



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

46

- II. 70% quando verificado o uso MI, especificamente nos casos que seja combinado aos usos discriminados no inciso I deste artigo;
- III. 80%, para os demais usos.

Art. 72. A taxa de permeabilidade mínima dos lotes ou glebas da Macrozona Urbana será de:

- I. 20% para NR2, NR3, NR4, R2 e Rhs2;
- II. 10% para os demais usos.

Parágrafo único - Alternativamente poder-se-á adotar a caixa de reservação de águas pluviais, desde que comprovada eficácia equivalente ou superior à taxa de permeabilidade exigida.

Art. 73. Em todo e qualquer empreendimento com área computável igual ou superior a 2.000m² e taxa de permeabilidade inferior a 20% será obrigatória a existência de obras de escoamento, absorção e reservação de águas pluviais.

Art. 74. Fica limitado o gabarito máximo das edificações a 9m para edificações relacionadas aos usos residencial unifamiliar (R1) e ou misto (MI) resultante de combinação com o uso R1, bem como aos usos não-residenciais de nível 3 e nível 4 (NR3 e NR4).

Art. 75. Projetos de edificação em imóveis localizados na Macrozona de Desenvolvimento Econômico e Rural sob influência do cone de aproximação do futuro aeroporto regional deverão se submeter à prévia anuência das autoridades responsáveis pela aviação civil.

51



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

47

Art. 76. Nas ZEPACs o gabarito respeitará:

- I. 7,5 m para os bens tombados ou julgados de relevância histórico-arquitetônica;
- II. 10,5m para as áreas envoltórias de bens tombados.

Parágrafo único - Nos casos em que os parâmetros de gabarito estiverem previstos em dispositivos específicos, prevalecerá aquele que for mais restritivo.

Art. 77. São estabelecidos os seguintes recuos:

- I. um terço do gabarito para o recuo frontal, limitando-se a 6m; e, em qualquer outra hipótese, limitado ao recuo frontal mínimo de 4,5m;
- II. para recuos laterais e de fundos serão obedecidos os critérios previstos na legislação vigente.

Parágrafo único - Nos casos de testadas superiores a 20m, o recuo frontal mínimo não poderá ser inferior a 6m.

Art. 78. Fica permitida a utilização do recuo frontal para a implantação de áreas cobertas destinadas a garagens, portarias, bicicletários, depósitos de gás e depósitos de resíduos.

Parágrafo 1º- Fica vedada a alteração da destinação autorizada pelo *caput* deste artigo.

Parágrafo 2º- O disposto neste artigo não autoriza a edificação acima das áreas cobertas.

Art. 79. Fica vedada a edificação em faixas de domínio de rodovias, estradas municipais e ferrovias, sem prévia anuência do órgão competente por sua gestão.

52



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

48

Art. 80. Usos classificados como NR3 e NR4 confrontantes com qualquer outro zoneamento deverão prever sistema viário com pistas duplas e canteiro central que servirão de faixa divisória entre os usos, conforme critérios definidos no Anexo VI.a. – Quadro de Dimensões e Requisitos do Sistema Viário.

Art. 81. As exigências de vagas de estacionamento de veículos e bicicletas encontram-se estabelecidas no Anexo XI – Quadro de Vagas de Estacionamento.

Parágrafo 1º- As dimensões das vagas de veículos adotadas no projeto serão de 2,50m X 4,50m, observados os dispostos específicos para pessoas portadoras de necessidades especiais e pessoas idosas, bem como respeitadas as restrições do Código de Obras.

Parágrafo 2º- O Município definirá os locais de estacionamento para veículos de grande porte, carga e descarga, bem como os critérios de horários e de vias para sua circulação.

Art. 82. A edificação não poderá apresentar elementos que ultrapassem o limite do lote, incluindo-se aqueles de natureza arquitetônica ou anexos no espaço aéreo, térreo e subsolo de domínio público.

Art. 83. Estacionamentos descobertos deverão utilizar piso drenante em pelo menos 1/3 da área a ser impermeabilizada e arborização correspondente a, pelo menos, um indivíduo arbóreo, preferencialmente de espécies nativas e diversas, para cada 35m².

Parágrafo único – A administração do empreendimento responsabilizar-se-á pela manutenção da arborização.

53



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

49

Art. 84. O controle e a fiscalização da ocupação poderão ser subsidiados por fotos ou imagens aéreas, constituindo-se prova hábil para o descumprimento da legislação, não substituindo o lançamento e notificação da sanção por autoridade competente.

Capítulo IV – Do Parcelamento do Solo, Desdobro e Constituição de Condomínios

Seção I – Das Disposições Gerais

Art. 85. Enquadram-se como parcelamento do solo o loteamento e o desmembramento.

Art. 86. O fracionamento de um lote em mais de dois lotes configura-se como desmembramento.

Art. 87. A constituição de condomínios compreende condomínios horizontais, verticais e vilas, podendo ou não, no todo ou em parte, serem destinados à habitação de interesse social.

Art. 88. Não se admite o parcelamento do solo para fins urbanos fora do perímetro urbano e de expansão urbana.

Parágrafo único - Quando situado fora do perímetro de expansão urbana o disposto neste capítulo fica condicionado ao atendimento prévio das disposições específicas do perímetro de expansão urbana nesta Lei e à continuidade, às custas do empreendedor, das redes de infraestrutura e de serviços.

54



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

50

Art. 89. Fica vedada a criação de quadras ou lotes, decorrentes do parcelamento do solo, desdobro ou constituição de condomínio com dimensão superior a 10.000m² e testadas superiores a 150m.

Art. 90. O parcelamento do solo para fins rurais deverá respeitar o módulo mínimo estabelecido pelo INCRA, não se admitindo a constituição de condomínios com cota mínima de terreno inferior à mesma dimensão.

Art. 91. O parcelamento do solo para fins urbanos deverá respeitar as seguintes diretrizes:

- I. função social da propriedade urbana;
- II. respeito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado e à ordem urbanística;
- III. ocupação e o adensamento prioritário dos vazios urbanos;
- IV. urbanização compulsória;
- V. função socioambiental da propriedade urbana e da cidade;
- VI. capacidade de suporte da infraestrutura já existente.

Art. 92. Não se admitirá parcelamento do solo ou constituição de condomínios em áreas que não apresentem os seguintes aspectos:

- I. distância máxima de 500m do sistema de transporte coletivo urbano;
- II. rede de abastecimento de água;
- III. rede de coleta de esgoto e drenagem de águas pluviais;

55



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

51

IV. rede de energia elétrica;

V. rede viária pavimentada;

VI. coleta de resíduos sólidos a 500m do local pretendido para o empreendimento.

Parágrafo 1º- As redes de infraestrutura urbana exigidas neste artigo deverão estar condicionadas a sua ligação com as redes oficiais.

Parágrafo 2º- Nos perímetros de expansão urbana, os imóveis objeto de parcelamento do solo para fins urbanos ou constituição de condomínio devem ser lindeiros a usos urbanos já implantados ou área urbana consolidada.

Art. 93. Além da assinatura do proprietário do imóvel, todo processo requerendo parcelamento do solo para fins urbanos deverá conter comprovante de responsabilidade técnica assinado por profissional devidamente habilitado para tal.

Art. 94. Ficam sujeitos à avaliação, análise e aprovação da Comissão de Aprovação de Empreendimentos Imobiliários – COAP os seguintes empreendimentos:

I. parcelamento do solo para fins urbanos;

II. desdobro;

III. constituição de condomínios;

IV. empreendimentos de impacto;

V. planos urbanísticos das operações urbanas consorciadas.

Parágrafo 1º- O Município poderá firmar convênio com universidades para análise do parcelamento com relação aos aspectos ambientais do empreendimento para atuar junto à COAP.

