

Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

ORDEM DO DIA Nº 048/2017 SESSÃO ORDINÁRIA - 04/12/2017

1 - 2ª Discussão do **PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 150/2015 - PREFEITO MUNICIPAL** - Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Rio Claro. Processo nº 14512.

2 - 1ª Discussão do **PROJETO DE LEI Nº 048/2015 - JOSÉ JÚLIO LOPES DE ABREU** - Denomina de "UBS DR. EDUARDO REIS", a Unidade Básica de Saúde Mãe Preta/Vila Verde, localizada à Rua 19 RV entre Ruas 11RV e 12 RV - Bairro Jardim Vila Verde, Rio Claro-SP. Parecer Jurídico nº 048/2015 - pela legalidade. Ofício GP. 720/15. Ofício GP. 525/17. **EMENDA EM SEPARADO DE AUTORIA DO VEREADOR JOSÉ JÚLIO LOPES DE ABREU.** Processo nº 14380.

3 - 1ª Discussão do **PROJETO DE LEI Nº 049/2015 - MARIA DO CARMO GUILHERME** - Denomina de "NEUSA MARIA MORTARI", o "PSF" Posto de Saúde da Família, localizado na Avenida 30 - Jardim Brasília defronte ao Campo do Juventus FC, Rio Claro. Parecer Jurídico nº 049/2015 - pela legalidade. Ofício GP. 718/15. Ofício GP. 523/2017. **EMENDA EM SEPARADO DE AUTORIA DA VEREADORA MARIA DO CARMO GUILHERME.** Processo nº 14381.

4 - 1ª Discussão do **PROJETO DE LEI Nº 052/2015 - MARIA DO CARMO GUILHERME** - Denomina de "UBS JOSÉ CARLOS ALVES", a Unidade Básica de Saúde do Jardim Progresso, localizada à Avenida M-37 entre Ruas M-35 e M-33, Jardim Progresso, Rio Claro-SP. Parecer Jurídico nº 052/2015 - pela legalidade. Ofício GP. 716/15. Ofício GP. 526/17. **EMENDA EM SEPARADO.** Processo nº 14384.

5 - 1ª Discussão do **PROJETO DE LEI Nº 137/2015 - MARIA DO CARMO GUILHERME** - Autoriza o Poder Executivo a fixar e cobrar preço público pela ocupação do espaço de solo em áreas públicas municipais pelo sistema de posteamento de rede de energia elétrica e de iluminação pública, de propriedade da concessionária de energia elétrica que os utiliza e das outras providências. Parecer Jurídico nº 137/2015 - pela legalidade. Parecer da Comissão de Constituição e Justiça nº 040/2017 - pela legalidade. Parecer da Comissão de Acompanhamento da Execução Orçamentária e Finanças nº 011/2017 - pela aprovação. Parecer da Comissão de Planejamento, Desenvolvimento Urbano e Rural e Meio Ambiente nº 05/2017 - pela aprovação. **EMENDA EM SEPARADO DE AUTORIA DO VEREADOR PAULO MARCOS GUEDES.** Processo nº 14499.

Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

6 - 1ª Discussão do **PROJETO DE LEI Nº 161/2015 - JOSÉ JÚLIO LOPES DE ABREU** - Denomina de "BRUNO LIRA SANTOS", a área verde (praça) localizada na Rua 01-RV entre as Avenidas 02-RV e Avenida 80-A - Bairro Vila Verde. Parecer Jurídico nº 161/2015 - pela legalidade. Processo nº 14525.

7 - 1ª Discussão do **PROJETO DE LEI Nº 073/2016 - PREFEITO MUNICIPAL** - Dispõe sobre a constituição do Fórum Permanente de Educação. Parecer Jurídico nº 073/2016 - pela legalidade com ressalvas. Parecer da Comissão de Constituição e Justiça nº 053/2016 - pela legalidade. Parecer da Comissão de Políticas Públicas nº 030/2016 - pela aprovação. **EMENDAS EM SEPARADO DE AUTORIA DE VEREADORES.** Processo nº 14630.

8 - 1ª Discussão do **PROJETO DE LEI SUBSTITUTIVO Nº 123/2017 - PAULO MARCOS GUEDES** - Dispõe sobre sanções referentes às práticas de maus-tratos e crueldade contra animais. Parecer Jurídico nº 123-A/2017 - pela legalidade. Parecer da Comissão de Constituição e Justiça nº 151/2017 - pela legalidade. Parecer da Comissão de Administração Pública nº 146/2017 - pela aprovação. Parecer da Comissão de Políticas Públicas nº 123/2017 - pela aprovação. Processo nº 14844.

