



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

Of.D.E.079/15

Rio Claro, 04 de novembro de 2015

Senhor Presidente,

Tenho a honra de submeter à elevada apreciação e deliberação dessa Egrégia Câmara de Vereadores, por intermédio de Vossa Excelência, o incluso projeto de lei que estabelece o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana determinado na Lei Orgânica do Município, conforme seu artigo 186, parágrafo 1º, consubstanciado no Plano Diretor de Desenvolvimento do Município. Referido projeto de lei, ainda nos termos da Lei Orgânica do Município (art. 186, parágrafo 2º), define a forma de exercício do direito de propriedade condicionado à sua função social, nos termos das funções conferidas a cada porção do território municipal apresentadas na proposta de Plano Diretor de Desenvolvimento.

A proposta de Plano Diretor de Desenvolvimento do Município reúne princípios, diretrizes e objetivos para as políticas municipais; dispõe sobre a divisão e ordenamento territorial, estabelece regras para uso, ocupação e parcelamento do solo urbano e rural, e, por fim, estabelece instrumentos urbanísticos, gestão e acompanhamento da política urbana prescritos pelo Estatuto da Cidade, lei federal que regulamenta a política urbana estabelecida pela Constituição Federal de 1988.

Registra-se que o atual Plano Diretor de Desenvolvimento, aprovado em 2007, trouxe inegáveis avanços para a ordem urbanística municipal. De um lado, dispositivos inovadores consagrados na legislação federal como parcelamento, edificação e utilização compulsórios, outorga onerosa e a transferência do direito de construir, operação urbana consorciada, zonas especiais de interesse social, entre outros exemplos foram trazidos pelo Plano Diretor ao território rio-clarense. Contudo persistiram óbices à sua aplicação, em função da necessidade de regulamentação.

Por outro lado, o ordenamento jurídico fornecido pelo Plano Diretor de 2007 foi condicionado à aprovação de outras normas municipais referentes ao uso, ocupação e parcelamento do solo, assim como perímetro urbano. Parte dessas normas foi concluída em 2013, adotando-se a orientação estabelecida pelo Plano Diretor de 2007, mantendo-se coerente à divisão territorial por ele proposta.

Percebe-se, portanto, que a disciplina urbanística em Rio Claro foi construída sobre a base do Plano Diretor de 2007. No entanto, tal como previsto na Lei Orgânica do Município, artigo 184, inciso I, o instrumento representado pelo Plano Diretor de Desenvolvimento requer obrigatoriamente sua atualização quinquenal, iniciando o Executivo Municipal seu processo de revisão em 2012 juntamente aos seus próprios quadros técnicos, conselhos municipais de políticas públicas e segmentos sociais e acadêmicos diretamente envolvidos com a disciplina territorial.



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

2.

Após longa sequência de debates, o Município chegou a uma proposta de Lei pactuada com diferentes agentes identificados no processo. Nesse mesmo caminho, foram trazidas novas perspectivas e problemas a necessitarem de algum enquadramento por parte do ordenamento jurídico do território e de seu desenvolvimento. Em 2013 foi concluído o "Relatório Final de Plano Diretor de Mineração dos Municípios de Santa Gertrudes, Cordeirópolis, Ipeúna, Iracemápolis e Rio Claro", elaborado pelo Instituto de Pesquisas Tecnológicas a pedido da Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Ciência e Tecnologia do Estado de São Paulo e Prefeitura de Santa Gertrudes.

O estudo realizado para a região do pólo cerâmico onde se localiza Rio Claro aponta limites, mas sobretudo potencialidades da atividade minerária dentro do território municipal. O disposto nesses estudos apontou a necessidade de ampliação do regramento acerca de usos permitidos na área rural do Município, de maneira a evitar conflitos desnecessários com usos urbanos ou fragilização dos recursos hídricos presentes no Município, a extrapolar os limites do Município. Tais temas não se constituíram tema central da proposta de Lei pactuada até então.

Na sequência, o Executivo Municipal, buscando subsídios para melhor compreensão de sua fragilidade ambiental e possibilidades de ordenamento do desenvolvimento econômico e social dentro de seu território, contratou a elaboração de um "Diagnóstico Ambiental e de Sistemas de Implementações de Projetos de Recuperação dos Corpos D'água", que foi concluído em 2014. O documento identificou situações das sub-bacias hidrográficas bastantes distintas quanto à criticidade de seu abastecimento e sujeição a processos erosivos. A atividade minerária, usos agropastoris extensivos e o espraiamento urbano foram constatados como desafios à fragilidade ambiental do Município, sendo delimitados no território. A bacia do Rio Corumbataí e as unidades de conservação estaduais existentes no território rio-clarense foram privilegiados quanto ao seu resguardo em relação a usos de maior impacto e proteção de recursos naturais. Outras áreas, contudo, foram identificadas como passíveis de receberem a eventual expansão urbana do Município, seja por relação destas áreas às demais parcelas já dotadas de infraestrutura e serviços, seja por sua menor fragilidade ambiental.

Dessa maneira, o Executivo Municipal novamente sintetizou elementos da proposta de Lei previamente elaborada aos estudos técnicos colhidos em 2013 e 2014, sendo abertos à comunidade os dados produzidos no início de julho de 2015, em consultas públicas que contaram com segmentos representativos de quadros técnicos do Município, meio acadêmico, setor imobiliário e indústria da construção civil, mineradores, produtores rurais, associações de moradores etc.

No mês seguinte, foram promovidas e organizadas pelo Executivo consultas específicas para o melhor entendimento de temas. O primeiro encontro foi realizado com o Conselho de Desenvolvimento Urbano, colegiado municipal com participação da sociedade e afeto ao tema de desenvolvimento urbano, no dia 6 de julho. Na sequência, foram debatidos e problematizados com



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

3.

maior detalhamento temas como mineração (13, 23 e 28 de julho), produção agrícola (14 e 22 de julho), construção civil (15 e 27 de julho), indústria (21 de julho), pequenos empreendedores imobiliários (31 de julho) e interessados ou proprietários de áreas abrangidas por zoneamento de maior restrição à preservação ambiental (4 de agosto).

Feitas as considerações dos distintos segmentos em reuniões públicas, registradas e publicadas no sítio eletrônico do Município, o Executivo elaborou proposta final de texto de Lei que foi então disponibilizado para consulta e encaminhamento de emendas, também no sítio eletrônico do Município. A partir desse arquivo, foi publicado em 2 de setembro de 2015 o edital nº 02/2015, publicado em Diário Oficial do Município, que determinou a organização de audiência pública para deliberação das emendas apresentadas entre 17 de setembro e 2 de outubro de 2015. Foram admitidas emendas protocolizadas ou encaminhadas por e-mail, as quais foram sistematizadas pelo Executivo e apresentadas em audiências (agendadas pelo mesmo edital nº 02/2015) para os dias 7 e 8 de outubro.

Portanto, o projeto de lei que trago à consideração de Vossa Excelência e demais edis representa a síntese desse trabalho técnico e de construção participativa, nas quais as emendas apresentadas à proposta elaborada pelo Município foram submetidas à votação dos moradores identificados, nas audiências ocorridas em outubro próximo passado.

Passados os aspectos da forma adotada pelo projeto de lei e apresentação de seus dispositivos, propõe-se uma norma que organize a disciplina urbanística atualmente estruturada por distintas normas (Plano Diretor de Desenvolvimento, Lei de Uso e Ocupação do Solo, Lei de Parcelamento do Solo e Lei de Perímetro Urbano) em um só instrumento, seguindo uma só lógica e orientação. A proposta constitui-se de cinco títulos, correspondentes à "Disposições Preliminares", "Ordenamento Territorial", "Instrumentos Urbanísticos e Tributários de Indução do Desenvolvimento Urbano e Rural", "Sistema de Planejamento e Acompanhamento do Desenvolvimento Urbano" e, por fim, as "Disposições Finais e Transitórias".

No primeiro título encontram-se os princípios, diretrizes e objetivos orientadores da política de desenvolvimento urbano do Município e aspectos territoriais de algumas políticas setoriais.

O segundo título sintetiza as formas de divisão do território, cada qual com uma função específica. São identificados perímetros rural, urbano e de expansão urbana; macrozonas; zonas e zonas especiais. Além disso, foram regulamentados usos e suas possibilidades de instalação no território; critérios de ocupação e restrições edilícias; e, ainda, requisitos para o parcelamento do solo e constituição de condomínios.

No terceiro título foram repetidos instrumentos já adotados pelo Município a partir do disposto no Estatuto da Cidade, de âmbito federal. Não obstante, na presente proposta, foram instrumentalizados e tornados



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

4.

aplicáveis tais dispositivos, prescindindo-se de uma série de normas e regulamentos, permitindo-se maior equidade na distribuição dos benefícios do processo de urbanização entre os cidadãos de Rio Claro.

O título seguinte encarrega-se de organizar o sistema municipal de planejamento e acompanhamento do desenvolvimento urbano, o qual, além de formas de monitoramento das políticas anteriormente adotadas, passa a vir acompanhado de meios de execução de investimentos no Município, por meio da efetivação do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, que a partir do projeto de Lei, passa a contar com fonte própria de recursos, nos termos apresentados.