56



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

52

Parágrafo 2º- Por ocasião da aprovação de qualquer empreendimento que lhe seja submetido, a COAP atualizará o valor venal conferido ao imóvel, tomando-se por referência seu valor de mercado.

Art. 95. A COAP será constituída de representantes dos seguintes órgãos e entidades:

- I. Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento e Meio Ambiente, através do Secretário e dos Departamentos de Desenvolvimento Urbano e Gestão Territorial e Meio Ambiente;
- II. Secretaria Municipal de Obras;
- III. Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana e Sistema Viário;
- IV. Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos;
- V. Departamento Autônomo de Água e Esgoto (DAAE);
- VI. Secretaria Municipal de Habitação;
- VII. Secretaria Municipal de Segurança e Defesa Civil.

Parágrafo único. A presidência da Comissão será ocupada pelo Secretário da SEPLADEMA.

Art. 96. No perímetro urbano não será admitida aprovação de empreendimentos imobiliários nos seguintes locais:

- I. terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, sem qualquer medida prévia de mitigação;
- II. que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, ou que causem instabilidade do solo da área;
- III. sujeitos a deslizamentos de terra ou erosão, antes de tomadas as providências necessárias para garantir a estabilidade geológica e geotécnica;

57



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

53

IV. onde a poluição ambiental comprovadamente impeça condições sanitárias adequadas;

V. onde for técnica ou economicamente inviável a implantação de infraestrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos comunitários;

VI. onde houver proibição para esse tipo de empreendimento em virtude de leis de proteção do meio ambiente ou do patrimônio paisagístico, ecológico, turístico, artístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico ou espeleológico.

Parágrafo 1º- O empreendedor deverá apresentar, juntamente com o projeto do parcelamento ou constituição de condomínio, laudo técnico, assinado por profissional habilitado, comprovando a observância dos condicionantes previstos neste artigo.

Parágrafo 2º- Os parcelamentos do solo e constituição de condomínios só serão aprovados conforme o zoneamento e o uso permitido regulamentado para o local em questão.

Parágrafo 3º- Todo novo empreendimento deverá ser acompanhado de um laudo de caracterização ambiental com anotação de responsabilidade técnica de um profissional habilitado definindo as áreas de preservação permanente.

Seção II – Dos Requisitos Urbanísticos do Loteamento

Art. 97. Constituem-se requisitos urbanísticos a serem observados pelos parcelamentos do solo o lote mínimo e a testada mínima do lote, conforme zoneamento aplicável ao imóvel, nos termos estabelecidos pelo Anexo XII – Quadros de Lotes e Testadas Mínimas.

58



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

54

Art. 98. Os loteamentos definidos no Anexo XII – Quadros de Lotes e Testadas Mínimas, respeitarão, além do disposto para a zona de situação, restrições ao desdobro e dimensionamento mínimo do lote e da testada frontal que lhes forem especificados.

Art. 99. Os lotes não poderão abranger ou confinar com Áreas de Preservação Permanente (APP), devendo ser separados das mesmas pelo sistema viário.

Parágrafo único – Não havendo alternativa locacional para implantação de sistema viário de acesso às Áreas de Preservação Permanente (APP) e não sendo estas contíguas a área verde ou de lazer pública pré-existente, poderá ser admitida a incorporação da APP pela área do lote.

Art. 100. Os loteamentos deverão destinar o equivalente a 10% da área líquida urbanizável da gleba para uso institucional público.

Parágrafo 1º- No caso de loteamentos implantados em áreas iguais ou superiores a 60.000m² destinados a usos industriais, especialmente aqueles previstos nas categorias de usos não-residenciais de níveis 3 e 4 (NR3 e NR4), será exigível 1% da área líquida urbanizável da gleba para uso institucional público.

Parágrafo 2º- A área destinada ao uso institucional deverá ser plenamente edificável, contínua e não deverá ter declividade superior a 10%, sendo que a municipalidade, através de seus órgãos competentes, poderá solicitar a alteração do local proposto pelo empreendedor a fim de contemplar as reais necessidades do município.

Parágrafo 3º- Em caso excepcional e com parecer favorável da COAP, poderá haver descontinuidade nas áreas previstas no caput, no montante que ultrapassar os 10.000m².

Art. 101. Os loteamentos deverão destinar 20% da área líquida urbanizável da gleba para a implantação de sistemas de áreas verdes e de lazer.

59



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

55

Parágrafo único - Admitir-se-á o cômputo de Áreas de Preservação Permanente (APP) até a metade do percentual solicitado neste artigo.

Art. 102. O loteador fica obrigado a dotar as áreas institucionais, verdes e de lazer de passeio público e urbanizar e realizar a manutenção nas áreas destinadas ao sistema de lazer do empreendimento até 2 anos da emissão do certificado de conclusão.

Art. 103. O loteador fica obrigado a projetar, aprovar e executar sistemas estruturais de infiltração, retenção ou retardamento do fluxo das águas pluviais, atendendo às diretrizes e especificações do Município.

Art. 104. As vias públicas dos loteamentos deverão articular-se com o sistema viário existente e inserir-se no sistema viário projetado, dando continuidade às vias e a ampliação da hierarquia viária explicitada no Plano Diretor de Mobilidade Urbana de Rio Claro, mediante diretrizes definidas pelo Município.

Art. 105. As vias públicas deverão harmonizar-se com a topografia local, garantir o acesso público às áreas de uso comum do povo e às áreas privadas.

Art. 106. Fica vedada a aprovação de lote sem testada para via pública.

Art. 107. As vias públicas devem atender às dimensões previstas no Anexo VI.a. – Quadro de Dimensões e Requisitos do Sistema Viário, não se admitindo dimensões inferiores àquelas definidas para as vias locais.

60



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

56

Parágrafo 1º- Os passeios públicos das vias locais deverão manter 1/3 de área permeável e plantio de árvores conforme diretrizes definidas pelo Município.

Parágrafo 2º- A implantação de mobiliário urbano poderá ocorrer na parte permeável do passeio público.

Parágrafo 3º- Os passeios públicos preservarão largura mínima de 1,50m, livre de obstáculos, para a passagem de pedestres e cadeirantes.

Art. 108. Nos loteamentos confrontantes às vias expressas, arteriais ou à faixa de domínio de rodovias e ferrovias, fica o empreendedor obrigado a implantar via marginal contígua a mesma, respeitada a faixa de domínio, de modo a promover a conciliação atual ou pretendida com a hierarquia viária e observando-se as diretrizes expedidas pelo Município.

Art. 109. Ao longo das faixas de domínio público ao longo de rodovias, ferrovias, gasodutos e linhas de transmissão de energia será obrigatória a reserva de faixa não edificante, nas dimensões indicadas pelo órgão responsável por sua manutenção.

Parágrafo único – Nas estradas municipais localizadas nos perímetros rural e de expansão urbana será exigida uma faixa não edificante de 30m de cada lado.

Art. 110. Em loteamentos com mais de 200 lotes ou com área superior a 60.000m², o Município definirá um ou mais Corredores de Atividades Diversificadas (CAD), que passará a constar do zoneamento municipal.

Parágrafo 1º- O disposto neste artigo não se aplica aos loteamentos exclusivamente industriais.



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

57

Parágrafo 2º- A conversão de qualquer zoneamento para CAD, conforme prevista acima far-se-á automaticamente por ocasião da aprovação.

Art. 111. Para glebas de grandes dimensões, admite-se o desmembramento que origine lotes não inferiores a 100.000m², dispensando-se dos requisitos urbanísticos exigidos nesta Lei.

Parágrafo único - Os lotes originados conforme disposto no *caput* deste artigo não afastam a necessidade de atendimento dos requisitos urbanísticos em parcelamentos do solo e constituição de condomínios subsequentes.

