

# Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

49

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

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

**Parágrafo 1º- A notificação será realizada por servidor da Secretaria Municipal de Governo, Desenvolvimento Econômico e Planejamento.**

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

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

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

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

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

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

51

# Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

50

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

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

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

I. 1 ano para apresentação de documento que comprove, alternativamente:

a) haver utilização do imóvel nos últimos 8 meses, e

b) protocolo de pedido de aprovação de parcelamento do solo ou de edificação nova, condonarial ou não, não se configurando o mero desdobro do lote como meio hábil a caracterizar seu parcelamento.

II. 2 anos para o início das obras, após a aprovação do projeto, e

III. 5 anos para conclusão da obra, após seu início.

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

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

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

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

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

52

# Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

51

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

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

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

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

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

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

## Seção III - Da Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública

**Art. 141.** Decorridos os 5 anos de cobrança do IPTU progressivo no tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação e utilização, o Município deverá proceder à desapropriação do imóvel com pagamento exclusivamente em títulos da dívida pública.

**Art. 142.** Os títulos da dívida pública previstos nesta Lei terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais, nos termos do art. 8º da Lei Federal nº10.257/2001.

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

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

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

# Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

52

## Seção IV - Do Direito de Preempção

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

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

- I. Regularização fundiária;
- II. Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III. Constituição de reserva fundiária;
- IV. Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V. Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI. Criação de espaços públicos, de áreas verdes e de lazer;
- VII. Criação de unidades de conservação ou proteção de áreas de interesse ambiental;
- VIII. Proteção de áreas de especial interesse histórico, cultural, artístico ou paisagístico, e
- IX. Melhoria e ampliação da infraestrutura urbana ou da rede viária.

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

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

## Seção V - Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

**Art. 148.** Entende-se como outorga onerosa do direito de construir a faculdade concedida ao proprietário de imóvel, para que este, mediante contrapartida ao Poder Executivo

# Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

53

Municipal, possa construir acima do coeficiente de aproveitamento básico até o limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento máximo permitido.

**Parágrafo 1º - Para a apuração do valor total a ser pago pela outorga onerosa, será primeiramente apurado o adicional de construção em metro quadrado pretendido pelo proprietário do imóvel, denominado Potencial Construtivo Adicional (PCA), mediante a multiplicação da área do terreno pela diferença entre o coeficiente de aproveitamento pretendido e o coeficiente de aproveitamento básico, de acordo com a seguinte fórmula:**

**Adicional de construção em m<sup>2</sup> (AC m<sup>2</sup>) = Área do terreno x (CA pretendido – CA básico)**

**Parágrafo 2º - Uma vez conhecido o Potencial Construtivo Adicional (PCA), passar-se-á ao cálculo da Contrapartida Financeira por Metro Quadrado (C), mediante aplicação da seguinte equação:**

**C = (At / Ac) x V x Fp, onde:**

**C: contrapartida financeira em moeda corrente nacional, por m<sup>2</sup> de potencial construtivo adicional;**

**At: área do terreno em m<sup>2</sup>;**

**Ac: área construída computável total pretendida no empreendimento em m<sup>2</sup>;**

**V: valor venal do terreno em m<sup>2</sup>;**

**Fp: fator de planejamento de 0,80 (zero vírgula oitenta décimos).**

**Parágrafo 3º - A Contrapartida Financeira Total (CFT) será calculada mediante a multiplicação do Potencial Construtivo Adicional (PCA) pretendido, pelo valor da Contrapartida Financeira por Metro Quadrado (C), de acordo com a seguinte equação:**

**CFT = PCA x C**

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

**Art. 150.** O pagamento da outorga onerosa do direito de construir condiciona a emissão do termo de habite-se.

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

# Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

54

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

## Seção VI - Das Operações Urbanas Consorciadas

**Art. 153. Caso seja de interesse do Município a realização da Operação Urbana Consorciada na orla ferroviária, fica a ele facultada a elaboração de legislação específica, de acordo com as disposições dos artigos 32, 33 e 34 da Lei Federal nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade.**