Por fim, as disposições finais e transitórias buscaram consignar no último título os dispositivos referentes às adaptações e transições entre regimes legais do ordenamento urbanístico, bem como outras medidas julgadas necessárias de serem explicitadas em lei.

O texto e seus anexos buscaram em todo o processo e em seu resultado final representar simplificação das regras de ordenamento territorial a técnicos e leigos, visando seu maior alcance junto aos cidadãos, inclusive quanto à linguagem adotada e à forma de compatibilização de normas, que passam a se constituir como um instrumento normativo único.

Diante desse breve relato, esse Executivo encaminha à apreciação dos Nobres Vereadores do Município o presente Projeto de Lei, que acredita ser resultado de amplo debate com sua equipe técnica, empreendedores e sociedade civil, de maneira ampla, resguardadas as contribuições e correções dessa Egrégia Casa Legislativa.

Desta forma, aguarda este Executivo, venha essa Colenda Câmara acolher e aprovar o incluso Projeto de Lei, convertendo-o em diploma legal.

Aproveito a oportunidade para apresentar a Vossa Excelência e demais membros desse Sodalício os protestos de elevada estima e especial consideração.

Engº PALMINIO ALTIMARI FILHO
Prefeito Municipal

Excelentíssimo Senhor
JOÃO LUIZ ZAINE
DD. Presidente da Câmara Municipal de
Rio Claro



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

1

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 150/ 2015

(Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Rio Claro)

Sumário

Título I - Das Disposições Preliminares.....	4
Capítulo I - Do Conteúdo e Abrangência	4
Capítulo II - Dos Princípios	4
Capítulo III - Das Diretrizes e Objetivos Gerais do Território.....	5
Seção I – Das Diretrizes Gerais do Território.....	5
Seção II – Dos Objetivos Gerais do Território.....	6
Capítulo IV – Das Diretrizes e Objetivos Setoriais	8
Seção I – Das Diretrizes e Objetivos da Política de Meio Ambiente.....	8
Seção II – Das Diretrizes e Objetivos da Política de Habitação de Interesse Social.....	11
Seção III – Das Diretrizes e Objetivos da Política de Mobilidade	13
Seção IV – Das Diretrizes e Objetivos da Política de Saneamento Ambiental.....	15
Seção V – Das Diretrizes e Objetivos da Política de Desenvolvimento Rural	16
Seção VI – Das Diretrizes e Objetivos das demais políticas setoriais.....	17
Título II – Do Ordenamento Territorial	18
Capítulo I – Da Divisão do Território	18
Seção I - Dos Perímetros Rural, Urbano e de Expansão Urbana	18
Seção II – Do Macrozoneamento Urbano e Rural.....	19
Seção III – Do Zoneamento Urbano	23
Seção IV – Do Zoneamento Especial	24
Seção V – Da Hierarquização Viária	26
Capítulo II – Do Uso do Solo Urbano e Rural.....	27
Seção I - Dos Tipos de Usos	27
Seção II – Dos Usos Urbanos	36



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

	2
Subseção I – Das Incomodidades e Condições de Instalação	38
Subseção II – Dos Pólos Geradores de Tráfego (PGT)	39
Subseção III – Dos Empreendimentos de Impacto de Vizinhaça (EIV)	40
Seção III – Dos Usos Rurais	42
Capítulo III – Da Ocupação do Solo Urbano e Rural	44
Capítulo IV – Do Parcelamento do Solo, Desdobro e Constituição de Condomínios	49
Seção I – Das Disposições Gerais	49
Seção II – Dos Requisitos Urbanísticos do Loteamento	53
Seção III – Dos Requisitos Urbanísticos para os Desmembramentos	57
Seção IV – Dos Requisitos Urbanísticos para os Desdobros	57
Seção V – Dos Requisitos Urbanísticos para os Condomínios	58
Título III – Dos Instrumentos Urbanísticos e Tributários de Indução do Desenvolvimento Urbano e Rural	60
Capítulo I – Das Disposições Gerais	60
Seção I – Do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios	62
Seção II – Do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) Progressivo no Tempo	65
Seção III – Da Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública	66
Seção IV – Do Direito de Preempção	67
Seção V – Da Outorga Onerosa do Direito de Construir	69
Seção VI – Das Operações Urbanas Consorciadas	69
Seção VII – Da Transferência do Direito de Construir	73
Seção VIII - Da Análise de Pólos Geradores de Tráfego – PGT	74
Seção IX- Do Estudo de Impacto de Vizinhaça – EIV e Relatório de Impacto de Vizinhaça - RIVI	75
Seção X – Da Regularização Fundiária	79
Título IV - Do Sistema de Planejamento e Acompanhamento do Desenvolvimento Urbano	83
Capítulo I – Diretrizes Gerais	83
Capítulo II – Do Sistema Municipal de Planejamento Urbano	83
Capítulo III – Do Sistema de Informações Municipais	85
Capítulo IV – Do Conselho de Desenvolvimento Urbano	86



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

3

Capítulo V – Do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano	86
Título V – Das Disposições Finais e Transitórias.....	87
Anexo I – Glossário.....	91
Anexo II – Mapa dos Perímetros Rural, Urbano e de Expansão Urbana.....	96
Anexo III – Mapa do Macrozoneamento Urbano e Rural	97
Anexo IV – Mapa do Zoneamento Urbano.....	98
Anexo IV. a– Mapa do Zoneamento Distrito Sede	99
Anexo V.a. – Mapa das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	100
Anexo V.b1. – Mapa das Zonas Especiais de Preservação do Ambiente Cultural Rural (ZEPAC-1)	101
Anexo V.b2. – Mapa das Zonas Especiais de Preservação do Ambiente Cultural Urbano (ZEPAC-2).....	102
Anexo V.c. – Mapa das Zonas Especiais de Proteção dos Recursos Hídricos (ZEPRHs)	103
Anexo V.d. – Mapa dos Corredores de Atividades Diversificadas (CADs).....	104
Anexo VI.a. – Quadro de Dimensões e Requisitos do Sistema Viário	105
Anexo VI.b. – Mapa do Sistema Viário Existente e/ou Projetado.....	106
Anexo VII – Quadro de Usos por Macrozona	107
Anexo VIII – Quadro de Usos Urbanos por Zona.....	108
Anexo IX – Quadro de Usos Urbanos por Zona e Zonas Especiais	109
Anexo X – Quadro de Parâmetros de Incomodidade.....	110
Anexo XI – Quadro de Vagas de Estacionamento	111
Anexo XII – Quadros de Lotes e Testadas Mínimas	112
Quadro 1 – Novos loteamentos e desmembramentos.....	112
Quadro 2 – Loteamentos e desmembramentos existentes.....	113
Anexo XIII – Mapa do Zoneamento da Expansão Urbana.....	124
Anexo XIV – Mapa dos Perímetros Prioritários para Aplicação do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios.....	125
Anexo XV – Mapa dos Perímetros Sujeitos a Operação Urbana Consorciada	126
Anexo XVI – Roteiro de informações para elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) / Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV).....	127



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

4

Título I - Das Disposições Preliminares

Capítulo I - Do Conteúdo e Abrangência

Art. 1. O Plano Diretor de Desenvolvimento de Rio Claro é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana e rural do Município, orientando o ordenamento físico e territorial do município, promovendo o desenvolvimento sustentável, garantindo a função social da cidade e o bem-estar de seus habitantes.

Art. 2. A presente Lei incide sobre a totalidade do território municipal, incluindo seus perímetros rural, urbano de expansão urbana.

Art. 3. As definições adotadas pela presente Lei encontram-se discriminadas no seu Anexo I – Glossário.

Capítulo II - Dos Princípios

Art. 4. O planejamento municipal é representado, entre outros instrumentos, pelo Plano Diretor de Desenvolvimento, conforme previsto no artigo 184 da Lei Orgânica do Município e são regidos pelos seguintes princípios:

- I. função social da cidade;
- II. função social da propriedade urbana e rural;
- III. meio ambiente ecologicamente equilibrado para as atuais e futuras gerações;
- IV. combate às desigualdades intra-urbanas e entre as áreas urbana e rural do Município;



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

5

V. gestão democrática.

Parágrafo 1º- A função social da cidade vincula-se ao cumprimento dos objetivos e diretrizes das políticas públicas expressadas nesta Lei e nos planos, programas e políticas setoriais previstos nos artigos 184 e 185 da Lei Orgânica do Município e vinculam o exercício de direitos dos cidadãos e as ações dos agentes públicos.

Parágrafo 2º- A propriedade imobiliária urbana e rural cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação do território municipal expressas nesta Lei.

