequeno porte, e/ou trânsito de pessoas;

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 como caminhões, e/ou trânsito de pessoas;

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, 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.

§ 1º A classificação de usos e atividades Geradoras de Incômodo no Tráfego (GIT) e seus respectivos parâmetros estão estabelecidos nos quadros integrantes desta lei complementar.

§ 2º Empreendimentos classificados como GIT deverão ser analisados pelo órgão gestor do trânsito e transporte coletivo e pela Divisão de Sistema Viário, podendo ser ouvido o Departamento de Mobilidade Urbana. Quanto aos conflitos de tráfego, poderá, quando necessário, ser exigido número maior de vagas do que o estabelecido por esta lei complementar, bem como demais adequações e/ou mitigações a serem atendidas no projeto, dentre outros, a localização das vagas e os acessos de veículos particulares e de carga.

Art. 61. Para a autorização de empreendimentos, usos e atividades urbanas geradores de transporte de cargas é obrigatória a reserva de área de terreno, internamente ao lote, 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 competente pelo planejamento viário, trânsito e transporte coletivo.

Art. 62. No caso de imóvel com testada para mais de uma via, os parâmetros de incomodidade dispostos no Quadro 04 desta lei complementar serão exigidos com base na fachada principal do empreendimento, assim considerada a que tiver o principal acesso de veículos e/ou pedestres ao imóvel.

Parágrafo único. Para atendimento às condições de instalação indicadas no Quadro 06 desta lei complementar serão considerados os acessos principais de estacionamentos e de veículos de carga ou descarga, de acordo com o tipo de empreendimento.

TÍTULO IV DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 63. São parâmetros de ocupação do solo no lote, dentre outros:

I - coeficiente de aproveitamento;

II - taxa de ocupação;

III - gabarito;

IV - densidade populacional;

V - taxa de permeabilidade; e, VI - recuos.

§ 1º Os parâmetros de ocupação encontram-se distribuídos por UOP e TEP no Quadro 03, integrante desta lei complementar.

§ 2º A ocupação do solo deverá atender a legislação municipal vigente e, quando mais restritivo, às restrições cartoriais, salvo disposição específica prevista na legislação municipal vigente.

§ 3º Os Conjuntos Habitacionais e Loteamentos de Interesse Social existentes na data da promulgação desta lei complementar, ainda que possuam restrições cartoriais, passam a ter seus parâmetros de ocupação regidos por esta lei complementar.

§ 4º Excetuado o disposto no parágrafo anterior, permanecem válidas as restrições de ocupação previstas em memoriais descritivos para os lotes que tiveram seu uso alterado por esta lei complementar.

CAPÍTULO I DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

Art. 64. O coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área total edificada computável e a área do terreno do empreendimento, lote ou gleba, expressa na fórmula matemática abaixo:

CA = AE/AT, onde:

CA: Coeficiente de Aproveitamento (sem unidade de medida);

AE: Área Total Edificada Computável; e,

AT: Área do Terreno do empreendimento (lote ou gleba).

Equação 1 - Coeficiente de Aproveitamento

Art. 65. O conceito de Coeficiente de Aproveitamento compreende:

I - Coeficiente de Aproveitamento Básico (CA-B) que é o potencial construtivo gratuito inerente ao lote ou gleba urbanos, nos termos do Plano Diretor;

II - Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CA-Max) que é o limite máximo acima do CA-B, a ser autorizado pelo Executivo Municipal por meio da aplicação de outorga onerosa do direito de construir, transferência de potencial construtivo e/ou dos incentivos das UOP e TEP, não podendo ser ultrapassado aos valores estabelecidos no Quadro 03 desta lei complementar, variando em função da zona; e, III - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo (CA-Min) que é o limite mínimo de ocupação, sendo que, quando abaixo deste valor o imóvel poderá ser considerado subutilizado, excetuando as áreas onde não se aplica, tais como, os imóveis de interesse ambiental, patrimônio cultural ou em áreas onde a utilização seja impedida por pendências judiciais, ou que a atividade econômica não necessite de edificação para ser exercida.

Art. 66. Para cálculo do Coeficiente de Aproveitamento, são consideradas áreas não computáveis:

I - as áreas destinadas à garagem, inclusive circulação e manobra;

II - obras complementares definidas no Código de Obras Municipal;

III - equipamentos mecânicos destinados à acessibilidade de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;

IV - as áreas de uso comum do pavimento térreo;

V - os balcões, terraços e sacadas; e, VI - as áreas não residenciais construídas no pavimento térreo de acesso pelo logradouro público considerada como fachada ativa.

§ 1º VETADO

I - VETADO

II - VETADO

III - VETADO

§ 2º VETADO

CAPÍTULO II DA TAXA DE OCUPAÇÃO

Art. 67. 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, expressa na fórmula matemática abaixo:

TO = AP/AT, onde:

TO: Taxa de Ocupação (expressa em porcentagem); AP: Área Total da Projeção da Edificação; e, AT: Área do Terreno do empreendimento.

Equação 2 - Taxa de Ocupação

§ 1º As Taxas de Ocupação Máximas (TO-Max) estão estabelecidas no Quadro 03 desta lei complementar.

§ 2º Para fins de cálculo da Taxa de Ocupação são consideradas áreas não computáveis aquelas assim definidas no Código de Obras Municipal.

CAPÍTULO III DO GABARITO

Art. 68. O Gabarito estabelece a altura do edifício, em metros lineares, e é aferida a partir do piso acabado do pavimento térreo até o piso acabado do último pavimento, independentemente da existência de elevador.

§ 1º Considera-se pavimento térreo aquele onde se tem o acesso de pedestres ao edifício pelo logradouro público.

§ 2º Quando houver mais de um acesso, o pavimento térreo será considerado aquele situado na cota do acesso informado pelo empreendedor como principal.

§ 3º Não será computado, para fins de aferição do gabarito:

I - o subsolo, cujo piso do pavimento imediatamente superior (térreo), estiver até 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) acima do nível médio do passeio;

II - o último pavimento quando destinado exclusivamente paraático, casa de máquinas ou outros ambientes de uso restrito para atividades técnicas da edificação, sem permanência.

§ 4º Considera-se nível médio do passeio a média aritmética entre a cota mais alta e a cota mais baixa da testada do terreno em que se situa a entrada principal de pedestres.

§ 5º Para os casos de impedimento de escavação de subsolo decorrente de presença de rocha, será autorizada a implantação de até 2 (dois) pavimentos destinados exclusivamente à garagem, portaria de acesso ao edifício, áreas de uso comum destinadas à circulação e compartimentos sem permanência nos termos do Código de Obras Municipal, considerando para aferimento do gabarito a partir do piso imediatamente superior ao mais elevado pavimento de garagem autorizado neste parágrafo.

§ 6º O enquadramento do parágrafo anterior fica condicionado à apresentação de sondagem do terreno e laudo técnico conclusivo emitido por profissional habilitado acompanhado de termo de responsabilidade perante seu Conselho Profissional.

§ 7º Considera-se como Gabarito Básico o valor de 10 m (dez metros) de altura para todas as edificações do Município de Ribeirão Preto, medidos nos termos deste artigo.

§ 8º Nos lotes lindeiros às marginais das vias expressas, às avenidas, às avenidas parque, às vias coletoras, o gabarito básico somente poderá ser ultrapassado, quando estes lotes tiveram testadas mínimas de 30 m (trinta metros) para estas vias e respeitados os recuos obrigatórios incidentes sobre o lote.

§ 9º O disposto no parágrafo anterior não se aplica para os casos em que o empreendimento não possua acesso de veículos para a testada com a via.

§ 10 Os casos não previstos pelas hipóteses acima serão objeto de análise especial e definição da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano.

Art. 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 nos artigos 37 e 38 desta lei complementar;

IV - o gabarito fixado na Lei Municipal nº 5.954/1991, de proteção ao tráfego de micro-ondas; e, V - o gabarito fixado pelas disposições sobre zonas de proteção de aeródromos e demais posturas da Agência Nacional de Aviação Civil - ANAC e do Ministério da Aeronáutica.

CAPÍTULO IV DA DENSIDADE POPULACIONAL

Art. 70. Os empreendimentos habitacionais devem ser analisados e aprovados considerando a Densidade Populacional Habitacional máxima das zonas onde o imóvel se localiza, sendo medida por meio da divisão da população prevista ou existente pela área total do terreno, expressa em habitantes por hectare (hab/ha), definida como Densidade Populacional Líquida (DPL), conforme fórmula matemática:

$DPL = P/AT$, onde:

DPL: significa densidade populacional líquida relativa a cada lote;

P: população estimada para o empreendimento habitacional, determinada pelo número de unidades previstas, multiplicado pelo número médio de pessoas conforme regrado no parágrafo 2º deste artigo; e,

AT: compreende a área do terreno no qual se deseja edificar, medida em hectares.

Equação 3 - Densidade Populacional Habitacional

§ 1º A Densidade Populacional Líquida (DPL) máxima deve respeitar o estabelecido pelo zoneamento conforme Quadro 03 desta lei complementar.

§ 2º Para efeito de cálculo da Densidade Populacional Líquida, será adotado:

I - o número médio de 3 (três) pessoas por unidade residencial; e, II - para os casos de edificações com até um dormitório por unidade residencial, o valor médio poderá ser reduzido para 2 (duas) pessoas por unidade.

CAPÍTULO V

DA TAXA DE PERMEABILIDADE

Art. 71. A Taxa de Permeabilidade (TP) é a divisão da área permeável, dentro do lote ou gleba, onde se permite a infiltração e escoamento de água no solo, livre de qualquer edificação ou pavimentação, pela área total do lote ou gleba.

§ 1º Para aplicação da TP, se deverá seguir os parâmetros estabelecidos no Quadro 03 desta lei complementar.

§ 2º As condições naturais de absorção das águas pluviais nos empreendimentos poderão, como alternativa ao caput, ser garantidas pelos materiais semipermeáveis e alternativas de acordo com o previsto e disposto no Código de Obras e demais normas técnicas vigentes, respeitado o disposto para os imóveis na ZUE.

§ 3º Nas edificações existentes na data da promulgação desta lei, sua regularização, legalização, ampliação, reforma ou adaptação, a exigência de área permeável mínima será reduzida pela metade.

§ 4º Não se aplica o disposto neste Capítulo:

I - na regularização, legalização, ampliação, reforma ou adaptação, cuja área total de edificação não ultrapasse a 105,00 m² (cento e cinco metros quadrados) em lotes de no máximo 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

II - na edificação existente licenciada de acordo com a legislação vigente anteriormente a 31 de janeiro de 2007, data da entrada em vigor da Lei Complementar nº 2.157, de 2007, em casos de transformação ou reformas sem acréscimo de área.

CAPÍTULO VI DOS RECUOS DA EDIFICAÇÃO

Art. 72. Os recuos da edificação em relação ao perímetro do lote são:

I - recuo de vias públicas;

II - recuos laterais;

III - recuos de fundo; e, IV - recuos entre edifícios de condomínios verticais.

§ 1º Os recuos mínimos indicados neste artigo deverão seguir os parâmetros estabelecidos no Quadro 03 desta lei complementar.

§ 2º São obrigatórios os recuos mínimos nas faces lindeiras às vias públicas, independentemente de a edificação ter frente ou não para tais vias e independentemente também da via já estar implantada ou se tratar de diretrizes viárias contidas nas diretrizes fornecidas pelo órgão municipal responsável pelo planejamento viário.

§ 3º Os recuos exigidos no caput não serão aplicados ao subsolo, enquadrado conforme artigo 68 desta lei complementar.

§ 4º Ficam dispensadas do recuo de vias públicas, respeitadas as restrições cartoriais e as condições de iluminação e ventilação necessárias e previstas no Códigos de Obras e legislação pertinente, a área edificada que não ultrapassar o gabarito básico que:

I - garantam a fachada ativa acessível ao público nos termos desta Lei Complementar;

II - garantam uso misto na edificação; e, III - possuam ou promovam o alargamento da calçada garantindo a largura mínima de 4m (quatro metros), nos termos desta lei complementar.

§ 5º Será admitido o escalonamento da edificação, desde que cada pavimento atenda ao recuo estabelecido neste artigo.

§ 6º Ficam dispensados os recuos para as edificações térreas destinadas às obras complementares da edificação conforme disposto no Código de Obras, salvo se houver restrição cartorial específica proibindo a implantação de tais obras conforme previsto neste parágrafo.

§ 7º Nos lotes de esquina já implantados anteriormente a esta lei complementar, sem indicação de chanfro ou raio de concordância, a concordância horizontal dos alinhamentos prediais será feita por meio de chanfro, com os lados maiores ou iguais a 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), devendo estar fisicamente integrada ao passeio, com acesso irrestrito, sendo admitido a ocupação de pavimento superior em balanço, nos termos do código de obras.

TÍTULO V DA URBANIFICAÇÃO EM GERAL

Art. 73. A urbanificação consiste em todo empreendimento de beneficiamento ou rebeneficiamento do solo para fins urbanos, tais como o parcelamento do solo para fins urbanos, o reparcelamento do solo e os condomínios.

Parágrafo único. As disposições presentes neste Título regulam a atividade urbanística na Zona Urbana e de Expansão Urbana, definidas nos incisos I e II do artigo 54 do Plano Diretor.

Art. 74. A autorização de urbanificação estará condicionada à manifestação dos órgãos competentes, que compõem a administração pública, quanto à viabilidade técnica de implantação, ampliação e manutenção de infraestrutura urbana básica, saneamento básico, e dos serviços públicos de transporte coletivo e equipamentos comunitários, nos termos previstos nesta lei complementar.

§ 1º A implantação de empreendimentos de urbanificação fica condicionada ao cumprimento das diretrizes ambientais, urbanísticas, viárias e demais infraestruturas exigidas pelos órgãos responsáveis.

§ 2º A Administração Municipal, mediante manifestações expressas no caput e deliberação da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, poderá sugerir o indeferimento do pedido de urbanificação que seja considerado tecnicamente inviável ao município, encaminhando parecer justificativo para deliberação final do chefe do Poder Executivo.

Art. 75. Não será permitida a urbanificação:

I - na Zona Rural;

II - em terrenos alagadiços e sujeitos à inundação, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

III - em terrenos suspeitos de contaminação, em terrenos contaminados e em monitoramento ambiental, sem que haja manifestação favorável do órgão ambiental competente para a reutilização para o uso pretendido;

IV - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as

exigências técnicas específicas impostas pelas autoridades competentes;

V - em terrenos onde a incidência de processos geológicos e geotécnicos não aconselham a edificação, conforme parecer técnico específico do órgão competente pelo controle do meio ambiente, independentemente de sua declividade, salvo os casos em que o interessado apresentar solução técnica a ser executada às suas expensas e aprovadas pelos órgãos competentes;

VI - em áreas onde a poluição e/ou contaminação, em suas diversas formas, impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção; e, VII - em áreas situadas em mais de um município, que devem ser desmembradas, antecipadamente, de forma que cada parcela fique, integralmente, em um único território de jurisdição municipal.

Art. 76. A Administração Municipal somente aprovará urbanificação em imóvel que esteja ligado à malha viária urbana por meio de via pública oficial, devidamente implantada ou, caso as obras e serviços de infraestrutura urbana básica, assim como todos os custos inerentes à sua implantação, incluindo nesses possíveis aquisições de áreas e/ou regularizações, forem de responsabilidade do interessado, sendo estes executados, integralmente, às suas expensas, sem ônus ao município.

§ 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.

§ 2º Na Zona de Expansão Urbana os novos empreendimentos que não sejam contíguos a empreendimentos existentes, somente serão autorizados em imóveis que estejam diretamente ligados a vias que compõem o sistema viário estrutural ou coletor, ou ao prolongamento destes, sem prejuízo do disposto no caput.

Art. 77. A aprovação de novos empreendimentos de urbanificação, tais como loteamentos, desmembramentos e condomínios, deverão atender aos critérios, às exigências e às restrições desta lei complementar, no que couber, e da legislação e demais regulamentações estaduais e federais, além dos seguintes requisitos:

I - respeitar as faixas de Área de Preservação Permanente (APP) marginais aos cursos d'água naturais, perenes e intermitentes e as áreas no entorno de lagos e lagoas naturais e de nascentes definidas pelo Código Florestal - Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, ao Código do Meio Ambiente ou por legislação que venha a modificá-los, salvo regramento em legislação específica;

II - as vias, quando exigidas, deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais existentes ou projetadas, integrando-se ao sistema viário da região, harmonizando-se com a topografia local;

III - observar as faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, estabelecidas pelos órgãos estaduais e federais; e, IV - as áreas de entorno dos poços tubulares profundos em operação ou desativados deverão ser protegidas na forma disposta no Decreto Estadual nº 32.955, de 1991, que regulamenta a Lei Estadual nº 6.134, de 1988 de proteção às águas subterrâneas, ou por legislação que venha a modificá-los, salvo maiores exigências de legislação específica.

Art. 78. 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 galeria de águas pluviais;

VII - rede de comunicação;

VIII - gás canalizado; e, IX - limitação administrativa prevista em regulamentação federal, estadual e municipal.

Parágrafo único. As dimensões mínimas da faixa não edificável prevista no caput deverão respeitar os parâmetros técnicos indicados pela concessionária, prestadora de serviço ou órgão regulador, executor ou gestor dos serviços ou situações indicadas neste artigo.

Art. 79. Conforme as modalidades de urbanificação, deverão ser transferidas à municipalidade as áreas destinadas ao sistema viário, aos espaços livres de uso público, aos usos institucionais e áreas sem afetação de uso específico, definidas como lotes de uso públicos, atendendo ao Quadro 03 e demais disposições desta lei complementar.

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.

Art. 80. 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, salvo manifestação contrária do órgão responsável.

Art. 81. A urbanificação no Município de Ribeirão Preto ocorrerá por meio das seguintes modalidades:

I - loteamento;

II - desmembramento e remembramento;

III - conjuntos habitacionais;

IV - desdobro e aglutinação; e, V - condomínio.

Parágrafo único. Será admitida a utilização, de forma integrada e concomitante, de mais de uma modalidade acima descrita, no mesmo imóvel ou em parte dele, desde que sejam atendidos todos os requisitos desta lei complementar.

CAPÍTULO I DO PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS

Art. 82. São entendidos como parcelamento do solo as modalidades de urbanificação definidas como loteamento, desmembramento e remembramento.

Parágrafo único. O projeto de parcelamento do solo, submetido pelo interessado à aprovação do órgão municipal competente, deverá observar as disposições presentes nesta lei complementar e demais legislações pertinentes.

Art. 83. 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:

I - nos canteiros centrais e laterais das avenidas e vias expressas;

II - nas rotatórias;

III - lindeiros às vias expressas; e, IV - nas Zonas de Proteção Máxima.

§ 2º A proibição do § 1º com relação às vias expressas permanecerá enquanto não for implantada a respectiva via marginal.

§ 3º Serão aceitas as destinações de áreas públicas em desacordo com o caput desde que estejam adjacentes a outras áreas públicas de mesma natureza já implantadas e com frente para via pública oficial e sejam garantidas as respectivas aglutinações.

§ 4º Os espaços livres de uso público em desacordo com o caput poderão ser aceitos quando se articularem com áreas de interesse ambiental e mediante manifestação da Secretaria Municipal de Meio Ambiente devendo, neste caso, serem mantidas pelo empreendedor pelo prazo definido no Processo de Parcelamento do Solo conforme suas particularidades, por mínimo de 5 (cinco) anos.

Seção I Das Quadras e Dos Lotes

Art. 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 m (trezentos metros);

II - a área mínima e a frente mínima do lote são definidas pela UOP e TEP, de acordo com o Quadro 03; e,

III - quando o lote possuir qualquer uma de suas faces lindeiras às avenidas e marginais de vias expressas que compõem o sistema viário estrutural ou às vias que compõem o sistema coletor, deve ter, obrigatoriamente, uso misto, salvo quando o zoneamento incidente propuser parâmetros mais restritivos.

§ 1º Poderá ser admitido, mediante análise, variação de até 30% (trinta por cento) no comprimento máximo de face de quadra estabelecido no inciso I para adequação do projeto urbanístico, sendo observada a adequação com a malha viária existente no entorno e preservação da mobilidade dos pedestres.

§ 2º Apenas lotes de esquina e/ou com área superior a 1.000 m² (mil metros quadrados) poderão ter divisa para duas ou mais vias públicas, concomitantemente.

§ 3º Não estão sujeitos ao atendimento das dimensões máximas estabelecidas nesta Seção e no Quadro 03 desta lei complementar 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, autódromos e similares, parques temáticos;

VI - estabelecimentos de ensino;

VII - hospitais;

VIII - centro de pesquisas;

IX - shopping centers e malls;

X - os classificados na subcategoria de EPC;

XI - os classificados na subcategoria de EPU;

XII - os classificados na subcategoria de uso industrial, depósitos e comércios atacadistas de grande porte, centros de distribuição de mercadorias;

XIII - aeroporto e terminais de transportes rodoviários e ferroviários; e, XIV - outros usos não residenciais que apresentem necessidade de dimensionamento diferenciado para o exercício da atividade econômica pretendida devidamente justificado.

Seção II

Da Destinação de Sistema de Espaços Livres de Uso Público, Institucionais Para Uso Público e áreas Sem Afetação

Art. 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, de 1979 e desta lei complementar, as glebas e lotes urbanos com área superior a 15.000 m² (quinze mil metros quadrados), exceto nos seguintes casos:

I - o lote resultante de parcelamento do solo previsto na Lei Federal nº 6.766, de 1979 e/ou legislação municipal que já tenha destinado área pública;

II - imóvel tombado, mediante parecer do órgão de preservação que ateste a impossibilidade do parcelamento ou da destinação de área pública;

III - a critério da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, reforma ou ampliação em que a configuração da implantação da construção existente não permite o parcelamento; e, IV - para as situações definidas no artigo 41 desta lei complementar.

Art. 86. Para o parcelamento do solo, deve-se garantir as seguintes destinações de áreas públicas a serem doadas:

I - Sistema Viário, quando aplicável;

II - Área institucional destinada a Equipamentos Público Comunitário (EPC) e/ou Área Sem Afetação de Uso Específico, equivalente a 5% (cinco por cento); e, III - Espaços Livres de Uso Público, 35% (trinta e cinco por cento) na ZUE e 20% (vinte por cento) nas demais zonas.

§ 1º Para o inciso I do caput deverão ser atendidos os parâmetros definidos nesta lei complementar.

§ 2º Para atendimento ao inciso II, serão contabilizadas as Áreas Institucionais destinadas a Equipamentos Públicos Comunitários (EPC) e as Áreas Sem Afetação de uso específico, que deverão atender a seguinte proporção:

I - nas UOP 01-CE, UOP 06-BO, UOP 07-S, UOP 16-S, UOP 17-S, UOP 18-BP, UOP 19-S e UOP 20-O deve ser reservado, no mínimo, de 3% (três por cento) para Área Institucional e, no mínimo, 2% (dois por cento) destinado para Área Sem Afetação;

II - nas demais UOP deve ser reservado no mínimo de 5% (cinco por cento) para Área Institucional;

III - nos TEP deve ser reservado, no mínimo, de 3% (três por cento) para Área Institucional e, no mínimo, 2% (dois por cento) destinado para Área Sem Afetação.

§ 3º O percentual previsto no inciso III do caput poderá ser reduzido:

I - na ZUE, nos termos do artigo 33; e

II - fora da ZUE, proporcionalmente à destinação adicional de área institucional quando voltada exclusivamente a Equipamentos Públicos Urbanos (EPU) componentes do sistema de detenção e/ou infiltração de deflúvio, desde que seja garantida sua permeabilidade, limitando-se a 5% (cinco por cento) da área parcelada.