**Art. 154. Caso seja de interesse do Município a realização da Operação Urbana Consorciada na orla ferroviária, o projeto poderia ter como diretriz a criação de eixo estruturador para o sistema viário municipal e transporte público com a Rodovia Washington Luis, acompanhado do fortalecimento da geração de emprego, renda e moradia a partir de diversificação de usos residenciais, comerciais e de serviços, os quais deverão ser integradores das margens da antiga linha férrea.**

**Art. 155. Caso seja de interesse do Município a realização da Operação Urbana Consorciada na orla ferroviária, o projeto poderia ter como objetivo o melhoramento de bairros com maior precariedade abrangidos por seu perímetro e a conexão de vazios urbanos possivelmente representados pelo Aeródromo e pela área total da antiga Estação Ferroviária e suas oficinas.**

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

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

**Art. 157. Caso seja de interesse do Município a realização da Operação Urbana Consorciada na orla ferroviária, lei específica a disciplinar Operação Urbana Consorciada poderá estabelecer perímetros distintos para captação dos recursos e**

# Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

55

aplicação destes, desde que respeitado o perímetro total previsto nesta Lei.

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

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

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

- I. Modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental e o impacto de vizinhança delas decorrentes;
- II. Regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente;

57

# Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

56

- III. Ampliação dos espaços públicos e implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- IV. Oferta de habitação de interesse social;
- V. Melhoramento do sistema viário e da estruturação do transporte coletivo, e
- VI. Ampliação de áreas livres e da rede de equipamentos públicos.

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

- I. Delimitação do perímetro da área de abrangência, conforme autorizado pelo Anexo XV – Mapa dos Perímetros Sujeitos a Operação Urbana Consorciada (ZOUCA);
- II. Detalhamento da finalidade da operação, em conformidade com este Plano;
- III. Programa básico de ocupação da área e intervenções previstas;
- IV. Elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e Relatório de Impacto de Vizinhança -RIVI;
- V. Programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- VI. Solução habitacional dentro de seu perímetro ou vizinhança próxima, no caso da necessidade de remover os moradores de áreas de ocupação irregular;
- VII. Garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor histórico, cultural, arquitônico, paisagístico e ambiental, protegidos por tombamento ou lei;
- VIII. Instrumentos urbanísticos previstos na operação;
- IX. Contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios previstos nesta Lei;
- X. Estoque de potencial construtivo adicional;
- XI. Forma de controle da Operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil;
- XII. Reserva de uma quantidade mínima prevista para habitações de interesse social, e
- XIII. Conta ou fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos.

58

# Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

57

## Seção VII - Da Transferência do Direito de Construir

**Art. 161.** O proprietário de imóvel urbano, privado ou público, situados em Zonas de Uso Sustentável - ZUSe Zonas Especiais de Preservação do Ambiente Cultural -ZEPAC, poderá utilizar-se ou alienar a interessado, o direito de construir consubstanciado no coeficiente de aproveitamento previsto por esta Lei.

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

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

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

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

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

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

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

59

# Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

58

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

## Seção IX- Do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e Relatório de Impacto de Vizinhança - RIVI

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

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

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

- I. Adensamento populacional e aumento de demanda de infraestrutura;
- II. Uso e ocupação do solo;
- III. Valorização ou desvalorização imobiliária;
- IV. Patrimônio ou áreas de interesse histórico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico, ambiental, natural e urbanístico;
- V. Equipamentos e mobiliários urbanos, comunitários e institucionais de saúde, educação, lazer e similares;
- VI. Sobrecarga incidente na infraestrutura instalada e na capacidade de suporte, incluindo consumo de água e de energia elétrica, bem como geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;
- VII. Sistema viário e de transportes, incluindo, entre outros, o sistema viário, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque, transporte coletivo e individual;
- VIII. Geração de qualquer tipo de poluição, e

60

# Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

59

## IX. Impacto na segurança da população residente ou atuante no entorno.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

61

# Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

60

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

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

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

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

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

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

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

62

# Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

61

## Seção X - Da Regularização Fundiária

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

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

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

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

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

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

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

- a. Caracterização da situação ambiental da área a ser regularizada;

63

# Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

62

- b. Especificação dos sistemas de saneamento básico;
- c. Proposição de intervenções para o controle de riscos geotécnicos e de inundações, quando caracterizados, informando sua ausência quando for o caso;
- d. Forma de recuperação de áreas degradadas e daquelas não passíveis de regularização;
- e. Comprovação da melhoria das condições de sustentabilidade urbano-ambiental, considerados o uso adequado dos recursos hídricos e a proteção das unidades de conservação, quando for o caso;
- f. Comprovação da melhoria da habitabilidade dos moradores propiciada pela regularização proposta, e
- g. Garantia de acesso público aos corpos d'água, quando for o caso.