Seção III – Dos Requisitos Urbanísticos para os Desmembramentos

Art. 112. Os desmembramentos de glebas no perímetro urbano e de expansão urbana, quando executados para fins urbanos, atenderão aos requisitos estabelecidos no Anexo XII – Quadros de Lotes e Testadas Mínimas.

Art. 113. Os desmembramentos de áreas superiores a 10.000 m² ficam obrigados ao atendimento de todas as disposições desta Lei referentes ao loteamento.

Parágrafo único - Fica reduzida a exigência de áreas verdes e de lazer para 10% da área líquida urbanizável.

Seção IV – Dos Requisitos Urbanísticos para os Desdobros



Art. 114. Os desdobros de lotes nos perímetros urbano e de expansão urbana, quando executados para fins urbanos, atenderão aos requisitos estabelecidos no Anexo XII – Quadros de Lotes e Testadas Mínimas.

Art. 115. Os desdobros de áreas superiores a 10.000 m² ficam obrigados ao atendimento de todas as disposições desta Lei referentes ao loteamento.

Seção V – Dos Requisitos Urbanísticos para os Condomínios

Art. 116. Os condomínios regulados nesta Lei compreendem os usos residenciais R2, Rhis2 e R3, não-residenciais (NR) de qualquer nível e mistos (MI).

Art. 117. Ficam vedados condomínios em glebas ou lotes maiores que 10.000m².

Parágrafo 1º- A dimensão máxima para implantação do uso R3 (vilas) é reduzida a 6.000m².

Parágrafo 2º- Nos casos de condomínios com usos exclusivamente classificados como NR3 e NR4, a área máxima será majorada a 20.000m².

Art. 118. Quando da aprovação do condomínio, deverão ser indicadas diretrizes viárias que não interrompam a continuidade das vias expressas ou arteriais existentes ou projetadas.

Art. 119. O condomínio não poderá apresentar dimensão superior a 10.000m² de área ou 150m de testada.



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

59

Parágrafo único - Em caso de implantação de condomínio lindeiro a outro condomínio pré-existente será considerado o somatório das áreas para fins de enquadramento no *caput* deste artigo.

Art. 120. Os condomínios deverão relacionar-se com as vias públicas e demais logradouros confrontantes da seguinte maneira:

- I. implantação de passeios públicos;
- II. implantação de barreiras de acesso como muros, grades, portões ou vegetação limitadas a 3m de altura em relação às áreas públicas, não representando vedação visual maior que 50% de sua extensão.

Art. 121. Os condomínios, independentemente de seu uso, deverão apresentar uma vaga de garagem para cada unidade autônoma.

Parágrafo único – Fica reduzida pela metade a exigência contida no *caput* no caso de unidades autônomas correspondentes a habitações de interesse social decorrentes dos usos R_his2.

Art. 122. O uso R3, além das exigências de ocupação estabelecidas nesta Lei, deverá apresentar os seguintes requisitos:

- I. área mínima de 105m² de terreno por unidade autônoma;
- II. testada mínima de 6m por unidade autônoma;
- III. via interna com leito carroçável de pelo menos 7m e praça de retorno.

Art. 123. Compete exclusivamente aos condôminos:



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

60

- I. implantação e manutenção de sua infraestrutura e das áreas e equipamentos de uso comum;
- II. manutenção de passeios públicos de seu entorno;
- III. instalação e manutenção dos equipamentos de prevenção e combate a incêndios;
- IV. manutenção da coleta dos resíduos e disposição de local apropriado, internamente ao condomínio, junto à divisa do passeio público para correta armazenagem e coleta pelo serviço público.

Título III – Dos Instrumentos Urbanísticos e Tributários de Indução do Desenvolvimento Urbano e Rural

Capítulo I – Das Disposições Gerais

Art. 124. O Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Rio Claro adota em todos os seus termos, naquilo que lhe compete, os instrumentos jurídico-urbanístico e tributário específicos da Política Urbana instituídos pelo Estatuto da Cidade, Lei Federal 10.257 de 10 de julho de 2001, sem prejuízo dos demais previstos no restante da legislação federal e estadual.

Art. 125. O Município poderá utilizar-se do pagamento por serviços ambientais prestados por imóveis localizados na Macrozona de Preservação Ambiental.

Parágrafo 1º- O disposto neste artigo será custeado com recursos originários do Fundo de Desenvolvimento do Meio Ambiente (FUNDEMA), parcerias com empreendedores incumbidos

65



de ações de mitigação ou compensação ambiental ou com recursos oriundos de Termos de Compromisso de Recuperação Ambiental (TCRAs), entre outros.

Parágrafo 2º- Serão priorizadas para o pagamento por serviços ambientais áreas de matas ciliares, áreas de preservação permanente, reservas legais de imóveis rurais e fragmentos de vegetação significativa, assim considerados aqueles necessários à manutenção do solo e produção e melhoria da qualidade das águas.

Parágrafo 3º- O Município regulamentará a possibilidade de pagamento por serviços ambientais no prazo de dois anos, calculando os valores de remuneração em função de UFIRCs e respeitando-se a proporcionalidade à área com cobertura vegetal preservada.

Art. 126. O Município procederá ao tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano de valor histórico, arquitetônico, cultural, arqueológico e paisagístico.

Parágrafo 1º- A intenção de tombamento pelo Município será publicada na imprensa oficial local, ficando vedada qualquer alteração no bem que não se destine à sua manutenção ou eliminação de situações de risco.

Parágrafo 2º- A intenção de tombamento do bem deve especificar o grau de tombamento, a área envoltória a ser atingida e os parâmetros a serem alterados dentro desse perímetro, podendo-se estabelecer envoltórias com restrições distintas.

Parágrafo 3º- Após publicada a intenção de tombamento, o proprietário terá 45 dias para se manifestar acerca das condições do tombamento.

Parágrafo 4º- A decisão de tombamento caberá ao Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico, Arquitetônico e Turístico de Rio Claro.

Parágrafo 5º- Aplicar-se-ão aos bens tombados e às áreas envoltórias definidas no parágrafo anterior as disposições relativas às ZEPACs.



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

62

Art. 127. São compreendidos os seguintes graus de tombamento:

- I. grau 1: destinado a edificações e obras que deverão ser objeto de conservação total, externa e interna;
- II. grau 2: para edificações e obras que, mesmo que descaracterizadas, devam ser objeto de restauração total ou parcial de seu exterior, sem prejuízo de alterações em seu interior.

Seção I – Do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios

Art. 128. Ficam definidos como passíveis de parcelamento, edificação, ou utilização compulsórios os imóveis iguais ou maiores que 300m² localizados na Macrozona Urbana não edificados, subutilizados ou não utilizados.

Parágrafo 1º- Consideram-se não edificados os imóveis que não tenham edificações aprovadas perante o Município ou que tenham sido aprovadas há mais de 5 anos pelo Município e não tenham sido executadas.

Parágrafo 2º- Consideram-se subutilizados os imóveis que não alcancem o coeficiente de aproveitamento mínimo definido nesta Lei.

Parágrafo 3º- Consideram-se não utilizados os imóveis que, mesmo atingindo o coeficiente de aproveitamento mínimo, estejam em ruínas, ofereçam riscos à salubridade ou segurança da população, tenham sido objeto de demolição, embargo, abandono, desabamento, paralisação por mais de 3 anos da execução de projeto regularmente aprovado ou ainda, cuja desocupação seja comprovada por meio de consulta às concessionárias de serviços essenciais como água e energia.

67



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

63

Art. 129. Não se sujeitam ao parcelamento, edificação e utilização compulsórios, os imóveis:

- I. localizados em ZUS ou que não atinjam o coeficiente de aproveitamento mínimo em decorrência de restrições da legislação ambiental;
- II. majoritariamente ocupados com atividades econômicas que não demandem edificações para a realização de suas atividades, excetuados os estacionamentos;
- III. localizados em ZEPACs.