Capítulo III - Das Diretrizes e Objetivos Gerais do Território

Seção I – Das Diretrizes Gerais do Território

Art. 5. As diretrizes da política de desenvolvimento, inclusive econômico e social, bem como de organização territorial aplicáveis à presente Lei são as seguintes:

- I. racionalizar a ocupação do solo urbano e rural, em razão da disponibilidade de infraestrutura e fragilidade dos recursos naturais;
- II. mitigar efeitos negativos da segregação socioespacial e do desenvolvimento econômico incidentes no território;
- III. promover a justa distribuição dos ônus e benefícios do processo de urbanização do território;
- IV. ampliar a participação da sociedade civil na elaboração e na decisão do Poder Público em planos, programas e projetos que sejam de seu interesse;
- V. conciliar a manutenção ou melhoria de padrões urbanísticos à função social da cidade, democratizando o território aos diferentes grupos sociais;



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

6

- VI. conter o espraiamento, fragmentação e compartimentação da área urbanizada do Município;
- VII. criar meios de incentivar a produção de habitação de interesse social capaz de atender a demanda atual e futura do Município;
- VIII. promover e diferenciar a regularização fundiária de interesse social e de interesse específico;
- IX. minimizar conflitos de usos na área urbana e rural;
- X. simplificar e aproximar o ordenamento territorial da realidade da cidade, garantindo maior acesso à informação e regramento incidente no território;
- XI. preservar, conservar, restaurar, recuperar e proteger os recursos naturais e paisagísticos do Município;
- XII. promover o manejo correto e equilibrado dos recursos naturais, sempre acompanhado das respectivas ações de compensação e mitigação ambiental;
- XIII. restringir o uso e a ocupação em áreas de risco e de fragilidade ambiental;
- XIV. promover a acessibilidade universal;
- XV. promover elementos referenciais da paisagem urbana e rural do Município;
- XVI. viabilizar técnicas e tecnologias que assegurem formas mais sustentáveis de construção de edificações e de parcelamento do solo.

Seção II – Dos Objetivos Gerais do Território

Art. 6. O Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Rio Claro tem por objetivos gerais:



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

7

- I. realizar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, com a melhoria da qualidade de vida do conjunto de seus cidadãos;
- II. garantir o uso socialmente justo e ambientalmente equilibrado de seu território, de forma a assegurar o bem-estar e a qualidade de vida;
- III. respeitar as fragilidades ambientais encontradas no território, aplicando restrições ao uso, ocupação e expansão do perímetro urbano;
- IV. reduzir o espraiamento da mancha urbana por meio de adensamento ordenado das áreas já providas de infraestrutura adequada, a melhoria da infraestrutura deficitária nas demais áreas urbanas e da vedação de conversão de usos rurais para urbanos em áreas que não sejam previstas nesta Lei;
- V. estimular, dentro do perímetro urbano, a utilização dos imóveis não edificadas, subutilizados e não utilizados;
- VI. adequar a infraestrutura e equipamentos à demanda atual e futura na integralidade do território;
- VII. promover o desenvolvimento econômico do Município de maneira sustentável, nas suas mais distintas manifestações, em especial o agrícola, industrial e minerário;
- VIII. garantir o acesso pleno de seus habitantes à cidade, seus serviços, oferta de emprego e renda, moradia e infraestrutura;
- IX. ampliar acesso à moradia bem localizada e provida de serviços públicos;
- X. melhorar a cobertura do saneamento ambiental do Município, em suas diferentes formas;
- XI. promover a justiça social e combater as desigualdades no espaço intra-urbano e entre áreas urbanas e rurais do Município;
- XII. universalizar a mobilidade e acessibilidade;



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

8

- XIII. promover o uso racional e a proteção de seus recursos naturais;
- XIV. preservar e reabilitar áreas de interesse histórico, arquitetônico ou cultural;
- XV. fortalecer a produção nas propriedades rurais;
- XVI. garantir a participação da população nos processos de decisão, planejamento e gestão, por meio de incentivo ao cooperativismo e associativismo.

Art. 7. Os objetivos gerais do território serão instrumentalizados nesta Lei e pelas normas que lhe complementarem.

Capítulo IV – Das Diretrizes e Objetivos Setoriais

Seção I – Das Diretrizes e Objetivos da Política de Meio Ambiente

Art. 8. São diretrizes a serem observadas pela política municipal de meio ambiente e instrumentalizadas nesta Lei:

- I. planejamento do macrozoneamento do território levando em consideração, juntamente com a realidade da área urbanizada, as bacias hidrográficas e necessidades de recarga de seus corpos d'água;
- II. respeito à Política Nacional do Meio Ambiente, Política Nacional de Recursos Hídricos, Política Nacional de Saneamento, Lei Orgânica do Município, Política Municipal dos Recursos Hídricos e demais normas correlatas, e regulamentares da legislação federal e da legislação estadual, no que couber, respeitadas as peculiaridades locais;



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

9

- III. gestão ambiental compartilhada com as entidades representativas da sociedade, garantindo a todos os cidadãos acesso a dados e informações oficiais;
- IV. reconhecimento dos benefícios por serviços ambientais prestados ao Município;
- V. tratar a questão ambiental local com os demais municípios levando em consideração o interesse comum de proteção e adequada utilização dos recursos naturais necessários ao desenvolvimento integrado da região;
- VI. meio ambiente ecologicamente equilibrado, tendo em vista o uso coletivo;
- VII. proteção e fiscalização do uso dos recursos naturais, bem como preservação dos ecossistemas e da biodiversidade;
- VIII. adequado tratamento da arborização enquanto elemento integrador na composição da paisagem urbana;
- IX. controle ambiental de empreendimentos e de atividades potencialmente ou efetivamente poluidoras;
- X. proteção e recuperação de áreas em processos erosivos, desmatamento ou outra forma de degradação ambiental, assim como aquelas sujeitas a inundações;
- XI. informação e divulgação de dados, condições e ações ambientais;
- XII. educação ambiental em todos os níveis.

Art. 9. São objetivos da política de meio ambiente instrumentalizados nesta Lei:

- I. estabelecimento do macrozoneamento e zoneamento rural, urbano e de expansão urbana compatíveis com seus aspectos e fragilidades ambientais;
- II. definição de regras de uso e ocupação do solo urbano e rural que promovam ou permitam o desassoreamento e recuperação ambiental das bacias do Ribeirão Claro,



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

10

do rio Cabeça e do rio Corumbataí, visando a garantia da qualidade do abastecimento de água no Município integrado à criação dos respectivos parques municipais;

III. controle do uso e da ocupação de fundos de vale, áreas sujeitas à inundação, mananciais, áreas de alta declividade e cabeceiras de drenagem;

IV. ampliação da permeabilidade do solo na área urbana e a ser urbanizada do Município;

V. integração das políticas setoriais, especialmente, de habitação, assentamento rural, expansão urbana e desenvolvimento econômico com a política de meio ambiente;

VI. garantia da integridade das Unidades de Conservação situadas no território, fomentando seu uso recreativo e educacional;

VII. controle de usos incômodos no Município;

VIII. orientação e controle do manejo do solo nas atividades agrícolas;

IX. minimização dos impactos negativos das atividades de mineração e movimentos de terra;

X. implantação de novas áreas verdes no Município, entre as quais parques lineares ao longo dos cursos d'água;

XI. proteção e recuperação dos mananciais junto aos rios Cabeça e Passa Cinco, incidente sobre o território atualmente reconhecido em lei estadual como Áreas de Proteção Ambiental (APAs) Piracicaba-Juqueri-Mirim e Corumbataí, Botucatu-Tejupá.

XII. integração das áreas de vegetação com significativo interesse paisagístico, protegidas ou não, de modo a garantir e fortalecer suas condições de proteção e preservação;



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

11

- XIII. fortalecimento do uso público de áreas verdes públicas, dotando-lhes de equipamentos de lazer, passeios e ciclovias;
- XIV. controle dos usos urbanos da área envoltória da Floresta Estadual Edmundo Navarro de Andrade, de maneira a manter a qualidade ambiental do perímetro de proteção e a fruição do bem tombado;
- XV. ampliação e articulação dos espaços de uso público, em especial aqueles destinados à circulação e bem-estar dos usuários, conferindo-lhes arborização adequada;
- XVI. recuperação e restauro de áreas degradadas com o resgate, quando possível, de suas funções ambientais e de drenagem;
- XVII. incentivo à adoção de sistemas de retenção e reuso de águas pluviais;
- XVIII. adoção de medidas de tratamento e mitigação dos danos representados pelas voçorocas no Município, conforme elementos geomorfológicos, hidrológicos e da mecânica dos solos.

Art. 10. Os objetivos da política de meio ambiente do Município serão instrumentalizados nesta Lei, por normas específicas e disposições julgadas pertinentes nos Plano Municipal de Saneamento Básico de Rio Claro e demais planos setoriais.

Seção II – Das Diretrizes e Objetivos da Política de Habitação de Interesse Social

Art. 11. São diretrizes a serem observadas pela política municipal de habitação e instrumentalizadas nesta Lei:



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

12

- I. gestão democrática, garantindo-se a participação e adequada informação da população em processos de tomada de decisões;
- II. atendimento da população com renda média familiar de até 6 (seis) salários-mínimos, priorizando-se o atendimento das famílias que recebam até 3 (três) salários mínimos;
- III. articulação com outros órgãos e entidades que desempenham funções no campo da habitação de interesse social;
- IV. estabelecimento de procedimentos e exigências, bem como reconhecimento de tecnologias que facilitem a implantação de habitações de interesse social, com vistas à redução de custo;
- V. compreensão da moradia digna e bem localizada como o conjunto de fatores combinados à residência, entre os quais acesso aos serviços públicos, infraestrutura da área urbana, proximidade de transporte público, incentivo ao pedestrianismo e outros modais não motorizados;
- VI. respeito à legislação incidente em relação à acessibilidade universal das unidades habitacionais e sua destinação a idosos.