§ 4º Para parcelamentos de interesse social, os percentuais estabelecidos nos incisos II e III do caput poderão ser reduzidos de acordo com o estabelecido em lei municipal específica sobre a matéria.

§ 5º As áreas Institucionais destinadas a Equipamentos Públicos Urbanos (EPU) não serão consideradas para fins de atendimento ao percentual mínimo estabelecido no inciso II do caput.

§ 6º As Diretrizes Urbanísticas poderão, justificadamente, indicar a disposição e conformação dos sistemas de espaços livres de uso público, institucionais e áreas sem afetação, considerando o disposto nas Diretrizes Ambientais.

§ 7º 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.

§ 8º As Áreas Institucionais e as áreas sem afetação poderão ter declividades máximas de até 15% (quinze por cento).

§ 9º 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 1.000 m² (mil metros quadrados), exceto quando, cumulativamente:

I - represente área de interesse ambiental expresso pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente;

II - 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 III do caput deste artigo;

III - possa receber usos institucionais que demandem pouca área edificada, inclusive de lazer;

IV - 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, V - a área seja qualificada pelo empreendedor para receber o uso definido no processo de licenciamento.

§ 10 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 20 m (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.

§ 11 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 10 m (dez metros) e largura mínima de 10 m (dez metros), exceto quando implantado junto a outro Espaço Livres de Uso Público existente ou projetado, desde que a área resultante atenda ao disposto neste parágrafo.

§ 12 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.

§ 13 A distribuição dos espaços livres de uso público em área verde e sistema de lazer obedecerão às diretrizes ambientais e ao disposto no Código Municipal do Meio Ambiente.

§ 14 As Zonas de Proteção Máxima - ZPM terão a destinação de Área Verde a ser recomposta 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 e pela Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano.

§ 16 Fica dispensado dos percentuais destinados para áreas institucionais, sem afetação ou espaços livres de uso público 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.

Art. 87. As áreas necessárias ao atendimento dos percentuais mínimos exigidos para áreas institucionais e áreas sem afetação poderão ser compensadas fora da área objeto do processo de urbanificação, 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), com deliberação expressa do Secretário de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, sendo efetuada por meio das seguintes formas: [\(Regulamentado pelo Decreto nº 278/2024\)](#)

I - implantação de equipamentos públicos destinados ao esporte, cultura, lazer, saúde, educação, segurança, convivência comunitária e/ou outras finalidades institucionais, mediante apresentação de projeto urbanístico, edílico e paisagístico que garantam o atendimento à demanda, à adequação e à

finalidade do parcelamento, com prazo de execução especificado em conjunto com cronograma de implantação do empreendimento, validados pela Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano;

II - doação ao Município de áreas públicas em regiões que apresentem déficits de atendimento à demanda existente, em detrimento da região do empreendimento a ser implantado, caso os padrões de atendimento dos equipamentos públicos comunitários desta última sejam considerados satisfatórios, sempre a critério do Poder Executivo Municipal;

III - conversão do valor das áreas públicas a serem doadas em recursos financeiros destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§ 1º O laudo técnico de profissional habilitado referido no caput deverá ser embasado pelas manifestações técnicas da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano e das Secretarias Municipais da Educação, da Saúde e da Assistência Social, no tocante ao planejamento, verificação e previsão de demanda de serviços públicos, considerando a natureza do empreendimento e a existência destes serviços no seu entorno.

§ 2º Constatada demanda negativa ou a suficiência de serviços públicos, a CCU deverá, com base no laudo técnico de profissional habilitado, opinar sobre a compensação nas formas estabelecidas no caput, indicando, conforme o caso, os locais e ou obras para atendimento dos incisos I e II, submetendo à deliberação do Secretário de Planejamento e Desenvolvimento Urbano.

Art. 88. Todas as formas de compensação, definidas nesta Seção, terão como base a equivalência financeira do valor da área a ser compensada, definida por análise técnica e laudo técnico de avaliação de imóvel emitido pela Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, considerada urbanificada, independentemente da metragem original e de destinação, e sua aplicação deverá ser objeto de regulamentação específica. ([Regulamentado pelo Decreto nº 278/2024](#))

Art. 89. É de responsabilidade do empreendedor o cumprimento dos termos de compromisso firmados quando da aprovação do empreendimento, assim como a execução de toda a infraestrutura, o sistema viário e sua arborização, bem como a arborização e paisagismo do sistema de áreas verdes e de lazer e demais itens previstos neste Título, nas áreas públicas, quando exigidas suas reservas, o destaque e a individualização do registro das mesmas perante o Oficial de Registro de Imóveis, sendo essas condicionantes para a emissão dos Termos de Verificação de Obras.

Seção III Do Sistema Viário

Art. 90. 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 as condições topográficas do terreno.

§ 1º Essas vias são classificadas conforme hierarquia física e/ou funcional e devem atender às especificações técnicas e operacionais constantes dos Quadros 08 e 09 desta lei complementar.

§ 2º As vias de que trata o caput serão transferidas para o patrimônio do município, com toda infraestrutura urbana incidente implantada, conforme determinação dos órgãos públicos competentes, devendo ser efetivada por parte do interessado, mediante registro público, sem quaisquer ônus à municipalidade, em processo administrativo próprio.

§ 3º Para todas as modalidades de parcelamento, será obrigatória a solicitação de diretrizes viárias e

aplicação, na elaboração do projeto urbanístico, sob pena de indeferimento do pedido.

§ 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.

Art. 91. Nos empreendimentos de urbanificação, a implantação de todo o sistema viário incidente, público ou privado, assim como a respectiva infraestrutura básica, pavimentações e tratamento paisagístico, é de responsabilidade do empreendedor, sem ônus ao município.

§ 1º Não é permitido o prolongamento de qualquer via, existente ou projetada, com redução de sua largura.

§ 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.

§ 3º Para empreendimentos enquadrados na Lei de HIS, em situações excepcionais, decorrentes de fatores ambientais ou obstáculos onerosos ao meio ambiente, o empreendedor poderá solicitar alteração do traçado das diretrizes viárias, de modo que seja possível a modificação do traçado do sistema viário com menor impacto ao meio ambiente.

Art. 92. Nas interseções viárias, o raio de concordância das esquinas, como base para o alinhamento das guias, será dimensionado de acordo com as categorias de vias, definidas no Plano Diretor, conforme apresentado abaixo:

RAIOS DE CURVATURAS DAS ESQUINAS (metros)					
DE/PARA	VIA DE ACESSO	VIA LOCAL/ VIA PARQUE	VIA COLETORA	AVENIDA/ AVENIDA PARQUE	VIA EXPRESSA
VIA DE ACESSO	5	6	N.S.A.	N.S.A.	N.S.A.
VIA LOCAL/ VIA PARQUE	6	6	7	9	N.S.A.
VIA COLETORA	N.S.A.	7	9	9	10,5
AVENIDA/ AVENIDA PARQUE	N.S.A.	9	9	10,5	12
VIA EXPRESSA	N.S.A.	N.S.A.	10,5	12	12

Tabela 1 - Raios de Curvaturas das Esquinas.

§ 1º As esquinas, nos cruzamentos esconsos, deverão ter seu projeto e implantação analisados e autorizados, individualmente, pelo órgão competente municipal.

§ 2º A concordância do alinhamento predial, nas esquinas, se dará por meio de chanfro, em único segmento, sem que ocorra o estreitamento da calçada lindeira.

Art. 93. As calçadas das vias urbanas lindeiras às rodovias estaduais internas ao município não devem ser pavimentadas, desestimulando a circulação de pedestres e ampliando a segurança dos usuários nestes locais.

Parágrafo único. Nos trechos onde houver dispositivos rodoviários ou demandas urbanas para transposição da rodovia por pedestres e ciclistas, o empreendimento deverá buscar soluções junto aos órgãos competentes visando a segurança dos usuários.

Art. 94. Nas esquinas das vias públicas, assim como nos canteiros centrais das avenidas, o empreendedor deverá prever e executar dispositivo que garanta a autonomia e segurança na travessia de pessoas, incluídas as com deficiência ou mobilidade reduzida, de acordo com a legislação vigente e com as normas da ABNT.

Art. 95. A interseção entre avenidas, em novos parcelamentos do solo, poderá se dar:

I - por cruzamento direto desde que estabelecidas alças de retorno, para todos os sentidos de tráfego, por meio de vias locais que delimitam quadras com testada mínima de 80,0 m (oitenta metros) e máxima de 120,0 m (cento e vinte metros) nessas avenidas;

II - por meio de praças rotatórias, com raio externo mínimo de 75,0m (setenta e cinco metros); e, III - por dispositivo equivalente, conforme exposto em diretrizes viárias ou proposta do interessado aprovada no processo de parcelamento.

§ 1º O alinhamento predial dos lotes, na interseção descrita no inciso I do caput deverá ser por chanfro, em único segmento, com distanciamento mínimo de 50,0 m (cinquenta metros) medido a partir do centro de cruzamento das avenidas, visando a ampliação das calçadas, nas esquinas, e a criação de largos destinados aos pedestres.

§ 2º Para o alinhamento predial, descrito no parágrafo anterior, é dispensado o recuo frontal para edificações com gabarito máximo de 21,0 m (vinte e um metros), desde que ali se constitua fachada ativa, sendo vedado o acesso de veículos pela testada chanfrada.

§ 3º Nas avenidas existentes com faixa destinada a corredor de ônibus, o distanciamento para a configuração do chanfro poderá ser superior a 50,0 m (cinquenta metros), observando as disposições constantes no Plano de Mobilidade Urbana e outras legislações correlatas.

Art. 96. As áreas que compõem as praças rotatórias e os canteiros centrais das avenidas serão computadas como sistema viário, devendo receber tratamento paisagístico aprovado pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente.

Art. 97. É proibido todo e qualquer tipo de acesso direto aos lotes nas vias expressas e rotatórias.

Art. 98. 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:

I - mínimo de 20,0 m (vinte metros) nas áreas industriais; e, II - mínimo de 15,0 m (quinze metros) nas demais áreas.

§ 1º 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 à implantação de sistema de lazer mediante diretrizes da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e anuência do órgão responsável pelo planejamento do sistema viário e dos órgãos estaduais e federais responsáveis pela rodovia e pela estrada de ferro.

§ 2º Nos parcelamentos já implantados nas zonas urbana e de expansão urbana, mediante análise

especial e aprovação da Comissão de Controle Urbanístico, a reserva da faixa de terreno não edificável ao longo das faixas de domínio público das rodovias poderá ser reduzida até o limite mínimo de 5,0 m (cinco metros).

Art. 99. Paralelamente às áreas destinadas às servidões referentes aos dutos ou às linhas de transmissão de energia elétrica, poderá ser reservada faixa de terreno não edificável, com largura mínima de 15,0 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 ou órgão responsável.

Art. 100. A praça de retorno, denominada cul-de-sac, das ruas sem saída, terá raio mínimo de 10,0 m (dez metros), conforme autorização específica do órgão responsável pelo planejamento do sistema viário.

§ 1º As vias a serem implantadas com praça de retorno deverão ter comprimento máximo de 150m (cento e cinquenta metros).

§ 2º Excepcionalmente, serão admitidas vias com praças de retorno de comprimento máximo de 200,0 m (duzentos metros) desde que terminadas em espaços livres de uso público, garantindo a mobilidade para pedestres e veículos não motorizados.

Art. 101. Visando prover adequada infraestrutura e mitigação dos custos de manutenção do sistema, não será admitida a implantação de duas ou mais vias públicas paralelas, ou de vias separadas apenas por canteiro estreito e/ou que seja caracterizada como infraestrutura subutilizada.

§ 1º Entende-se por canteiro estreito todas as áreas que não possam ser enquadradas como área verde e sistema de lazer, ainda que vegetadas.

§ 2º Entende-se por via caracterizada como infraestrutura subutilizada aquela que não oferte, em todo o seu comprimento, alinhamento e acesso, quer seja para lotes, glebas, ou áreas públicas institucionais, áreas sem afetação, áreas verdes e sistema de lazer.

§ 3º Excepcionalmente poderá ser admitida implantação de via, conforme definida no caput, quando justificada necessidade de prover medida, ou dispositivo, de prevenção de conflito ou segurança do trânsito.

§ 4º Excetuam-se do disposto no caput as vias caracterizadas como marginais das vias expressas, as praças rotatórias, avenidas, e as lindeiras às áreas não edificáveis de faixas de domínio ou de servidão de dutos ou linhas de transmissão de energia.

Art. 102. O projeto de novas vias deverá prever a implantação simultânea de ciclovias, conforme especificações estabelecidas nas diretrizes viárias e na Política de Mobilidade Urbana de Ribeirão Preto.

Parágrafo único. As ciclovias deverão ser computadas como áreas do sistema viário.

Art. 103. 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.

§ 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.

§ 2º O pagamento integral da justa indenização do imóvel desapropriado e demais custos do procedimento expropriatório e a execução e implantação do prolongamento ou abertura de via poderá ser custeada por terceiros, 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 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 complementar.

§ 4º As obrigações do parágrafo 2º constarão em Termo de Compromisso a ser firmado junto à Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano.

Seção IV

Das Obras de Infraestrutura Urbana Pública

Art. 104. Os empreendimentos de urbanificação deverão implantar as seguintes obras e equipamentos públicos urbanos, de acordo com os projetos executivos aprovados:

I - abertura de vias de circulação e de acesso com implantação das pavimentações, guias, sarjetas, passeios acessíveis 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 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, sendo que todo o esgoto sanitário do empreendimento 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 em conformidade com as normas e orientações do Corpo de Bombeiros, e, quando for o caso, captação, recalque e reservação de água, tudo de acordo com os padrões técnicos da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e da Secretaria Municipal de Águas e Esgotos;

VIII - implantação da rede de energia elétrica e iluminação pública em conformidade com os padrões técnicos fixados por órgão, entidade pública competente ou concessionária e pela Secretaria Municipal de Obras Públicas;

IX - pavimentação do leito carroçável com asfalto, paralelepípedos 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, de acordo com os manuais técnicos da Secretaria Municipal de Obras Públicas;

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, considerando o disposto na seção anterior quanto às calçadas que margeiam rodovias;

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 placas toponímicas, 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 aos normativos técnicos do Conselho Nacional de Trânsito - CONTRAN, ao 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 deste artigo abrangem 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.

§ 3º As calçadas lindeiras aos lotes serão obrigatórias nos padrões previstos no código de obras e deverão ser executadas até 1 (um) ano após o recebimento do empreendimento ou na retirada do habite-se das edificações, o que ocorrer primeiro, devendo estar esta obrigação descrita no contrato de compra e venda dos lotes a ser levado a registro do loteamento.

§ 4º As obras enumeradas neste artigo deverão ser executadas sob a responsabilidade do empreendedor após o decreto de Aprovação do Empreendimento.

§ 5º Nos loteamentos para fins urbanos, o empreendedor deverá executar, no mínimo, as obras e os equipamentos públicos urbanos relacionados neste artigo.

§ 6º Nas demais modalidades de urbanificação o empreendedor deverá executar as obras e os equipamentos públicos urbanos relacionados neste artigo, incidentes no imóvel ou intrínsecos à

viabilidade do empreendimento, conforme determinação dos órgãos responsáveis mediante diretrizes municipais.

§ 7º 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 VIII, Capítulo II, Seção IV - Da Garantia das Obras.

§ 8º Excepcionalmente, nos casos de inviabilidade de utilização por parte do Poder Público, por prazo indeterminado, de obras ou equipamentos públicos urbanos, 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.

§ 9º VETADO

Art. 105. O dimensionamento das infraestruturas do parcelamento deverá considerar a população prevista quando da consolidação do empreendimento, em função do tipo de uso e ocupação dos lotes projetados.

Parágrafo único. O cálculo adotado para determinação da população de projeto deverá ser apresentado e justificado, tomando como base os critérios estabelecidos pelo órgão responsável pelos serviços de abastecimento de água e esgotamento sanitário do município, e na ausência deste, o valor publicado no último censo do IBGE.

Seção V

Dos Empreendimentos de Interesse Social

Art. 106. O parcelamento do solo para a produção de habitação de interesse social, conforme disposto na Política Habitacional estabelecida pelo Plano Diretor, deverá observar os parâmetros urbanísticos e ambientais desta lei complementar, podendo utilizar os parâmetros especiais dispostos pela Lei Complementar nº 2.927/2018, ou quaisquer outras equivalentes, desde que atendidas as proporções de lotes a ser destinada para as diferentes classes de HIS e demais condicionantes da referida lei.

Seção VI

Do Parcelamento do Solo Para Implantação de Uso Industrial

Art. 107. A aprovação de qualquer parcelamento para fins industriais, enquadra-se como empreendimento de impacto urbanístico e ambiental, ficando sujeito à apreciação e aprovação pela Comissão de Controle Urbanístico, garantido o licenciamento ambiental conforme a legislação vigente.

Parágrafo único. Todos os custos e procedimentos para viabilizar o estabelecido e aprovado nas obrigações dos itens deste artigo correrão por conta do empreendimento e seus responsáveis.

Art. 108. Nos parcelamentos para fins industriais é obrigatória reserva de uma faixa mínima de 20 m (vinte metros) de largura ao longo das divisas com as Zonas de Uso Misto (ZM-1, ZM-2, ZM-3 e ZM-4), destinada à implantação de cinturão verde ou de sistema viário para mitigação de impactos inerentes às atividades industriais.

Parágrafo único. Quando a gleba a ser parcelada tiver parte da sua área localizada fora de Zona Industrial deverá, obrigatoriamente, ser reservada faixa de 20,0 m (vinte metros) destinada a cinturão verde na divisa da ZIND com o restante da gleba.

Art. 109. Os loteamentos industriais deverão apresentar restrição de parâmetros de uso do solo de forma que os usos previstos e futuramente instalados sejam compatíveis com os usos existentes ou previstos no seu entorno, de acordo com a graduação do risco ambiental, sobretudo quanto à incomodidade, avaliada pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

Seção VII

Do Parcelamento do Solo Para Implantação de Chácaras ou Sítios de Recreio

Art. 110. Os parcelamentos de solo destinados a chácaras ou sítios de recreio só serão permitidos na Zona de Expansão Urbana do Município.

Art. 111. A área mínima destinada a chácaras ou sítios de recreio será de 1.500,00 m² (mil e quinhentos metros quadrados), com frente mínima de 20 m (vinte metros).

Art. 112. Os parcelamentos de solo a que se refere esta Seção deverão atender aos mesmos requisitos exigidos para o loteamento quanto às disposições gerais, ao comprimento máximo de quadra em 300,0 m (trezentos metros), ao sistema viário, às reservas de áreas destinadas ao uso público, em conformidade com as zonas em que se encontrarem.

Parágrafo único. Quanto às obras de infraestrutura, estes parcelamentos deverão atender ao disposto no artigo 104, da Seção IV deste Capítulo, exceto quanto ao inciso IX, podendo o órgão público municipal responsável pela aprovação do parcelamento dispensar a pavimentação das ruas de trânsito local, desde que:

I - as declividades do sistema viário respeitem os parâmetros estabelecidos nos Quadros 08 e 09 desta lei complementar;

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; e, IV - o calçamento dos passeios seja executado pelo empreendedor de forma possibilitar boas condições de circulação de pedestres e pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

Parágrafo único. As vias estruturais e coletoras definidas nas Diretrizes Viárias incidentes ao empreendimento deverão ser entregues com toda infraestrutura completa ao uso público.

Art. 113. Nos lotes oriundos de novos parcelamentos realizados na modalidade prevista nesta Seção, somente será admitido o uso residencial unifamiliar.

Seção VIII

Do Desmembramento, Desdobro e da Aglutinação

Art. 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.

Art. 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 viela 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 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.

Art. 116. O desmembramento e aglutinação de glebas, assim como desdobro e aglutinação de lotes obedecerão à legislação municipal e supletivamente às restrições do loteador registradas em cartório, quando existentes.

Parágrafo único. Para o desmembramento e aglutinação de glebas, assim como desdobro e aglutinação de lotes, todos descritos no caput deste artigo, as restrições do loteador registradas em cartório não se aplicam aos bairros Cândido Portinari e Parque São Sebastião.

Art. 117. Na aglutinação de lotes que apresentem restrições de parâmetros urbanísticos e de instalação de uso distintos prevalecerá aquelas que forem mais restritivas.

Art. 118. Quando necessário, os desmembramentos, assim como os desdobros, estarão sujeitos à implantação ou complementação de infraestrutura, devendo o proprietário ou empreendedor arcar com as despesas decorrentes das mesmas, conforme disposto nesta lei complementar.

§ 1º A necessidade de implantação ou complementação da infraestrutura terá como base os pareceres ou diretrizes emitidos pelos órgãos competentes e será definida pela Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, sendo vinculada à aprovação do parcelamento do solo.

§ 2º O empreendedor deverá garantir as infraestruturas mencionadas no caput por meio dos instrumentos previstos nesta lei complementar.

§ 3º As liberações das garantias se darão em conformidade com o disposto nesta lei.

Art. 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:

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, II - o imóvel a ser desmembrado possua área total de até 15.000,0 m² (quinze mil metros quadrados); ou, III - não seja destinado à urbanificação devendo ser aprovado como áreas rurais junto aos órgãos competentes; ou, 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.

§ 1º Os desmembramentos localizados na ZIND, em glebas entre 15.000,0 m² (quinze mil metros quadrados) e 30.000,0 m² (trinta mil metros quadrados), que resultem no máximo 10 (dez) partes estarão isentos, apenas, da reserva de área institucional.

§ 2º As partes resultantes de parcelamento de glebas realizado nos termos previstos do inciso IV, sem reserva de áreas públicas, serão enquadradas como glebas e seu aproveitamento fica sujeito ao

atendimento do disposto na legislação vigente.

Art. 120. Os desmembramentos que não se enquadrarem no artigo anterior estarão sujeitos a reserva de áreas públicas (institucional e espaços livres de uso público) prevista nesta lei, conforme a zona em que estiverem localizados.

Art. 121. A aprovação dos desmembramentos e remembramentos se dará por meio de emissão de Certificado de Viabilidade Urbanística para Desmembramento/Remembramento e Decreto Municipal.

Parágrafo único. Não necessitam de publicação de decreto municipal os desmembramentos e remembramentos que atendam cumulativamente os seguintes itens:

I - não sujeitos à reserva de áreas públicas conforme previsto nesta lei complementar;

II - não impliquem aumento de densidade populacional; e, III - não sujeitos à complementação de infraestrutura urbana.

Art. 122. Estão dispensados de emissão de Certificado de Viabilidade Urbanísticas os desmembramentos enquadrados no artigo anterior e que resultem em até 10 (dez) partes, com exceção dos desmembramentos contíguos e sucessivos.

Parágrafo único. Deverá ser exigida a apresentação da certidão vintenária e/ou outro documento que comprove esta condição para a comprovação do número de partes desmembradas do imóvel.

Art. 123. Os lotes resultantes de desdobro, desmembramento ou aglutinação deverão ter dimensões mínimas e máximas estabelecidas no Quadro 03 desta lei complementar.

§ 1º É autorizado o desdobro ou desmembramento abaixo das dimensões mínimas desde que condicionado a imediata aglutinação ou fusão em outro imóvel, em ato jurídico simultâneo no mesmo processo e desde que os imóveis resultantes atendam às dimensões mínimas exigidas.

§ 2º O deferimento do pedido previsto no parágrafo anterior fica condicionado à análise técnica da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano.

§ 3º A não concretização do desdobro e fusão mencionados no parágrafo 1º deste artigo, em ato jurídico simultâneo no registro imobiliário acarretará a invalidade e anulação da certidão municipal.