Art. 130. O Município priorizará imóveis passíveis de parcelamento, edificação e utilização compulsórios conforme identificação no Anexo XIV – Mapa dos Perímetros Prioritários para Aplicação do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios.

Art. 131. Os proprietários dos imóveis enquadrados nas hipóteses de parcelamento, edificação e utilização compulsórios serão notificados pelo Município para promover ao adequado aproveitamento dos imóveis.

Parágrafo 1º- A notificação será realizada por servidor da Secretaria de Planejamento, Desenvolvimento e Meio Ambiente.

Parágrafo 2º- A notificação será pessoal para o proprietário residente no Município de Rio Claro e por carta registrada com aviso de recebimento, caso o proprietário for domiciliado fora do Município.

Parágrafo 3º- Após 3 tentativas frustradas e devidamente registradas em ata, a notificação poderá ser realizada por edital, em jornal de circulação local, durante 3 dias consecutivos.



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

64

Parágrafo 4º- Em caso de condomínio, todos os co-proprietários deverão ser notificados, vedada a alegação de desconhecimento da notificação de co-proprietário cujo cônjuge a tenha recebido regularmente.

Parágrafo 5º- Em caso de pessoa jurídica, a notificação far-se-á na pessoa de seu representante legal, com poderes para recebimento de notificações.

Art. 132. Procedida à notificação por órgão da Secretaria de Planejamento, Desenvolvimento e Meio Ambiente, fica facultado ao proprietário notificado recorrer do enquadramento de seu imóvel para parcelamento, edificação e utilização compulsórios, em até 5 dias úteis, em requerimento próprio, protocolizado perante o Município.

Art. 133. Decorrido o prazo sem qualquer manifestação do proprietário ou no caso de não serem acolhidos os argumentos a afastarem a incidência do instrumento de parcelamento, edificação e utilização compulsórios, o processo administrativo referente ao imóvel será encaminhado à Procuradoria do Município para providências necessárias à sua averbação à margem da matrícula ou outro título de domínio do imóvel.

Art. 134. O parcelamento, edificação e utilização compulsórios de imóvel enquadrado pela presente Lei será tratado em processo administrativo autuado pela Secretaria de Planejamento, Desenvolvimento e Meio Ambiente, do qual constarão as características do imóvel, a razão que ensejou seu enquadramento para aplicação do instrumento e a notificação, incluindo suas tentativas e o seu cumprimento, eventuais recursos e averbação em cartório de registro de imóveis.

Parágrafo único - Após averbada a notificação, caberá ao Município informar sobre o ônus de parcelamento, edificação e utilização compulsórios incidente sobre o imóvel nos seus documentos oficiais emitidos.



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

65

Art. 135. Após averbada a notificação à margem da matrícula ou outro título de domínio do imóvel, deverão ser observados os seguintes prazos:

- I. 1 ano para apresentação de documento que comprove, alternativamente:
 - a) haver utilização do imóvel nos últimos 8 meses;
 - b) protocolo de pedido de aprovação de parcelamento do solo ou de edificação nova, condominial ou não, não se configurando o mero desdobro do lote como meio hábil a caracterizar seu parcelamento.
- II. 2 anos para o início das obras, após a aprovação do projeto;
- III. 5 anos para conclusão da obra, após seu início.

Parágrafo único - A solicitação de diretrizes não se caracteriza como protocolo do pedido de aprovação de parcelamento do solo ou de edificação, para os termos desta Lei.

Art. 136. O ônus do parcelamento, edificação e utilização compulsórios incidente no imóvel e averbado no registro de imóveis persiste independentemente de transmissão do imóvel por ato "inter vivos" ou "causa mortis".

Seção II – Do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) Progressivo no Tempo

Art. 137. O descumprimento de qualquer dos prazos previstos nesta Lei para o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, contados a partir da averbação da notificação no cartório de registro de imóveis, deve ser informado à Secretaria de Economia e Finanças, para aplicação do IPTU progressivo no tempo.

Parágrafo único – O descumprimento será informado com base no levantamento de protocolos de solicitações dos proprietários notificados.



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

66

Art. 138. A aplicação do IPTU progressivo no tempo ocorrerá por meio da duplicação anual e progressiva da alíquota de IPTU incidente sobre o imóvel, para lançamento no exercício fiscal do ano subsequente.

Parágrafo 1º- A alíquota majorada limitar-se-á a 15% do valor venal do imóvel.

Parágrafo 2º- Após 5 anos de majoração, o Município manterá a aplicação da alíquota até seu maior limite majorado enquanto não for concluído parcelamento do solo ou edificação, tampouco comunicada e comprovada a efetiva utilização do imóvel.

Parágrafo 3º- Fica vedada a fixação de alíquota própria, isenção ou qualquer outro benefício tributário que não esteja previsto nesta Lei.

Art. 139. Aplicam-se ao IPTU progressivo no tempo, de maneira subsidiária as demais disposições da legislação tributária municipal e federal.

Art. 140. Em caso de recurso administrativo contra a majoração das alíquotas, o Município somente poderá decidir conforme o cumprimento ou não da obrigação de parcelamento, edificação e utilização compulsórios.

Seção III – Da Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública

Art. 141. Decorridos os 5 anos de cobrança do IPTU progressivo no tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação e utilização, o Município

71



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

67

deverá proceder à desapropriação do imóvel com pagamento exclusivamente em títulos da dívida pública.

Art. 142. Os títulos da dívida pública previstos nesta Lei terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais, nos termos do art. 8º da Lei Federal nº 10.257/2001.

Parágrafo 1º- O valor real da indenização refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação.

Parágrafo 2º- Não serão computados para o cálculo da indenização expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

Art. 143. O Município fica obrigado a proceder ao adequado aproveitamento do imóvel, nos termos desta Lei, no prazo de 5 anos da incorporação do imóvel ao seu patrimônio, por meio do competente registro.

Seção IV – Do Direito de Preempção

Art. 144. O Município de Rio Claro terá preferência para aquisição dos imóveis que venham a ser objeto de compromisso ou alienação onerosa entre particulares situados no perímetro da Macrozona Urbana, priorizando-se aqueles definidos no Anexo XV – Mapa dos Perímetros Sujeitos a Operação Urbana Consorciada e os que vierem a ser expressamente identificados em decreto do Poder Executivo Municipal.

72



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

68

Art. 145. A preferência exercida pelo Município se dará para o atendimento das seguintes necessidades:

- I. regularização fundiária;
- II. execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III. constituição de reserva fundiária;
- IV. ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V. implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI. criação de espaços públicos, de áreas verdes e de lazer;
- VII. criação de unidades de conservação ou proteção de áreas de interesse ambiental;
- VIII. proteção de áreas de especial interesse histórico, cultural, artístico ou paisagístico;
- IX. melhoria e ampliação da infraestrutura urbana ou da rede viária.

Art. 146. Serão priorizados ao exercício do direito de preferência para aquisição os imóveis notificados para o parcelamento, edificação e parcelamento compulsórios que ainda não tenham atendido aos prazos e obrigações dispostas nesta Lei e estejam dentro do perímetro definido nesta Lei como passível de operações urbanas consorciadas.

Art. 147. Caberá ao proprietário do imóvel notificar o Município de sua intenção de venda, procedendo o Município de acordo com o disposto no art. 27 da Lei Federal nº 10.257/2001– Estatuto da Cidade.



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

69

Seção V – Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 148. Entende-se como outorga onerosa do direito de construir a faculdade concedida ao proprietário de imóvel, para que este, mediante contrapartida ao Poder Executivo Municipal, possa construir acima do coeficiente de aproveitamento básico até o limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento máximo permitido.