Art. 12. São objetivos da política habitacional instrumentalizados nesta Lei:

- I. ampliar o acesso da população de baixa renda do Município, com renda média familiar de até 6 salários mínimos, à habitação digna e bem localizada, seja por meio da aquisição de propriedade ou outorga de uso por qualquer título legítimo (cessão, concessão de direito real de uso, concessão de uso especial para fins de moradia, direito de superfície, entre outros);

17



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

13

- II. criar incentivos e benefícios à oferta de habitação de interesse social no Município por parte do setor privado;
- III. promover a ampliação do acesso à moradia digna e bem localizada, acompanhada das medidas de controle e mitigação de impactos ambientais;
- IV. utilizar os instrumentos urbanísticos e tributários de indução do desenvolvimento urbano para promoção de habitação de interesse social, sobretudo em áreas vazias, subutilizadas ou não utilizadas.

Art. 13. Os objetivos da política habitacional serão instrumentalizados nesta Lei, por normas específicas e pelo Plano Local de Habitação de Interesse Social de Rio Claro.

Seção III – Das Diretrizes e Objetivos da Política de Mobilidade

Art. 14. São diretrizes a serem observadas pela política municipal de mobilidade e instrumentalizadas nesta Lei:

- I. articulação e integração dos componentes estruturadores da mobilidade – trânsito, engenharia de tráfego, educação, fiscalização, transporte, sistema viário e integração regional - de forma a promover a apropriação equitativa do espaço e do tempo na circulação urbana, considerando a melhor relação custo-benefício social;
- II. serão dadas prioridades ao sistema de transporte coletivo, ao uso de bicicletas e à segurança dos pedestres;
- III. na concepção e implantação do sistema viário proposto nesta lei e no sistema de tráfego, obrigará-se à integração dos sistemas de transportes coletivos urbanos, distritais e regionais, bem como a integração intermodal;



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

14

- IV. minimizar os custos ambientais, sociais e econômicos dos deslocamentos de pessoas e bens;
- V. garantir o acesso equitativo de todos os cidadãos ao território, incentivando-se a diversidade de usos na área urbana e reduzindo deslocamentos desnecessários;
- VI. incentivar a adoção de energias renováveis e não poluentes.

Art. 15. São objetivos da política de mobilidade instrumentalizados nesta Lei:

- I. estabelecer uma hierarquização viária definida pelo Plano Diretor de Mobilidade Urbana de Rio Claro;
- II. promover a implantação de calçadas largas, ciclovias e ciclofaixas;
- III. buscar a acessibilidade universal para o conjunto da cidade;
- IV. promover a integração do sistema viário existente e futuro, por meio de diretrizes viárias;
- V. conter o espraiamento da área urbana da cidade, reduzindo-se os deslocamentos;
- VI. promover a melhor integração da cidade através dos obstáculos atualmente representados na malha urbana pelas rodovias e ferrovias que cruzam o território;
- VII. estabelecer o escalonamento dos horários de carga e descarga, mitigando-se incômodos e conflitos de usos.

Art. 16. Os objetivos da política de mobilidade serão instrumentalizados nesta Lei, por normas específicas e pelo Plano Diretor de Mobilidade Urbana de Rio Claro.



Seção IV - Das Diretrizes e Objetivos da Política de Saneamento Ambiental

Art. 17. São diretrizes a serem observadas pela política municipal de saneamento ambiental e instrumentalizadas nesta Lei:

- I. assegurar a qualidade e perenidade dos recursos hídricos para o abastecimento de água;
- II. promover a universalidade do tratamento de esgoto, inclusive nas áreas ocupadas irregularmente desde que consolidadas e passíveis de regularização;
- III. manter atualizado o cadastro das redes e instalações na zona urbana e rural;
- IV. promover a melhor drenagem da área urbana, recuperando e restaurando a função ambiental dos fundos de vales e cursos d'água inseridos ou adjacentes ao perímetro urbano;
- V. gestão integrada dos resíduos sólidos urbanos.

Art. 18. São objetivos da política de saneamento ambiental e instrumentalizados nesta Lei:

- I. controlar o processo de impermeabilização do solo;
- II. melhorar a infraestrutura urbana de abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem urbana e coleta e disposição de resíduos sólidos, com a meta de universalização de seus serviços;
- III. ajustar a expansão urbana do Município à adequada e prévia implantação de infraestrutura que comporte o processo de urbanização;
- IV. criar formas de investimento de intervenções urbanas de melhoria do saneamento ambiental;



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

16

- V. utilizar métodos e técnicas de tratamento de água e esgoto que produzam menor impacto ao ambiente, tais como tratamentos biológicos de esgoto ou bacias de evapotranspiração e sistemas de wetlands contruídos, especialmente na zona rural;

Art. 19. Os objetivos da política de saneamento ambiental do Município serão instrumentalizados nesta Lei, por normas específicas e disposições julgadas pertinentes nos Plano Municipal de Saneamento Básico de Rio Claro e Plano de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos.

Seção V - Das Diretrizes e Objetivos da Política de Desenvolvimento Rural

Art. 20. São diretrizes a serem observadas pela política municipal de desenvolvimento rural e instrumentalizadas nesta Lei:

- I. gestão democrática, garantindo-se a participação e adequada informação da população em processos de tomada de decisões;
- II. adequada informação a produtores rurais de diagnósticos, planos e projetos para o setor rural, sobretudo em se tratando de restrições ambientais e de discussões sobre o perímetro de expansão urbana;
- III. incentivo à pequena propriedade agrícola, visando à fixação da população no campo;
- IV. incentivo à agricultura de base ecológica, segundo os princípios da agroecologia.

Art. 21. São objetivos da política de desenvolvimento rural e instrumentalizados nesta Lei:



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

17

- I. resguardar a atividade agrícola de baixo impacto nas áreas ambientalmente frágeis do Município;
- II. resguardar usos rurais em áreas de expansão urbana;
- III. fomentar a atividade agrícola por meio da regulação e reconhecimento de usos correlatos à produção rural, que permitam a fixação e geração de renda no local da produção;
- IV. incentivar a manutenção e restauração de Áreas de Preservação Permanente (APP) e outros remanescentes florestais, importantes para a produção e disponibilidade de água, nas áreas rurais do município.

Art. 22. Os objetivos da política de desenvolvimento rural do Município serão instrumentalizados nesta Lei e pela legislação pertinente, sem prejuízo à adoção de plano setorial específico.

Seção VI – Das Diretrizes e Objetivos das demais políticas setoriais

Art. 23. Os impactos territoriais das políticas setoriais cujos objetivos e diretrizes não estejam expressas nesta Lei deverão atender aos princípios e diretrizes previstas nos artigos Art. 4º, Art. 5º e Art. 6º desta Lei, compatibilizando-se ao disposto para as demais políticas setoriais.

Parágrafo 1º- As políticas setoriais previstas no *caput* deste artigo poderão ser formalizadas por meio de planos, programas ou normas referentes, entre outros temas:

- II. Educação;
- III. Saúde;
- IV. Assistência social;
- V. Cultura;



VI. Esporte e lazer;

VII. Segurança pública.

Título II – Do Ordenamento Territorial

Capítulo I – Da Divisão do Território

Seção I - Dos Perímetros Rural, Urbano e de Expansão Urbana

Art. 24. Ficam definidos os perímetros rural, urbano e de expansão urbana pelo Anexo II – Mapa dos Perímetros Rural, Urbano e de Expansão Urbana desta Lei.

Art. 25. A conversão do imóvel de uso rural para usos urbanos é admitida somente nos perímetros urbano e de expansão urbana de acordo com o zoneamento especificado no Anexo XIII – Mapa do Zoneamento da Expansão Urbana.

Parágrafo 1º- A conversão do imóvel para qualquer uso urbano implica anuência expressa do proprietário do imóvel ao lançamento de tributos municipais e ampliação e atualização da base de dados da planta genérica do Município.

Parágrafo 2º- Nos casos previstos no caput deste artigo, o proprietário do imóvel deverá apresentar a alteração de uso do imóvel averbada em registro de imóveis para prosseguimento de quaisquer procedimentos de instalação de usos urbanos.



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

19

Parágrafo 3º- Fica vedada a instalação de usos urbanos em imóveis que não confrontem com usos urbanos já implantados ou área urbana consolidada.

Parágrafo 4º- A instalação de usos urbanos fica condicionada aos requisitos urbanísticos do parcelamento do solo conforme zoneamento, considerando-se conjuntamente o imóvel lindeiro com usos urbanos já implantados ou área urbana consolidada.

Parágrafo 5º- Toda proposta de alteração dos perímetros urbano e de expansão urbana previstos nesta Lei deverá ser acompanhada de parecer técnico favorável das Secretarias Municipais de Planejamento, Desenvolvimento e Meio Ambiente, de Mobilidade Urbana e Sistema Viário, de Agricultura, de Habitação, de Segurança, de Obras e Serviços ou das que lhes vierem a substituir, do Departamento Autônomo de Água e Esgoto (DAAE), parecer do Conselho de Desenvolvimento Urbano (CDU), deliberação do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente (COMDEMA) e prévia audiência pública.