§ 4º Será autorizada a aglutinação de lotes existentes que não atendam a testada ou área mínima estabelecidas no Quadro 03 desta lei complementar quando tal ato resultar na redução da discordância existente.

Art. 124. Nos terrenos que tenham, comprovadamente, recebido edificações distintas antes da vigência desta lei complementar, 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 complementar, por meio de "Habite-se", cadastro na Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto com lançamento de IPTU Predial, escritura pública ou outra documentação idônea; e, III - sejam respeitadas, se existentes, as restrições cartoriais e o zoneamento.

Parágrafo único. Será permitido o desdobro, também, independentemente das áreas e testadas resultantes quando o lote:

I - for remanescente de área maior atingida por desapropriação ou melhoramento público;

II - for o objeto de usucapião, do qual tenha resultado área ou testada inferior ao mínimo estabelecido, desde que atendidas as condições dos incisos I e II deste caput;

III - for destinado à regularização fundiária de interesse social.

Art. 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 canceladas 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 1.500,0 m² (um mil e quinhentos metros quadrados), desde que não exista lei específica ou memorial descritivo cancelados 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.

Art. 126. Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas vigentes para as regiões em que se situem ou, na ausência destas, as disposições urbanísticas para os loteamentos.

Seção IX Das Restrições Cartoriais

Art. 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 complementar.

§ 1º Para parcelamentos de Interesse Social os parâmetros urbanísticos listados no inciso I deste artigo deverão respeitar a legislação municipal vigente.

§ 2º 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.

CAPÍTULO II DOS CONDOMÍNIOS

Art. 128. Os empreendimentos organizados sob o regime jurídico do condomínio previsto na Lei Federal nº 4.591, de 1964, sejam eles horizontais ou verticais, poderão ser implantados em lotes oriundos de parcelamento do solo previsto na Lei Federal nº 6.766, de 1979, com exceção aos casos previstos nesta lei complementar, desde que não sejam estritamente residenciais unifamiliares.

§ 1º Entende-se por condomínio a divisão de imóvel 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.

§ 2º A constituição do condomínio não caracteriza parcelamento do solo, sendo considerada propriedade particular a totalidade das áreas comuns internas aos condomínios.

Seção I Das Regras Gerais

Art. 129. Aplica-se aos condomínios, no tocante às obras inerentes à implantação do empreendimento, as disposições previstas na Seção de obras de infraestrutura urbana do Capítulo anterior.

Art. 130. A implantação de um condomínio deve garantir, além das unidades autônomas, no mínimo:

I - o atendimento da taxa de permeabilidade estabelecida para a ocupação do imóvel em área de uso comum;

II - as unidades autônomas deverão ter a leitura do consumo de abastecimento de água, esgotamento sanitário e de energia elétrica por meio de medidores individualizados, garantindo-se, também, o registro dos consumos das áreas de uso comum, nos termos da legislação vigente;

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; e, VII - atender as condições de instalação previstas nesta lei complementar e seus anexos, assim como outros normativos legais existentes.

Parágrafo único. 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.

Art. 131. 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 esgotos, 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.

§ 3º Toda infraestrutura executada internamente ao condomínio, de caráter particular, deverá ser mantida pelos condôminos.

Seção II Das Regras Específicas

Art. 132. 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 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.

Art. 133. Os requisitos para a configuração do Condomínio de Lotes são:

I - que o empreendimento seja projetado nos moldes da Lei nº 4.591, de 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 analisado, aprovado, registrado e implantado conforme previsto na Lei Federal nº 6.766, de 1979 e/ou legislação municipal que discorra sobre o parcelamento do solo, uso e ocupação do solo urbano, ou esteja em glebas conforme definido no "Título III - Do Uso do Solo" desta lei complementar, desde que atendam as diretrizes viárias, doando-as e executando-as e as diretrizes ambientais com as doações e os respectivos procedimentos estabelecidos pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente;

III - que o(s) lote(s) destinado(s) à implantação do empreendimento sejam servidos de infraestrutura básica de acordo com o disposto nesta lei complementar;

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, 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.

§ 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 aos parâmetros e índices construtivos incidentes sobre o imóvel, 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 da Taxa de Permeabilidade prevista no Capítulo V do "Título IV - Da ocupação do Solo", que deverá ser aplicado em áreas de uso comum.

Art. 134. O sistema viário de condomínio de lotes deverá respeitar as dimensões e as condições de projeto estabelecidas nos Quadros 08 e 09 desta lei complementar.

CAPÍTULO III DO CONJUNTO HABITACIONAL

Art. 135. 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.

Parágrafo único. Deverá ser considerado o somatório das unidades habitacionais ou lotes, das áreas construídas e dos terrenos para o cálculo dos impactos.

Art. 136. O Conjunto habitacional, a que se refere o artigo anterior, poderá ocorrer de forma integrada ao parcelamento do solo, com ou sem abertura de ruas, com a execução das edificações, concomitantemente à implantação das obras de urbanização.

§ 1º O certificado de conclusão deste Conjunto Habitacional (Habite-se), mesmo que parcial, fica condicionado à obtenção prévia do termo de recebimento das obras (TRO) de infraestrutura do parcelamento do solo, total ou parcial correspondente, emitido pelas Secretarias, Órgãos Públicos e Autarquias competentes.

§ 2º O empreendimento deve destinar 4,0 m² (quatro metros quadrados) de cota de terreno por unidade habitacional para implantação de atividades de comércio e prestação de serviços, podendo estar ou não vinculadas a usos residenciais, desde que sejam permitidos na zona de uso em que se localizem e sejam atendidos os parâmetros de incomodidade e as condições de instalação.

§ 3º Para os empreendimentos enquadrados em interesse social, os lotes unifamiliares que receberem as unidades habitacionais serão de uso misto permitindo a instalação de atividades conforme zoneamento incidente na área, 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.

CAPÍTULO IV DO CONTROLE DE ACESSO EM LOTEAMENTOS

Art. 137. Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento nos termos da Lei Federal nº 6.766, de 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, de 2017.

Art. 138. Os loteamentos poderão ser analisados e aprovados mediante manifestação de interesse de controle de acesso devendo, neste caso:

I - a dimensão máxima da área cercada deve respeitar o tamanho máximo de quadra definido nesta lei complementar e seu regramento, garantindo que em 50% (cinquenta por cento) deste perímetro de cercamento adote-se soluções urbanísticas que evitem a formação de planos fechados na interface entre as áreas internas ao perímetro de cercamento e os logradouros externos;

II - 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; e, III - destinar a totalidade das áreas institucionais de equipamentos públicos comunitários externamente ao perímetro de acesso controlado e 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.

§ 1º A instalação de guaritas, cancelas ou outros dispositivos utilizados no controle de acesso poderá ser autorizada, de forma precária, sobre o sistema viário, ou ainda, em 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).

§ 2º Excepcionalmente, poderá ser admitido perímetro de fechamento superior ao comprimento máximo de face de quadra estabelecido nesta lei complementar, 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.

§ 3º 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.

§ 4º 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.

§ 5º 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.

Art. 139. Para os loteamentos que requeiram o controle de acesso, parcial ou total, após sua aprovação, deverão respeitar os parâmetros do artigo anterior e suas regulamentações.

§ 1º Para os loteamentos aprovados em legislação anterior, na impossibilidade do atendimento ao artigo anterior, mediante justificativa técnica, poderá ser admitida a redução dos percentuais de planos fechados e dos espaços de uso público, descritos do artigo anterior e, excepcionalmente suas dispensas, devendo ser demonstrada a inviabilidade técnica ou impossibilidade física.

§ 2º A CCU poderá, 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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 Municipal;

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 externamente 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.

§ 1º 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.

§ 2º Os detalhes técnicos e operacionais dos serviços aos quais se refere o inciso IX deste artigo, previstos no Termo de Autorização e Compromisso, deverão constar como anexo do referido termo.

§ 3º 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.

§ 4º 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.

§ 5º 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.

§ 6º 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.

Art. 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.

Art. 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.

§ 1º 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.

§ 2º 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.

§ 3º 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.

§ 4º 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.

Art. 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 acessão 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.

§ 1º 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.

§ 2º 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.

Art. 148. Deverá constar do Termo de Autorização e Compromisso a garantia do acesso rápido, livre e desimpedido das autoridades e entidades públicas em geral.

Art. 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.

Art. 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.

Parágrafo único. As comprovações de atendimento de todas as exigências constantes no Termo de

Autorização e Compromisso deverão ser apresentadas pela autorizatória no processo administrativo com os prazos especificamente estabelecidos no Termo, sob pena de aplicação das medidas previstas no termo citado.

Art. 151. Quando a autorizatória 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 complementar, a Prefeitura Municipal tomará as seguintes medidas:

I - aplicação de multa à autorizatória 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 - Após 30 (trinta) dias da aplicação da segunda multa, nos termos do inciso anterior, será aberto Processo Administrativo para o cancelamento da autorização do Controle de Acesso, obrigando a personalidade jurídica da autorizatória ao reparo de toda a infraestrutura modificada anteriormente.

§ 1º 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.

§ 2º 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. As disposições deste Capítulo 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.

TÍTULO VI DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO URBANÍSTICA

CAPÍTULO I DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Art. 153. Em atendimento à função social da cidade e da propriedade, o Executivo Municipal poderá exigir do proprietário de imóvel localizado internamente ao Perímetro Urbano do Município, considerado não edificado, subutilizado ou não utilizado, nos termos da Lei Complementar nº 2.866, de 2018, que define o Plano Diretor, seu adequado aproveitamento na forma de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, devendo o proprietário ser notificado pelo Executivo Municipal, nos termos desta lei complementar.

Art. 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 5 (cinco) anos.

§ 1º Considera-se não utilizados:

I - as glebas ou terrenos não edificadas que não sejam aproveitados para o exercício de qualquer atividade que independa de edificações para cumprir sua finalidade social; ou, II - as glebas ou terrenos que, apesar de possuírem edificações, todas elas encontram-se em ruínas ou em estado de abandono.

§ 2º Considera-se subutilizados:

I - as glebas ou terrenos que tenham coeficiente de aproveitamento inferior a 0,1; ou

II - as glebas ou terrenos que contenham obras paralisadas por mais de 02 (dois) anos; ou, III - as edificações ou conjunto de edificações em que 80% (oitenta por cento) das unidades imobiliárias ou de sua área construída total estejam desocupadas a mais de 02 (dois) anos.

§ 3º Os prazos estabelecidos para o protocolo e execução de obras ficam assim definidos:

I - 2 (dois) anos a partir da notificação para que seja protocolado o processo de licenciamento de projetos de urbanificação ou de edificação; e, II - 3 (três) 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 se dar em etapas, conforme cronograma apresentado e aprovado pela Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano.

§ 4º Caso as exigências do caput não sejam cumpridas, o proprietário estará sujeito à pena, sucessivamente, de:

I - aplicação do IPTU progressivo no tempo; e, II - desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 5º Ficam excluídos das obrigações estabelecidas no caput deste artigo, os imóveis:

I - utilizados para atividades econômicas e sociais que não necessitem de edificações para exercer suas finalidades;

II - em que a subutilização ou não ocupação decorra de impossibilidade jurídica ou resulte de pendências judiciais que impossibilitem a edificação no imóvel;

III - que não sejam servidos da totalidade de infraestrutura urbana prevista no artigo 2º, § 5º da Lei Federal nº 6.766, de 1979;

IV - que estejam em Zonas de Proteção Máxima ou exerçam funções ambientais relevantes mesmo que não sejam ambientalmente protegidos e, também, os que apresentam laudos técnicos de restrições ambientais em função de aspectos como natureza do solo, superficialidade do lençol freático em níveis próximos ao perfil do terreno, áreas sujeitas a alagamento, restrição à construção em terrenos contaminados, declividade, dentre outros anuídos pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente;

V - não utilizados ou subutilizados de interesse do patrimônio cultural, anuídos pela Secretaria Municipal de Cultura e Turismo e/ou CONPPAC-RP, ainda que não tenham sido objeto de tombamento;

VI - cuja área aproveitável do terreno possua configuração geométrica que inviabilize a sua edificação;

VII - utilizados para fins agrícolas, independentemente de sua localização, sob o regime de Imposto Territorial Rural (ITR);

VIII - terrenos com área até 2.000 m² (dois mil metros quadrados), independente do uso;

IX - terrenos, independentemente da metragem, que sejam fruto de parcelamento do solo exclusivamente de uso residencial unifamiliar, assim definido no seu Memorial Descritivo, ou aqueles definidos como Chácaras de Lazer ou Recreio; e, X - que contenham faixas não edificáveis, tais como, dutos, linhas de transmissão, faixa de domínio e similares e desde que estas limitações comprometam completamente o aproveitamento do imóvel.

§ 6º Os PAR que estabelecem parâmetros de incentivos para as UOP e as TEP também poderão definir novas isenções nos termos deste Capítulo.

§ 7º A transmissão do imóvel, por ato intervivos ou causa mortis, posterior à data da notificação a que se refere o caput, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização aos novos adquirentes ou sucessores sem interrupção de quaisquer prazos.

Art. 155. É de competência:

I - da Secretaria Municipal da Fazenda a identificação das glebas e terrenos subutilizados ou não utilizados, assim como a abertura de processo administrativo de enquadramento de função social nos termos deste Capítulo, em especial do artigo anterior;

II - da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano a identificação de outras condições, não abrangidas pelo inciso anterior, que não atendam as funções sociais da cidade e da propriedade e a respectiva abertura de processo administrativo nos termos deste Capítulo, em especial do artigo anterior;

III - da Procuradoria Geral do Município a declaração de atendimento aos artigos anteriores;

IV - da Secretaria Municipal de Justiça a realização de vistorias e a notificação de proprietários.

Art. 156. Os procedimentos para a execução deste Capítulo devem atender os seguintes regramentos:

I - na hipótese de o proprietário constituir pessoa jurídica, deverão ser notificados os sócios gerentes, sócios administradores, presidentes ou sócios que assinam pela empresa ou associação;

II - a notificação a que se refere o inciso IV do artigo anterior deverá conter menção ao prazo de 02 (dois) anos a partir da notificação para que seja protocolado o projeto de parcelamento do solo ou edificação e de 3 (três) anos a partir da aprovação do projeto, para início das obras, para todos os imóveis notificados;

III - a notificação a que se refere o inciso anterior deverá conter, também, menção ao prazo de 15 (quinze) dias contados do recebimento pelo notificado para impugnação através de pedido administrativo endereçado à Secretaria responsável pela abertura do respectivo processo;

IV - devem ser realizadas 3 (três) tentativas presenciais de notificação aos proprietários e, na hipótese de não localização dos mesmos, deverá o agente público emitir declaração individualizada por tentativa que certifique o fato, o local diligenciado, a data e o horário;

V - considera-se nova tentativa a diligência para notificação realizada em horário diverso da anterior, mesmo que efetuada no mesmo dia;

VI - não sendo concretizada a notificação do proprietário após as 3 (três) tentativas de localização, a Fiscalização Geral autuará a notificação ou as declarações de tentativa de notificação no processo administrativo em questão e o encaminhará à Secretaria da Fazenda para ciência e publicação de edital de notificação no Diário Oficial do Município;

VII - sendo realizada a notificação presencial ou por meio de edital no Diário Oficial e não apresentada impugnação no prazo ou tenha ela sido julgada improcedente por decisão administrativa, deverá ser autuado processo administrativo a ser encaminhado à Procuradoria Geral do Município para providenciar a averbação da notificação na respectiva matrícula imobiliária ou transcrição, na forma do artigo 5º, § 2º do Estatuto da Cidade e artigo 167, inciso II, alínea 18 da Lei nº 6.015, de 1973 que dispõe de Registros Públicos e dá outras providências;

VIII - o Edital mencionado no inciso anterior deverá conter o nome dos proprietários, o número do documento de identificação, o número do cadastro municipal do imóvel e o número da matrícula imobiliária ou transcrição;

IX - na hipótese de desconhecimento pela Prefeitura Municipal do documento de identificação do proprietário, o Edital conterá somente o nome dos proprietários, o número do cadastro municipal do imóvel e o número da matrícula imobiliária ou transcrição;

X - o edital deverá ainda conter os prazos descritos nos incisos II e III deste artigo, contados a partir de sua publicação;

XI - após a publicação do edital, o notificado tem 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 Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano;

XII - após averbação, o processo administrativo será encaminhado à Secretaria Municipal da Fazenda para início do processo de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo;

XIII - poderá a administração municipal, de ofício, por meio da Secretaria Municipal da Fazenda, instruir processo administrativo para as situações previstas neste Capítulo.

Art. 157. Até que se complete 5 (cinco) anos da promulgação do PAR das UOP/TEP, não serão objetos que se enquadrem a este Capítulo os imóveis:

I - com áreas menores que 5.000 m² (cinco mil metros quadrados);

II - localizados fora da ZUP, identificado no Mapa 02 - Macrozoneamento Urbanístico; e, III - localizados na UOP-09, identificada no Mapa 03 - UOP/TEP.

Seção I

Do Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo

Art. 158. Em caso de descumprimento das condições e prazos estabelecidos pela notificação descrita nos artigos anteriores deste Capítulo, 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 complementar.

§ 1º O valor da alíquota a ser aplicado não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 15% (quinze por cento).

§ 2º A alíquota a ser aplicada a cada ano no cálculo do IPTU Progressivo no Tempo respeitará os seguintes percentuais:

I - 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;

II - 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;

III - 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;

IV - 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, V - 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.

§ 3º Considera-se ocorrido o fato gerador do IPTU Progressivo no Tempo em 1º de janeiro do exercício subsequente ao da constatação do descumprimento, por parte do proprietário, das condições e dos prazos estabelecidos para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, desde que o descumprimento perdure até essa data, e, em 1º de janeiro de cada exercício seguinte, até que se cumpra a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel ou que ocorra a sua desapropriação.

§ 4º É vedada a concessão ou aplicação de qualquer isenção, desconto, incentivo, benefício fiscal, anistia, remissão, abatimento de juros ou correção, limite de diferença nominal entre exercícios ou outros benefícios fiscais, inclusive os descontos constantes no Código Tributário Municipal relativos ao IPTU Progressivo no Tempo.

§ 5º A aplicação das alíquotas a que se refere o parágrafo 2º deste artigo conterà aviso indicando tratar-se de tributação em razão do descumprimento da função social da propriedade.

§ 6º 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 complementar.

§ 7º O IPTU Progressivo no Tempo não se aplica aos imóveis que possuem isenção ou imunidade.

§ 8º 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.

Seção II

Da Desapropriação Com Pagamento em Títulos

Art. 159. 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 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% (seis por cento) ao ano.

§ 1º 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.

§ 2º Uma vez executada a desapropriação, caberá ao Executivo 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 1992, conforme dispõe o artigo 52 do Estatuto da Cidade.

§ 3º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros.

§ 4º Em função das responsabilidades atribuídas ao proprietário e ao Executivo, as áreas indicadas no Plano Diretor e nesta lei complementar, passíveis de aplicação do instrumento de parcelamento, edificação e utilização compulsória deverão estar associadas às diretrizes do Plano de Ação Regional e ao interesse público.

CAPÍTULO II DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Art. 160. Havendo interesse público, o Executivo Municipal poderá facultar ao proprietário de área atingida pela obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, incluindo nestes a construção de habitação de interesse social nas ZEIS - Zona Especial de Interesse Social, conforme previsto no artigo 13 da Lei Complementar nº 2.866, de 2018, que estabelece o Plano Diretor e no Capítulo anterior, a requerimento deste, o estabelecimento de Consórcio Imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.

§ 1º Considera-se Consórcio Imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanificação ou 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 urbanificadas ou edificadas.

§ 2º O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observado o valor real do mesmo.

§ 3º Os proprietários de terrenos desocupados não situados nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) poderão propor ao Município o consórcio imobiliário, nos termos deste artigo, desde que caracterizado o interesse público e mediante enquadramento da Câmara Técnica de Habitação de Interesse Social - CTHIS e parecer favorável da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano.

§ 4º O consórcio imobiliário concluído nos termos do parágrafo anterior acarretará sua automática inclusão na categoria denominada Zona Especial de Interesse Social (ZEIS).

Art. 161. O Poder Executivo poderá, mediante licitação, conceder bem imóvel dominical para o fim de urbanificação ou de reurbanização à iniciativa privada.

Parágrafo único. A iniciativa privada será ressarcida com o recebimento em doação de áreas urbanificadas ou unidades autônomas, proporcionalmente aos investimentos realizados para a efetivação do Consórcio Imobiliário.

CAPÍTULO III DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR - TDC

Art. 162. A Transferência do Direito de Construir - TDC - 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 complementar, autorizada mediante escritura pública, para fins de viabilizar:

I - implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários;

II - criação de espaços abertos de uso público;

III - preservação de áreas de valor ambiental indicadas nesta lei complementar ou em lei específica;

IV - preservação de áreas em Zona de Proteção Máxima;

V - preservação de imóvel considerado de interesse histórico, cultural, paisagístico ambiental ou social;

VI - regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda;

VII - constituição de reserva fundiária;

VIII - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

IX - ordenamento e direcionamento da expansão urbana; e, X - execução de melhoramento viário.

§ 1º As transferências de potencial construtivo previstas no caput ficam condicionadas às disposições previstas neste Capítulo, sendo que a Prefeitura poderá:

I - receber imóveis para o atendimento às finalidades previstas neste artigo, oferecendo como contrapartida ao proprietário a possibilidade de transferência do potencial construtivo do bem doado; ou,
II - proceder desapropriação amigável para viabilizar o recebimento de imóveis de interesse público para os fins definidos neste artigo.

§ 2º Nos casos em que a doação for proposta pelo proprietário para uma das finalidades descritas nos incisos do caput, deverá ser avaliada a conveniência e o interesse público no recebimento da área.

§ 3º 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 Capítulo.

Art. 163. Para os casos em que o proprietário do imóvel manifeste interesse na doação do mesmo ao município, mediante a possibilidade de Transferência do Potencial Construtivo a outro terreno, é necessária a emissão de Certificado de Transferência de Potencial Construtivo mediante Doação de Imóvel, pela Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano.

Parágrafo único. Para os casos citados no caput o cálculo do Potencial Construtivo passível de transferência seguirá a seguinte equação:

$PCT = (Atc \times CAB) - PCTP$, onde

PCT é o Potencial Construtivo passível de Transferência do terreno cedente;

Atc é a área do Terreno cedente;

CABc é o valor do Coeficiente de Aproveitamento Básico do Terreno; e

PCTP é o Potencial Construtivo Transferido Previamente para outros empreendimentos.

Equação 4 - Potencial Construtivo a ser transferido do terreno cedente a ser doado

Art. 164. Para os casos em que a Prefeitura declare e justifique o interesse em incentivar a doação de

imóvel ou indicar sua desapropriação amigável, com a concordância do proprietário, os bens poderão ser indenizados exclusivamente mediante a Transferência do Potencial Construtivo calculado nos seguintes termos:

$PCT = [(Atd \times CABd) \times Fi] - PCTP$, 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.