Art. 149. Para o cálculo da outorga onerosa do direito de construir, adotar-se-á o valor do metro quadrado apresentado na planta genérica do Município para o local de situação do imóvel, considerando-se apenas o terreno, sem edificação de qualquer padrão.

Art. 150. O pagamento da outorga onerosa do direito de construir condiciona a emissão do alvará de construção.

Art. 151. Ficam isentos da outorga onerosa os empreendimentos considerados de interesse social.

Art. 152. Os recursos auferidos com a outorga onerosa do direito de construir serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, para cumprimento de suas finalidades.

Seção VI – Das Operações Urbanas Consorciadas

Art. 153. Fica facultada ao Município a elaboração de legislação específica e realização



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

70

de operação urbana consorciada na orla ferroviária inserida no perímetro urbano de seu território, de acordo com as disposições dos artigos 32, 33 e 34 da Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade.

Art. 154. A Operação Urbana Consorciada na orla ferroviária tem como objetivo principal criar um eixo estruturador para o sistema viário municipal e transporte público com a Rodovia Washington Luis, acompanhado do fortalecimento da geração de emprego, renda e moradia a partir de diversificação de usos residenciais, comerciais e de serviços, os quais deverão ser integradores das margens da antiga linha férrea.

Art. 155. Também se constituem objetivos da Operação Urbana Consorciada na orla ferroviária o melhoramento de bairros com maior precariedade abrangidos por seu perímetro e a conexão de vazios urbanos atualmente representados pelo Aeródromo e a antiga Estação Ferroviária e suas oficinas.

Art. 156. A aprovação de lei específica da Operação Urbana Consorciada na orla ferroviária impõe o recolhimento dos valores auferidos com a outorga onerosa do direito de construir para um fundo próprio da operação urbana consorciada, gerido por conselho tripartite formado pelo Poder Executivo Municipal, CDU e representantes da sociedade civil, revertendo-se a integralidade de sua arrecadação à aplicação no perímetro definido pela legislação específica.

Parágrafo único – As finalidades de aplicação de recursos auferidos serão as mesmas identificadas para o uso de recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

75



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

71

Art. 157. A lei específica a disciplinar a Operação Urbana Consorciada poderá estabelecer perímetros distintos para captação dos recursos e aplicação destes, desde que respeitado o perímetro total previsto nesta Lei.

Art. 158. As Operações Urbanas Consorciadas terão como finalidade:

- I. otimização de áreas envolvidas em intervenções urbanísticas, aproveitamento de áreas consideradas subutilizadas e recuperação de áreas urbanas degradadas;
- II. implantação de programas de habitação de interesse social;
- III. ampliação e melhoria da rede de transporte público coletivo;
- IV. proteção, manutenção e/ou recuperação de patrimônio histórico, arqueológico, cultural, arquitetônico e natural;
- V. melhoria e ampliação da infraestrutura e do sistema viário;
- VI. dinamização de áreas visando à geração de empregos;
- VII. reurbanização e tratamento urbanístico de áreas;
- VIII. reconversão de processo de desocupação ou degradação urbanística;
- IX. delimitação por áreas de adensamento prioritário;
- X. investimento em obras de macro-drenagem;
- XI. investimento em infraestrutura e construção de equipamentos públicos para políticas públicas em geral;
- XII. investimento em infraestrutura para desenvolvimento de políticas públicas em geral e na aplicação ações para esporte, cultura, lazer e ensino técnico;
- XIII. investimento no sistema de informação municipal previsto nesta lei.



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

72

Art. 159. Poderão ser previstas nas Operações Urbanas Consorciadas as seguintes medidas:

- I. modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental e o impacto de vizinhança delas decorrentes;
- II. regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente;
- III. ampliação dos espaços públicos e implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- IV. oferta de habitação de interesse social;
- V. melhoramento do sistema viário e da estruturação do transporte coletivo;
- VI. ampliação de áreas livres e da rede de equipamentos públicos.

Art. 160. Lei específica aprovará a Operação Urbana Consorciada, cujo plano deverá conter, no mínimo:

- I. delimitação do perímetro da área de abrangência, conforme autorizado pelo Anexo XV – Mapa dos Perímetros Sujeitos a Operação Urbana Consorciada;
- II. detalhamento da finalidade da operação, em conformidade com este Plano;
- III. programa básico de ocupação da área e intervenções previstas;
- IV. elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV;



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

73

- V. programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- VI. solução habitacional dentro de seu perímetro ou vizinhança próxima, no caso da necessidade de remover os moradores de áreas de ocupação irregular;
- VII. garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor histórico, cultural, arquitetônico, paisagístico e ambiental, protegidos por tombamento ou lei;
- VIII. instrumentos urbanísticos previstos na operação;
- IX. contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios previstos nesta Lei;
- X. estoque de potencial construtivo adicional;
- XI. forma de controle da Operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil;
- XII. reserva de uma quantidade mínima prevista para habitações de interesse social;
- XIII. conta ou fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos.

Seção VII – Da Transferência do Direito de Construir

Art. 161. O proprietário de imóvel urbano, privado ou público, situados em ZUS e ZEPAC poderá utilizar-se ou alienar a interessado, o direito de construir consubstanciado no coeficiente de aproveitamento previsto por esta Lei.

78



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

74

Art. 162. A anuência expressa do proprietário do imóvel transmitente do potencial construtivo adicional, seja para si ou para outrem, condiciona a aprovação do empreendimento que demandar direito de construir além do coeficiente de aproveitamento básico.

Parágrafo 1º- A anuência far-se-á por escrito, no processo administrativo de aprovação do empreendimento, pelo proprietário do imóvel ou, no caso de condomínio, de todos os co-proprietários.

Parágrafo 2º- Poderão ser constituídos procuradores mediante escritura pública, com poderes expressos para proceder à anuência da transferência.

Parágrafo 3º- Só se admitirá a anuência de que trata este artigo pelo representante legal da pessoa jurídica com poderes expressos para assumir ou firmar compromissos.

Seção VIII - Da Análise de Pólos Geradores de Tráfego – PGT

Art. 163. Empreendimentos enquadrados como Pólos Geradores de Tráfego – PGT deverão realizar as seguintes medidas mitigadoras, dentro de prazos determinados, conforme Resolução da COAP:

- I. adequação viária do entorno, incluindo-se a melhoria em calçadas, dentro de raio de até 500m a partir do empreendimento;
- II. adequação de acessos de veículos, bicicletas e pedestres;
- III. alargamento de calçadas, com sua posterior incorporação ao patrimônio municipal;
- IV. adaptação e melhorias no mobiliário urbano relacionado ao transporte coletivo;
- V. destinação de áreas internas no lote para embarque e desembarque de passageiros;
- VI. destinação de áreas internas no lote para carga e descarga de mercadorias.



Art. 164. O não atendimento das medidas mitigadoras dos Pólos Geradores de Tráfego – PGT conforme condições e prazos determinados suspende a eficácia de quaisquer atos administrativos editados pelo Poder Executivo e prevê multa de 10 UFIRCs ou a unidade de valor que a substitua, por metro quadrado de área construída aprovada.

Seção IX- Do Estudo de Impacto de Vizinhaça – EIV e Relatório de Impacto de Vizinhaça - RIVI

Art. 165. A aprovação dos empreendimentos de impacto, assim caracterizados pela presente Lei, fica condicionada à elaboração e parecer favorável de Estudo de Impacto de Vizinhaça – EIV e Relatório de Impacto de Vizinhaça – RIVI.

Art. 166. Fica definida a responsabilidade do empreendedor de elaboração do EIV/RIVI, que poderão ser complementados a pedido da COAP.