9 - Discussão e Votação Única do **PROJETO DE RESOLUÇÃO Nº 05/2017 - PAULO MARCOS GUEDES** - Acrescenta o inciso IV no Artigo 84 da Resolução nº 244, de 16 de novembro de 2006. Parecer Jurídico s/nº - pela legalidade. **EMENDA EM SEPARADO DE AUTORIA DO VEREADOR PAULO MARCOS GUEDES.** Processo nº 14717.

Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

PROCESSO Nº 14512

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 150/2015

2ª DISCUSSÃO

A CÂMARA MUNICIPAL DE RIO CLARO,
delibera o seguinte

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR
(Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Rio Claro).

Sumário

Título I -	Das Disposições Preliminares	5
Capítulo I -	Do Conteúdo e Abrangência	5
Capítulo II -	Dos Princípios	5
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	7
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.....	10
	Seção III - Das Diretrizes e Objetivos da Política de Mobilidade	11
	Seção IV - Das Diretrizes e Objetivos da Política de Saneamento Ambiental	12
	Seção V - Das Diretrizes e Objetivos da Política de Desenvolvimento Rural	13
	Seção VI - Das Diretrizes e Objetivos das demais políticas setoriais	14
Título II -	Do Ordenamento Territorial	15
Capítulo I -	Da Divisão do Território	15
	Seção I - Dos Perímetros Rural, Urbano e de Expansão Urbana	15
	Seção II - Do Macrozoneamento Urbano e Rural	16
	Seção III - Do Zoneamento Urbano	19
	Seção IV - Do Zoneamento Especial	20

Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

	2
Seção V - Da Hierarquização Viária	21
Capítulo II - Do Uso do Solo Urbano e Rural	22
Seção I - Dos Tipos de Usos	22
Seção II - Dos Usos Urbanos	29
Subseção I - Das Incomodidades e Condições de Instalação	31
Subseção II - Dos Pólos Geradores de Tráfego (PGT)	31
Subseção III - Dos Empreendimentos de Impacto de Vizinhança (EIV)	32
Seção III - Dos Usos Rurais	33
Capítulo III - Da Ocupação do Solo Urbano e Rural	35
Capítulo IV - Do Parcelamento do Solo, Desdobro e Constituição de Condomínios	38
Seção I - Das Disposições Gerais	38
Seção II - Dos Requisitos Urbanísticos do Loteamento	41
Seção III - Dos Requisitos Urbanísticos para os Desmembramentos	44
Seção IV - Dos Requisitos Urbanísticos para os Desdobros	44
Seção V - Dos Requisitos Urbanísticos para os Condomínios	44
Título III - Dos Instrumentos Urbanísticos e Tributários de Indução do Desenvolvimento Urbano e Rural ...	46
Capítulo I - Das Disposições Gerais	46
Seção I - Do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios	48
Seção II - Do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) Progressivo no Tempo	50
Seção III - Da Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública	51
Seção IV - Do Direito de Preempção	52
Seção V - Da Outorga Onerosa do Direito de Construir	52
Seção VI - Das Operações Urbanas Consorciadas	54
Seção VII - Da Transferência do Direito de Construir	57

Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

	3
Seção VIII - Da Análise de Pólos Geradores de Tráfego - PGT	57
Seção IX - Do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e Relatório de Impacto de Vizinhança - RIVI	58
Seção X - Da Regularização Fundiária	61
Título IV - Do Sistema de Planejamento e Acompanhamento do Desenvolvimento Urbano	63
Capítulo I - Diretrizes Gerais	63
Capítulo II - Do Sistema Municipal de Planejamento Urbano	64
Capítulo III - Do Sistema de Informações Municipais	65
Capítulo IV - Do Conselho de Desenvolvimento Urbano	66
Capítulo V - Do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano	66
Título V - Das Disposições Finais e Transitórias	67
Anexo I - Glossário	70
Anexo II - Mapa dos Perímetros Rural, Urbano e de Expansão Urbana	75
Anexo III - Mapa do Macrozoneamento Urbano e Rural	76
Anexo IV - Mapa do Zoneamento Urbano	78
Anexo IV. a - Mapa do Zoneamento Distrito Sede	79
Anexo V.a. - Mapa das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	81
Anexo V.b1. - Mapa das Zonas Especiais de Preservação do Ambiente Cultural Rural (ZEPAC- 1)	82
Anexo V.b2. - Mapa das Zonas Especiais de Preservação do Ambiente Cultural Urbano (ZEPAC-2)	83
Anexo V.c. - Mapa das Zonas Especiais de Proteção dos Recursos Hídricos (ZEPRHIs)	84
Anexo V.d. - Mapa dos Corredores de Atividades Diversificadas (CADs)	85
Anexo VI.a. - Quadro de Dimensões e Requisitos do Sistema Viário	86
Anexo VI.b. - Mapa do Sistema Viário Existente e/ou Projetado	87

Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

	4
Anexo VII - Quadro de Usos por Macrozona	88
Anexo VIII - Quadro de Usos Urbanos por Zona	89
Anexo IX - Quadro de Usos Urbanos por Zona e Zonas Especiais	90
Anexo X - Quadro de Parâmetros de Incomodidade	91
Anexo XI - Quadro de Vagas de Estacionamento	92
Anexo XII - Quadros de Lotes e Testadas Mínimas	93
Quadro 1 - Novos loteamentos e desmembramentos	93
Quadro 2 - Loteamentos e desmembramentos existentes	94
Anexo XIII - Mapa do Zoneamento da Expansão Urbana	105
Anexo XIV - Mapa dos Perímetros Prioritários para Aplicação do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC)	107
Anexo XV - Mapa dos Perímetros Sujeitos a Operação Urbana Consorciada (ZOUC)	108
Anexo XVI - Roteiro de Informações para elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhaça (EIV) / Relatório de Impacto de Vizinhaça (RIV)	109

Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

5

Título I - Das Disposições Preliminares

Capítulo I - Do Conteúdo e Abrangência

Art. 1º. 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. 2º. A presente Lei incide sobre a totalidade do território municipal, incluindo seus perímetros rural, urbano de expansão urbana.

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

Capítulo II - Dos Princípios

Art. 4º. 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,
e
- 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. 5º. As diretrizes da política de desenvolvimento, inclusive econômico e social, bem como de organização territorial aplicáveis à presente Lei são as seguintes:

07

- 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;
- 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. Conservar, proteger e recuperar os elementos referenciais na paisagem urbana e rural do Município, e
- 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. 6º. O Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Rio Claro tem por objetivos gerais:

- 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 do adensamento ordenado das áreas providas de infraestrutura adequada, a melhoria da infraestrutura deficitária nas demais áreas urbanas e vedação de conversão de usos rurais para usos 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, o industrial e o 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 provida de equipamentos e de serviços públicos complementares;**
- 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;
- 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, e

XVI. Garantir a participação da população nos processos de decisão, planejamento e gestão, por meio de incentivo ao cooperativismo e ao associativismo.

Art. 7º. 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. 8º. 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;

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. Tratamento da 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. Promoção do 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;

XI. Controle ambiental de empreendimentos e de atividades potencialmente ou efetivamente poluidoras;

Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

9

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, e

XII. Educação ambiental em todos os níveis.

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

I. Estabelecimento do macrozoneamento e do zoneamento urbano e de expansão urbana, todos compatíveis com seus aspectos e fragilidades ambientais;

II. Definir regras de uso e ocupação do solo urbano e rural que promovam ou permitam o desassoreamento e a recuperação ambiental das bacias do Ribeirão Claro, 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. Controlar o uso e a ocupação de fundos de vale, as áreas sujeitas à inundação, os mananciais, as áreas de alta declividade e as cabeceiras de drenagem;

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

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

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

VII. Controlar os usos incômodos no Município;

VIII. Orientar e controlar o manejo do solo nas atividades agrícolas;

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

X. Manter e equipar as áreas verdes existentes no Município e implementar novas áreas onde necessário;

XI. Proteger e recuperar os mananciais junto aos rios incidentes sobre o território atualmente reconhecido em lei estadual como Áreas de Proteção Ambiental (APAs) Piracicaba-Juqueri-Mirim e Corumbataí, Botucatu-Tejupá;

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

XIII. Promover o uso adequado de áreas verdes públicas, dotando-lhes de equipamentos necessários;

XIV. Controlar os usos urbanos da área envoltória da Floresta Estadual Edmundo Navarro de Andrade, de maneira a garantir os parâmetros estabelecidos no perímetro de proteção do bem tombado, observada a resolução estadual do CONDEPHAAT-SC 044 e suas alterações;