Equação 5 - Potencial Construtivo para situações em que há o interesse em incentivar a doação ou a desapropriação amigável

Parágrafo único. Segundo a finalidade de transferência, ficam definidos os seguintes fatores de incentivo à doação ou à desapropriação amigável:

I - 2,00 (dois) para melhoramentos viários para implantação de corredores de ônibus;

II - 1,25 (um e vinte e cinco décimos) para implantação de melhoramentos viários que não sejam destinados à implantação de corredores de ônibus;

III - 2,00 (dois) para programas de construção de Habitação de Interesse Social - Faixa 1;

IV - 1,50 (uma e cinquenta décimos) para programas de construção de Habitação de Interesse Social - Faixa 2;

V - 1,25 (um e vinte e cinco décimos) para programas de construção de Habitação de Interesse Social - Faixa 3;

VI - 1,25 (um e vinte e cinco décimos) para programas de regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda;

VII - 1,50 (um e cinquenta décimos) para implantação de parques e praças;

VIII - 1,25 (um e vinte e cinco décimos) para imóveis de interesse ambiental que implique reserva de sistema de espaços livres de uso público além do percentual mínimo previsto nesta lei complementar 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, IX - 1,75 (um e setenta e cinco décimos) para os imóveis edificados tombados em qualquer instância e/ou considerados de interesse histórico, arquitetônico ou cultural pela Secretaria Municipal de Cultura e Turismo.

Art. 165. Para os casos descritos no inciso IX do artigo anterior é necessária a apresentação de laudo técnico assinado por arquiteto e urbanista e apresentação de Registro de Responsabilidade Técnica declarado no Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU, para poder pleitear o incentivo.

Parágrafo único. Nos casos em que as edificações a que se refere o caput estejam em ruínas ou não apresentarem o referido laudo técnico, o potencial construtivo a ser transferido considerará 25% (vinte e cinco por cento) do Coeficiente de Aproveitamento Básico, seguindo a seguinte equação:

$$PCT = [(Atd \times (CABd \times 0,25) \times 1,75] - PCTP, \text{ onde}$$

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 a Potencial Construtivo Transferido Previamente para outros empreendimentos;

0,25 (vinte e cinco décimos) corresponde ao fator de depreciação do imóvel tombado decorrente de seu estado de ruína; e,

1,75 (um e setenta e cinco décimos) corresponde ao incentivo da doação de imóvel com bem tombado ou de interesse histórico, arquitetônico e/ou cultural.

Equação 6 - Potencial Construtivo a ser transferido do terreno cedente a ser doado com edificação em ruína

Art. 166. É permitida a transferência de potencial construtivo sem a doação do imóvel cedente, para os seguintes casos:

I - imóveis enquadrados na ZPC e/ou tombados ou considerados Patrimônio Histórico, Arquitetônico e Cultural;

II - imóveis enquadrados como ZPM cadastrados na Planta Genérica de Valores da Prefeitura de Ribeirão Preto; e, III - 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, devidamente caracterizados com área mínima para o desenvolvimento arbóreo em longo prazo AMD, mediante apresentação de laudo técnico específico, emitido por profissional habilitado e anotação ou registro de responsabilidade técnica.

§ 1º A transferência de potencial construtivo prevista neste artigo dependerá:

I - no inciso I do caput, de autorização do Conselho Gestor do FUNDURB e de parecer favorável da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano e da Secretaria Municipal da Cultura e Turismo, e ficarão condicionados à celebração de Termo de Compromisso - TC, firmado junto à Secretaria Municipal de Cultura e Turismo, a ser averbado na matrícula do imóvel, onde o proprietário do imóvel cedente assume as obrigações de recuperação com a preservação das principais características originais do imóvel, conforme orientações do setor competente, e são definidas as sanções cabíveis previstas no caso de descumprimento dessas obrigações; e, II - nos incisos II e III do caput, de autorização do Conselho Gestor do FUNDURB e de parecer favorável das Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano e Secretaria Municipal do Meio Ambiente, e ficarão condicionados à celebração de Termo de Compromisso Ambiental TCA, firmado junto à Secretaria Municipal de Meio Ambiente, a ser averbado na matrícula do imóvel, onde o proprietário do imóvel cedente assume as obrigações de recuperação e das características da área, de acordo com as orientações do setor competente, e são definidas as sanções cabíveis previstas no caso de descumprimento dessas obrigações.

§ 2º Para as situações descritas no inciso I do caput deste artigo 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 estado de conservação do imóvel que será validado pela Secretaria Municipal de Cultura e Turismo.

§ 3º Nos casos de transferência do direito de construir sem doação do imóvel cedente, o potencial construtivo passível de transferência será calculado segundo a equação a seguir, considerando os incentivos discriminados abaixo:

$PCT = \{[(Atc \times CAB) - ACtc] \times Fi\} - PCTP$, onde:

PCT é o Potencial Construtivo passível de Transferência do imóvel cedente sem doação;

Atc é a área do terreno do imóvel cedente sem doação;

CAB é o valor do Coeficiente de Aproveitamento Básico do terreno;

ACtc é a Área Construída inerente ao terreno cedente;

PCTP é o Potencial Construtivo Transferido Previamente para outros empreendimentos;

Fi é o fator de incentivo de 1,25 (um e vinte e cinco décimos) para o atendimento às alíneas "a" e "b" do §1º deste artigo.

Equação 7 - Potencial Construtivo a ser transferido do terreno cedente sem doação do imóvel

§ 4º Quando o imóvel cedente apresentar estado de conservação inadequado ou insatisfatório, deverá ser exigida do proprietário a adoção de medidas de restauro ou de conservação ficando a expedição da certidão de transferência de potencial construtivo condicionada à verificação das condições de conservação e preservação do imóvel cedente.

§ 5º Caso o proprietário do imóvel cedente do potencial construtivo declare no processo de TPC não ter condições de atendimento ao parágrafo anterior, a transferência poderá ser autorizada pela CCU, porém ficará gravada na certidão que o "Habite-se" do imóvel receptor ficará condicionado à comprovação técnica do estado de conservação adequado e satisfatório do imóvel cedente.

Art. 167. A Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano expedirá o Certificado de Potencial Construtivo passível de Transferência (PCT) contendo, além dos dados referentes ao imóvel e seu proprietário, a informação de que o potencial construtivo passível de transferência foi originado com ou sem doação do imóvel cedente, conforme o caso.

Parágrafo único. Será considerada para a doação a data da publicação em Diário Oficial do Município da emissão da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência emitida pela Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano.

Art. 168. A utilização do direito de construir atenderá ao critério de proporcionalidade entre os valores imobiliários do terreno doador e do terreno receptor do potencial construtivo, estabelecidos com base no Valor Venal do terreno, definido pelo Município para fins de cálculo do IPTU dos respectivos imóveis, de acordo com a seguinte equação:

$PCr = (PCTc \times VVtc) / VVtr$, onde

PCr é Potencial Construtivo receptor;

PCTc (ou PCTd) é o Potencial Construtivo de Transferência do imóvel cedente (ou doador);

VVtc e o Valor Venal do terreno cedente;

VVtr e o Valor Venal do terreno receptor.

Equação 8 - Potencial Construtivo receptor

Parágrafo único. Será considerada como referência para avaliação do imóvel a data do protocolo da solicitação do "Certificado de Potencial Construtivo Passível de Transferência" junto à Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano.

Art. 169. 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 03, integrante desta lei complementar.

§ 2º Será possível a expedição de sucessivas Certidões de Transferência de Potencial Construtivo derivadas de uma mesma Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência, ficando a expedição dos certificados de transferência de potencial construtivo sem doação do imóvel condicionada à comprovação do estado de conservação e preservação do mesmo.

§ 3º O Certificado de Transferência de Potencial Construtivo, bem como a escritura de Transferência do Direito de Construir de um imóvel para o outro, serão averbados nas respectivas matrículas.

§ 4º A Transferência do Direito de Construir de forma fracionada será autorizada pelo Município por meio de decisão específica para cada fração a ser utilizada.

§ 5º A permissão da Transferência do Direito de Construir e a emissão do Certificado de Transferência de Potencial Construtivo serão realizadas por ato do Executivo mediante publicação do ato no Diário Oficial do Município, devendo constar todas as informações que compõem a Certidão.

Art. 170. 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;
- b) a identificação do imóvel doador do direito de construir;
- c) o direito de construir correspondente ao potencial construtivo do imóvel cedente transferido para o receptor;
- d) o saldo de potencial construtivo remanescente, no caso da utilização fracionada do direito de construir constante da Certidão; e,
- e) os certificados emitidos durante o período que não foram objeto de transferência efetivada, registrando o direito de Transferência do Potencial Construtivo nos termos desta lei complementar.

§ 1º 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.

§ 2º A Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano realizará balanço anual das operações de Transferência do Direito de Construir, avaliando os impactos sobre as áreas doadoras e receptoras e dando publicidade a estas informações.

CAPÍTULO IV DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR - OODC

Art. 171. O Executivo Municipal poderá outorgar, nas zonas urbana e de expansão urbana, o direito de construir adicional ao permitido pelo coeficiente de aproveitamento básico aplicado ao solo urbano, se de forma onerosa, mediante aporte financeiro a ser prestado pelos beneficiários, nos termos dos artigos 28 a 31 da Lei Federal nº 10.257, de 2001 - Estatuto da Cidade, do Plano Diretor Municipal, Lei Complementar nº 2.866, de 2018, e dos procedimentos estabelecidos nesta lei complementar e em seus regulamentos.

§ 1º A Outorga Onerosa do Direito de Construir - 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".

§ 2º O aporte financeiro da OODC será efetuado de acordo com o seguinte escalonamento:

I - até 3 (três) anos da publicação desta lei complementar não será cobrado o valor da OODC definido nesta lei em nenhuma situação;

II - após 3 (três) anos e até 5 (cinco) anos da publicação desta lei complementar 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;

III - após 5 (cinco) anos e até 7 (sete) anos da publicação desta lei complementar 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;

IV - após 7 (sete) anos e até 10 (dez) anos da publicação desta lei complementar 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, V - após 10 (dez) anos da publicação desta lei complementar 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 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.

§ 4º O coeficiente de aproveitamento adicional adquirido por meio de OODC terá o mesmo prazo de validade do Alvará de Construção, podendo ser renovado nos termos da legislação vigente.

§ 5º VETADO

- a) VETADO
- b) VETADO

Art. 172. 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 - o coeficiente de aproveitamento básico definido pelo Plano Diretor como sendo 1 (uma) vez a área do terreno; e, II - o coeficiente de aproveitamento máximo constante do Quadro 03 integrante desta lei complementar para a zona de uso onde se localiza o imóvel.

Art. 173. A contrapartida financeira, que corresponde à outorga onerosa de potencial construtivo adicional, é calculada pela equação:

$CF = [AT \times (CAE - CAB)] \times CUB \times FP \times FS \times FI$, 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;

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).

Equação 9 - Contrapartida Financeira pelo direito de construir acima do Coeficiente Básico de Aproveitamento

§ 1º O Custo Unitário Básico (CUB) citado na Equação 9 desta lei complementar a ser adotado no cálculo da OODC seguirá o tipo e padrão da edificação, nos termos da Norma Brasileira ABNT NBR 12.721, ou outra que a substitua, aplicado à área computável do empreendimento.

§ 2º 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 VIII desta lei complementar.

§ 3º 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.

§ 4º Na hipótese de pagamento parcelado, a expedição do "Habite-se" do empreendimento será condicionada a comprovação do pagamento total das parcelas nos prazos previstos.

§ 5º Para o Fator Incentivo (FI) a que se refere a Equação 9 desta lei complementar será utilizado o valor 1 (um), podendo variar conforme os incentivos urbanísticos a serem definidos por legislação específica baseada nos Planos de Ação Regional (PAR) estabelecidos para as Unidades de Planejamento Local (UPL).

§ 6º No caso de desistência do coeficiente adicional adquirido, o valor da contrapartida financeira será devolvido mediante requerimento do interessado.

§ 7º A desistência prevista no parágrafo anterior somente será possível com relação ao imóvel ainda não construído, mediante caducidade do alvará ou mediante solicitação de cancelamento de projeto, vistoria e análise da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano e não será possível na hipótese de regularização de edificações.

§ 8º No caso de substituição de projeto que implique acréscimo do valor da contrapartida financeira total, o interessado deverá efetuar o pagamento da diferença entre o novo valor e o valor já pago anteriormente.

§ 9º No caso de substituição de projeto que implique redução do valor da contrapartida financeira total de Planejamento Urbano Sustentável, o interessado poderá solicitar a devolução parcial da contrapartida financeira entre o valor já pago e o novo valor.

§ 10 Para empreendimentos que vierem a sofrer alterações físicas ou de uso que impliquem descaracterização dos motivos que levaram à isenção ou redução da contrapartida financeira será obrigatória a obtenção de nova aprovação e Habite-se, havendo nova apuração da contrapartida financeira, devendo o interessado efetuar o pagamento da diferença entre o novo valor e o valor já pago anteriormente.

§ 11 Para as situações de incidência de fatores sociais variados decorrente de tipologias ou usos distintos em um mesmo empreendimento, a aplicação do Fator Social deverá ser efetuada proporcionalmente a área computável de cada situação.

§ 12 Para as situações em que os imóveis estejam situados em mais de uma UOP, com incidência de fatores de planejamento diferentes, a aplicação do Fator de Planejamento na fórmula da equação 9 desta lei complementar deverá ser efetuada proporcionalmente à área computável para cada situação.

§ 13 Ficam isentas da contrapartida financeira as edificações residenciais unifamiliares.

Art. 174. Na ocasião do Habite-se será feita a verificação do cumprimento da destinação que motivou a utilização dos fatores sociais e de incentivo, conforme disposto nos quadros desta lei complementar.

§ 1º Em caso de não cumprimento da destinação que motivou a utilização dos fatores FS e/ou FI, o Município efetuará o cancelamento da isenção ou redução e terá a sua cobrança em dobro a título de multa, podendo ser efetuada a cassação do Alvará de Construção.

§ 2º Entende-se como não cumprimento da destinação que motivou a utilização dos fatores FS e/ou FI, a supressão ou redução dos parâmetros e das estratégias adotadas para o enquadramento dos fatores sociais e de incentivos.

Art. 175. Fica assegurado aos proprietários de imóveis, quando doarem à Prefeitura Municipal a parcela necessária à execução de melhoramento viário, o direito de, no cálculo do coeficiente de aproveitamento, acrescer a área doada à área remanescente, nestas condições a implantação do projeto far-se-á unicamente sobre a área remanescente sobre a qual incidirão os demais parâmetros urbanísticos.

Art. 176. Quando incidir sobre um mesmo empreendimento edilício, em um mesmo processo

administrativo, o recolhimento de valores estabelecidos pela OODC, nos termos desta lei complementar, e também as contrapartidas definidas no Decreto nº 273/2019, ou outro regramento que o substituir, será exigido apenas o pagamento do maior valor monetário entre os instrumentos mencionados.

CAPÍTULO V DA OUTORGA ONEROSA DA ALTERAÇÃO DO USO DO SOLO - OOA

Art. 177. 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, de 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 na ZUP não serão cobrados valores de Outorga Onerosa da Alteração de Uso do Solo;

II - para as glebas internas ao Perímetro Urbano e externas à ZUP, incidirá um acréscimo de 5% (cinco por cento) no valor estipulado à Contrapartida definida pelo Decreto nº 273, de 2019, ou outro regramento que o 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, de 2019 ou outro regramento que o 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 VIII desta lei complementar, observadas as regras de aplicação previstas no artigo 31 da Lei Federal nº 10.257, de 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).

CAPÍTULO VI DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA - OUC

Art. 178. O Executivo Municipal poderá realizar Operações Urbanas Consorciadas - OUC, de acordo com a Lei Federal nº 10.257, de 2001, com o objetivo de promover, em um determinado perímetro, devidamente apurado e delimitado nos PAR, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental.

Art. 179. As Operações Urbanas Consorciadas têm por finalidade:

I - implantar equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;

II - ampliar e melhorar o sistema de transporte coletivo, as redes de infraestrutura e o sistema viário estrutural e coletor;

III - promover a recuperação ambiental de áreas passíveis de inundação;

IV - implantar e/ou recuperar equipamentos públicos sociais, espaços públicos e áreas verdes;

V - proteger, recuperar e valorizar o patrimônio ambiental, histórico e cultural;

VI - promover o desenvolvimento econômico e a dinamização de áreas visando à geração de empregos;

VII - dar aproveitamento e incentivar o uso e ocupação de áreas vazias e/ou subutilizadas; e, VIII - melhorar as condições de moradia, trabalho, saúde, educação, lazer e cidadania da população diretamente afetada pela área objeto da OUC, em especial às regiões de baixa renda.

Art. 180. A lei específica que regulamentar cada Operação Urbana Consorciada poderá prever, mediante contrapartida a ser fixada pelo Poder Executivo:

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 ambiental delas decorrentes;

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;

IV - oferecimento de Certificados de Potencial Construtivo; e, V - cessão do espaço público terrestre, aéreo ou subterrâneo, resguardado o interesse público.

Parágrafo único. As regularizações de edificações não poderão incorrer em prejuízo das condições de estabilidade, segurança e salubridade das edificações e equipamentos.

Art. 181. A lei específica que regulamentar cada Operação Urbana Consorciada deve atender aos objetivos e diretrizes estabelecidos nesta lei e conter no mínimo:

I - delimitação do perímetro de abrangência da Operação Urbana Consorciada;

II - finalidade da Operação Urbana Consorciada;

III - plano urbanístico;

IV - programa básico de intervenções urbanas articulado com as finalidades da Operação Urbana Consorciada e com o seu plano urbanístico;

V - estudo prévio de impacto ambiental, de vizinhança, quando couber, associado aos estudos necessários à área de intervenção;

VI - programa de atendimento econômico, social e habitacional para a população diretamente afetada pela operação;

VII - previsão de glebas e terrenos para a produção habitacional de interesse social dentro de seu perímetro de abrangência;

VIII - mecanismos de garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor histórico, cultural, arquitetônico, paisagístico e ambiental, protegidos por tombamento ou lei;

IX - contrapartidas financeiras a serem exigidas dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios recebidos;

X - estoques de potencial construtivo adicional;

XI - forma de controle e gestão da operação urbana consorciada, com a previsão de um conselho gestor paritário, formado por representantes do Poder Público e da sociedade civil;

XII - fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras e correntes dos benefícios urbanísticos concedidos; e, XIII - regras de transição do regime jurídico da operação urbana consorciada para o regime jurídico ordinário da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, aplicáveis ao final de cada Operação Urbana Consorciada.

Art. 182. 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.

§ 1º No mínimo 15% (quinze por cento) dos recursos arrecadados deverão ser aplicados em Habitação de Interesse Social no perímetro de abrangência da Operação Urbana Consorciada, preferencialmente na aquisição de glebas e lotes.

§ 2º Os recursos a que se refere o parágrafo 1º deverão ser em sua origem depositados em conta específica, vinculada à Operação Urbana Consorciada.

CAPÍTULO VII DA ARRECADAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

Art. 183. Os imóveis urbanos em comprovada situação de abandono, cujos proprietários não possuam a intenção de conservá-los em seu patrimônio, poderão ser arrecadados pelo Município de Ribeirão Preto, na condição de bens vagos.

§ 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 na caracterização do abandono, tais como falta de uso, deterioração física e inexistência da sua manutenção sistemática.

Art. 184. O procedimento administrativo de que trata o artigo anterior será iniciado:

I - de ofício, pela autoridade competente;

II - por denúncia escrita e fundamentada por qualquer munícipe, inclusive por meio eletrônico; e, III - por provocação de agentes públicos, inclusive dos órgãos de fiscalização do Município.

Parágrafo único. Compete ao Secretário Municipal da Fazenda autorizar a instauração do procedimento de que trata o caput deste artigo.

Art. 185. O procedimento administrativo de arrecadação de imóveis abandonados será coordenado pela Secretaria da Fazenda e atribuído à Comissão Permanente de Arrecadação de Imóveis Urbanos Abandonados, CPAIA.

Parágrafo único. A composição da Comissão Permanente de Arrecadação de Imóveis Urbanos Abandonados, CPAIA, assim como o procedimento administrativo é regulado pelo Decreto Municipal nº 145, de 2019 ou por qualquer outra legislação que o substituir.

Art. 186. O imóvel arrecadado que passar à propriedade do Município será classificado como bem dominical e poderá ser destinado a programas habitacionais, ao fomento da Regularização Fundiária de Interesse Social, para uso institucional ou será 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.

§ 1º Caso não haja interesse público no imóvel arrecadado, poderá ser determinada, ainda, sua alienação, respeitados os procedimentos previstos em lei.

§ 2º Os valores arrecadados, validados pela Secretaria Municipal da Fazenda, deverão ser depositados no Fundo de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB, instituído pelo art. 51 do Plano Diretor, Lei Complementar nº 2.866, de 2018, 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; e, II - transferência ao poder público de imóveis preferencialmente em áreas estratégicas para a implantação de equipamentos públicos, instalação de prédios públicos ou atendimento a programas habitacionais ou para regularização fundiária e urbanística de interesse social, justificado o interesse público.

CAPÍTULO VIII DOS EMPREENDIMENTOS DE GRANDE IMPACTO URBANÍSTICO E AMBIENTAL

Art. 187. Serão considerados de grande impacto urbanístico e ambiental os empreendimentos que para sua aprovação demandam análise técnica multisetorial devido aos aspectos urbanísticos, ambientais, econômicos e sociais, consideradas as condicionantes físico-territoriais e de infraestrutura urbana, em função do porte, tipologia, incomodidade, intensificação de tráfego de veículos, adensamento construtivo e populacional, e suporte dos serviços públicos cuja implantação, individual ou simultânea a outros empreendimentos:

I - causem alteração significativa ou sobrecarga na capacidade de suporte dos equipamentos públicos e infraestrutura urbana instalada;

II - atraiam ou produzam grande número de viagens, causando reflexos negativos na circulação viária em seu entorno imediato ou prejudicando a acessibilidade de toda a região; ou, III - agravem as condições de segurança de veículos e pedestres e/ou que causem impactos além de suas divisas ao meio ambiente natural ou construído.

Art. 188. São empreendimentos de grande impacto urbanísticos:

I - loteamentos;

II - desmembramentos com reserva de áreas públicas nos termos desta lei complementar;

III - conjuntos habitacionais ou empreendimentos residenciais com número de unidades superior a 200 (duzentas) e/ou com área construída total superior a 30.000 m² (trinta mil metros quadrados);

IV - empreendimentos geradores de tráfego (GIT-2 ou GIT-3) classificados nos Quadros 05 e 06 desta lei complementar;

V - mais de 2 (dois) empreendimentos não residenciais no mesmo imóvel enquadrados como geradores de incômodo de tráfego GIT-1 nos termos do Quadro 06 desta lei complementar;

VI - empreendimentos que necessitem de alteração de uso do solo mediante OOAU, independente de porte ou tipologia.

§ 1º Também devem ser considerados de grande impacto, o efeito cumulativo dos empreendimentos contíguos que fazem limites entre si ou na mesma área de influência, em tramitação simultânea, e possuam a mesma titularidade do terreno e/ou de um mesmo grupo empreendedor, sendo, nestes casos, aplicada a regra considerando o somatório das unidades habitacionais, e das áreas construídas para enquadramento nos termos deste artigo.

§ 2º A área de influência a que se refere o parágrafo anterior será definida por uma distância de 500 m (quinhentos metros), a partir do perímetro do terreno onde se situa o empreendimento.

CAPÍTULO IX DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 189. Ficam condicionados à apresentação prévia de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), conforme artigo 36 da Lei Federal nº 10.257, de 2001, a aprovação e licenciamento de empreendimentos e intervenções urbanísticas enquadrados como de grande impacto urbanístico nos termos desta lei complementar, devendo conter, no mínimo, análise dos seguintes aspectos, na abrangência da vizinhança analisada:

I - adensamento populacional;

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

III - uso e ocupação do solo;

IV - geração de trânsito, tráfego e demanda por transporte público;

V - infraestrutura pública disponível e estimativa de atendimento da demanda futura;

VI - riscos ambientais; e, VII - geração de resíduos sólidos.