Seção II – Do Macrozoneamento Urbano e Rural

Art. 26. O Macrozoneamento divide o território municipal em áreas com certa homogeneidade de características ambientais e de grau de urbanização, as quais terão implicações distintas quanto à forma de utilização e planejamento do uso e ocupação do solo, bem como utilização dos instrumentos urbanísticos.

24



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

20

Art. 27. Fica estabelecido o Macrozoneamento para a integralidade do Município de Rio Claro, dividido nas seguintes categorias:

- I. Macrozona de Preservação Ambiental e Uso Sustentável;
- II. Macrozona de Desenvolvimento Rural e Manejo Florestal;
- III. Macrozona Urbana;
- IV. Macrozona de Amortecimento;
- V. Macrozona de Desenvolvimento Econômico e Rural.

Art. 28. O perímetro das Macrozonas encontra-se retratado no Anexo III – Mapa do Macrozoneamento Urbano e Rural.

Art. 29. A Macrozona de Preservação Ambiental caracteriza-se pela fragilidade ambiental de suas sub-bacias hidrográficas, presença de Áreas de Proteção Ambiental (APAs) e relevância para a disponibilidade de recursos naturais a Rio Claro e demais municípios da Região, tendo por objetivos:

- I. conservar, recuperar e restaurar o meio ambiente e habitat natural do município;
- II. resguardar a integralidade de fragmentos dos biomas nativos ainda existentes no Município.
- III. controlar e fiscalizar os usos instalados nas proximidades dos rios Cabeça e Passa Cinco, respeitando-se aqueles permitidos nas Áreas de Proteção Ambiental (APAs) Piracicaba-Juqueri-Mirim e Corumbataí-Botucatu-Tejupá;
- IV. restringir usos urbanos e o processo de antropização da área;

25



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

21

- V. estabelecer possibilidades de usos rurais e turísticos de baixo impacto;
- VI. priorizar o atendimento de programas de pagamento por serviços ambientais;
- VII. proteger e recuperar os mananciais.

Art. 30. A Macrozona de Desenvolvimento Rural e Manejo Florestal é caracterizada pela possibilidade de utilização racional dos recursos naturais do Município para fins agrícolas, turísticos, expansão urbana e manejo florestal, tendo por objetivos:

- I. priorizar a manutenção de pequenas propriedades rurais;
- II. controlar e fiscalizar os usos instalados nas Áreas de Proteção Ambiental (APAs) Corumbataí-Botucatu-Tejupá;
- III. promover usos educacionais, recreativos e turísticos da Floresta Estadual Edmundo Navarro de Andrade (FEENA);
- IV. ordenar as possibilidades de expansão urbana nos perímetros assim definidos, de maneira a não conflitar com a preservação e disposição de recursos naturais do Município.

Art. 31. A Macrozona Urbana é caracterizada pela porção urbanizada da cidade e que venha a ser a ela incorporada pelo processo de urbanização, tendo por objetivos:

- I. prover de infraestrutura e serviços públicos adequados as áreas em processo de urbanização;
- II. compatibilizar a capacidade da infraestrutura e de serviços públicos nas áreas consolidadas ao eventual adensamento da ocupação urbana;

26



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

22

- III. induzir o desenvolvimento urbano por meio dos instrumentos urbanísticos, com melhor aproveitamento de imóveis urbanos ociosos;
- IV. aprimorar a relação da cidade com seus cursos d'água e fundos de vale, por meio do controle da ocupação e criação de parques lineares;
- V. melhorar a ambiência da cidade, por meio de incentivo ao pedestrianismo e ao transporte ciclovitário, adequações viárias, arborização de vias e implantação de áreas verdes e de lazer.

Art. 32. A Macrozona de Amortecimento é caracterizada pelas margens do Rio Corumbataí e seus afluentes, localizada na transição entre áreas com ocupação urbana e áreas com usos mais impactantes instalados na zona rural do Município e no perímetro urbano, tendo por objetivos:

- I. resguardar o bem-estar da população urbana do Município, por meio de controle mais intenso das atividades instaladas nesta área;
- II. assegurar a preservação dos recursos hídricos;
- III. promover ações de mitigação, compensação, recuperação e restauro de danos potenciais ou causados ao meio ambiente;
- IV. promover ações de planejamento e minimização de conflitos de uso que permitam a utilização atual e futura da área destinada ao aterro sanitário do Município.

Art. 33. A Macrozona de Desenvolvimento Econômico e Rural é caracterizada pela ampla possibilidade de exploração econômica, em especial agrícola e minerária, sem prejuízo às possibilidades de exploração agrícola, silvícola e pastoril de menor porte, tendo por objetivos:

- I. coibir o espraiamento urbano;



- II. controlar as atividades econômicas instaladas;
- III. viabilizar a instalação de aeroporto regional e atividades de apoio;
- IV. resguardar áreas para implantação de infraestrutura e serviços de apoio às atividades econômicas relacionadas à instalação futura de aeroporto regional;
- V. promover ações de mitigação, compensação, recuperação e restauro de danos potenciais ou causados ao meio ambiente.

Seção III – Do Zoneamento Urbano

Art. 34. O zoneamento institui as regras gerais de uso, ocupação, parcelamento e constituição de condomínios para as zonas e corredores de atividades diversificadas atualmente inseridas no perímetro urbano e aquelas que lhe vierem a integrar.

Art. 35. Ficam estabelecidas as seguintes zonas e corredores de atividades diversificadas para os perímetros urbano e de expansão urbana:

- I. Zonas Residencial – ZR, caracterizadas pelo uso residencial unifamiliar ou multifamiliar e maiores restrições urbanísticas;
- II. Zonas Predominantemente Residencial – ZPR, caracterizadas pela predominância do uso residencial, de qualquer tipologia, com maior possibilidade de adensamento, combinado à possibilidade de usos não residenciais, de menor potencial de incomodidade;
- III. Zonas de Uso Diversificado – ZUD, caracterizadas pela ampla possibilidade de diversificação de usos, condicionados ao baixo e médio potencial de incomodidade;



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

24

IV. Zonas Industrial – ZI, caracterizadas pela possibilidade de instalação de usos de maior incomodidade e impacto ambiental, com a vedação de usos residenciais;

V. Zonas de Uso Sustentável – ZUS, caracterizadas pela possibilidade restrita de ocupação e parcelamento do solo, de maneira a resguardar suas funções ambientais.

Art. 36. A localização e delimitação das zonas urbanas encontram-se estabelecidas no Anexo IV – Mapa do Zoneamento Urbano.

Seção IV – Do Zoneamento Especial

Art. 37. Ficam estabelecidas as seguintes zonas especiais, sobrepostas ao zoneamento urbano, aplicando-se-lhes as regras próprias, sem prejuízo da aplicação de maneira subsidiária das regras do zoneamento subjacente, naquilo que não for conflitante:

- I. Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, caracterizadas pela existência de assentamentos consolidados de maneira irregular a receberem intervenções do Poder Público ou ações de regularização fundiária, bem como por áreas destinadas à implantação de novos empreendimentos habitacionais de interesse social;
- II. Zonas Especiais de Preservação do Ambiente Cultural – ZEPAC, caracterizadas por situarem-se no entorno de bens tombados, elementos naturais ou construídos integrantes da paisagem da cidade e referenciais para sua população, sujeitando-se a restrições urbanísticas específicas;
- III. Zonas Especiais de Proteção de Recursos Hídricos – ZEPRHI, caracterizadas por situarem-se em áreas de fragilidade ambiental e risco geológico ou de inundações, nas quais fica integralmente vedada a ocupação urbana de maneira a resguardar a preservação dos recursos naturais, manutenção dos fluxos gênicos das espécies da fauna e flora e apoio à drenagem da área urbana do Município;

29



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

25

- IV. Corredores de Atividades Diversificadas nível 1 – CAD 1, caracterizados por vias com a predominância de usos não-residenciais NR1, localizados nas zonas mais restritas à instalação de usos;
- V. Corredores de Atividades Diversificadas nível 2 – CAD 2, caracterizados por vias com a predominância de usos NR1, NR2 e NR3, localizados nas zonas mais restritas à instalação de usos.
- VI. Corredores de Atividades Diversificadas nível 3 – CAD 3, caracterizados por vias com a predominância de usos NR1, NR2, NR3 e NR4.

Art. 38. A localização e delimitação das zonas especiais encontram-se estabelecidas nos seguintes anexos:

- I. Anexo V.a. – Mapa das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS);
- II. Anexo V.b1. – Mapa das Zonas Especiais de Preservação do Ambiente Cultural Rural (ZEPAC-1);
- III. Anexo V.b1. – Mapa das Zonas Especiais de Preservação do Ambiente Cultural Rural (ZEPAC-1);
- IV. Anexo V.c. – Mapa das Zonas Especiais de Proteção dos Recursos Hídricos (ZEPRHs);
- V. Anexo V.d. – Mapa dos Corredores de Atividades Diversificadas (CADs).