XV. Ampliar e integrar os espaços de uso público, em especial aqueles destinados à circulação e bem-estar dos usuários, conferindo-lhes condição para sua efetiva utilização;

XVI. Recuperar áreas degradadas com a manutenção, quando possível, de suas funções ambientais;

XVII. Incentivar a adoção de sistemas de retenção e reuso de águas pluviais, e

XVIII. Implementar 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:

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 como o conjunto de fatores combinados à residência, entre os quais o acesso aos equipamentos e aos serviços públicos;

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, **priorizando-se o atendimento das famílias que recebam até 3 (três) salários mínimos, à moradia provida de equipamentos e de serviços públicos complementares**, 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);

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 provida de equipamentos e de serviços públicos complementares**, acompanhada das medidas de controle e mitigação de impactos ambientais, e

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 e de integração intermodal;

Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

12

- IV. Minimização dos custos ambientais, sociais e econômicos dos deslocamentos de pessoas e bens;
- V. Garantia do acesso equitativo de todos os cidadãos ao território, incentivando-se a diversidade de usos na área urbana e reduzindo deslocamentos desnecessários, e
- VI. Incentivo à 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 acessíveis e com dimensões compatíveis ao trânsito de pedestres, de ciclovias e de ciclofaixas;

III. Buscar a acessibilidade universal para o conjunto da cidade;

IV. Garantir que na expansão do sistema viário existente ocorra a integração com a malha viária implementada, 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 da **remoção** dos obstáculos atualmente representados na malha urbana pelas rodovias e ferrovias que cruzam o território, e

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. Garantia da qualidade e da perenidade dos recursos hídricos para o abastecimento de água;

II. Promoção da universalidade do tratamento de esgoto, inclusive nas áreas ocupadas irregularmente desde que consolidadas e passíveis de regularização;

14

III. Atualização do cadastro das redes de saneamento e instalações sanitárias nas zonas de expansão urbana e rural;

IV. Melhoria da drenagem da área urbana, recuperando e restaurando a função ambiental dos fundos de vales e cursos d'água inseridos ou adjacentes ao perímetro urbano, e

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. Promover intervenções urbanas para melhoria do saneamento ambiental, e

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 constituição da pequena propriedade agrícola, visando à fixação da população no campo, e

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:

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, e

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:

I. Educação;

II. Saúde;

III. Assistência social;

IV. Cultura;

V. Esporte e lazer;

VI. Segurança pública, e

VII. Turismo.

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, **após a emissão da viabilidade técnica expedida pelo Executivo**, deverá apresentar a alteração de uso do imóvel averbada em registro de imóveis para prosseguimento de quaisquer procedimentos de instalação de usos urbanos.

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 Governo, Desenvolvimento Econômico e Planejamento; do Meio Ambiente; de Segurança, Defesa Civil, Mobilidade Urbana e Sistema Viário; de Agricultura, Abastecimento, Silvicultura e Manutenção; de Habitação; de Obras** ou das que lhes vierem a substituir, do Departamento Autônomo de Água e Esgoto (DAAE), com parecer do Conselho de Desenvolvimento Urbano (CDU), deliberação do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente (COMDEMA), prévia audiência pública **e encaminhamento do projeto de lei complementar para aprovação do Legislativo.**

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.

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: localizada na porção oeste do Município, compreendida entre os limites municipais, a Rodovia Washington Luis (SP-310) e a Rodovia Wilson Finardi (SP-191), e localizada na porção leste do Município, compreendida entre a Estrada Rio Claro/Ajapi RCL 010 e a Macrozona Urbana;

II. Macrozona de Restrição Ambiental: compreende todos os cursos d'água existentes no Município, com suas respectivas Áreas de Preservação Permanente (APP), conforme parâmetros definidos em lei;

III. Macrozona Urbana: compreende a área urbanizada do Município e dos Distritos de Ajapi, Assistência, Batovi e Itapé, e

IV. Macrozona de Desenvolvimento Econômico e Rural: compreendida entre a Estrada Rio Claro/Ajapi RCL 010, Rodovia Wilson Finardi (SP-191) e Rodovia Washington Luis (SP-310), em direção à região norte do Município, e delimitada pela Rodovia Wilson Finardi (SP-191), pela Macrozona Urbana e Rodovia Fausto Santomauro (SP-127), em direção à região sul do Município.