Art. 167. O EIV/RIVI objetiva avaliar o grau de alteração da qualidade de vida da população residente ou usuária da área envolvida e suas imediações, e as necessidades de medidas corretivas ou mitigadoras, compatibilizando-as com a preservação, a recuperação e a manutenção da qualidade do meio ambiente, natural ou construído, destacando os aspectos positivos e negativos do empreendimento e incluir, no que couber, a análise e a proposição de solução para os seguintes aspectos:

- I. adensamento populacional e aumento de demanda de infraestrutura;
- II. uso e ocupação do solo;



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

76

- III. valorização ou desvalorização imobiliária;
- IV. patrimônios ou áreas de interesse histórico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico, ambiental, natural e urbanístico;
- V. equipamentos e mobiliários urbanos, comunitários e institucionais de saúde, educação, lazer e similares;
- VI. sobrecarga incidente na infraestrutura instalada e na capacidade de suporte, incluindo consumo de água e de energia elétrica, bem como geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;
- VII. sistema viário e de transportes, incluindo, entre outros, o sistema viário, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque, transporte coletivo e individual;
- VIII. geração de qualquer tipo de poluição;
- IX. impacto na segurança da população residente ou atuante no entorno.

Art. 168. O empreendedor deverá solicitar ao Município um termo de referência a orientar o EIV/RIV, a partir dos elementos listados no Anexo XVI – Roteiro de informações para elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) / Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV).

Parágrafo 1º- Conforme a peculiaridade do empreendimento ou de sua área envoltória, o Município poderá fazer exigências adicionais.

Parágrafo 2º- O Município poderá dispensar o atendimento de elementos que não sejam aplicáveis ao empreendimento.

Parágrafo 3º- O Município indicará a abrangência do EIV/RIV, limitando-se a um raio de 2km do local do empreendimento ou à distância aos equipamentos públicos e particulares a serem impactados.



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

77

Art. 169. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do RIVI, por meio da publicação de extrato de edital, com localização do empreendimento, área construída projetada, uso previsto, prazo para manifestações e condições de realização de consultas.

Art. 170. Qualquer cidadão poderá apresentar questionamento aos elementos constantes do RIVI no prazo de 15 dias, contados da publicação que lhe deu publicidade.

Parágrafo único - questionamentos deverão ser protocolizados tempestivamente perante o Município.

Art. 171. Havendo manifestações acerca do RIVI apresentado, o empreendedor deverá contra-arrazoar ou complementar as informações prestadas, o que condicionará sua análise pela COAP.

Art. 172. A exigência do EIV/RIVI não exclui a elaboração de quaisquer outros relatórios e licenças, sobretudo ambientais, requeridos nos termos da legislação.

Art. 173. Os empreendimentos de iniciativa do Poder Público, de qualquer instância da federação, sujeitam-se às disposições relativas ao EIV/RIVI.

Art. 174. A análise e aprovação do EIV/RIVI serão realizadas pela COAP, por meio de Resolução própria, a ser publicada juntamente com o extrato do Termo de Compromisso de Execução de Medidas Mitigadoras firmado pelo empreendedor.

82



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

78

Art. 175. Após análise, o Município solicitará a execução de obras e serviços de melhorias de infraestrutura urbana e equipamentos comunitários que sirvam à mitigação do impacto gerado pelo empreendimento, dentre os quais:

- I. melhoria ou ampliação das redes de infraestrutura;
- II. área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento;
- III. ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, ponto de ônibus, faixa de pedestres, sinalização, necessários à mitigação do impacto provocado pelo empreendimento;
- IV. proteção acústica e uso de filtros e outros procedimentos que minimizem os impactos da atividade;
- V. manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, desde que tombados ou em processo de tombamento, bem como recuperação ambiental da área, caso os mesmos sejam danificados pela construção do empreendimento;
- VI. construção de equipamentos sociais, comunitários e mobiliários urbanos em locais a serem definidos pela Administração Municipal.

Art. 176. Fica condicionado o parecer favorável do empreendimento pela COAP à assinatura de Termo de Compromisso do responsável pelo empreendimento.

Parágrafo único - O extrato do informativo do Termo de Compromisso, com a identificação do compromissário, empreendimento aprovado e valor das medidas mitigadoras do impacto será publicado na imprensa oficial do Município, no mês seguinte à sua assinatura.



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

79

Art. 177. A assinatura do Termo de Compromisso para realização de medidas mitigadoras impostas em decorrência de EIV/RIVI condiciona a aprovação do empreendimento por parte do Município.

Art. 178. O atendimento das medidas mitigadoras decorrentes de Termo de Compromisso assinado condiciona a análise e aprovação de quaisquer empreendimentos futuros por parte do empreendedor.

Seção X – Da Regularização Fundiária

Art. 179. A regularização fundiária do Município de Rio Claro compreende as seguintes modalidades:

- I. regularização fundiária de interesse social, que se aplicará a assentamentos irregulares ocupados cuja maioria de sua população residente tenha renda mensal familiar de até 6 salários mínimos, exclusivamente localizados em ZEIS, assim definidas nesta Lei;
- II. regularização fundiária de interesse específico, aquela a ser adotada em assentamentos irregulares não caracterizados na hipótese do inciso anterior.

Art. 180. Os casos enquadrados como regularização fundiária de interesse social não implicam o compartilhamento de custos da urbanização e regularização jurídica e patrimonial com seus beneficiários, o que não afasta a possibilidade de responsabilização administrativa, cível ou criminal dos agentes promotores.



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

80

Art. 181. Poderão ser adotados, no âmbito local, os seguintes instrumentos para a regularização fundiária de interesse específico:

- I. concessão de uso especial para fins de moradia (CUEM) e autorização de uso, regulados pela Medida Provisória nº 2.220/2001;
- II. concessão de direito real de uso (CDRU);
- III. direito de superfície;
- IV. usucapião especial de imóvel urbano e demarcação urbanística;
- V. legitimação de posse.

Art. 182. A regularização fundiária de interesse social poderá ocorrer em lotes ou edificações situados em Áreas de Preservação Permanente, ocupadas até 28 de dezembro de 2007 e inseridas em área urbana consolidada, desde que estudo técnico comprove que esta intervenção implica a melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação irregular anterior.

Parágrafo único - O estudo técnico referido no artigo anterior será elaborado por profissional legalmente habilitado da SEMHAB ou dos demais órgãos municipais e deverá conter os seguintes elementos:

- a. caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada;
- b. especificação dos sistemas de saneamento básico;
- c. proposição de intervenções para o controle de riscos geotécnicos e de inundações, quando caracterizados, informando sua ausência quando for

85



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

81

o caso;

- d. forma de recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;
- e. comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental, considerados o uso adequado dos recursos hídricos e a proteção das unidades de conservação, quando for o caso;
- f. comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta;
- g. garantia de acesso público aos corpos d'água, quando for o caso.

Art. 183. Admite-se a regularização fundiária, em qualquer das modalidades previstas nesta Lei, em unidades de conservação de uso sustentável, assim definidas pela Lei Federal nº 9.985, de 18 de julho de 2000, desde que tenham a anuência do respectivo Conselho Gestor.

Art. 184. Serão objeto de regularização fundiária de interesse específico todos os assentamentos irregulares localizados fora das ZEIS no Município, desde que comprovadamente ocupados por meio de reconstrução aerofotogramétrica de 2010.

Parágrafo 1º- O Município poderá estabelecer a redução das dimensões mínimas de testadas, lotes e sistema viário, limitando-se a 5m, 125m² e 7m, respectivamente.

Parágrafo 2º- As áreas reservadas para a implantação de sistema viário, áreas verdes e livres de lazer ou institucionais poderão ser dispensadas, a critério do Município, desde que a diferença para as áreas públicas exigíveis seja implantada em outro local.

Parágrafo 3º- A equiparação entre as áreas a serem destinadas ao Município far-se-á por



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

82

meio de sua equivalência em valor venal.