§ 1º A CCU poderá exigir a outros empreendimentos a apresentação de EIV, mediante justificativa técnica, em função de seu porte, tipologia e localização.

§ 2º Os aspectos relacionados no caput deverão ser estudados levando-se em conta a região de entorno do empreendimento, numa distância de no mínimo 500,0 m (quinhentos metros), a partir do perímetro do terreno onde se situa o empreendimento (construído ou a construir) ou do terreno ou gleba a ser parcelado, considerando inclusive os passivos existentes.

§ 3º O Relatório do EIV será publicado no site da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, ficando disponível para consulta e manifestação por qualquer interessado pelo prazo de 5 (cinco) dias úteis, sendo facultado a qualquer munícipe requerer junto à Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano vista de todo o processo.

§ 4º Caberá à CCU 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.

§ 5º Por solicitação do requerente e/ou a critério do Diretor do Departamento de Urbanismo, ouvido o Secretário de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, os interessados nos projetos em análise poderão comparecer às reuniões a fim de prestar esclarecimentos.

§ 6º Poderá a CCU dispensar a realização de EIV para os casos de reforma e/ou ampliação de empreendimentos que não resultem no aumento de seu potencial de impacto.

§ 7º VETADO

Art. 190. Os empreendimentos enquadrados como de grande impacto urbanístico decorrentes de efeito cumulativo deverão ser objeto de avaliação conjunta em único EIV, sendo que as contrapartidas decorrentes poderão ser atribuídas por empreendimento, ou de forma conjunta, proporcionalmente.

CAPÍTULO X DO RELATÓRIO DE IMPACTO DE TRÂNSITO E TRANSPORTE PÚBLICO (RITT)

Art. 191. O Relatório de Impacto de Trânsito e Transporte Público (RITT) tem o objetivo de avaliar os impactos gerados pela implantação de um empreendimento no sistema viário e propor as medidas mitigadoras e compensatórias necessárias para garantir a qualidade da circulação de veículos e pedestres no local e de dimensionamento adequado do transporte público.

Art. 192. Os empreendimentos enquadrados como de grande impacto urbanístico deverão ser submetidos à elaboração de RITT.

§ 1º O RITT deverá ser protocolado no órgão responsável pelo trânsito e transporte no município e, quando de sua aprovação, deverá ser firmado o Termo de Compromisso com as consequentes mitigações para ser anexado ao Processo de EIV.

§ 2º O RITT deverá conter, no mínimo, análise dos seguintes aspectos na abrangência da área analisada:

- I - descrição do empreendimento;
- II - área de influência;
- III - macroacessibilidade;
- IV - microacessibilidade;
- V - transporte coletivo / transporte escolar;
- VI - definição da área de estudo;
- VII - estabelecimento das zonas de tráfego;
- VIII - preparação da rede básica de transportes;
- IX - coleta de dados;
- X - análise de demanda atual;
- XI - análise de demanda futura (10 anos);

XII - análise de demanda futura (10 anos) com o empreendimento;

XIII - acessibilidade;

XIV - segurança viária;

XV - avaliação dos impactos no sistema viário e de transporte; e, XVI - conclusões e proposição de medidas mitigadoras / compensatórias.

§ 3º A delimitação da área de influência, pelo órgão responsável pelo trânsito, dependerá do tamanho do empreendimento, da atividade que será desenvolvida e do local de implantação.

§ 4º VETADO

CAPÍTULO XI DAS MEDIDAS DE MITIGAÇÃO E CONTRAPARTIDAS

Art. 193. A Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, que coordena os processos de licenciamento de empreendimentos no município, orientará e definirá por meio da CCU, com base na legislação vigente, os procedimentos técnicos e operacionais para a mensuração e definição das medidas mitigadoras, compensatórias e contrapartidas dos impactos urbanísticos considerando o EIV.

§ 1º As medidas mitigadoras estabelecidas deverão estar diretamente relacionadas com os impactos urbanos gerados pelo empreendimento, sendo que para a compensação deve-se considerar, além das dimensões dos impactos identificados, o porte do empreendimento, seu adensamento populacional, a contiguidade de empreendimentos de impacto, assim como suas características.

§ 2º Consideram-se 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.

Art. 194. Não serão consideradas como contrapartidas:

I - as obras de infraestrutura básica incidentes ou outras indispensáveis e necessárias para viabilização do empreendimento e ao seu pleno funcionamento, como melhorias viárias para o acesso direto e seguro ao empreendimento de qualquer porte, abastecimento de água, sistema de coleta, elevação e afastamento de esgotos, vias públicas e sinalização adequadas, drenagem urbana, energia elétrica e iluminação pública, entre outros;

II - a contribuição, de qualquer natureza, pela disponibilidade ou melhoria da infraestrutura urbana existente no local ou em suas imediações, como infraestrutura viária e abastecimento de água e sistema de coleta, elevação e afastamento de esgoto sanitário, entre outros;

III - o paisagismo e a restauração ecológica estabelecidos em Diretrizes Ambientais; e, IV - as medidas mitigadoras ou compensatórias decorrentes de processos de Avaliação de Impacto Ambiental municipais ou estaduais.

Art. 195. A análise do empreendimento proposto compreenderá, dentre outros aspectos, se a área e seu entorno têm condições de suportar os impactos gerados por ele, assim como as obras, melhorias, serviços e equipamentos necessários à adequada inserção deste empreendimento na malha urbana, considerando, ainda, o efeito cumulativo dos empreendimentos existentes e os já aprovados, porém não implantados.

Art. 196. A exigência de medidas mitigadoras e compensatórias não exclui a exigência de contrapartidas.

Art. 197. Estão sujeitos a este regramento todos os empreendimentos que por suas características peculiares de porte, natureza ou localização sejam caracterizados como Empreendimentos de Grande Impacto urbanístico ou ambiental, estejam eles na Zona Urbana ou na Zona de Expansão Urbana, conforme estipulado no capítulo anterior.

Art. 198. As propostas de mitigação e/ou de contrapartida indicadas pela CCU deverão seguir as diretrizes do Comitê Gestor da Política de Desenvolvimento Urbano e Habitação, e serem submetidas à Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano.

§ 1º As propostas definidas nos termos do caput devem compor o Termo de Compromisso, contemplando e unificando as medidas mitigadoras e contrapartidas exigidas para o empreendimento, bem como garantias e cronograma para cumprimento dos compromissos.

§ 2º A assinatura do Termo de Compromisso é condicionante para a obtenção do Alvará de aprovação ou Certidão de Viabilidade Urbanística do empreendimento e seu cumprimento é requisito para a emissão do "Habite-se" ou do Termo de Recebimento de Obras.

§ 3º Os Termos de Compromisso serão publicados no site da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, ficando disponível para consulta de qualquer interessado.

Art. 199. As exigências de contrapartidas estabelecidas serão proporcionais a significância do impacto do empreendimento, sendo o percentual efetivo máximo definido conforme a classificação prevista em decreto municipal específico e regulamentos correlatos.

§ 1º Quando houver dois ou mais empreendimentos de mesmo grupo empreendedor ou proprietário, em áreas contíguas ou na mesma área de influência em faixa de 300 m (trezentos metros) dos limites do empreendimento, a mitigação deverá ser aplicada considerando o somatório das unidades habitacionais, do número de vagas de estacionamento, das áreas construídas e dos terrenos e, quando ainda não estiverem sido firmados os Termos de Compromisso citados no artigo anterior, a distribuição de valores da contrapartida total será realizada proporcionalmente ao enquadramento do nível de impacto urbanístico de cada empreendimento.

§ 2º Quando um dos empreendimentos descritos no parágrafo anterior possuir o Termo de Compromisso válido e vinculado ao decreto de Aprovação ou Alvará de Construção, ambos em validade, ou já esteja implantado, o saldo devido da contrapartida atribuída ao conjunto será vinculado ao empreendimento retardatário, descontados os valores já pagos.

§ 3º Quando houver dois ou mais empreendimentos em áreas contíguas ou na mesma área de influência, em tramitação simultânea para expedição da certidão de viabilidade, seja ou não do mesmo empreendedor, será realizado enquadramento do nível de impacto urbanístico, considerando o impacto gerado por todos os empreendimentos em conjunto, sendo que as contrapartidas decorrentes poderão ser atribuídas por empreendimento, ou de forma conjunta, proporcionalmente.

Art. 200. Os valores definidos a 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 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 à 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, incêndio e outros, justificado o interesse público.

§ 1º Não se aplica o inciso III às áreas que possuem obrigatoriedade de serem doadas ao Poder Público em urbanificação.

§ 2º Não se enquadram neste artigo as obras, serviços e investimentos executados no empreendimento não enquadrados como contrapartida, nos termos do artigo 194 desta lei complementar.

Art. 201. 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:

I - soluções de demandas decorrentes de decisões judiciais da área do desenvolvimento urbano, sobretudo as transitadas em julgado com aplicação de multas;

II - 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;

III - elaboração de projetos e implantação parcial ou total de infraestruturas em assentamentos integrantes do Programa de Regularização Fundiária;

IV - 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;

V - criação, plantio e/ou conservação de áreas verdes municipais, Unidades de Conservação, Áreas de Preservação Permanente, canteiros, praças e parques;

VI - restauro, reparo ou ampliação de imóveis de interesse histórico, cultural ou paisagístico;

VII - reparos, providências, obras e/ou ações preventivas, de socorro, assistenciais e reconstrutivas destinadas a evitar ou minimizar os desastres naturais ou tecnológicos, assim como outros determinados pela Defesa Civil;

VIII - implantação ou manutenção de infraestruturas urbanas, inclusive calçadas e ciclovias; e, IX - 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.

CAPÍTULO XII DA CESSÃO TEMPORÁRIA

Art. 202. Fica autorizada a Prefeitura Municipal, a título precário e discricionário, onerosamente ou gratuitamente, a ceder 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.

§ 1º A cessão deverá ser precedida da demonstração de interesse público devidamente justificado, sendo dispensada avaliação prévia e autorização legislativa.

§ 2º A cessão deverá ser precedida de chamamento público ou qualquer outro processo seletivo idôneo que assegure a isonomia e igualdade de oportunidade entre os participantes interessados na cessão.

§ 3º O chamamento público será dispensado nas seguintes hipóteses:

I - por manifestação técnica da Secretaria ou órgão público municipal cuja atribuição legal corresponda à atividade preponderante do objeto da cessão quando houver indicação da especificidade da cessão e do relevante interesse público envolvido;

II - quando o imóvel for necessário para execução de convênio, contrato ou parceria firmada para fomento ou promoção de caráter cultural, recreativo, segurança, esportivo, psicossocial, histórico, bem-estar, habitacional, educacional, ambiental, social, beneficente, saúde ou direcionado à defesa de grupos vulneráveis legalmente protegidos, mesmo que existente contrapartida financeira ou operacional a ser percebida pelo terceiro;

III - para eventos de curta duração realizados em imóveis públicos, de natureza recreativa, esportiva, cultural, religiosa ou educacional, até o prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias corridos, incluindo montagem e desmontagem, cujos valores e requisitos serão regulamentados por decreto.

§ 4º A Secretaria ou órgão público municipal cuja atribuição legal corresponda à atividade preponderante do objeto da cessão será responsável pela análise, definição do prazo e termos da cessão e parecer conclusivo para apreciação e decisão do órgão competente pela gestão do patrimônio imobiliário municipal, que formalizará o respectivo instrumento.

§ 5º A cessão temporária será formalizada por meio de termo, cujo extrato deverá ser publicado no Diário Oficial do Município no prazo de até 30 (trinta) dias contados da assinatura de todos os signatários.

§ 6º 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.

Art. 203. Os representantes legais da instituição ou entidade, da atividade ou evento serão pessoalmente responsáveis pela manutenção do bem e pela sua devolução à Prefeitura Municipal em condições iguais ou superiores de conservação em que foi cedido, responsabilizando-se pela manutenção estrutural e física, além do pagamento de todos os tributos e ônus de qualquer natureza incidentes sobre o imóvel no prazo da autorização, incluindo energia elétrica, limpeza, água e esgotos, de forma proporcional ao tempo de uso.

Parágrafo único. Na cessão temporária, mesmo quando gratuita, poderão ser cobrados, a título de ressarcimento, os custos administrativos da Prefeitura Municipal, relacionados direta ou indiretamente com o evento ou atividade, nos termos da regulamentação.

Art. 204. 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.

Art. 205. 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.

§ 1º A servidão de passagem será onerosa ou gratuita, devendo o beneficiado comprovar sua renda financeira, cuja análise sobre a onerosidade ou gratuidade da servidão caberá à Secretaria Municipal da Fazenda.

§ 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 calçamentos e portão, sendo dispensada avaliação prévia, concorrência e autorização legislativa.

§ 3º O particular deverá previamente solicitar autorização à Prefeitura Municipal para realização de qualquer obra sobre a servidão de passagem para possibilitar o acesso do imóvel à via pública.

§ 4º O proprietário do prédio dominante não poderá ceder por tempo determinado ou indeterminado, gratuitamente ou onerosamente, o uso da servidão para terceiros ou sua utilização de forma diversa da constante no decreto, restringindo-se o exercício da servidão às necessidades do prédio dominante, evitando-se, quanto possível, o agravamento do encargo ao prédio serviente.

§ 5º Deverá o particular arcar com a totalidade das despesas com obras existentes à instituição, conservação e uso da servidão de passagem, na forma do artigo 1.381 do Código Civil, sem direito de regresso ou retenção quanto à Prefeitura Municipal.

§ 6º Deverá constar no decreto autorizador e na escritura pública que a servidão de passagem se extinguirá com:

I - o advento de novo acesso ao imóvel particular que torne desnecessária a servidão de passagem constituída, cessada a utilidade que determinou a constituição da servidão;

II - o término do prazo concedido;

III - o descumprimento dos termos do decreto e desta lei complementar;

IV - a renúncia do titular de sua servidão;

V - o interesse público devidamente justificado quando a Prefeitura Municipal necessitar resgatar a servidão, assegurado o contraditório mediante processo administrativo e notificação prévia no prazo antecedente de 30 (trinta) dias;

VI - a reunião dos dois prédios no domínio da mesma pessoa;

VII - a supressão das respectivas obras por efeito de contrato, ou de outro título expresso;

VIII - o não uso pelo particular, durante 10 (dez) anos contínuos;

IX - acordo comum entre as partes; e/ou, X - a ocorrência de causas de extinção de servidão previstas na legislação federal, estadual e municipal.

§ 7º Na hipótese de extinção da servidão de passagem por qualquer motivo, o particular não terá direito

de retenção ou à indenização pela evicção e por acessões ou benfeitorias de qualquer tipo e natureza, sejam necessárias, voluptuárias ou úteis, arcando o particular, igualmente, com a totalidade dos custos de eventual remoção da servidão de um local para outro.

§ 8º O particular deverá arcar com a totalidade dos custos devidos pela lavratura da escritura de servidão e seu efetivo registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis, bem como por outras despesas decorrentes da efetivação dos termos do decreto, inclusive na hipótese dos custos pela extinção, exceto se devidamente comprovada sua hipossuficiência econômica, cuja apreciação fica a cargo da Secretaria Municipal da Fazenda.

CAPÍTULO XIV DA PERMISSÃO DE USO

Art. 206. Fica autorizada a Prefeitura Municipal, de modo discricionário e precário, onerosamente ou gratuitamente, a permitir 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.

Parágrafo único. VETADO

Art. 207. A permissão de uso poderá incidir sobre qualquer bem público e dependerá de concorrência e far-se-á a título precário, mediante decreto.

§ 1º A concorrência fica dispensada nas hipóteses desta lei complementar 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.

§ 2º É autorizada a permissão de uso de espaço aéreo, subsolo e a superfície de terrenos públicos municipais, tomada em projeção vertical.

§ 3º Do decreto de outorga constarão as condições da permissão, dentre as quais:

- I - a finalidade da sua realização;
- II - os direitos e obrigações do permissionário;
- III - o prazo de vigência ou se a permissão é por prazo indeterminado;
- IV - o valor da garantia de cumprimento das obrigações, quando exigida, e a forma de seu recolhimento;
- V - especificações de compensações ambientais ou urbanísticas, conforme o caso;
- VI - as penalidades aplicáveis, nos casos de inadimplemento; e
- VII - o valor e a forma de pagamento quando onerosa a permissão.

Art. 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, nos termos da Lei Municipal nº 4.412, de 1983, Lei Municipal nº 14.205, de 2018, Decreto Municipal nº 240, de 1987 e demais regulamentos, dispensada concorrência e lei autorizativa específica.

Art. 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, de 2018 e regulamentos posteriores.

Art. 210. A Prefeitura Municipal poderá retomar o bem a qualquer tempo, unilateralmente, com prévia notificação, não sendo devida indenização por acessões, construções, benfeitorias ou direito de retenção.

CAPÍTULO XV DA CONCESSÃO DE USO

Art. 211. O uso de bens municipais imóveis por terceiros poderá ser feito mediante concessão, conforme o caso e quando houver interesse público relevante, devidamente justificado.

§ 1º A concessão de uso dependerá de autorização legislativa, avaliação prévia, concorrência e far-se-á mediante contrato, sob pena de nulidade do ato.

§ 2º A concorrência fica dispensada quando se tratar de imóveis residenciais construídos, destinados ou efetivamente utilizados no âmbito habitacional ou de regularização fundiária de interesse social ou quando o uso se destinar à concessionária de serviço público, a projetos ou a entidades assistenciais, culturais, esportivos, ambientais ou quando houver interesse público relevante, devidamente justificado e ratificado pelo Prefeito Municipal.

§ 3º A concorrência também fica dispensada quando o imóvel for necessário para execução de convênio ou parceria firmada para fomento de atividades assistenciais, educacionais, culturais, habitacionais, esportivos, ambientais, de saúde ou segurança, mesmo que exista contrapartida financeira a ser percebida pelo terceiro.

§ 4º A concorrência também fica dispensada quando se tratar de bens imóveis de uso comercial de âmbito local com área de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), inseridos no âmbito de programas de regularização fundiária de interesse social desenvolvidos ou aprovados por órgãos ou entidades da administração pública municipal.

§ 5º VETADO

Art. 212. O concessionário responderá por todos os encargos civis, trabalhistas, previdenciários, administrativos e tributários que venham a incidir sobre o imóvel e suas rendas.

Art. 213. 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.

§ 1º O concessionário é responsável pela manutenção do bem cedido e pela sua devolução à Prefeitura Municipal em condições iguais ou superiores de conservação em que foi cedido.

§ 2º O concessionário também é responsável pela manutenção estrutural e física, além do pagamento de todos os tributos e ônus de qualquer natureza incidentes sobre o imóvel no prazo da concessão de uso, incluindo energia elétrica, água e esgotos.

§ 3º Ao término do prazo da concessão, o bem retornará à posse da Prefeitura Municipal, independentemente de notificação.

§ 4º A Prefeitura Municipal poderá renovar o prazo de concessão.

§ 5º O concessionário deverá arcar com a totalidade dos custos devidos pela lavratura da escritura e seu efetivo registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis, bem como por outras despesas decorrentes da efetivação dos termos da concessão, inclusive na hipótese dos custos pela extinção, exceto se devidamente comprovada sua hipossuficiência econômica, cuja apreciação fica a cargo da Secretaria Municipal da Fazenda.

CAPÍTULO XVI DA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO

Art. 214. Fica autorizada a Prefeitura Municipal, por meio de contrato, a transferir 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.

§ 1º É permitida a concessão de uso de espaço aéreo, subsolo e a superfície de terrenos públicos municipais, tomada em projeção vertical.

§ 2º 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 (quarenta e cinco) dias, contados do recebimento da documentação inicial, aplicando-se na omissão pelo transcurso do prazo o artigo 3º, inciso IX da Lei nº 13.874, de 2019.

§ 3º A concessão dependerá de autorização legislativa, avaliação prévia, concorrência e far-se-á mediante contrato, sob pena de nulidade do ato.

§ 4º A concorrência fica dispensada quando o uso se destinar à concessionária de serviço público, a entidades assistenciais ou quando houver interesse público relevante, devidamente justificado.

§ 5º VETADO

Art. 215. A concessão de direito real de uso é transferível por ato intervivos ou por sucessão legítima ou testamentária, a título gratuito ou remunerado, como os demais direitos reais sobre coisas alheias, revertendo o imóvel à Prefeitura Municipal concedente se o concessionário ou seus sucessores não lhe derem o uso definido ou o desviarem de sua finalidade contratual.

Art. 216. O concessionário responderá por todos os encargos civis, trabalhistas, previdenciários, administrativos e tributários que venham a incidir sobre o imóvel e suas rendas.

Art. 217. A concessão de direito real de uso observará, naquilo que não for incompatível, as disposições previstas para a concessão de uso.

CAPÍTULO XVII DA REURBANIZAÇÃO E URBANIZAÇÃO CONSORCIADA

Art. 218. A Prefeitura Municipal poderá declarar de utilidade pública ou interesse social, para fins de desapropriação, imóvel urbano para suprir as necessidades de habitação, implantação de infraestrutura, desenvolvimento urbano ou trabalho da população a que deve ou possa suprir com nova destinação de uso.

§ 1º A reurbanização ou urbanização consorciada dependerá de parecer técnico de viabilidade da Comissão de Controle Urbanístico (CCU), ratificado pelo Secretário de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, e independe de prévio pedido de parcelamento do solo.

§ 2º O pagamento integral da justa indenização do imóvel desapropriado e demais custos do procedimento expropriatório e execução e implantação da respectiva infraestrutura ou edificação a ser realizadas poderão ser custeados por terceiros, a critério da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, como medidas mitigadoras, contrapartidas, condicionantes de aprovação, compensações ou doações.

§ 3º Fica autorizada a Prefeitura Municipal a compensar valores despendidos por terceiros nos termos dos parágrafos anteriores através de compensação não-tributária ou tributária de impostos, taxas e contribuição de melhoria, vencidos ou vincendos, na forma do Código Tributário Municipal.

§ 4º As obrigações da reurbanização ou urbanização consorciada constarão em Termo de Compromisso a ser firmado.

TÍTULO VII

DO LICENCIAMENTO DE ATIVIDADES, DE PROJETOS DE URBANIFICAÇÃO E DE EDIFICAÇÃO

Art. 219. A implantação e/ou instalação de usos e atividades nas Zonas Urbanas e de Expansão Urbana, assim como os projetos de edificações e de urbanificação devem ser submetidos à prévia análise e autorização mediante a aprovação de projetos e/ou emissão das licenças pertinentes, de acordo com as normas contidas nesta lei complementar, no Código Municipal do Meio Ambiente, no Código de Obras do Município e demais legislações específicas.

Art. 220. 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 Recebimento de Obras e do "Habite-se".

§ 1º As obras previstas neste artigo poderão ter seus prazos de execução estipulados no processo de aprovação, mediante justificativa técnica na análise do processo.

§ 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.

CAPÍTULO I

DO LICENCIAMENTO PARA INSTALAÇÃO DOS USOS E ATIVIDADES

Art. 221. A instalação de qualquer uso ou atividade na Zona Urbana e na Zona de Expansão Urbana dependerá de prévia autorização dada pela Prefeitura Municipal, por meio da emissão do respectivo Alvará de Construção e/ou Alvará de Funcionamento, após análise do imóvel quanto à conformidade urbanística e edilícia de acordo com disposições contidas nesta lei complementar, no Código de Obras do Município, no Código Municipal do Meio Ambiente e demais legislações pertinentes.