Parágrafo único - O perímetro das Macrozonas estabelecido no Anexo III - Mapa do Macrozoneamento Urbano e Rural, deverá ser revisto após georeferenciamento das áreas e verificação das condições reais de uso do solo.

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 **e Uso Sustentável, nas suas porções leste e oeste do Município,** 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, respeitando-se aqueles permitidos nas Áreas de Proteção Ambiental (APAs) do Piracicaba-Juqueri-Mirim e do Corumbataí-Botucatu-Tejupá e na Zona de Amortecimento da Floresta Estadual Edmundo Navarro de Andrade-FEENA;**
- IV. Restringir usos urbanos e o processo de antropização da área;
- V. Estabelecer possibilidades de usos rurais e turísticos de baixo impacto;
- VI. Priorizar o atendimento de programas de pagamento por serviços ambientais, e
- VII. Proteger e recuperar os mananciais.

Art. 30. A Macrozona de Restrição Ambiental é caracterizada pela fragilidade ambiental das áreas de várzeas dos rios e córregos do Município de Rio Claro e das planícies aluviais formadas por depósitos colúvio-aluvionares, tendo por objetivos:

- I. Conservar, recuperar e restaurar o meio ambiente e o habitat natural;**
- II. Resguardar a integridade dos fragmentos dos biomas nativos, promovendo a conectividade dos fragmentos;**
- III. Controlar e fiscalizar os usos econômicos já instalados;**
- IV. Regulamentar a formação de novos loteamentos destinados ao uso residencial e impedir a formação de novos loteamentos destinados ao uso industrial;**
- V. Impedir a formação de depósito de resíduos de qualquer natureza;**
- VI. Estabelecer possibilidades de usos rurais e turísticos de baixo impacto, e**
- VII. Proteger e recuperar os mananciais.**

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;

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 cicloviário, adequações viárias, arborização de vias e implantação de áreas verdes e de lazer;

VI. Promover ações de mitigação, compensação, recuperação e restauro de danos potenciais ou causados ao meio ambiente, e

VII. Resguardar o bem-estar da população urbana do Município, por meio de controle das atividades instaladas nesta área.

Art. 32. 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, e

V. Promover ações de mitigação, compensação, recuperação e restauro de danos potenciais ou causados ao meio ambiente.

Parágrafo único - A Macrozona de Desenvolvimento Econômico e Rural, conforme Anexo III - Mapa do Macrozoneamento Urbano e Rural, levando em conta as características ambientais e de uso real do solo, está subdividida em duas porções, sendo:

a) Porção norte: delimitada pela Estrada Rio Claro/Ajapi RCL 010, Rodovia Wilson Finardi (SP-191) e Rodovia Washington Luis (SP-310), em direção à região norte do Município, e

b) Porção sul: delimitada pela Rodovia Wilson Finardi (SP-191), pela Macrozona Urbana e Rodovia Fausto Santomauro (SP-127), em direção à região sul do Município.

Artigo 33. São permitidos os seguintes usos nas Macrozonas do Município, de acordo com o especificado no Art. 44 desta lei, em consonância ao Anexo VII – Quadro de Usos por Macrozona:

I. Na Macrozona de Preservação Ambiental e Uso Sustentável: usos compatíveis com a atividade rural 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, nas suas porções leste e oeste.

II. Na Macrozona de Restrição Ambiental: usos compatíveis com a atividade rural 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, descritos no Art. 44 desta Lei, sendo vedado sua utilização para usos residenciais ou para aterro com inertes.

III. Na Macrozona Urbana: uso residencial – R – nas categorias R1, R2 e R3; usos não residenciais – NR – nas categorias NR1, NR2 e NR3, e uso misto – MI.

IV. Na Macrozona de Desenvolvimento Econômico e Rural: usos compatíveis com a atividade rural 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; 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 desse território, correspondente à extração mineral não compreendida no inciso anterior e classificada pela autoridade ambiental como de pequeno porte, e, exclusivamente na porção sul, 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.

Seção III - Do Zoneamento Urbano

Art. 34. O zoneamento institui as regras gerais de uso e ocupação do solo para as áreas situadas na Macrozona Urbana e no perímetro de expansão urbana.