Parágrafo 1º- Serão incorporados ao perímetro das Zonas Especiais de Preservação do Ambiente Cultural (ZEPAC 1 e 2) todos os bens tombados e respectivas áreas envoltórias que vierem a ser assim definidas após a promulgação desta lei.



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

26

Seção V – Da Hierarquização Viária

Art. 39. O sistema viário de Rio Claro é composto da seguinte forma:

- I. Vias expressas: vias caracterizadas por acessos especiais com trânsito livre, incluindo-se as rodovias pavimentadas que atravessam o território do Município, sem acessibilidade direta aos lotes lindeiros e sem travessia de pedestres em nível, com largura mínima de 37 m;
- II. Vias arteriais: vias caracterizadas por poucas intersecções em nível, geralmente controladas por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros e às vias coletoras e locais, possibilitando o trânsito entre bairros e regiões da cidade, com largura mínima de 33 m;
- III. Vias coletoras: vias de acesso aos bairros, que tem a função de coletar o tráfego das vias locais e alimentar as vias arteriais, com largura mínima de 21m;
- IV. Vias locais: via de acesso aos lotes, com largura mínima de 15 m;
- V. Estradas rurais: vias municipais de interligação, pavimentadas ou não, existentes nos perímetros rural e de expansão urbana do Município;
- VI. Ciclovia: pista exclusiva para circulação de bicicletas, separada das vias urbanas ou rurais por canteiro, passeio público ou outro elemento físico;
- VII. Ciclofaixa: faixa de circulação exclusiva de bicicletas, incorporada às vias urbanas e demarcada através de sinalização horizontal e vertical.

Parágrafo único - As vias marginais de rodovias enquadram-se na categoria de vias coletoras para os efeitos desta Lei.



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

27

Art. 40. O dimensionamento das vias e seus requisitos de implantação encontram-se estabelecidos pelo Anexo VI.a. – Quadro de Dimensões e Requisitos do Sistema Viário, podendo serem revistos por ocasião do Plano Diretor de Mobilidade Urbana de Rio Claro

Art. 41. Para efeitos desta Lei, identificam-se como vias expressas as Rodovias Washington Luis (SP – 310), Wilson Finardi (SP – 191) e Fausto Santomauro (SP – 127).

Art. 42. A hierarquização das vias como arteriais, coletoras e locais ocorrerão por ocasião da aprovação do Plano Diretor de Mobilidade Urbana de Rio Claro.

Art. 43. Fica definida como diretriz estabelecida para ampliação do sistema viário do Município uma via de categoria arterial ou expressa, a ser gradativamente implantada à medida em que forem desativados trechos do ramal ferroviário da área central da cidade, garantido-se maior conectividade entre os dois lados da atual linha férrea e interseções pelo sistema viário, mantendo-se suas faixas de domínio e *non aedificandi*.

Capítulo II – Do Uso do Solo Urbano e Rural

Seção I - Dos Tipos de Usos

Art. 44. Ficam definidos os seguintes usos para os efeitos desta Lei:

- I. Residencial unifamiliar – R1, representado pela moradia unifamiliar, implantada conforme requisitos urbanísticos da zona em que se encontrar;



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

28

- II. Residencial unifamiliar de habitação de interesse social – Rhis1, representado pela moradia unifamiliar de interesse social, implantada conforme requisitos urbanísticos das ZEIS e aplicação subsidiária do zoneamento subjacente;
- III. Residencial multifamiliar – R2, representado pela moradia multifamiliar correspondente ao uso condominial vertical ou horizontal, excetuada a tipologia de vila, implantado conforme requisitos urbanísticos da zona em que se encontrar;
- IV. Residencial multifamiliar de habitação de interesse social – Rhis2, correspondente ao uso condominial vertical ou horizontal, excetuada a tipologia de vila, implantado conforme requisitos urbanísticos das ZEIS e aplicação subsidiária do zoneamento subjacente;
- V. Residencial multifamiliar do tipo vila – R3, correspondente ao uso residencial condominial, nas tipologias de unidades geminadas, agrupadas ou sobrepostas, com acesso direto ao logradouro ou não, limitadas a glebas ou lotes com até 6.000m²;
- VI. Não residencial nível 1 – NR1, caracterizado como atividades que não se constituam fontes geradoras de tráfego, ruído, incômodo ou poluição ambiental, limitados até 250m² de área computável, assim discriminados:
 - a) comércio de produtos não perigosos;
 - b) serviços pessoais;
 - c) serviços de profissionais liberais, técnicos ou universitários ou de apoio ao uso residencial;
 - d) serviços de reparo ou de apoio ao uso residencial;
 - e) serviços de educação: estabelecimentos destinados ao ensino pré-escolar ou à prestação de serviços de apoio aos estabelecimentos de ensino seriado e não seriado;

33



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

29

- f) serviços de saúde, sem unidade de pronto atendimento médico;
- g) serviços de hospedagem;
- h) fabricação de produtos alimentícios, incluindo-se as padarias e congêneres e bebidas artesanais;
- i) confecção de artigos de vestuário e acessórios que não utilizem processos de tingimento de fibras ou tecidos;
- j) associações comunitárias, culturais e esportivas de caráter local;
- k) serviço público ou social a cargo da administração pública, entidades paraestatais ou por entidade delegada pelo Poder Público de qualquer esfera da Federação;
- l) artesanato.

VII. Não residencial nível 2 – NR2, caracterizados como atividades que não se constituam fonte geradora de tráfego, ruído, incômodo ou poluição ambiental, limitados até 600m² de área computável, assim discriminados:

- a) comércio de produtos não perigosos;
- b) serviços pessoais;
- c) serviços de profissionais liberais, técnicos ou universitários ou de apoio ao uso residencial;
- d) áreas de lazer, cultura e esportes não vinculadas a residência;
- e) serviços de reparo ou de apoio ao uso residencial;

34



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

30

- f) serviços de educação: estabelecimentos destinados ao ensino pré-escolar ou à prestação de serviços de apoio aos estabelecimentos de ensino seriado e não seriado;
- g) serviços de saúde de pequeno porte: estabelecimentos de pequeno porte destinados ao atendimento à saúde da população, sem unidade de pronto atendimento médico;
- h) serviços de hospedagem;
- i) local de eventos de pequeno porte com lotação de até 100 pessoas, incluindo os locais de culto;
- j) confecção de artigos de vestuário e acessórios que não utilizem processos de tingimento de fibras ou tecidos;
- k) fabricação de máquinas para escritório e equipamentos de informática cuja incomodidade esteja vinculada aos processos de montagem, não sendo processada qualquer operação de transformação de materiais;
- l) fabricação de equipamentos de instrumentação médico-hospitalares, instrumentos de precisão e ópticos, equipamentos para automação industrial, cronômetros e relógios cuja incomodidade esteja vinculada aos processos de montagem, não sendo processada qualquer operação de transformação de materiais;
- m) fabricação de produtos alimentícios, incluindo-se as padarias e congêneres e bebidas artesanais;
- n) preparação de couros e fabricação de artefatos de couro, artigos de viagem e calçados; indústrias de artefatos de couro, sem operações de curtimento;
- o) artesanato;
- p) associações comunitárias, culturais e esportivas de caráter local;

35



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

31

- q) serviço público ou social a cargo da administração pública, entidades paraestatais ou por entidade delegada pelo Poder Público de qualquer esfera da Federação;
- r) edificações que abrigarão quaisquer atividades descritas no inciso VII.

VIII. Não residencial nível 3 – NR3, caracterizado como atividades potencialmente geradoras de tráfego, ruído, incômodo ou poluição ambiental, assim discriminados:

- a) atividades descritas no inciso VII deste artigo que ocupem área superior a 600m²;
- b) armazéns de estocagem de mercadorias e frigoríficos, entrepostos de mercadorias e silos;
- c) terminais atacadistas;
- d) comércio e depósitos de produtos perigosos;
- e) oficinas de prestação de serviços mecânicos, de reparos em geral e de confecção ou similares, incluindo os postos de abastecimento de veículos;
- f) beneficiamento e aparelhamento de bens minerais não metálicos;
- g) estabelecimentos de ensino seriado ou não;
- h) serviços de saúde;
- i) local de reunião ou eventos, incluindo os locais de culto;
- j) fabricação de produtos de madeira;
- k) fabricação de peças e acessórios para veículos automotores: indústrias de montagem que não envolvem transformação de matéria-prima;

36



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

32

- l) fabricação de móveis, em área computável de até 1.000m², com baixo potencial de poluição do meio ambiente;
- m) fabricação de produtos alimentícios e bebidas;
- n) fabricação de produtos do fumo;
- o) fabricação de produtos têxteis: estabelecimentos destinados ao beneficiamento e tecelagem de fibras têxteis, estamparia e texturização, alvejamento e tingimento de tecidos, dentre outros;
- p) fabricação de papel, papelão, cartolina e cartão;
- q) edição, impressão e reprodução de gravações;
- r) fabricação de produtos químicos que envolva processos e operações com potencial de insalubridade, periculosidade e incomodidade, passíveis de tratamento;
- s) fabricação de artigos de borracha, excluída a fabricação da própria borracha;
- t) fabricação de vidro, artigos de vidro, artefatos de cimento e estuque, dentre outros;
- u) fabricação de produtos de metal que utilize processos de forja, galvanoplastia, usinagem, solda, têmpera, cementação e tratamento térmico de materiais, dentre outros;
- v) fabricação de máquinas, aparelhos e materiais elétricos;
- w) fabricação e montagem de veículos automotores e outros equipamentos de transporte;
- x) indústria extrativista, excetuada a cava propriamente dita.