Parágrafo único. As atividades ou usos das edificações a que se refere o caput só poderão ser iniciadas após análise dos órgãos competentes quanto:

I - à conformidade urbanística e edilícia;

II - ao sistema viário, trânsito e transporte coletivo, no caso de GIT-1, GIT-2 e GIT-3;

III - quando respeitadas as condições e permissões de instalações;

IV - quando pertinente, ao licenciamento ambiental, conforme previsto em legislação federal, estadual e municipal; e, V - quando pertinente, ao licenciamento da vigilância sanitária.

Art. 222. 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 do Município e o Código Municipal 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.

Art. 223. O número de vagas de estacionamento para todos os empreendimentos está estabelecido nos Quadros 05 e 06 desta lei complementar.

§ 1º São consideradas mínimas as quantidades de vagas especiais destinadas a públicos específicos nos seguintes termos:

I - para veículos que conduzem ou são conduzidos por pessoas idosas, 5% (cinco por cento) do total de vagas ofertadas nos estacionamentos coletivos com total de vagas acima de 10 (dez), garantindo pelo menos 1 (uma) vaga; e, II - para veículos que conduzem ou são conduzidos por pessoas com deficiência 2% (dois por cento) do total de vagas ofertadas no estacionamento privativo ou coletivo, garantindo pelo menos 1 (uma) vaga.

§ 2º As vagas especiais que se referem o inciso I do parágrafo 1º deste artigo, quando em condomínio, não poderão ser vinculadas a nenhuma unidade autônoma específica, devendo ficar sob a administração do condomínio em área comum.

§ 3º As vagas para veículos que conduzem ou são conduzidos por pessoas com deficiência em empreendimentos residenciais poderão ser de uso exclusivo de moradores com deficiência, nos termos do regimento interno do condomínio, respeitada a legislação pertinente.

§ 4º As vagas para veículos que conduzem ou são conduzidos por pessoas gestantes ou com carrinho de bebê são facultativas e não serão contabilizadas no atendimento ao parágrafo 1º deste artigo.

§ 5º As vagas reservadas para veículos que conduzem ou são conduzidos por pessoas com deficiência, idosas, gestantes ou com carrinhos de bebê poderão ser contabilizadas no montante mínimo exigido ao empreendimento, nos termos desta lei complementar.

§ 6º Os percentuais de vagas especiais a que se refere o parágrafo 1º deverão considerar, para efeito de cálculo, o número total de vagas ofertadas pelos empreendimentos, e não apenas os mínimos exigidos pela lei.

Art. 224. A urbanificação e as edificações somente poderão ser projetadas e executadas por profissionais

legalmente habilitados, observadas as regulamentações dos respectivos conselhos profissionais.

Art. 225. A instalação de atividades não residenciais especificadas no Código Municipal do Meio Ambiente ou em legislação estadual, que dependam de licença ambiental para funcionamento deverão ser precedidas do respectivo licenciamento pelo órgão competente.

CAPÍTULO II DO LICENCIAMENTO DE PROJETOS DE URBANIFICAÇÃO

Art. 226. Para o licenciamento de Projetos de Urbanificação nas modalidades de loteamentos, conjuntos habitacionais, desmembramentos com reserva de áreas públicas e condomínios residenciais/mistos licenciados no âmbito do Graprohav, nos termos do artigo 5º do Decreto nº 52.053, de 2007, o proprietário da área ou seu representante legal devidamente caracterizado e com os devidos poderes para tal, deverá atender o seguinte procedimento:

I - solicitação de Certidão de Diretrizes Urbanísticas (CDU);

II - solicitação de Certificado de Viabilidade Urbanística (CVU);

III - solicitação de Aprovação do empreendimento.

§ 1º Por manifestação do requerente o Processo de Certidão de Diretrizes Urbanísticas poderá ser continuado para fins de emissão da Certidão de Viabilidade Urbanística.

§ 2º A solicitação de Aprovação do empreendimento deverá ser por meio de processo específico.

§ 3º As ocupações em glebas nos termos desta lei complementar deverão ser enquadradas neste artigo, podendo nas situações em que não ocorrer doação de áreas públicas serem dispensadas, desde que comprovado que o imóvel é servido de infraestrutura urbana básica, nos termos desta lei complementar.

§ 4º Para a situação prevista no parágrafo anterior, bem como para a modalidade de condomínio residencial/misto, nos termos deste artigo, a solicitação de aprovação do empreendimento previsto no inciso III deverá ser enquadrada no Capítulo III deste título.

Seção I Das Certidões de Diretrizes Urbanísticas (cdu)

Art. 227. A Certidão de Diretrizes Urbanísticas (CDU) tem o objetivo de informar os parâmetros urbanos a serem respeitados, contendo diretrizes viárias, de uso e de ocupação do solo, assim como outras informações específicas para a urbanificação da área, nos termos de sua regulamentação.

Parágrafo único. A documentação necessária para a tramitação do processo será regulamentada em normativo específico.

Art. 228. A CDU será elaborada pela Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano e terá validade de 1 (um) ano, renovável por igual período uma única vez, desde que solicitado antes de seu vencimento, garantido seu conteúdo.

Art. 229. Após a emissão da Certidão das Diretrizes Urbanísticas, caso haja interesse na continuidade do pedido de licenciamento urbanístico, o interessado deverá apresentar o anteprojeto urbanístico do empreendimento dentro do prazo de validade da CDU, para que possa ser analisado pelo Grupo de

Parágrafo único. Caso o requerente não apresente o anteprojeto urbanístico no prazo estabelecido no caput, o processo será extinto, sem possibilidade de retomada deste.

Seção II

Dos Certificados de Viabilidade Urbanísticas (cvu)

Art. 230. O Certificado de Viabilidade Urbanística (CVU) é o documento oficial que atesta que a proposta apresentada pelo requerente, o anteprojeto urbanístico, atende a legislação municipal e, especialmente, as diretrizes e objetivos da política urbana expressos no Plano Diretor, devendo ser solicitada a continuidade no processo de emissão da Certidão de Diretrizes Urbanísticas.

Art. 231. O GAPE analisará o anteprojeto urbanístico apresentado e solicitará a anexação dos estudos e documentos previstos nas diretrizes urbanísticas e ambientais.

Parágrafo único. Outros estudos ou levantamentos que se mostrem necessários durante a análise do empreendimento poderão ser exigidos desde que sua pertinência seja embasada por justificativa técnica.

Art. 232. Antes da emissão do CVU, o GAPE solicitará ao interessado a apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) do empreendimento, nos termos desta lei complementar, apresentado em processo específico para análise da CCU.

Parágrafo único. O Relatório Final de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), juntamente com seus Termos de Compromissos vinculados ao referido relatório emitido pela Comissão de Controle Urbanístico - CCU serão anexados ao processo de emissão da Certidão de Viabilidade Urbanística para prosseguimento da análise do GAPE.

Art. 233. Quando o empreendimento for enquadrado para a produção de habitação de interesse social ou solução de moradia para habitação de interesse social, o GAPE solicitará ao Departamento de Habitação a emissão de Termo de Compromisso de Destinação de HIS a ser anexado ao processo de emissão do CVU.

Art. 234. Após análise dos autos, estando o anteprojeto urbanístico de acordo com as diretrizes expedidas e demais condicionantes definidas para o empreendimento, o GAPE deliberará pela emissão do Certificado de Viabilidade Urbanística - CVU.

§ 1º Deverão constar no CVU as condicionantes estabelecidas pelos órgãos municipais, pelo GAPE e pela CCU, inclusive os Termos de Compromissos, necessários à aprovação, implantação ou operação do empreendimento.

§ 2º Será vinculado ao CVU o anteprojeto urbanístico aprovado pelo GAPE nos termos deste Capítulo, não podendo ser retirado dos autos.

§ 3º Após a emissão do CVU e procedimentos administrativos definidos em regulamento específico, o anteprojeto receberá o carimbo "DE ACORDO", para sua vinculação ao Certificado de Viabilidade Urbanística.

§ 4º Finalizados os procedimentos descritos nos parágrafos anteriores, o processo que originou o Certificado de Viabilidade Urbanística fica encerrado e é arquivado, não cabendo resgatar, reaproveitar ou mesmo retomar os atos deste processo em qualquer tempo, salvo com deliberação favorável do Secretário Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, mediante pedido expresso e

justificado do interessado.

Art. 235. O CVU expedido vigorará pelo prazo máximo de 2 (dois) anos podendo, a pedido do requerente, ser renovado por igual período mediante justificativa a ser apreciada pela Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, devendo tal solicitação ser protocolada anteriormente ao vencimento do certificado original.

Parágrafo único. Findo os prazos estabelecidos no caput, sem o devido processo de aprovação do empreendimento estar protocolado, o CVU perderá sua validade, bem como todos os atos e documentos que o originaram, devendo o requerente protocolar novo processo administrativo nos termos desta lei complementar.

Seção III

Da Aprovação do Empreendimento

Art. 236. Para a aprovação das modalidades de loteamentos e desmembramentos com reserva de áreas públicas, o responsável legal pela tramitação do processo deverá formalizar o pedido por processo administrativo próprio.

Parágrafo único. Estando a documentação em conformidade, o Departamento de Urbanismo emitirá a Certidão de Conformidade para fins de análise e aprovação do GRAPROHAB.

Art. 237. O empreendedor deverá apresentar nos órgãos competentes cópia do Anteprojeto Urbanístico vinculado ao CVU para a aprovação dos projetos complementares.

Art. 238. Para continuidade do processo de Aprovação do empreendimento, após a emissão do Certificado do GRAPROHAB, o requerente deverá anexar ao processo administrativo:

I - Certificado do GRAPROHAB;

II - projeto de terraplenagem e seu cronograma físico-financeiro devidamente aprovados pelo órgão competente, inclusive os perfis longitudinais de todas as vias do loteamento;

III - projeto de distribuição de água potável e seu cronograma físico-financeiro devidamente aprovados pelo órgão competente;

IV - projeto de esgotamento sanitário e seu cronograma físico-financeiro devidamente aprovados pelo órgão competente;

V - projeto de drenagem, incluindo galerias de águas pluviais e sistemas de retenção de deflúvio, e seu cronograma físico-financeiro devidamente aprovados pelo órgão competente;

VI - projeto de iluminação pública e seu cronograma físico-financeiro devidamente aprovado pelo órgão competente;

VII - projeto de sinalização viária devidamente aprovado pelo órgão competente;

VIII - projeto de paisagismo devidamente aprovado pelos órgãos competentes;

IX - aprovação e/ou manifestação do Projeto Urbanístico junto ao Ministério da Aeronáutica ou órgão por ele definido, caso esteja em área de influência do aeródromo;

X - Certidão Negativa de Débito - CND ou a Certidão Positiva com Efeitos Negativos - CPEN do IPTU, e, XI - Memorial Descritivo/Justificativo lote a lote, com as áreas públicas e áreas sem afetação de uso específico.

Art. 239. Atendidas as exigências do artigo anterior, após a conferência dos memoriais das áreas públicas, o Secretário Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano expedirá autorização para execução dos serviços de terraplanagem e demarcação de áreas públicas, os quais serão recebidos pelo órgão emissor da autorização de serviço.

Art. 240. A Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano formalizará junto ao empreendedor a forma de garantia para a implantação da infraestrutura, conforme Seção IV deste Capítulo.

Art. 241. Cumpridos os requisitos técnicos e legais, será realizada a assinatura do decreto de aprovação e respectiva publicação, devendo o requerente proceder com o pagamento dos respectivos emolumentos de acordo com o Código Tributário Municipal.

Parágrafo único. Na sequência do disposto no caput, a Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano 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.

Art. 242. 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 processo extrapolar 6 (seis) análises do GAPE;

II - quando o processo extrapolar 6 (seis) análises da CCU;

III - quando estiver em total desacordo com as suas diretrizes ou estudos técnicos; e, IV - quando promover o crescimento desordenado da área urbana e a criação de vazios urbanos.

Art. 243. Quaisquer certidões, certificados e/ou pareceres podem ser revogados, a qualquer tempo, nas seguintes hipóteses:

I - mediante acontecimento relevante de ordem pública;

II - mediante desapropriação da área pelo Poder Público; e, III - se constatado que o título de domínio não corresponde ao imóvel objeto do processo.

Seção IV Da Garantia Das Obras

Art. 244. Nos parcelamentos para fins urbanos será obrigatória a execução, por parte do empreendedor, das obras e equipamentos urbanos, de acordo com os projetos, memoriais e cronograma físico-financeiro constantes do processo administrativo de aprovação, devendo o interessado formalizar, junto à Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, a modalidade de caucionamento ou garantia para a implantação da infraestrutura.

Parágrafo único. Deverá constar dos modelos de contrato-padrão a serem arquivados no Oficial de Registro de Imóveis a existência de termo de garantia e cronograma físico-financeiro das obras a executar.

Art. 245. O caucionamento ou garantia apresentado pelo empreendedor deve prever e garantir os custos relativos a implantação de toda a infraestrutura prevista para o empreendimento, conforme cronograma físico-financeiro, bem como os custos relativos à assistência técnica e manutenção das áreas, dos espaços públicos e das construções, obras e serviços vinculados à infraestrutura do empreendimento, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos consecutivos, contado a partir da emissão de Termo de Recebimento de Obras (TRO) emitido por cada órgão municipal responsável pelo setor competente.

§ 1º A implantação, bem como a manutenção e assistência técnica do empreendimento, previstos no caput, deverão ser garantidas da seguinte forma:

I - para a implantação, a garantia deverá ser apresentada antes da publicação do decreto de aprovação, em valor correspondente a 10% (dez por cento) superior ao total orçado para execução das infraestruturas previstas no empreendimento, conforme cronograma físico-financeiro; e, II - para a manutenção e assistência técnica, a garantia deverá ser apresentada após a conclusão da execução de todas as infraestruturas previstas no cronograma físico-financeiro, em valor correspondente a 3% (três por cento) dos custos totais da obra, pelo período de 5 (cinco) anos; e, III - a empresa que conseguir promover a garantia, a manutenção e assistência técnica por um período maior do que o tratado no caput, poderá, de acordo com critérios específicos a serem definidos pelo Poder Executivo, receber incentivos correspondentes ao ramo de atividade.

§ 2º Quando a garantia se der através da caução real em lotes do próprio empreendimento, tal opção deverá constar no decreto de aprovação, sendo a escritura de garantia lavrada e registrada após a publicação do decreto.

§ 3º O cronograma físico-financeiro que apresenta valores e as datas de aplicações dos serviços e obras previstas para implantação do empreendimento será recebido pela Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, devendo estar compatível com as certidões de custos emitidas por cada órgão municipal responsável pela aprovação do respectivo projeto.

§ 4º A certidão dos custos aprovados para a execução do cronograma será feita individualmente por cada secretaria ou órgão municipal responsável pela aprovação dos respectivos projetos de infraestruturas, sinalização, paisagismo, elétrica e iluminação pública e pela sua respectiva fiscalização, incluindo nestes os equipamentos públicos urbanos e comunitários, devendo ser formalizada diretamente em cada secretaria ou órgão municipal responsável.

§ 5º O prazo máximo de validade do cronograma físico-financeiro é de 4 (quatro) anos, contado da data de sua aprovação, prorrogável por igual período.

§ 6º A aprovação da prorrogação do prazo para entrega das obras e serviços definidos no cronograma físico-financeiro aprovado, bem como a renovação da garantia, deverá ser requisitada pelo empreendedor com no mínimo 90 (noventa) dias de antecedência do vencimento, e terá como base o último relatório mensal de acompanhamento de obras e serviços apresentado pelo empreendedor, sendo de competência de cada secretaria ou órgão municipal responsável pela fiscalização das obras e serviços, aprovar o novo cronograma físico-financeiro concernente à sua atuação, e da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, a aprovação da prorrogação pretendida e da garantia oferecida.

§ 7º A garantia ofertada pela manutenção e assistência técnica abrange as situações decorrentes de vícios de qualidade por inadequação de produtos ou serviços e não exime o empreendedor da responsabilidade civil prevista no artigo 618 da Lei Federal nº 10.406, de 2002 que institui o Código Civil e das disposições previstas na Lei Federal nº 8.078, de 1990 que institui o Código de Defesa do Consumidor.

Art. 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:

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 de forma parcial, proporcional à infraestrutura executada, mediante manifestação de cada secretaria ou órgão responsável, conforme conclusão de etapa prevista no cronograma físico-financeiro.

§ 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 A caução real será realizada conforme previsto no caput deste artigo e será averbada junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente.

§ 5º Nos casos de urbanizações vinculadas e financiadas pela Caixa Econômica Federal - CEF ou outra instituição que tenha seguro, será possível prestar caução ou seguro fiança somente da execução das obras de infraestrutura externa ao empreendimento, não cobertas pelo contrato com a financiadora.

§ 6º Os empreendedores deverão garantir a execução da infraestrutura interna por meio de fiança ou caução, até a apresentação do contrato firmado com a financiadora nos termos deste artigo.

§ 7º Os interessados que optarem pelas modalidades previstas nos incisos IV e V do caput deverão apresentar garantia com validade contemplando período no mínimo 120 (cento e vinte) dias superior ao prazo previsto no cronograma físico-financeiro do empreendimento.

§ 8º É autorizada a substituição da garantia dada anteriormente por outra garantia prevista nesta lei complementar, desde que aceita pela respectiva Secretaria responsável pela infraestrutura.

Art. 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.

§ 1º As obras previstas para o empreendimento deverão ser executadas, sob a responsabilidade do empreendedor, somente após a autorização dos órgãos municipais competentes, em obediência ao cronograma físico-financeiro por ele proposto, com documento de responsabilidade técnica específica devidamente registrada no respectivo conselho de classe, nos termos previstos na Seção VI deste Capítulo.

§ 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 manifestação e elaboração da respectiva minuta de termo de liberação e posterior encaminhamento à Secretaria Municipal de Governo para deliberação.

§ 3º Vencido o cronograma apresentado, sem que tenha sido prorrogado, o empreendedor perderá, em favor da Fazenda Pública Municipal, a proporção da garantia estabelecida neste artigo para as obras previstas no cronograma físico-financeiro que não tenham sido realizadas, ficando a Prefeitura Municipal obrigada a executá-las ou a promover ação competente para adjudicar ao seu patrimônio público a garantia ofertada para esse fim.

§ 4º Nas modalidades descritas nos incisos II e III do artigo anterior constará expressa autorização para que a Administração Municipal promova a venda dos imóveis caucionados ou, na qualidade de bastante procuradora dos proprietários, para a finalidade exclusiva de execução das obras previstas no cronograma físico-financeiro, caso não tenham sido executadas nos prazos fixados.

§ 5º Caso o valor das obras remanescentes ultrapasse o montante da renda auferida com a execução das garantias, o saldo restante será cobrado do empreendedor.

§ 6º A liberação total das garantias ofertadas relativas à implantação do empreendimento somente ocorrerá após a oferta, por parte do empreendedor, da garantia relativa à manutenção e assistência técnica das obras e serviços executados, nos termos previstos no artigo anterior.

Art. 248. A impossibilidade da execução por parte da Prefeitura Municipal das garantias oferecidas na hipótese de inadimplemento quanto à execução das obras de infraestrutura, independentemente dos motivos, não isenta o empreendedor da responsabilidade de promover a sua execução, podendo a Prefeitura Municipal acioná-lo por meio de ação judicial para tanto.

Seção V

Do Registro do Empreendimento

Art. 249. 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, sejam elas particulares ou doadas ao Poder Público, em 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data de publicação do decreto de aprovação, sob pena de caducidade da aprovação.

Parágrafo único. Na data de registro da urbanificação, passam a integrar o patrimônio municipal as vias públicas, Sistema de Espaços Livres de Uso Público, área institucional, as áreas sem afetação e os equipamentos públicos urbanos e comunitários.

Art. 250. Após registro perante o Oficial Registro e Imóveis, deverá o empreendedor efetuar comunicação deste feito e apresentar cópias das matrículas das áreas públicas à Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano.

§ 1º Somente após a comunicação do registro do empreendimento e da obtenção da autorização de início de obras o empreendedor poderá dar início às obras de urbanificação.

§ 2º Após comunicação, serão realizados os procedimentos necessários à abertura de cadastros com destinação específica, para as áreas públicas, tais como Sistema de Espaços Livres de Uso Público, áreas institucionais e área líquida dos lotes resultantes.

Seção VI
Do Início, Execução e Recebimento Das Obras

Art. 251. Após a publicação do decreto e registro do empreendimento, o interessado deverá solicitar autorização para início de obras de urbanificação junto aos órgãos competentes.

Art. 252. Nos empreendimentos de urbanificação será obrigatória a execução, por parte do empreendedor, no mínimo, das obras e equipamentos urbanos previstas no cronograma físico-financeiro e nos respectivos projetos constantes do processo administrativo de aprovação.

§ 1º A fim de organizar a gestão do cumprimento das obrigações assumidas pelo empreendedor, caberá a ele, no decorrer do prazo previsto no cronograma físico-financeiro, apresentar a Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano a comunicação de início das obras de implantação, bem como relatórios técnicos mensais, devidamente fundamentados e instruídos com documento de responsabilidade técnica, que atestem o andamento das obras e serviços em execução, demonstrando o efetivo cumprimento do cronograma físico-financeiro.

§ 2º A apresentação do relatório previsto no parágrafo anterior não desobriga o empreendedor do cumprimento de eventuais exigências de acordo com os procedimentos de cada Secretaria ou órgão responsável pela aprovação e fiscalização das obras, inclusive quanto à entrega de relatório ou diário de obras.

§ 3º Na hipótese de atraso identificado na execução das obras de responsabilidade do empreendedor, e não solicitada a prorrogação, ou apresentada justificativa por período posterior a 30 (trinta) dias, deverá cada Secretaria ou órgão responsável pela respectiva infraestrutura, comunicar a Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano e a Procuradoria Geral do Município para que esta última tome as medidas jurídicas cabíveis, a fim de proteger o Poder Público Municipal e adquirentes, garantindo que as obras e serviços previstos nas obrigações do empreendedor sejam executadas.

§ 4º Caso as obras não sejam concluídas no prazo estipulado pelo cronograma aprovado, o empreendedor deverá apresentar levantamento das obras faltantes, ratificado pelos órgãos públicos municipais competentes, e solicitar prorrogação do prazo e da garantia, mediante novo cronograma físico-financeiro e nova garantia, cujos prazos e valores deverão ser aprovados de acordo com os mesmos critérios deste Capítulo.

§ 5º Concluídas as obras e serviços, deverá o interessado requerer vistoria junto a cada secretaria ou órgão responsável, solicitando a aceitação e recebimento das mesmas.

Art. 253. Após vistoria e constatada a boa execução das obras de infraestrutura, dos equipamentos urbanos e comunitários e de serviços, em conformidade com os projetos aprovados, será lavrado o Termo de Recebimento de Obras (TRO) pela Secretaria ou órgão responsável.

§ 1º A emissão dos Termos de Recebimento de Obras (TRO), pelas Secretarias ou órgãos responsáveis será realizada de acordo com o exposto abaixo:

I - cabe à Secretaria Municipal de Meio Ambiente a emissão de TRO das obras de paisagismo executadas;

II - cabe à Secretaria Municipal de Águas e Esgoto a emissão de TRO das obras de Saneamento (Rede de Distribuição de Água Potável e de Coleta, Elevação e Afastamento de Esgotos) urbana executadas;

III - cabe à TRANSERP ou pelo órgão, empresa, autarquia ou secretaria responsável pelo trânsito e

transporte municipal, a emissão de TRO das obras de sinalização viária e demais obras previstas no RITT, quando houver, executadas; e, IV - cabe à Secretaria Municipal de Obras Públicas a emissão de TRO das obras de terraplenagem, rede de captação de águas pluviais, drenagem, sarjetas, pavimentação de vias e passeios públicos, acessibilidade, rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública.