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;

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

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;

IV. Corredores de Atividades Diversificadas nível 1 – CAD 1, caracterizados por vias com a predominância de usos não-residenciais NR1, localizados em ZR1, ZR2 e ZPR1;

V. Corredores de Atividades Diversificadas nível 2 – CAD 2, caracterizados por vias com a predominância de usos NR1, NR2 e NR3, localizados em ZPR2 e ZUD;

VI. Corredores de Atividades Diversificadas nível 3 – CAD 3, caracterizados por vias com a predominância de usos NR1, NR2, NR3 e NR4, localizados em ZI.

Parágrafo único - Os usos definidos para as Zonas Especiais estão estabelecidos no Anexo IX - Quadro de Usos Urbanos por Zonas Especiais.

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

II. Anexo V.b1. – Mapa das Zonas Especiais de Preservação do Ambiente Cultural Rural (ZEPAC-1);

III. Anexo V.b2. – Mapa das Zonas Especiais de Preservação do Ambiente Cultural Rural (ZEPAC-2);

IV. Anexo V.c. – Mapa das Zonas Especiais de Proteção dos Recursos Hídricos (ZEPRHs), e

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) os bens tombados e respectivas áreas envoltórias que vierem a ser assim definidas após a promulgação desta lei.

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 37m;

Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

22

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 33m;

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 15m;

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, e

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.

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), Fausto Santomauro (SP - 127), Estrada Rio Claro/Ajapi RCL 010 e a Estrada Vicinal "Antonio Silveira Pedreira".

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

Art. 43. Fica sugerida 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 intersecções 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:

24

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

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, representado pela moradia multifamiliar de interesse social, 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, representado pela moradia multifamiliar, 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 não residenciais que não se constituam fontes geradoras de tráfego, ruído, incômodo ou poluição ambiental, limitados até 250m² de área construída 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 ou à prestação de serviços de apoio aos estabelecimentos de ensino;

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, e
- l) artesanato.

VII. Não residencial nível 2 – NR2, caracterizados como atividades não residenciais que não se constituam fonte geradora de tráfego, ruído, incômodo ou poluição ambiental, limitados até 600m² de área construída 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;
- f) serviços de educação: estabelecimentos destinados ao ensino à prestação de serviços de apoio aos estabelecimentos de ensino;
- 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;

q) serviço público ou social a cargo da administração pública, entidades paraestatais ou por entidade delegada pelo Poder Público de qualquer esfera da Federação, e

r) edificações que abrigarão quaisquer atividades descritas no inciso VII.

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

a) atividades descritas no inciso VII deste artigo que ocupem área **construída** computável 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;

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;

l) fabricação de móveis, em área **construída** 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, estamperia 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, e
- x) indústria extrativista, excetuada a cava propriamente dita.

IX. Não residencial nível 4 – NR4, caracterizado como atividades **não residenciais** 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;

j) metalúrgica básica;

k) britamento de pedras não associado, em sua localização, à extração de pedra, e

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 agroflorestais, 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, e

h) com exceção da Macrozona de Restrição Ambiental, uso residencial unifamiliar implantado em lotes com área mínima de 1.000m² e mínimo de 30% de área permeável, mediante apresentação de estudos técnicos de viabilidade do empreendimento, baseado nas diretrizes emitidas em certidão pela Comissão de Aprovação de Empreendimentos Imobiliários – COAP e, se aprovados, com infraestrutura a cargo do empreendedor.

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 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, e

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;

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. Os proprietários de móveis rurais majoritariamente atingidos pelo perímetro de expansão urbana poderão pleitear a instalação de usos urbanos Residencial -R, Não Residencial - NR ou Misto - MI.

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

Parágrafo 2º- Nos casos de áreas de exploração mineral atual ou pretérita, os interessados deverão apresentar, para ciência do Conselho de Desenvolvimento Urbano - CDU e do Conselho Municipal de Meio Ambiente - COMDEMA, 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. 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.