37



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

33

IX. Não residencial nível 4 – NR4, caracterizado como atividades que, por sua natureza, sejam especialmente incômodos no que diz respeito às características de acesso, de localização, de tráfego, de níveis de ruído, de vibrações ou de poluição ambiental, assim discriminados:

- a) usos institucionais sujeitos a controle específico ou de valor estratégico para a segurança e serviços públicos;
- b) indústria extrativista;
- c) fabricação de gêneros alimentícios, tais como óleos, gorduras, beneficiamento de grãos, fabricação de rações balanceadas, dentre outros produtos que exigem soluções tecnológicas complexas ou onerosas para seu tratamento;
- d) curtimento e outras preparações de couro;
- e) fabricação de celulose e pastas para fabricação de papel;
- f) indústrias com alto potencial de poluição das águas e do ar, gerando resíduos sólidos, que exigem tratamento e disposição final complexa e onerosa, além de possuírem alta periculosidade, riscos de incêndios e explosões e causarem sérios incômodos à população;
- g) fabricação de produtos químicos com processos e operações com potencial de insalubridade, periculosidade e incomodidade, podendo gerar emissões atmosféricas, efluentes líquidos e resíduos sólidos altamente nocivos para a saúde pública e o meio ambiente;
- h) fabricação de borracha: indústrias com operações de beneficiamento ou regeneração de borracha;
- i) fabricação de produtos de minerais não metálicos não associada, em sua localização, à extração de barro, destinados à fabricação de cerâmica, cimento, cal, telhas, tijolos, dentre outros;

38



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

34

- j) metalúrgica básica;
- k) britamento de pedras não associado, em sua localização, à extração de pedra;
- l) edificações que abrigarão quaisquer atividades descritas no inciso IX.

X. Usos compatíveis com a atividade rural de nível 1 – RR1, caracterizados por atividades que representem o uso sustentável dos recursos naturais disponíveis, servindo seu enquadramento nesta Lei ao apoio ao desenvolvimento da área rural do Município, correspondentes aos seguintes usos:

- a) atividades de pesquisa e educação ambiental, realizadas por períodos de tempo limitados e em instalações ou territórios específicos;
- b) atividades de manejo sustentável, incluída a agroindústria, atividades agrofloretais, agropecuária, entre outras;
- c) ecoturismo e lazer, compreendendo clubes, pousadas, entre outras;
- d) extração de areia em curso d'água, quando servir de mitigação a dano ambiental já instalado;
- e) comércio especializado para o suprimento das atividades rurais;
- f) captação de água destinada ao consumo humano, associado ou não ao envase;
- g) local de eventos ambientalmente compatível, de natureza social, esportiva, religiosa, ecoturística, lazer e agropecuária.

XI. Usos compatíveis com a atividade rural de nível 2 – RR2, caracterizados por atividades que visem ao desenvolvimento econômico do Município e demandem compatibilização ambiental com funções ambientais e agrícolas da área rural de seu

39



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

35

território, correspondente à extração mineral não compreendida no inciso anterior e classificada pela autoridade ambiental como de pequeno porte.

XII. Usos compatíveis com a atividade rural de nível 3 – RR3, caracterizados por atividades que visem ao desenvolvimento econômico do Município e demandem compatibilização ambiental com funções ambientais e agrícolas da área rural de seu território, correspondentes aos seguintes usos:

- a) extração mineral classificada pela autoridade ambiental como de pequeno, médio e grande porte;
- b) fabricação de produtos de minerais não metálicos associada, em sua localização, à extração de barro, destinados à fabricação de cerâmica, cimento, cal, telhas, tijolos, dentre outros;
- c) britamento de pedras associado, em sua localização, à extração de pedra.

XIII. Uso misto – MI, caracterizado pela combinação de qualquer categoria de uso residencial (R) com as categorias de uso não-residencial (NR).

Parágrafo 1º- Os usos NR, MI e RR sujeitam-se à emissão de alvará de funcionamento.

Parágrafo 2º- O disposto nos incisos X, XI e XII não se aplica às atividades minerárias com licenças já concedidas.

Art. 45. Os usos urbanos reger-se-ão pela zona e zona especial de situação do imóvel, enquanto os usos rurais obedecerão o previsto na macrozona.

Parágrafo 1º- Os CADs definidos no artigo 37 classificam-se da seguinte forma:

- I. Consideram-se CAD 1 os imóveis inseridos em ZR1, ZR2 e ZPR1;
- II. Consideram-se CAD 2 os imóveis inseridos em ZPR2, ZUD, ZUS;



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

36

III. Consideram-se CAD 3 os corredores inseridos em ZI;

IV. Consideram-se CAD 2 os demais corredores não especificados neste artigo.

Parágrafo 2º - As atividades NR localizadas em imóveis de esquina, compreendidos nos CADs, não ensejam a abertura de outros acessos além do permitido para o sistema viário principal.

Parágrafo 3º- Nos casos em que mais de uma macrozona incidirem sobre imóvel rural, a instalação de usos rurais (RR) respeitará ao disposto na macrozona de situação do uso pretendido.

Art. 46. Imóveis rurais majoritariamente atingidos pelo perímetro de expansão urbana poderão pleitear a instalação de usos urbanos R, NR ou MI.

Parágrafo 1º- A instalação de usos urbanos R, NR ou MI fica condicionada à testada de 40m.

Parágrafo 2º- Nos casos de áreas de exploração mineral atual ou pretérita deverão apresentar Plano de Recuperação de Áreas Degradadas (PRAD) concluído e Estudo de Impacto Ambiental / Relatório de Impacto Ambiental (EIA/RIMA).

Seção II – Dos Usos Urbanos

Art. 47. Anexo VIII – Quadro de Usos Urbanos por Zona .São admitidos nos perímetros urbano e de expansão urbana os usos residenciais (R), não-residenciais (NR) e mistos (MI), distribuídos pelas zonas integrantes do perímetro urbano conforme Anexo VIII – Quadro de Usos Urbano por Zona.

41



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

37

Art. 48. Os usos permitidos para as ZUS ficam sempre condicionados à prévia demonstração de sua viabilidade de implantação combinada à mitigação de impactos ambientais e medidas compensatórias apresentadas ao Município.

Art. 49. As áreas inseridas no perímetro de expansão urbana, quando convertidas ao uso urbano, conforme Anexo XIII – Mapa do Zoneamento da Expansão Urbana, obedecerão o disposto para a:

- I. ZUD, quando localizadas:
 - a. entre Ajapi e Alan Grey,
 - b. a sul e sudoeste da Rodovia Wilson Finardi (Estrada de Araras), entre a Rodovia Washington Luis e a divisa com o Município de Araras;
- II. ZI, quando localizadas:
 - a. a partir do Alan Grey até o Distrito Industrial;
 - b. a norte e noroeste da Rodovia Wilson Finardi (Estrada de Araras), entre a Rodovia Washington Luis e a divisa com o Município de Araras;
 - c. quando lindeiros à Rodovia Fausto Santomauro.
- III. ZPR 2 nas demais áreas de expansão urbana.

Parágrafo único - Após a conversão do imóvel para o uso urbano, aplicam-se ao imóvel as disposições de uso, ocupação e parcelamento do solo aplicáveis à Macrozona Urbana.

Art. 50. Nas ZEPRHs admite-se apenas intervenções para implantação de infraestrutura urbana ou de equipamentos de esportes e lazer para a população.

42



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

38

Parágrafo único – Imóveis decorrentes de parcelamento do solo regularmente aprovado ou regularizado pelo Município, cuja área seja majoritariamente abrangida por ZEPRHI, ficam dispensados das restrições deste zoneamento especial, aplicando-se-lhes as regras da zona de situação.

Art. 51. Reformas de imóveis com usos instalados e aprovados anteriormente à vigência desta Lei que demandem Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) serão dispensados de sua apresentação, desde que a área aprovada da edificação não seja acrescida em mais de 50%.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica à alteração de uso visando à instalação de hospitais, hipermercados, hotéis, escolas, templos religiosos, condomínios exclusivamente não residenciais ou outro uso que represente significativo acréscimo de público.

Art. 52. Deverão se adequar à disciplina desta Lei os usos NR3 e NR4 anteriormente aprovados por ato administrativo ou normativo editado pelo Poder Executivo e situados em ZR, ZPR, ZUD, CAD e ZUS, ou adaptarem-se aos parâmetros de incomodidade.

Art. 53. As atividades classificadas por esta lei como NR1 poderão ser admitidas nas Zonas Industriais (ZI) desde que implantadas em lotes já parcelados ou instalados em área interna dos lotes industriais com a anuência do proprietário.

Subseção I – Das Incomodidades e Condições de Instalação

Art. 54. Os usos urbanos sujeitar-se-ão aos seguintes parâmetros de incomodidade:

- I. emissão de ruído;



- II. horário de carga e descarga;
- III. vibração associada;
- IV. emissão de odores;
- V. emissão de gases, vapores e material particulado;
- VI. emissão de fumaça.