§ 2º Os TRO mencionados no parágrafo anterior deverão ser encaminhados à Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano para, mediante apresentação por parte do empreendedor de instrumento de garantia pela manutenção e assistência técnica pelo período de 5 (cinco) anos, nos termos previstos na Seção IV deste Capítulo, dar andamento nos procedimentos de liberação da garantia prestada relativa a implantação do empreendimento.

§ 3º Na aceitação das obras e dos serviços mencionados no caput deste artigo serão exigidos, além do listado no inciso IV do parágrafo primeiro deste artigo, relativo à rede de fornecimento de energia elétrica domiciliar e de iluminação pública, o Termo de Recebimento de Obras ou equivalente, expedido pela concessionária local.

§ 4º Se durante a execução das obras ou vistoria final for constatada a má execução dos serviços ou emprego de materiais de qualidade inferior ou, ainda, desobediência aos projetos aprovados, a Secretaria Municipal ou órgão responsável intimará o empreendedor a refazer o serviço de modo compatível com estes projetos e de acordo com as normativas e legislações vigentes.

§ 5º Transcorrido o prazo previsto no parágrafo segundo e comprovado o efetivo cumprimento das obrigações assumidas pelo empreendedor e as relativas à responsabilidade civil sobre as obras executadas e elementos urbanos, que tenham, eventualmente, apresentado defeitos ou vícios de execução das obras, mediante manifestação favorável dos órgãos responsáveis, será emitida Certidão pela Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano atestando o cumprimento das obrigações para liberação da garantia prestada relativa à assistência técnica e manutenção do empreendimento.

Art. 254. Caso as obras não tenham sido realizadas no prazo estabelecido no cronograma de obras, a Prefeitura Municipal poderá executar as obras por sua conta, cobrando do loteador, além das garantias oferecidas, conforme o caso, 20% (vinte por cento) a título de taxa de administração, calculados sobre o custo total das infraestruturas, equipamentos urbanos e serviços.

Art. 255. Qualquer modificação no projeto ou na execução de parcelamento do solo, nas modalidades de loteamento e desmembramento, deverá ser submetida à aprovação da Prefeitura Municipal, a pedido do interessado, conforme documentação a ser definida em legislação municipal específica.

Art. 256. Os pedidos de modificações em parcelamento do solo registrados, deverão atender 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.

§ 1º A exigência constante no inciso I 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.

§ 2º A exigência constante no inciso II poderá ser dispensada nos casos em que haja a regra explícita no título de aquisição que afaste a necessidade de tal anuência para alterações propostas por parte do empreendedor.

Art. 257. O empreendedor deverá fazer a demarcação dos logradouros, quadras e lotes.

Parágrafo único. Não caberá à Administração Municipal responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar em relação às medidas dos parcelamentos aprovados.

Art. 258. A Administração Municipal tomará as medidas necessárias tendentes a impedir a formação de urbanizações clandestinas.

§ 1º Especial fiscalização será efetuada quanto aos parcelamentos do solo rural para fins urbanos, ou sobre o uso em condomínio por titulares de frações ideais.

§ 2º Nenhuma guia de transmissão do Imposto sobre Transferência de Bens Imóveis - ITBI poderá ser liberada pelos órgãos municipais responsáveis pelas avaliações ou cadastro, ou lançamento de imóveis, antes da aprovação e respectivo registro da urbanificação junto ao Oficial Registro de Imóveis competente.

CAPÍTULO III DO LICENCIAMENTO DAS EDIFICAÇÕES

Art. 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 complementar, no Código de Obras e no Código do Meio Ambiente.

§ 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 parágrafo 4º serão admitidas todas as provas permitidas legalmente.

§ 6º 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, de 1942.

§ 7º Será admitido o desdobro ou a aglutinação para fins exclusivos da regularização prevista no parágrafo 4º

§ 8º Nas edificações de que trata o parágrafo 4º desta lei complementar 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.

Art. 260. Os procedimentos para a solicitação do Alvará de Construção e respectivo habite-se são os que constam do Código de Obras Municipal e suas regulamentações.

§ 1º Os empreendimentos residenciais/mistos licenciados no âmbito do Graprohab, bem como qualquer ocupação em glebas sujeitas a doação de áreas públicas ou não servidas de infraestrutura urbana básica, nos termos previstos nesta lei complementar, deverão ser precedidos do processo de viabilidade urbanística, conforme Capítulo anterior.

§ 2º A Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano poderá adotar procedimento simplificado de viabilidade urbanística para os casos previstos no caput, mediante manifestação do Departamento de Urbanismo.

CAPÍTULO IV DOS COLEGIADOS

Seção I Da Comissão de Controle Urbanístico (ccu)

Art. 261. A Comissão de Controle Urbanístico de Ribeirão Preto (CCU) instituída por esta lei complementar, é composta por representantes titulares e suplentes da Administração direta e indireta, e possui as seguintes atribuições:

I - analisar e dar parecer nos processos, referentes a:

- a) empreendimentos de grande impacto urbanístico, nos termos do Capítulo VIII do Título VI desta lei complementar;
- b) Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV;
- c) outorga onerosa de alteração de uso;
- d) aplicação de recursos financeiros do Fundo de Desenvolvimento Urbano;
- e) autorização de controle de acesso e cercamento; e,
- f) paisagem urbana nos termos da Lei Complementar nº 12.730, de 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, submetendo a apreciação e deliberação do Secretário de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, que a tomará com base nas diretrizes do Comitê Gestor de Desenvolvimento Urbano e Habitação;

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, que será publicado no site da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano; e

IV - gerenciar a aplicação dos instrumentos urbanísticos previstos nesta lei complementar.

Art. 262. A Comissão de Controle Urbanístico será composta por representantes titulares e suplentes dos seguintes organismos:

I - o Diretor(a) do Departamento de Urbanismo da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano e outros 3 (três) representantes deste departamento;

II - 1 (um) representante da Secretaria Municipal do Meio Ambiente;

III - 2 (dois) representantes do Departamento de Análise e Controle de Projetos da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano;

IV - 1 (um) representante do Departamento de Habitação da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano;

V - 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Água e Esgotos de Ribeirão Preto; e, VI - 1 (um) representante do órgão responsável pelo trânsito e transporte urbano de Ribeirão Preto (TRANSERP ou órgão, empresa, autarquia ou secretaria competente); e, VII - 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Inovação e Desenvolvimento.

§ 1º Representantes de outros órgãos poderão integrar ou participar eventualmente de reuniões da CCU, conforme o assunto a ser tratado, mediante solicitação formal do Secretário de Planejamento e Desenvolvimento Urbano ao titular da unidade administrativa que designará o profissional competente, sem direito a voto.

§ 2º Cada representante titular terá direito a um representante do mesmo órgão na condição de Membro Suplente que substituirá o titular em suas ausências.

§ 3º Os titulares e suplentes, representantes das secretarias, autarquias e empresas mencionadas neste artigo serão designados pelos titulares de cada órgão, cuja nomeação será publicada no Diário Oficial Municipal pela Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano.

§ 4º VETADO

Art. 263. A CCU reunir-se-á por convocação do Secretário Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano com a presença mínima de maioria simples dos indicados, na medida das necessidades, sendo este quórum necessário para as manifestações de sua competência.

Parágrafo único. A Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano fornecerá todo material de apoio administrativo necessário para o bom funcionamento da Comissão.

Art. 264. O procedimento administrativo da CCU é regulado pelo Decreto Municipal nº 165, de 2018 ou outra legislação que o substituir, e a nomeação se dará por meio de portaria expedida pelo Secretário Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, onde serão especificados os procedimentos e prazos internos para o funcionamento do grupo.

Seção II

Do Grupo de Análise de Projetos Especiais (gape)

Art. 265. O Grupo de Análise de Projetos Especiais (GAPE) é constituído por representantes da administração municipal, nomeados por Portaria e vinculado à Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano com a finalidade de analisar e emitir pareceres em processos de licenciamento de projetos especiais, considerando a legislação urbanística e ambiental pertinentes bem como as diretrizes incidentes.

Parágrafo único. São considerados projetos especiais:

I - projetos de loteamentos;

II - projetos de conjuntos habitacionais; e, III - projetos de desmembramentos com doação de áreas públicas.

Art. 266. O GAPE é composto por:

I - Diretor do Departamento de Urbanismo da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano;

II - representante titular e suplente da Divisão de Organização Territorial e Uso do Solo do Departamento de Urbanismo da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano;

III - representante titular e suplente da Divisão de Sistema Viário do Departamento de Urbanismo da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano;

IV - representante titular e suplente da Divisão de Licenciamento Urbanístico do Departamento de Urbanismo da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano;

V - Diretor do Departamento de Análise e Controle de Projetos da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano;

VI - representante titular e suplente da Divisão de Análise de Projetos do Departamento de Análise e Controle de Projetos da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano;

VII - 2 (dois) representantes titulares e 2 (dois) suplentes do Departamento de Gestão Ambiental da

VIII - representante titular e suplente da Secretaria Municipal de Água e Esgoto; e, IX - representante titular e suplente da Empresa de Trânsito e Transporte Urbano de Ribeirão Preto (TRANSERP).

§ 1º Os representantes, titulares e suplentes, das secretarias, autarquias e empresas mencionadas neste artigo serão designados pelos titulares de cada órgão, cuja nomeação será publicada no Diário Oficial Municipal pela Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano.

§ 2º Representantes de outros órgãos poderão integrar ou participar eventualmente de reuniões do GAPE, conforme o assunto a ser tratado, mediante solicitação formal do Secretário de Planejamento e Desenvolvimento Urbano ao titular da unidade administrativa que designará o profissional competente, sem direito a voto.

§ 3º Cada representante será responsável pelas manifestações concernentes à sua área de atuação, conforme o órgão que representa.

Art. 267. O procedimento administrativo do GAPE é regulado pelo Decreto Municipal nº 165/2018 ou outra legislação que o substituir e a nomeação se dará por meio de Portaria expedida pelo Secretário Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, onde serão especificados os procedimentos e prazos internos para o funcionamento do Grupo.

CAPÍTULO V DOS DEMAIS PRAZOS

Art. 268. No processo de licenciamento municipal, a Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano observará os seguintes prazos máximos de análise, a contar da data de protocolo do requerimento pelo interessado até seu deferimento ou indeferimento:

I - 12 (doze) meses nos casos em que houver EIV;

II - 18 (dezoito) meses nos casos que contemplem EIA-RIMA Municipal e ou audiência pública; e, III - 6 (seis) meses nos demais casos.

§ 1º A contagem dos prazos estipulados neste artigo será suspensa durante a elaboração dos estudos, projetos e esclarecimentos por parte do interessado, continuando no primeiro dia útil após o recebimento da regularização ou complementação.

§ 2º A prorrogação dos prazos estipulados neste artigo poderá ocorrer se justificada, mediante solicitação do técnico responsável pela análise do processo e deliberação superior.

Art. 269. Os demais prazos para execução das etapas do licenciamento de urbanificação estão assim distribuídos:

I - os órgãos da Administração Municipal, direta e indireta, tais como, as Secretarias, Empresas, Autarquias e demais estruturas administrativas públicas municipais, terão prazo de 30 (trinta) dias, a partir do recebimento da solicitação, prorrogável por mais 30 (trinta) dias, para emissão das diretrizes pertinentes conforme disposto neste Título;

II - a Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano terá o prazo de 30 (trinta) dias, a partir do recebimento da solicitação, prorrogável por mais 30 (trinta) dias, para emitir a CDU;

III - as Secretarias, Autarquias, empresas e órgãos terão o prazo de 30 (trinta) dias, prorrogável por mais

30 (trinta) dias, para encaminharem à Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano as informações necessárias para processo de licenciamento de urbanificação, contados do recebimento da solicitação; e, IV - as Secretarias, Autarquias, empresas e órgãos responsáveis pelas aprovações dos projetos complementares e cronogramas físicos-financeiros terão o prazo de 90 (noventa) dias, prorrogável por mais 90 (noventa) dias, contados do recebimento da solicitação, para aprovação ou o parecer de indeferimento respectivos.

§ 1º A contagem dos prazos para aprovação ou indeferimento será, automaticamente, suspensa, durante os esclarecimentos por parte do interessado, continuando no primeiro dia útil após o recebimento da regularização ou complementação de documentos.

§ 2º Os prazos mencionados no parágrafo anterior poderão ser prorrogados nos casos de justificada necessidade do órgão emissor, devidamente comunicada ao requerente e à Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano.

Art. 270. Fica estabelecido o prazo de 30 (trinta) dias para manifestação dos requerentes nos processos de licenciamento de projetos, obras, parcelamentos e outros empreendimentos, assim como de "Habite-se" e outros correlatos da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano a partir da promulgação desta lei complementar, a contar do recebimento da respectiva notificação, ficando suspenso este prazo quando:

I - as pendências forem atendidas com manifestação nos autos;

II - houver pedido formal e justificado de prorrogação, adotando como novo prazo o indicado pelo requerente, desde que a justificativa seja acatada pelo setor competente.

Art. 271. Transcorridos os prazos nos termos do artigo anterior sem que tenham sido atendidas as solicitações pelo interessado, o requerente será comunicado por meios oficiais legais sobre o arquivamento do processo por falta de manifestação.

§ 1º O desarquivamento do processo nos termos do caput poderá ocorrer em até 180 (cento e oitenta) dias mediante pagamento de taxas aplicáveis.

§ 2º Não ocorrendo o desarquivamento nos termos previstos no parágrafo anterior, ficará autorizada a extinção e o expurgo do processo.

Art. 272. Nos casos em que houver a extinção ou indeferimento de processo administrativo o interessado deverá iniciar novo processo para a apreciação da mesma ou de nova proposta de empreendimento ou atividade, com o recolhimento das respectivas taxas aplicáveis.

Parágrafo único. O requerente poderá contestar a decisão definida no caput mediante manifestação em prazo irrevogável de 30 (trinta) dias.

Art. 273. É dever do requerente manter atualizado os dados cadastrais para contato nos processos e deverá o setor responsável de cada secretaria municipal adotar procedimentos de redundância de meios de comunicação para garantir que o interessado efetivamente receba o aviso de arquivamento.

TÍTULO VIII DO FUNDO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Art. 274. O Fundo de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB, instrumento financeiro da política urbana disposto nos artigos 7º e 51 do Plano Diretor, Lei Complementar Municipal nº 2.866, de 2018, está subordinado à Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano e regulamentado pelas

disposições desta lei complementar.

Art. 275. São objetivos do FUNDURB:

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, nesta lei complementar 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, áreas sem afetação, 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 essa finalidade.

Art. 276. O FUNDURB tem por finalidade captar e aplicar prioritariamente seus recursos em:

I - apoio à formulação de normativos legais e estudos técnicos relacionados ao Plano Diretor, suas leis de regulamentação complementar e seus instrumentos;

II - regularização fundiária de interesse social, incluindo levantamentos, cadastramentos, projetos, obras e serviços;

III - formulação de projetos e execução de obras habitacionais de interesse social e de infraestrutura urbana;

IV - implantação de espaços públicos de lazer como praças e parques;

V - modernização tecnológica da gestão do território e do desenvolvimento urbano;

VI - implantação de infraestrutura de rede cabeada urbana, bem como a inserção e o desenvolvimento de tecnologias destinadas à promoção da cidade inteligente;

VII - apoio à fiscalização e ao controle do uso e ocupação do solo;

VIII - implantação ou adequação de equipamentos públicos e comunitários, especialmente unidades escolares, de saúde e de assistência social;

IX - criação de Unidades de Conservação municipais, sobretudo nas áreas prioritárias definidas no Plano Municipal da Mata Atlântica e do Cerrado;

X - 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;

XI - proteção e recuperação de áreas de interesse histórico, cultural, arquitetônico e paisagístico;

XII - projetos e obras públicas de acessibilidade;

XIII - projetos e obras de mobilidade urbana e transporte;

XIV - aquisição, implantação ou recuperação de Mobiliário urbano; e, XV - outros que se mostrarem necessários para a qualificação da gestão e do espaço urbano.

Art. 277. Constituem recursos do FUNDURB, além de outros previstos em leis específicas, receita formada por:

I - recursos oriundos da outorga onerosa do direito de construir, outorga onerosa de alteração de uso e transferência de potencial construtivo de bens;

II - recursos oriundos de contrapartidas dos procedimentos de licenciamentos de Empreendimentos de Grande Impacto Urbanístico;

III - recursos provenientes de doações, legados e outros recursos de pessoas físicas, jurídicas ou de organismos públicos ou privados;

IV - permissão de uso de bens públicos e controle de acesso de loteamentos;

V - recursos provenientes de rendimentos auferidos da aplicação de recursos do Fundo;

VI - recursos provenientes de receitas da transferência de fundos voltados às finalidades do FUNDURB, de órgãos e entidades públicos e privados, recebidos diretamente ou por meio de convênios, contratos ou acordos;

VII - outros recursos destinados ao Fundo consignados no orçamento Municipal;

VIII - receitas que lhe forem atribuídas por lei;

IX - saldo de exercícios anteriores;

X - valores de multas, indenizações, penalidades e condenações judiciais obtidas em ações para defesa do meio ambiente urbano, fundadas em artigos do Código de Obras Municipal ou nesta lei complementar, excetuadas verbas sucumbenciais, bem como o valor de multas oriundas de Termos de Ajustamento de Conduta (TAC) e Termos de Compromisso com base nessas leis, independentemente das partes nas ações judiciais e subscritores do TAC;

XI - doações de entidades ou organismos nacionais e internacionais;

XII - valores advindos de acordos, contratos, consórcios e convênios, termos de cooperação e outras modalidades de ajustes onde exista previsão expressa de destinação ao FUNDURB;

XIII - indenizações decorrentes de cobranças judiciais e extrajudiciais de áreas institucionais e sistema viário, excetuada a verba sucumbencial, devidas em razão do ressarcimento em pecúnia de parcelamento irregular ou clandestino do solo, na forma do artigo 43, parágrafo único, da Lei Federal nº 6.766, de 1979; e, XIV - os rendimentos e receitas provenientes de quaisquer aplicações financeiras dos seus recursos.

Parágrafo único. Os recursos auferidos com base no inciso I deverão respeitar o contido no artigo 17, §1º, da Lei Complementar Municipal nº 2.866, de 2018, observadas as regras contidas no artigo 31 da Lei Federal nº 10.257, de 2001.

Art. 278. Os recursos destinados ao FUNDURB serão depositados em conta corrente específica, com a denominação de Fundo de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB, e serão movimentados pela Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, órgão gestor do fundo.

§ 1º A aplicação da receita do FUNDURB seguirá as disposições e prioridades previstas em seu Plano de Aplicação.

§ 2º Todos os recursos destinados ao Fundo deverão ser contabilizados como receita orçamentária municipal e a ele alocados através de dotações consignadas na lei orçamentária ou de crédito adicional, obedecendo sua aplicação às normas gerais de direito financeiro.

§ 3º A existência do Fundo a que alude a presente lei não elide a consignação de dotações orçamentárias específicas ao funcionamento regular da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano.

§ 4º Anualmente, ao final de cada exercício, será elaborado o balanço geral da receita e despesa do Fundo, com encaminhamento ao Secretário Municipal de Governo até o dia 15 de janeiro do ano subsequente.

§ 5º O saldo financeiro dos recursos será transferido para o exercício seguinte.

Art. 279. O FUNDURB será administrado pelo Secretário de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, sendo que a Comissão de Controle Urbanístico - CCU, que analisará as demandas por recursos do FUNDURB, fornecerá subsídio para aprovação e destinação destes recursos, observando as diretrizes do Comitê Gestor da Política de Desenvolvimento Urbano e Habitação.

§ 1º A CCU reunir-se-á extraordinariamente para esta finalidade sempre que convocada pelo Secretário de Planejamento e Desenvolvimento Urbano em função das demandas existentes e necessidades da gestão do FUNDURB.

§ 2º O Secretário de Planejamento e Desenvolvimento Urbano deverá publicar portaria de regulamentação dos procedimentos operacionais para solicitação de recursos ao FUNDURB e do regulamento de funcionamento da CCU para esta finalidade.

§ 3º A CCU apreciará o Plano de Aplicação dos recursos disponíveis apresentado pela Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano em função das demandas existentes.

§ 4º Na gestão do FUNDURB serão observadas as normas gerais sobre execução orçamentária e financeira, inclusive as relativas ao controle e prestação de contas.

Art. 280. Os recursos do FUNDURB não poderão ser utilizados para:

I - pagamento de despesas a título de taxa de administração, gerência ou similares;

II - pagamento de gratificação ou qualquer espécie de remuneração ao pessoal pertencente ao quadro da Prefeitura de Ribeirão Preto e de entidades da Administração Pública Federal, Estadual, Municipal;

III - pagamentos de impostos de imóveis urbanos, multas auferidas quando da execução dos projetos, juros ou correção monetária;

IV - pagamentos de dividendos ou recuperação de capital investido;

V - compra de ações, debêntures e outros valores mobiliários;

VI - despesas gerais das instituições executoras dos projetos financiados com recurso do Fundo;

VII - financiamento de dívida; e, VIII - outros usos não previstos na legislação.

Parágrafo único. VETADO

a) VETADO

b) VETADO

TÍTULO IX DA FISCALIZAÇÃO E DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

Art. 281. A fiscalização do cumprimento desta lei complementar será efetuada pelo Poder Executivo por meio dos seus órgãos de controle interno, sem prejuízo da fiscalização por outros organismos públicos e da sociedade civil.

§ 1º A fiscalização dos empreendimentos e atividades licenciáveis por esta lei complementar poderá ocorrer por meio de amostragem.

§ 2º Toda obra ou imóvel, a qualquer tempo, poderá ser vistoriada pelo órgão municipal responsável, desde que o encarregado da fiscalização apresente sua identificação funcional, garantindo imediato ingresso ao local.

Art. 282. Aos empreendimentos de parcelamento do solo, na forma desta e demais leis municipais, será aplicado pela Fiscalização Geral:

I - embargo da obra para o atraso da entrega do relatório semestral, após a notificação conforme previsto nesta lei complementar;

II - para atraso de obras nas datas previstas no cronograma aprovado, multa administrativa no valor de 10% (dez por cento) do custo da obra para a etapa em atraso previsto no cronograma físico financeiro; e,

III - embargo da obra quando não promover ou atrasar a renovação da garantia oferecida e vencida.

§ 1º Caberá à Secretaria, Autarquia, Empresa ou órgão municipal responsável pela emissão do respectivo TVO, remeter à Fiscalização Geral documentos e informações necessárias para a lavratura do auto de infração.

§ 2º A obra será embargada sem prejuízo das multas e outras penalidades, quando houver infração ao previsto nesta lei complementar.

§ 3º O embargo será retirado somente quando regularizada a situação que o motivou.

§ 4º A obra será interditada quando houver descumprimento do embargo.

§ 5º O autuado terá o prazo de 30 (trinta) dias a contar da respectiva notificação para, se pertinente, efetuar o pagamento da multa aplicada junto à Secretaria Municipal da Fazenda.

§ 6º Ultrapassado o prazo de 30 (trinta) dias do parágrafo anterior sem que ocorra o pagamento da multa, deverá a Fiscalização Geral encaminhar o auto de infração respectivo para inscrição em dívida ativa junto à Secretaria Municipal da Fazenda.

§ 7º Nas hipóteses previstas nos incisos I e II deste artigo, poderão ser lavrados autos de infração continuados, um a cada mês, enquanto não regularizada a situação por parte do empreendedor infrator.