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, obedecerão aos requisitos de uso e ocupação do solo de acordo com o Anexo XIII - Mapa do Zoneamento da Expansão Urbana, descritos a seguir:

I. Zona Predominantemente Residencial 2 - ZPR2, quando localizadas nas proximidades do loteamento Jardim Nova Rio Claro e Parque das Nações (porção sul do Município);

II. Zona de Uso Diversificado - ZUD, quando localizadas entre o distrito de Ajapi e o bairro Alan Grey (porção norte do Município); entre a Rodovia Washington Luis (SP-310) e a Macrozona Urbana (porção oeste do Município); nas proximidades do distrito de Batovi e dos loteamentos Bom Retiro e Bom Retiro II (porção oeste do Município) e nas proximidades do loteamento Jardim Bom Sucesso e do Jardim Nova Rio Claro (porção sudoeste do Município);

III. Zona de Uso Sustentável – ZUS, quando localizadas na área compreendida entre a Rodovia Wilson Finardi (SP-191) e a Macrozona Urbana (porção noroeste do Município) e nas proximidades do loteamento Jardim Bom Sucesso, Bom Retiro, Bom Retiro II e Novo Wenzel (porção oeste do Município);

IV. Zona Industrial - ZI, quando localizadas entre o bairro Alan Grey até o Distrito Industrial (porção norte do Município); na faixa lindeira à Rodovia Wilson Finardi (SP-191), na porção nordeste do Município, e na faixa lindeira à Rodovia Fausto Santomauro (SP-127), na porção sul do Município.

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 ZEPRHIs admite-se apenas intervenções para implantação de infraestrutura urbana ou de equipamentos de esportes e lazer para a população.

Parágrafo único – Imóveis decorrentes de parcelamento do solo regularmente aprovado ou regularizado pelo Município, cuja área seja majoritariamente abrangida por Zona Especial de Proteção aos Recursos Hídricos – 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, e
- 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;
- 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 computável entre 2.000m² e 4.999m²;
- IV. Locais com capacidade para reunir de 100 a 200 pessoas simultaneamente, e
- 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 5.000m²;
- 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;
- VI. Empreendimentos que coloquem em risco a preservação do Patrimônio Cultural, Artístico, Histórico, Arquitetônico, Paisagístico e Arqueológico, tombados ou em processo de tombamento;
- VII. Empreendimentos causadores de modificações estruturais do sistema viário, e
- 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, e
- XIII. supermercados, hipermercados, atacados e outros empreendimentos comerciais com área construída computável 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 de Desenvolvimento Econômico e Rural**, 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.

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. 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, e
- 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 mineral deverão prever impactos gerados para o meio ambiente e mobilidade local e regional em seu respectivo PRAD, o que será objeto de 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, e

III. Máximo: 4,0.

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, até o limite máximo de 6,0.

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- Desde que não se trate de áreas alagadas ou alagáveis, 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, caracterização da fauna e flora, restrições ambientais e fragilidade do solo, cadastro ambiental rural – CAR e plano de recuperação ambiental – PRA, e

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 ou no subsolo;

III. áreas de lazer, exceto áreas efetivamente cobertas (quiosques, churrasqueiras, bares temáticos, salões de festas externos, fora do corpo interno do prédio), e

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;

II. 70% quando verificado o uso MI, especificamente nos casos que seja combinado aos usos discriminados no inciso I deste artigo, e

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 Rhis2, e

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.

Art. 76. Nas ZEPACs o gabarito respeitará os parâmetros e legislação estabelecidos pelos órgãos que determinaram os dispositivos específicos, prevalecendo o mais restritivo.

Art. 77. São estabelecidos os seguintes recuos:

I. Recuo frontal mínimo de 4,5m, e

II. Para recuos laterais e de fundos serão obedecidos os critérios previstos na legislação vigente.

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.

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**, ressalvada a aplicação de legislação específica 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. Nos usos não residenciais, os 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.

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 **desdobro**.

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.**

Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

39

Art. 89. Fica vedada a criação de quadras ou lotes, decorrentes do parcelamento do solo, desdobro ou constituição de condomínio com dimensão superior a 20.000m² e testadas superiores a 200m.

Parágrafo único - Nos parcelamentos do solo em Zonas Industriais - ZI, a dimensão máxima permitida para a quadra será de 35.000m², sendo a testada variável.

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, e
- 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;
- IV. Rede de energia elétrica;
- V. Rede viária pavimentada, e
- 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.

41

Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

40

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, **com exceção para implantação de indústrias, desde que o empreendedor cumpra com os requisitos dos incisos do caput deste artigo.**

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, e
- V. Planos urbanísticos das operações urbanas consorciadas.