Art. 185. Facultativamente, poderá o poder público municipal, por meio da sua administração direta e indireta, responsabilizar-se pela implantação dos equipamentos de infraestrutura urbana nos casos de regularização fundiária de interesse específico, ficando nessas hipóteses obrigado ao recolhimento de contribuição de melhoria a ser revertido ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Parágrafo único - A responsabilidade de pagamento da contribuição de melhoria prevista neste artigo é solidária entre beneficiários das obras, promotores do empreendimento irregular e proprietários da área.

Art. 186. Após regularizado o assentamento por qualquer modalidade não se admitem desdobros, desmembramentos ou loteamentos dentro de seu perímetro que não atendam à dimensão mínima definida em cada caso.

Parágrafo único – Também não se admite a constituição de condomínios em características com área mínima de terreno por moradia menor que as vilas (R3).

Art. 187. As normas aplicáveis aos assentamentos regularizados são aquelas previstas nesta Lei, facultando-se a redução de recuos aos casos de edificação preexistente à conclusão da regularização.

87



Título IV - Do Sistema de Planejamento e Acompanhamento do Desenvolvimento Urbano

Capítulo I – Diretrizes Gerais

Art. 188. O sistema de planejamento e gestão urbana do Município é constituído pelo conjunto de órgãos da administração direta e indireta do Poder Executivo e dos Conselhos Municipais, com participação da sociedade civil, sendo previstas as seguintes diretrizes:

- I. implementação do planejamento como processo permanente e flexível, capaz de se adaptar continuamente às mudanças exigidas pelo desenvolvimento do Município;
- II. integração dos diversos agentes públicos e privados intervenientes no processo de planejamento e gestão;
- III. acompanhamento e avaliação dos resultados da implementação do Plano Diretor;
- IV. criação e atualização de um sistema de informações municipais;
- V. atualização permanente da planta genérica de valores e da base cadastral do Município;
- VI. ampla divulgação dos dados e informações;
- VII. modernização administrativa.

Capítulo II – Do Sistema Municipal de Planejamento Urbano



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

84

Art. 189. O Sistema Municipal de Planejamento Urbano é composto por:

- I. órgãos da administração direta e indireta, em especial as secretarias municipais:
 - a) Secretaria Municipal de Planejamento, Desenvolvimento e Meio Ambiente;
 - b) Secretaria Municipal de Obras e Serviços;
 - c) Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana e Sistema Viário;
 - d) Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos;
 - e) Departamento Autônomo de Água e Esgoto;
 - f) Secretaria Municipal de Habitação;
 - g) Defesa Civil.
- II. conselhos municipais:
 - a) Desenvolvimento Urbano (CDU);
 - b) Defesa do Meio Ambiente (COMDEMA);
 - c) Habitação.
- III. entidades e membros da sociedade civil organizada, incluídas instituições de ensino.

Art. 190. São instrumentos do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Urbana:

- I. plano diretor de desenvolvimento e legislação urbanística e ambiental municipal;
- II. planos e programas setoriais Municipais;
- III. plano plurianual;

89



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

85

IV. lei de diretrizes orçamentárias;

V. lei orçamentária anual.

Parágrafo único – Os planos e programas setoriais serão submetidos aos seus respectivos conselhos.

Capítulo III – Do Sistema de Informações Municipais

Art. 191. O Sistema de Informações Municipais tem como objetivo fornecer informações para o planejamento, o monitoramento, a implementação e a avaliação da política urbana, subsidiando a tomada de decisões ao longo do processo.

Art. 192. O Sistema de Informações Municipais tem por diretriz garantir a transparência dos processos decisórios do Município, especialmente aqueles incidentes na forma de ocupação e utilização de seu território.

Art. 193. O Sistema de Informações Municipais será instrumentalizado por meio de dados atualizados, assim como informações e indicadores sociais, culturais, econômicos, financeiros, patrimoniais, administrativos, físico-territoriais, inclusive cartográficos, ambientais, imobiliários e outros de relevante interesse para o Município.

Art. 194. Para implementação do Sistema de Informações Municipais – SIM – o município promoverá gradual ampliação da utilização pelos órgãos públicos e crescente publicização de dados não sigilosos de um banco de dados georreferenciados.

Art. 195. O Município obriga-se a disponibilizar permanentemente a qualquer cidadão



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

86

para consulta em sítio eletrônico os mapas e delimitações georreferenciadas correspondentes aos anexos desta Lei.

Art. 196. O Sistema de Informações Municipais deverá produzir e promover a divulgação de materiais informativos e de orientação para o cidadão sobre questões relativas ao plano diretor e os instrumentos de planejamento municipal.

Capítulo IV – Do Conselho de Desenvolvimento Urbano

Art. 197. O Conselho de Desenvolvimento Urbano - CDU é órgão consultivo em matéria de natureza urbanística e de política urbana, de caráter permanente, integrante da estrutura da Administração Pública Municipal e composto de forma paritária, por representantes do Poder Público Municipal e da sociedade civil.

Art. 198. As competências e disciplina acerca do funcionamento do CDU são objeto de lei específica.

Capítulo V – Do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano

Art. 199. Fica instituído o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU, cujos recursos serão aplicados para as finalidades definidas nesta Lei.



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

87

Art. 200. As deliberações referentes às ações custeadas do FMDU serão realizadas por meio da COAP, condicionando-se à prévia oitiva do CDU e do COMDEMA.

Parágrafo único - As ações custeadas que ultrapassem 350mil UFIRCs devem ser precedidas de audiência pública, convocada previamente com antecedência de 15 dias.

Art. 201. Os recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU serão empregados para as seguintes finalidades:

- I. regularização fundiária;
- II. execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III. constituição de reserva fundiária;
- IV. pagamento por serviços ambientais;
- V. ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- VI. criação de espaços públicos, de áreas verdes e de lazer;
- VII. criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII. proteção de áreas de especial interesse histórico, cultural, artístico ou paisagístico;
- IX. melhoria e ampliação da infraestrutura urbana ou da rede viária.

Título V – Das Disposições Finais e Transitórias

Art. 202. No prazo de até 6 meses a partir da aprovação desta Lei deverá ser instrumentalizado o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, mediante abertura de



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

88

conta corrente apartada em instituição financeira adotada pelo Município para sua movimentação bancária.

Art. 203. As regras de controle e acompanhamento da arrecadação e da aplicação dos recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano serão objeto de regulamentação própria.

Art. 204. O Município procederá à adequada demarcação e regularização patrimonial dos seguintes parques e áreas de interesse ambiental visando sua caracterização como unidades de conservação municipal:

- I. Fazenda Mata Negra;
- II. Lago Azul;
- III. Lagoa Seca do Cervezão;
- IV. Lagoa do Wenzel;
- V. Jardim São Paulo;
- VI. Jardim Paulista II;
- VII. Mãe Preta;
- VIII. Florença e Águas Claras;
- IX. Córrego São Joaquim;
- X. Jardim Bonsucesso;
- XI. Benjamin de Castro;
- XII. Lagoa de Ajapi;



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

89

- XIII. São Miguel;
- XIV. Ribeirão Claro;
- XV. Rio Corumbataí;
- XVI. Bosque da Saúde;
- XVII. Guanabara;
- XVIII. Córrego Olinda;
- XIX. Jardim Conduta;
- XX. Núcleo Administrativo Municipal.

Parágrafo único - A instalação de atividades ou de edificações em imóveis descritos neste artigo serão objeto de aprovação pelo COMDEMA.