Art. 283. Os infratores das disposições contidas nesta lei complementar ficam sujeitos às seguintes penalidades, sem prejuízo de cumulação e demais penalidades cabíveis:

I - advertência;

II - multa diária pelo cometimento de infração, conforme legislação específica e regulamentos;

III - reaplicação da multa, caso o infrator persista na prática da infração;

IV - interdição imediata dos usos proibidos por esta lei complementar;

V - embargo de urbanificação iniciado sem aprovação prévia da autoridade competente ou em desacordo com os termos do projeto aprovado e/ou com as disposições desta lei complementar 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 complementar ou do Código de Obras;

VII - demolição de obra ou construção que contrarie os preceitos desta lei complementar ou do Código de Obras e demais legislação e regulamentos, e apreensão do material, das máquinas e dos equipamentos usados para cometimento da infração;

VIII - desfazimento de registro de urbanificação ou incorporação imobiliária;

IX - perda de isenções e outros incentivos tributários concedidos pelo Poder Público Municipal; e, X - cassação do Alvará de Construção, quando a obra não obedecer ao projeto aprovado.

§ 1º As penalidades indicadas neste artigo poderão ser aplicadas simultânea e cumulativamente, e sem prévia advertência.

§ 2º Consideram-se infrações para efeito desta lei, as ações ou omissões praticadas pelo proprietário da obra, bem como pelo responsável técnico, que importem em inobservância às normas pertinentes a esta lei complementar.

§ 3º Consideram-se infratores:

I - o possuidor do imóvel, o proprietário ou seus sucessores a qualquer título, adquirentes de lotes ou frações ideais;

II - o responsável pela urbanificação;

III - o incorporador, o procurador e o corretor que negociarem frações ideais de terreno e/ou empreendimentos imobiliários sem previamente satisfazer às exigências desta lei complementar e demais legislações e normativas aplicáveis;

IV - o proprietário, o projetista, o responsável técnico, o incorporador que construir sem previamente satisfazer às exigências desta lei complementar.

§ 4º Reincidente é o infrator ou responsável que cometer nova infração da mesma natureza qualquer que tenha sido o local onde tenha se verificado a infração anterior.

§ 5º Responderá solidariamente pela infração o proprietário ou o possuidor da área de terreno na qual tenha sido praticada a infração, ou também quem, por si ou preposto, por qualquer modo, a cometer, concorrer para sua prática ou dela se beneficiar.

§ 6º Sem prejuízo da aplicação das penalidades previstas nesta lei complementar, 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.

§ 7º Os débitos provenientes do descumprimento da presente lei complementar serão inscritos na dívida ativa e executados judicialmente.

§ 8º É assegurado ao infrator ou responsável o exercício administrativo do direito de defesa de acordo com procedimento fixado pelo Poder Executivo limitado ao prazo de 10 (dez) dias corridos da emissão da notificação e seu recebimento.

Art. 284. O procedimento administrativo para exercício do poder de polícia para demolição de obra habitada ou não deverá ocorrer em processo administrativo específico, garantida a ampla defesa e contraditório aos interessados mediante prévia notificação para apresentação de defesa administrativa e concessão de prazo mínimo de 15 (quinze) dias para desocupação voluntária e retirada de seus pertences.

§ 1º A apresentação de defesa administrativa terá efeito suspensivo até o julgamento administrativo por parte da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano.

§ 2º Após o transcurso do prazo concedido para desocupação voluntária, a Prefeitura Municipal disponibilizará os meios para demolição da obra em desacordo com a legislação municipal, podendo solicitar auxílio da Polícia Militar e da Administração Municipal Indireta.

§ 3º A aplicação da sanção ou da multa não desobriga o infrator do cumprimento das exigências que a houver determinado nem o isenta das obrigações de reparar o dano resultante da infração.

Art. 285. Verificada qualquer infração às disposições desta lei complementar, será expedida notificação preliminar contra o infrator, estabelecendo-se prazo para regularização da situação.

Art. 286. Decorrido o prazo previsto na notificação sem que tenha regularizado a situação notificada, será lavrado o competente auto de infração e multa, com notificação simultânea do infrator, para, no prazo de 10 (dez) dias corridos, pagar ou apresentar defesa, sob pena de confirmação da penalidade imposta.

§ 1º Simultaneamente à imposição de multa, será lavrado auto de embargo da obra, com intimação para regularização da situação, nos termos da legislação específica.

§ 2º A notificação poderá ser efetuada:

I - pessoalmente, sempre que possível;

II - por carta, acompanhada de via do auto de infração com aviso de recebimento, datado e firmado pelo destinatário ou alguém do seu domicílio;

III - por edital, se desconhecido o domicílio do infrator.

§ 3º A obra será embargada sem prejuízo das multas e outras penalidades, quando houver infração a esta lei complementar.

§ 4º O embargo será retirado somente quando regularizada a situação que o motivou.

§ 5º A obra será interditada e se o Alvará de construção cassado, quando houver descumprimento do embargo.

Art. 287. Outras limitações administrativas ao direito de construir serão instituídas por decreto, visando à proteção da saúde pública e do meio ambiente natural e artificial, não sendo passíveis de indenização.

Parágrafo único. As limitações administrativas poderão constituir instituição de área não edificável em razão de área de proteção ambiental, proteção histórico-cultural, proteção urbanística, passagem de infraestrutura, incidência de diretriz viária, terreno impróprio à edificação ou terreno sujeito a alagamento, dentre outros motivos de interesse público.

TÍTULO X DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Art. 288. A Administração Municipal poderá promover, a qualquer momento, o saneamento do processo, eliminando documentos não necessários para a tramitação do mesmo.

Art. 289. A elaboração dos planos municipais especificados nesta lei será iniciada no prazo máximo de 6 (seis) meses e concluída no prazo máximo de 3 (três) anos após a publicação desta lei complementar.

Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo poderá sofrer adequações, desde que consistentemente justificadas.

Art. 290. As multas previstas nesta lei complementar 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.

Art. 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.

§ 1º 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 desta lei complementar 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, alínea "f" da Lei nº 14.133, de 2021.

Art. 292. Para os loteamentos aprovados anteriormente a esta lei complementar que possuam limites de IRA estabelecidos com restrições cartoriais, as compatibilidades entre os novos regramentos serão definidas em decreto específico de definição dos Índices de Risco Ambiental (IRA).

Parágrafo único. As condições não resolvidas no caput deverão ser analisadas pela CCU.

Art. 293. A presente lei complementar tem aplicação imediata na data de sua publicação, observadas as seguintes regras de transição:

I - 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 complementar por opção do interessado;

II - os pedidos de aprovação de projetos para a implantação das modalidades de urbanificação descritas no Título V da presente lei complementar, poderão ser analisados com base na legislação em vigor anteriormente à vigência desta lei, desde que já tenha sido emitida a respectiva Certidão de Viabilidade e o pedido tenha sido protocolado durante o prazo de vigência desta última;

III - os pedidos de Certidão de Viabilidade Urbanística para urbanificações com doação de áreas públicas que possuam 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 vigência desta lei complementar e a CVU, caso seja expedida, terá validade de 01 (um) ano, não cabendo revalidação.

§ 1º Os projetos protocolados antes da publicação desta lei complementar poderão continuar sendo analisados conforme legislação em vigor quando de seu protocolo, desde que a configuração e conceito do projeto não sejam alterados.

§ 2º Os projetos em tramitação, nos termos do parágrafo anterior, deverão cumprir os prazos estabelecidos no Capítulo V do Título VII desta lei complementar.

Art. 294. Fica autorizada a Prefeitura Municipal a celebrar convênios de natureza técnica com faculdades e universidades públicas ou privadas, visando à cooperação, colaboração e transferência de informações na área de arquitetura e urbanismo, podendo envolver:

I - o fornecimento de projetos arquivados na Prefeitura Municipal e dados públicos que não sejam sigilosos às universidades e faculdades;

II - a utilização e cessão gratuita de estudos e projetos de universidades e faculdades para o setor público, sem ônus ao Município, autorizada contrapartida publicitária;

III - cooperação em projetos públicos;

IV - execução de obras e serviços de utilidade pública;

V - cooperação em matérias lecionadas;

VI - criação de vagas de estágios para trabalho prático e técnico no desenvolvimento de projetos na área pública;

VII - oferta de cursos de capacitação dos profissionais do setor público; e, VIII - intercâmbio de informações, dados, estudos e projetos.

§ 1º Nas hipóteses dos incisos II, III, VI e VII é autorizada a contrapartida publicitária da universidade e faculdade colaboradora, mediante divulgação de sua participação, bem como a cessão temporária de bem municipal quando necessário, conforme decreto regulamentador.

§ 2º O convênio ou termo de cooperação será formalizada por meio de termo ou contrato, cujo extrato deverá ser publicado no Diário Oficial do Município no prazo de até 30 (trinta) dias contados da assinatura de todos os signatários.

Art. 295. Caberá a Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, por meio da CCU, a

análise e emissão de parecer quanto aos casos omissos à presente lei complementar.

Art. 296. A Lei Complementar nº 2.932, de 2019 (Código de Obras Municipal) passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 48. ...omissis....

Parágrafo único. REVOGADO

(...)

Art. 56. ...omissis....

§ 1º Em todo estacionamento coletivo deverá ser ofertado 5% (cinco por cento) de vagas de bicicleta em relação ao total ofertado de vagas de automóveis e para estacionamentos privativos em residenciais o mínimo de 1 (uma) vaga de bicicleta a cada 10 (dez) unidades habitacionais.

§ 2ºomissis....

(...)

Art. 83. As edificações serão classificadas de acordo com a Tabela VI - Classificação das edificações quanto a sua ocupação:

Tabela VI - Classificação das edificações quanto a sua ocupação

GRUPO DE OCUPAÇÃO/USO	DIVISÃO	DESCRIÇÃO	
A Residencial	A-1	Residencial Unifamiliar, limitado a uma unidade habitacional por lote	
	A-2	Residencial Multifamiliar, vertical ou horizontal, empreendimento constituído ou não em condomínio, com duas ou mais unidades autônomas residenciais, isoladas, justapostas ou sobrepostas.	
	A-3	Residencial Coletivo, empreendimento destinado à moradia de grupos sociais equivalentes à família com até 16 leitos. (Pensionatos, internatos, mosteiros, conventos, alojamentos (exceto abrigos geriátricos)	
B Serviços de hospedagem	B-1	Hotéis e assemelhados (Hotéis, motéis, pensões, hospedarias, albergues, casas de cômodos) e Habitações coletivas com mais de 16 leitos. Não abrange abrigos geriátricos.	
	B-2	Hotéis residenciais (Hotéis e assemelhados com cozinha própria nos apartamentos (incluem-se apart-hotéis, hotéis residenciais)	

C Comercial varejista	C-1	Comércio Varejista em geral, de pequeno porte, com área computável de até 500 m². (Armarinhos, tabacarias, mercearias, fruteiras, butiques e outros)	
	C-2	Comércio Varejista de médio e grande portes, com área computável de até 10000 m². (Edifícios de lojas, lojas de departamentos, magazines, galerias comerciais, supermercados em geral, mercados e outros) Obs.: Empreendimentos com área computável superior a 10.000 m² serão enquadradas na categoria C3	
	C-3	Centros comerciais (Hipermercado, centros de compras em geral, shopping centers)	
D Serviços profissionais, pessoais e técnicos	D-1	Locais para prestação de serviços profissionais ou condução de negócios (Escritórios administrativos ou técnicos, consultórios, repartições públicas, cabeleireiros, laboratórios de análises clínicas sem internação)	
	D-2	Agências bancárias e assemelhados	
	D-3	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)	
E Educacional e cultura física	E-1	Escolas de educação básica, superior e outras (Educação infantil, ensino fundamental, ensino médio, ensino técnico profissionalizante, educação profissional e não seriado)	
	E-2	Espaço para cultura física e Esportes coletivos (Academia, locais de esportes não incluídos em F-3, sauna, casas de fisioterapia e outros.)	
F Locais de reunião de público	F-1	Locais onde há objetos de valor inestimável (Museus, galerias de arte, arquivos, bibliotecas e assemelhados)	
	F-2	Templos e auditórios (Igrejas, sinagogas, templos e auditórios em geral)	
	F-3	Centros esportivos (Estádios, ginásios e piscinas cobertas com arquibancadas, arenas em geral)	
	F-4	Estações e terminais de passageiros (Estações rodoferroviárias, aeroportos, estações de transbordo e outros)	
	F-5	Locais para produção e apresentação de artes cênicas (Teatros em geral, cinemas, óperas, auditórios de estúdios de rádio e televisão e outros)	
	F-6	Clubes sociais (Boates e clubes noturnos em geral, salões de baile, restaurantes dançantes, clubes sociais e assemelhado, salões de festas, buffet)	
	F-7	Construções provisórias (Circos e assemelhados)	
	F-8	Locais para refeições (Restaurantes, lanchonetes, bares, cafés, refeitórios, cantina e outros)	
	F-9	Recreação pública (Jardim Zoológico, parques recreativos e assemelhados)	

G Serviços automotivos	G-1	Garagens sem acesso de público e sem abastecimento (Garagens automáticas)	
	G-2	Garagens com acesso de público e sem abastecimento (Garagens coletivas não-automáticas em geral, sem abastecimento) (exceto para veículos de carga e coletivos)	
	G-3	Locais dotados de abastecimento de combustível (Postos de abastecimento e serviço, garagens, exceto para veículos de carga e coletivos)	
	G-4	Serviços de conservação, manutenção e reparos (Postos de serviço sem abastecimento, borracharia, oficinas de conserto de veículos, exceto de carga e coletivos)	
	G-5	Serviços de manutenção em veículos de grande porte e retificadoras em geral (Oficinas e garagens de veículos de carga e coletivos, máquinas agrícolas e rodoviárias, retificadoras de motores)	
H Serviços de saúde e institucionais	H-1	Hospitais veterinários e assemelhados	
	H-2	Asilos, orfanatos, abrigos geriátricos, Reformatórios sem celas e outros	
	H-3	Hospitais e assemelhados, postos de saúde	
	H-4	Hospitais psiquiátrico	
	H-5	Locais para quartéis, centrais de polícia, delegacias distritais, postos policiais e outros, reformatórios, prisões em geral e instituições assemelhadas	
I Industrial	I	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	
J Depósitos e comercial atacadista	J	Comércio atacadista, depósitos e transportadoras, destinado à comercialização e/ou armazenamento de grandes quantidades de materiais e/ou produtos	

Observações:

1 - Auditórios e assemelhados, em escolas, bem como salões de festas e centros de convenções em hotéis são considerados nos grupos de ocupação F-2, F-6 e outros, conforme o caso.

2 - A parte de atendimento ao público de comércio atacadista e/ou depósito (Grupo-J) deve ser considerada como do grupo C, conforme Tabela VI deste artigo.

Art. 84. Para quantificação do número das instalações sanitárias nas edificações, será adotada a Tabela VII - Estimativa populacional nas edificações:

Tabela VII - Estimativa populacional nas edificações

GRUPO	DIVISÃO	DESCRIÇÃO	POPULAÇÃO
-------	---------	-----------	-----------

A	A-1	Habitações unifamiliares	2 pessoas por dormitório
	A-2	Habitações multifamiliares	2 pessoas por dormitório
	A-3	Habitações coletivas (grupos sociais equivalentes a família)	2 pessoas por dormitório e uma pessoa por 4 m² de área de alojamento
B		Serviços de hospedagem	1 pessoa por 15 m² de área
C		Comercial Varejista e Centros de compra	1 pessoa por 5 m² de área
D		Serviços profissional	1 pessoa por 7 m² de área
E	E-1	Escola em geral	Ver tabela específica
	E-2	Espaço para cultura física e esportes coletivos	1 pessoa por 1,50 m² de área
F	F - 1	Museus, galerias de arte, arquivos, bibliotecas e assemelhados	1 pessoa por 3 m²
	F-2, F-5, F-8	Templos e auditórios, teatros em geral, cinemas, óperas, auditórios de estúdios de rádio e televisão e outros, restaurantes, lanchonetes bares, cafés, refeitórios e cantinas	1 pessoa por m² de área
	F-3, F-6, F-7	Centros esportivos, clubes sociais construções provisórias	2 pessoas por m² de área
	F-4 e F-9	Estações, terminais de passageiros e Locais de Recreação pública	Análise especial
G	G-1, G-2 e G-3,	Garagens automáticas, garagens com acesso de público e sem abastecimento e locais de abastecimento.	1 pessoa por 40 vagas de veículos
	G-4 e G-5	serviços de conservação e manutenção de veículos	1 pessoa por 20 m² de área
H	H - 1	Hospitais veterinários e assemelhados	1 pessoa por 7 m² de área
	H - 2	Asilos, orfanatos, abrigos geriátricos, reformatórios sem celas e outros	2 pessoas por dormitório e 1 por 4 m² de área do alojamento
	H-3	Hospitais e assemelhados	1 pessoa por leito + 1 pessoa por 7 m² de área do ambulatório
	H-4, H-5	Locais para quartéis, centrais de polícia, delegacias distritais, postos policiais e outros, hospitais psiquiátricos, reformatórios, prisões em geral e instituições assemelhadas	Análise especial
I		Indústrias	1 pessoa por 10 m² de área
J		Comércio atacadista e depósitos	1 pessoa por 30 m² de área

(...)

Art. 131. REVOGADO

I - e II - REVOGADO

§§ 1º a 4º REVOGADO

Art. 132. O atendimento da área permeável estabelecida na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo poderá ser substituído por execução de sistema de contenção ou infiltração, de acordo com a Tabela IX.

Tabela IX - Caixa de Retenção de Deflúvio e/ou Sistema de Infiltração

ZONEAMENTO	Caixa de Retenção	Sistema de Infiltração
Zona de Urbanização Preferencial (ZUP)	Lote $\leq 1000\text{m}^2$	Lote $> 1000\text{m}^2$
Zona de Urbanização Controlado (ZUC)	Lote $\leq 500\text{m}^2$	Lote $> 500\text{m}^2$
Zona de Urbanização Restrita (ZUR)	-	Todos

§ 1º Nos lotes localizados na Zona de Uso Especial (ZUE) descrita no Zoneamento Ambiental estabelecido na Lei Complementar nº 2.866/2018, a substituição prevista no caput somente será admitida em lotes com área de até 1.000m^2 (mil metros quadrados), nos termos da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, sendo que o volume de água pluvial captado deverá ser conduzido a um sistema de infiltração, visando a recarga forçada do Aquífero Guarani.

§§ 2º a 4ºomissis...."

Art. 297. A Lei Complementar nº 2.927, de 2018 (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) passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 16. As edificações até gabarito básico enquadradas como EHIS e EHMP/HIS, ficam dispensadas do atendimento de recuo obrigatório, definido na lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, para as vias de circulação.

I - a III - REVOGADO

§ 1º O Recuo poderá ser dispensado para gabarito até 18,0 m (dezoito metros) mediante implantação de fachada ativa no térreo, uso misto e garantia de calçada mínima de 4,0 m (quatro metros), nos termos da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

§ 2º Será admitido o escalonamento da edificação desde que cada pavimento atenda ao recuo estabelecido, calculado de acordo com a lei de parcelamento, uso e ocupação do solo em função.

(...)

Art. 19. ...omissis....

Parágrafo único. REVOGADO

Art. 20. Para o cálculo do Coeficiente de Aproveitamento (CA), em EHIS e EHMP/HIS, considera-se como área não computável:

I - as áreas destinadas à garagem;

II - obras complementares definidas no Código de Obras Municipal;

III - equipamentos mecânicos destinados à acessibilidade de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;

IV - as áreas de uso comum do pavimento térreo;

V - os balcões, terraços e sacadas; e, VI - as áreas não residenciais construídas no pavimento térreo de acesso pelo logradouro público considerada como fachada ativa.

Parágrafo único. REVOGADO

(...)

Art. 21. O gabarito máximo para os empreendimentos enquadrados como EHIS e EHMP/HIS será o definido na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de acordo com a UOP/TEP em que se situe.

§ 1º REVOGADO.

§ § 2º a 4ºomissis...."

Art. 298. Os limites da Zona Urbana, da Zona de Expansão Urbana e Zona Rural definidos na Lei Complementar nº 2.866/2018 que dispõe sobre a Revisão do Plano Diretor, ficam alterados, com base em seu Artigo 55, passando a vigorar com as seguintes alterações:

I - O ANEXO I - ZONA URBANA, DE EXPANSÃO URBANA E ZONA RURAL passa a vigorar com o título de Mapa 1 - Divisão Territorial: Zona Urbana, Zona de Expansão Urbana e Zona Rural, disposto na alínea "a" do Anexo II desta Lei Complementar;

II - O ANEXO II - DESCRIÇÃO DA ZONA URBANA, DE EXPANSÃO URBANA E ZONA RURAL passam a vigorar com as novas descrições contidas no Quadro 2 do Anexo I desta Lei Complementar;

III - O ANEXO IV - MACROZONEAMENTO URBANÍSTICO passa a vigorar com o título de Mapa 2 - Macrozoneamento Urbanístico, disposto na alínea "b" do Anexo II desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Todas as menções e citações do Plano Diretor, estabelecidas pela Lei Complementar nº 2.866/2018, que mencionam os termos dos incisos deste artigo ficam automaticamente substituídos pelos novos instrumentos aqui mencionados.

Art. 299. Integram a presente lei complementar os seguintes anexos:

I - Quadros

a) Quadro 01 - Conceitos e Definições;

b) Quadro 02 - Descrição das Unidades de Ocupação Planejadas (UOP) e dos Territórios de Expansão Planejada (TEP);

c) Quadro 03 - Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo Por Zona de Uso;

d) Quadro 04 - Parâmetros de Incomodidade por Zona;

e) Quadro 05 - Condições de Instalação do Uso Residencial;

f) Quadro 06 - Condições de Instalação do Uso Não Residencial;

- g) Quadro 07 - Zona de Comércio e Serviços (ZCC e ZCCR);
- h) Quadro 08 - Sistema Viário - Padrões de Projeto;
- i) Quadro 09 - Sistema Viário - Seção Transversal;
- j) Quadro 10 - Fator de Planejamento (Fp); e,
- k) Quadro 11 - Fator Social (Fs).

II - Mapas

- a) Mapa 01 - Divisão Territorial;
- b) Mapa 02 - Macrozoneamento Urbanístico;
- c) Mapa 03 - Unidades de Ocupação Planejada (UOP) e Territórios de Expansão Planejada (TEP);
- d) Mapa 04 - Zoneamento Urbanístico.

Art. 300. A presente lei complementar somente poderá ser revista após o quinto ano de sua publicação.

Art. 301. Fica revogada a Lei Complementar nº 2.157, de 2007 e suas alterações.

Art. 302. Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio Rio Branco

DUARTE NOGUEIRA
Prefeito Municipal

Download Anexo: Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo de Ribeirão Preto-SP
(www.leismunicipais.com.brhttps://s3.amazonaws.com/municipais/anexos/ribeirao-preto-sp/2023/anexo-lei-complementar-3175-2023-ribeirao-preto-sp-1.zip?X-Amz-Algorithm=AWS4-HMAC-SHA256&X-Amz-Credential=AKIAI4GGM64DHHZJ3HAA%2F20251106%2Fus-east-1%2Fs3%2Faws4_request&X-Amz-Date=20251106T230415Z&X-Amz-Expires=900&X-Amz-SignedHeaders=host&response-content-disposition=inline%3B%20filename%3Danexo-lei-complementar-3175-2023-ribeirao-preto-sp-1.zip&X-Amz-Signature=707f3803461e76623de1053f68ccbf9a9d0d14784ee6450c1fff758f3902174b)

Nota: Este texto não substitui o original publicado no Diário Oficial.

Data de Inserção no Sistema LeisMunicipais: 03/02/2025