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

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

I. Secretaria Municipal de Governo, Desenvolvimento Econômico e Planejamento;

II. Secretaria Municipal de Meio Ambiente;

III. Secretaria Municipal de Obras;

IV. Secretaria Municipal de Habitação;

V. Secretaria Municipal de Segurança, Defesa Civil, Mobilidade Urbana e Sistema Viário;

VI. Secretaria Municipal de Agricultura, Abastecimento, Silvicultura e Manutenção;

VII. Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos, e

42

VIII. Departamento Autônomo de Água e Esgoto (DAAE).

Parágrafo único - A presidência da Comissão será ocupada pelo Secretário da Secretaria Municipal de Governo, Desenvolvimento Econômico e Planejamento.

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;
- 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.

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.

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, garantindo 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.

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, devendo fazer parte do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e do Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV).

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, a partir do eixo da estrada, devendo fazer parte do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e do Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV).

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.

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, em áreas não parceladas, 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, em áreas não parceladas, de áreas superiores a 20.000m² 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 20.000m², em áreas não parceladas, 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, Rbis2 e R3, não-residenciais (NR) de qualquer nível e mistos (MI).

Art. 117. Ficam vedados, em áreas não parceladas, condomínios em glebas ou lotes maiores que 20.000m².

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

Parágrafo 2º- Nos casos de condomínios com usos exclusivamente classificados como NR3 e NR4, a área máxima será majorada a 35.000m².

Parágrafo 3º - 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. 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. Em áreas não parceladas, o condomínio não poderá apresentar dimensão superior a 20.000m² de área ou 200m de testada.

Parágrafo único - Em caso de implantação de condomínio em áreas não parceladas e 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, excetuando-se a área interna considerada útil, da seguinte maneira:

I. Implantação de passeios públicos, e

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 1º - Fica reduzida pela metade a exigência contida no *caput* no caso de unidades autônomas correspondentes a habitações de interesse social decorrentes dos usos Rhs2.

Parágrafo 2º - Os condomínios horizontais devem apresentar no mínimo 02 (duas) vagas externas de estacionamento.

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, e
- III. Via interna com leito carroçável de pelo menos 7m e praça de retorno.

Art. 123.Compete exclusivamente aos condôminos:

- 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, e
- 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 e **Uso Sustentável**.

Parágrafo 1º- O disposto neste artigo será custeado com recursos originários do Fundo de Desenvolvimento do Meio Ambiente (FUNDEMA), com parcerias com empreendedores incumbidos de ações de mitigação ou compensação ambiental ou com recursos oriundos de Termos de Compromisso de Recuperação Ambiental (TCRAs), entre outros.

Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

47

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 **ou restaurada.**

Art. 126. O Município procederá ao tombamento de bens móveis e imóveis de interesse cultural/ambiental, na forma de objetos isolados ou conjuntos significativos, que representem interesse para a preservação da memória e dos referenciais coletivos.

Parágrafo 1º- O documento relatando a intenção de tombamento do bem móvel ou imóvel pelo Município será publicado 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- O documento relatando a intenção de tombamento pelo Município deve conter a descrição detalhada e os levantamentos técnicos do bem móvel ou imóvel, e a justificativa do interesse cultural/ambiental, apontando o grau de preservação, a delimitação da área envoltória e a definição dos parâmetros urbanísticos que lhe garantirão ambiência e integridade.

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 Municipal de Defesa do Patrimônio Cultural e Ambiental de Rio Claro.

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

Art. 127. São estabelecidos os seguintes graus de preservação:

I. Grau 1: destinado a bens móveis e imóveis que deverão ser objeto de preservação total, externa e interna, conforme projeto de conservação, restauração e/ou requalificação arquitetônica e urbanística, e

II. Grau 2: para bens móveis e imóveis que, mesmo que descaracterizados, deverão ser objeto de preservação parcial, externa e interna, conforme projeto de conservação, restauração e/ou requalificação arquitetônica e urbanística.

Parágrafo 1º - Os projetos envolvendo bens móveis e imóveis de interesse cultural/ambiental, na forma de objetos isolados ou conjuntos significativos, devem ser apresentados pelo interessado ao órgão técnico de apoio ao Conselho Municipal de Defesa do Patrimônio Cultural e Ambiental de Rio Claro.

Parágrafo 2º - Caberá ao Conselho Municipal de Defesa do Patrimônio Cultural e Ambiental de Rio Claro a aprovação final de qualquer intervenção em bens móveis e imóveis de interesse cultural/ambiental, na forma de objetos isolados ou conjuntos significativos.

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 edificadas, subutilizados ou não utilizados.

Parágrafo 1º- Consideram-se não edificadas 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 à 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.

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, e

III. Localizados em ZEPACs.