Art. 55. Os parâmetros de incomodidade encontram-se definidos no Anexo X – Quadro de Parâmetros de Incomodidade para as atividades não-residenciais (NR) conforme a zona de situação do imóvel.

Parágrafo único - Na ausência de parâmetros definidos nesta Lei para caracterização da incomodidade serão adotadas as normas técnicas aplicáveis ao tema.

Art. 56. A alteração de uso verificado em edificação aprovada deverá se sujeitar aos parâmetros de incomodidade.

Subseção II – Dos Pólos Geradores de Tráfego (PGT)

Art. 57. Entende-se por Pólos Geradores de Tráfego (PGT) os empreendimentos que representem alterações significativas no fluxo de veículos e pessoas ao seu entorno, demanda por vagas em estacionamento ou garagens, áreas de carga e descarga de mercadorias, bem como áreas de embarque e desembarque, as quais apresentem ao menos uma das seguintes características:

- I. projetos de parcelamento do solo que resultem entre 10 e 50 lotes;



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

40

- II. projetos referentes ao uso R2, Rhis2, NR ou MI que resultem entre 20 e 50 unidades autônomas;
- III. empreendimentos, independentemente do uso, com área construída entre 2.000m² e 4.999m²;
- IV. locais com capacidade para reunir de 100 a 200 pessoas simultaneamente;
- V. empreendimentos que comportem entre 30 e 100 vagas de estacionamento para veículos.

Subseção III – Dos Empreendimentos de Impacto de Vizinhança (EIV)

Art. 58. Entende-se por Empreendimento de Impacto de Vizinhança aquele constituído por edificação ou edificações, cujo porte e oferta de bens ou serviços geram elevados fluxos de população, rotatividade de veículos e interferência no tráfego do entorno e grande demanda por vagas em estacionamento ou garagens, para carga e descarga ou para movimentação de embarque e desembarque, que apresentem ao menos uma das seguintes características:

- I. projetos de parcelamento do solo que resultem em 51 ou mais lotes;
- II. projetos referentes ao uso R2, Rhis2, NR ou MI que resultem em 51 ou mais unidades autônomas;
- III. empreendimentos com área construída total igual ou maior que 5.000 m²;
- IV. locais com capacidade para reunir simultaneamente 201 ou mais pessoas;
- V. empreendimentos com guarda de veículos que comportem 101 ou mais vagas de garagem;

45



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

41

- VI. empreendimentos que coloquem em risco a preservação do Patrimônio Cultural, Artístico, Histórico, Arquitetônico, Paisagístico e Arqueológico, tombados ou em processo de tombamentos;
- VII. empreendimentos causadores de modificações estruturais do sistema viário;
- VIII. empreendimentos que causem a descaracterização do entorno imediato.

Art. 59. Serão também considerados empreendimentos de impacto aqueles que envolvam a implementação dos seguintes equipamentos urbanos:

- I. aterros sanitários e usinas de triagem, de reciclagem ou de tratamento de resíduos sólidos de qualquer natureza;
- II. autódromos, hipódromos, ginásios e estádios esportivos;
- III. cemitérios, crematórios e necrotérios;
- IV. matadouros e abatedouros;
- V. presídios, casas de detenção, centros de ressocialização e similares;
- VI. quartéis;
- VII. terminais rodoviários, ferroviários, aeroviários, intermodais e terminais de carga;
- VIII. hospitais, unidades de pronto atendimento e atendimento emergencial;
- IX. centros de convenções, teatros e locais para eventos e espetáculos;
- X. shopping centers e centros comerciais;
- XI. postos de combustíveis;
- XII. campus ou edifícios destinados ao ensino superior;

46



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

42

XIII. supermercados, hipermercados, atacados e outros empreendimentos comerciais com área construída acima de 2.000m².

Seção III – Dos Usos Rurais

Art. 60. Usos rurais de agricultura, silvicultura e pecuária, independentemente de seu porte, são permitidos em todas as Macrozonas rurais do Município, sem necessidade de análise prévia, procedimento de aprovação ou ato administrativo emitido pelo Município.

Parágrafo 1º- O disposto no *caput* deste artigo não afasta prerrogativa do Município em cadastrar seus produtores rurais.

Parágrafo 2º- Usos rurais beneficiados por isenções e benefícios fiscais concedidos pelo Município mantêm-se condicionados à sua comprovação.

Art. 61. Além dos usos eminentemente rurais, descritos no artigo anterior, são admitidos no perímetro rural do Município os usos compatíveis com a atividade rural (RR), distribuídos pelas macrozonas conforme Anexo VII – Quadro de Usos por Macrozona.

Art. 62. As edificações a serem instaladas na zona rural deverão obter aprovação do Município.

Art. 63. A instalação de usos compatíveis com a atividade rural (RR) não dispensa o empreendedor dos custos de manutenção ou implantação de acessos ao imóvel do empreendimento.

47



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

43

Art. 64. A emissão de certidão de uso do solo referente à instalação de usos RR1 e RR2 em Áreas de Proteção Ambiental (APAs) ou na Floresta Estadual Edmundo Navarro de Andrade fica condicionada à oitiva da autoridade ambiental responsável pela unidade de conservação.

Art. 65. Toda a atividade de extração mineral já instalada ou que vier a se instalar no Município, sujeita-se ao seu cadastramento perante o Município, identificando:

- I. sua razão social;
- II. substância mineral a ser extraída;
- III. área de concessão de lavra ou realização de pesquisa;
- IV. período de outorga;
- V. condicionantes das licenças ambientais;
- VI. respectivo Plano de Recuperação de Áreas Degradadas (PRAD).

Parágrafo único. O Município fará o acompanhamento dos licenciamentos ambientais das atividades de mineração e movimentação de terra, realizados perante os órgãos competentes, condicionando-se a validade de certidões e licenças emitidas pelo Município ou a emissão de novas ao empreendedor ao pleno atendimento de todas as medidas de mitigação, compensação, restauro ou recuperação ambiental previstas.

Art. 66. Para o cadastramento da atividade de extração mineral, o Município poderá estabelecer preço público proporcional ao porte do empreendimento e ao tráfego gerado.

Art. 67. As atividades de extração minerária deverão prever impactos gerados para o meio ambiente e mobilidade local e regional em seu respectivo PRAD, o que será objeto de

48



avaliação por ocasião da emissão do alvará de funcionamento e estabelecendo contribuição para manutenção das vias, pavimentadas ou não, e pontes.

Capítulo III – Da Ocupação do Solo Urbano e Rural

Art. 68. Ficam estabelecidos para toda a Macrozona Urbana os seguintes coeficientes de aproveitamento:

- I. Básico: 1,4;
- II. Mínimo: 0,20;
- III. Máximo: 2,5.

Parágrafo 1º- Será reduzido a 1 o coeficiente de aproveitamento máximo nas zonas em que permitir somente o uso R1.

Parágrafo 2º- A legislação que tratar de cada operação urbana consorciada definirá o coeficiente de aproveitamento.

Art. 69. A utilização das ZUS deve seguir os critérios estabelecidos nesta lei em função do interesse público e social de preservação, restauração e/ou uso sustentável do patrimônio paisagístico e ambiental.

Parágrafo 1º- O uso e ocupação poderão ser revistos mediante apresentação de estudos técnicos que garantam o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado, podendo conter as seguintes informações:

- a. caracterização física e territorial da área, contendo mapas geológico, pedológico, geomorfológico, estudo hidrológico, uso e ocupação do solo,



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

45

caracterização da fauna e flora, restrições ambientais e fragilidade do solo, cadastro ambiental rural – CAR e plano de recuperação ambiental – PRA;

- b. caracterização do empreendimento a ser instalado: tipo de uso pretendido, área a ser ocupada, atividades a serem desenvolvidas, população envolvida, vias de acesso, EIV-RIVI, EIA- RIMA, medidas de mitigação e compensação ambiental.

Parágrafo 2º- As informações previstas no Parágrafo 1º e o raio de influência para elaboração dos estudos técnicos do empreendimento serão definidos previamente na certidão de diretrizes emitida pela COAP.

Parágrafo 3º- A apresentação dos estudos técnicos não garante a aprovação do projeto.

Parágrafo 4º- A aprovação do projeto será em caráter provisório, nos casos em que as medidas mitigadoras estejam relacionadas às características físicas da área.

Art. 70. Não serão computadas para fins de cálculo do coeficiente de aproveitamento:

- I. áreas técnicas, tais como shafts, barriletes, caixas d'água, caixas de elevadores, áreas comuns internas ao corpo do edifício (hall, corredores, escadas e subsolos em geral);
- II. garagens descobertas, localizadas no pavimento térreo;
- III. áreas de lazer, exceto áreas efetivamente cobertas (quiosques, churrasqueiras, bares temáticos, salões de festas externos, fora do corpo interno do prédio);
- IV. áreas de uso comum para o uso Rhis2.

Art. 71. A taxa de ocupação máxima dos lotes ou glebas da Macrozona Urbana será de:

- I. 70% quando verificados os usos R2, Rhis2, NR3, NR4