Art. 205. Para aplicação desta Lei, ficam estabelecidas as seguintes disposições:

- I. todos os edifícios deverão possuir, nas saídas de veículos em rampas (ascendentes ou descendentes), um trecho de, no mínimo, 3 m, em nível com o passeio público;
- II. edifícios públicos deverão possuir mecanismos (rampas, elevadores e outros) que garantam o acesso de pessoas portadoras de necessidades especiais em todas as dependências, e os edifícios existentes deverão se adequar à referida exigência quando reformados;
- III. fica proibida a construção de subsolos nas edificações com testadas para as ruas e avenidas que circundem o Jardim Público Central (ruas 3 e 4, bem como avenidas 2 e 3), e em toda a extensão da Avenida Visconde de Rio Claro e a Avenida Presidente Tancredo Neves;



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

90

IV. será permitida, após a promulgação desta Lei, a revalidação de certidões emitidas anteriormente pelo Município, desde que não haja alterações de conteúdo dos documentos utilizados para a emissão da certidão, e que não apresente contradição com a legislação vigente;

V. casos omissos aplicarão subsidiariamente o Código Sanitário Estadual.

Art. 206. A revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento deverá ser obrigatoriamente acompanhada pelo CDU e COMDEMA e executada pelas diversas Secretarias envolvidas.

Art. 207. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Engº PALMINIO ALTIMARI FILHO

Prefeito Municipal



Anexo I – Glossário

ACESSO: interligação entre logradouro e lote ou gleba, tanto para veículos quanto para pedestres;

ÁREA DE LAZER: parcela da área comum de lotes condominiais tais como piscinas, churrasqueiras, playground e outras afins, destinadas ao lazer, entretenimento e contato com o ambiente natural dos condôminos;

ÁREA COMUM: toda e qualquer parcela dos lotes condominiais que não integre a unidade, constituindo-se propriedade do conjunto dos condôminos e destinada ao aproveitamento por todos eles, conforme destinação estabelecida em convenção ou acordo entre si, sendo exemplificativamente discriminados como áreas de lazer, garagens, halls, portarias, áreas técnicas, circulação horizontal e vertical etc.

ÁREA CONSTRUÍDA: o somatório de todas as áreas construídas da edificação;

ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL: somatório de toda a área construída considerada para efeito de cálculo do Coeficiente de Aproveitamento (CA) utilizado pela edificação;

ÁREA ÚTIL URBANIZÁVEL: Terreno passível de receber obras de infraestrutura urbana, visando o seu aproveitamento eficiente, através de loteamento, desmembramento ou implantação de empreendimentos.

ÁREAS VERDES E DE LAZER: áreas não edificadas destinadas ao lazer da população e seu contato com os recursos naturais disponíveis;

ATIVIDADE: forma de manifestação de usos urbanos e rurais não residenciais;



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

92

BICICLETÁRIO: área, edificada ou não, mas equipada com dispositivos destinados ao estacionamento ou guarda de bicicletas;

CAIXA DE RESERVAÇÃO: reservatório interno ao lote implantado para retenção de águas pluviais e posterior reutilização ou lançamento na rede de drenagem;

CANTEIRO CENTRAL: espaço de separação de pistas de rolamento da via pública com calçamento ou jardim;

CICLOVIA: via segregada do sistema viário destinado a veículos ou a pedestres, destinada à circulação exclusiva de bicicletas;

CICLOFAIXA: faixa delimitada no leito viário, temporária ou permanentemente, destinada à circulação exclusiva de bicicletas;

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (CA): razão entre a área construída computável e a área total do terreno em que se encontra;

CONDOMÍNIO: edificação ou conjunto de edificações, caracterizado pela existência de duas ou mais unidades autônomas ou, no caso de vilas, de unidades autônomas, destinadas a fins residenciais ou não, construídas sobre um mesmo lote ou gleba, às quais se atribuem frações ideais de uma área comum;

DESDOBRO: subdivisão de lote que já tenha sido já parcelamento do solo, que resulte dois ou mais lotes, sem abertura, prolongamento, ampliação ou modificação de qualquer logradouro;



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

93

DESMEMBRAMENTO: subdivisão de gleba em novos lotes, sem a abertura, prolongamento, ampliação ou modificação dos já existentes;

ENGLOBAMENTO: reunião de dois ou mais lotes ou glebas contíguas, de idêntica titularidade, para formação de um só lote ou gleba, ambos os casos sujeitos ao dimensionamento máximo permitido em Lei;

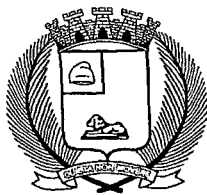
EQUIPAMENTOS URBANOS: infraestrutura de abastecimento de água, drenagem de águas pluviais e fluviais, esgotamento sanitário, energia elétrica, redes de telecomunicações e gás canalizado;

EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS: equipamentos públicos voltados à prestação de serviços de atendimento da população nas diferentes áreas componentes das políticas públicas municipais, tais como, os equipamentos de educação, saúde, assistência, cultura, esporte, lazer;

FAIXA DE DOMÍNIO: conjunto de áreas declaradas de utilidade pública, desapropriadas ou apenas apossadas administrativamente, necessárias à implantação e ao distanciamento seguro de estradas, rodovias, ferrovias, linhas de transmissão de energia, bem como outros equipamentos urbanos, servindo apenas à implantação de seus dispositivos operacionais, tais como drenagem, vias marginais, retornos, trevos, pedágios e outras atividades de apoio aos usuários;

FAIXA NÃO EDIFICANTE: área de terreno onde não é permitido edificar em virtude de implantação existente ou planejada de equipamentos urbanos ou sistema viário sem anuência da autoridade responsável pelo equipamento;

GABARITO: altura total da edificação, contada do nível da rua na testada do imóvel, até o ponto mais alto do último pavimento, excetuando-se o cômputo da caixa d'água, casa de máquina e barrilete;



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

94

GLEBA: terreno jamais submetido a arruamento ou parcelamento do solo;

INCOMODIDADE: parâmetro que define o nível de interferência que atividade gera para o bem estar do bairro ou região em que se situe;

LOGRADOURO: espaço público, oficialmente reconhecido, e utilizado para fins de endereçamento, tais como ruas, avenidas, praças, largos;

LOTE: o terreno servido de infraestrutura, resultante de parcelamento do solo, desdobro, englobamento;

LOTEAMENTO: subdivisão de lote ou gleba em novos lotes, destinados à futura edificação, com criação de logradouros ou prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes, áreas de uso institucional e áreas verdes e de lazer;

PARACICLO: dispositivo destinado à guarda ou estacionamento de bicicletas localizado externamente ao lote, em logradouro;

PARCELAMENTO DO SOLO: subdivisão de lote ou gleba nas modalidades de loteamento ou desmembramento;

QUADRA: área resultante de loteamento ou desmembramento, delimitada por vias de circulação;

RECUO: é a distância mínima que deve ser observada entre a edificação e as divisas do lote ou gleba, medida perpendicularmente a estas;



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

95

SISTEMA VIÁRIO: conjunto de vias e demais logradouros públicos destinados à circulação de pessoas, veículos e bicicletas, compreendendo leito carroçável, passeios, canteiros centrais, ilhas de retono, refúgios, ciclovias, ciclofaixas, escadarias e vias exclusivas de pedestres;

SUBSOLO: pavimento situado inteiramente abaixo do nível da rua, não se admitindo seu afloramento mesmo que o imóvel apresentar desníveis;

TAXA DE OCUPAÇÃO: razão entre a área de projeção horizontal da edificação ou conjunto de edificações e a área do terreno;

TAXA DE PERMEABILIDADE: razão entre a área sem qualquer construção ou elemento de impermeabilização do solo e a área total do terreno;

TESTADA: face do imóvel voltada para a via pública;

UNIDADE AUTÔNOMA: unidade decorrente de implantação de condomínio, nas modalidades vertical, horizontal ou, em alguns casos, vila;

UFIRC: Unidade Fiscal de Rio Claro