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

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

Parágrafo 1º- O Município poderá estabelecer a redução das dimensões mínimas de testadas, lotes e sistema viário, limitando-se a 5m, 125m<sup>2</sup> e 7m, respectivamente.

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

Parágrafo 3º- A equiparação entre as áreas a serem destinadas ao Município far-se-á por meio de sua equivalência em valor venal.

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

64

# Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

63

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

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

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

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

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

### Capítulo I - Diretrizes Gerais

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

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

# Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

64

## Capítulo II - Do Sistema Municipal de Planejamento Urbano

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

I. Órgãos da administração direta e indireta, em especial as secretarias municipais:

- a) Secretaria Municipal de Governo, Desenvolvimento Econômico e Planejamento;
- b) Secretaria Municipal de Meio Ambiente;
- c) Secretaria Municipal de Agricultura, Abastecimento, Silvicultura e Manutenção;
- d) Secretaria Municipal de Obras;
- e) Secretaria Municipal de Habitação;
- f) Secretaria Municipal de Segurança, Defesa Civil, Mobilidade Urbana e Sistema Viário;
- g) Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos, e
- h) Departamento Autônomo de Água e Esgoto (DAAE).

II. Conselhos municipais:

- a) Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano(CDU);
- b) Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente(COMDEMA);
- c) Conselho Municipal de Habitação, e
- d) Conselho Municipal de Defesa do Patrimônio Cultural e Ambiental.

III. Entidades e membros da sociedade civil organizada, incluídas as instituições de ensino superior.

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

I. Plano Diretor de Desenvolvimento;

II. Legislação urbanística e ambiental municipal;

66

# Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

65

III. Planos, programas e projetos setoriais municipais;

IV. Plano plurianual PPA;

V. Lei de diretrizes orçamentárias LDO, e

VI. Lei orçamentária anual LOA.

Parágrafo único - Os planos, programas e projetos setoriais serão submetidos aos seus respectivos conselhos.

## Capítulo III - Do Sistema de Informações Municipais

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

Parágrafo 1º - O Sistema de Informações Municipais deverá obedecer aos seguintes princípios:

I. Simplificação, economicidade, eficácia, clareza, precisão e segurança, afim de evitar a duplicação de meios e instrumentos para fins idênticos, e

II. Democratização, publicidade e disponibilidade das informações, em especial daquelas relativas ao processo de implementação, controle e avaliação do Plano Diretor e dos demais instrumentos de planejamento municipal.

Parágrafo 2º - A Política de Informação visará à transparência e se consistirá em um conjunto de objetivos, diretrizes, instrumentos e programas que objetivem orientar as ações da administração municipal quanto à produção, acesso e utilização das informações.

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

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

67

# Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

66

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

**Parágrafo 1º - O Sistema de Informações Municipais deverá respeitar os dispositivos legais que garantam o sigilo das informações dos contribuintes, a proteção à individualização das informações nos sistemas estatísticos e demais restrições legais a que os órgãos responsáveis pelos dados estão submetidos.**

**Parágrafo 2º - Deverá estar previsto no orçamento municipal dotação orçamentária específica para a implementação e manutenção do Sistema de Informações Municipais, que deverá compor com a Ouvidoria e o Sistema Municipal de Arquivos.**

**Art. 195. O Sistema de Informações Municipais deverá ser produzido em meio digital e em base cartográfica georreferenciada, mantendo-se constantemente atualizado e disponibilizado ao cidadão em plataforma digital de acesso público.**

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

## Capítulo IV - Do Conselho de Desenvolvimento Urbano

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

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

## Capítulo V - Do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano

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

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

# Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

67

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

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

- I. Regularização fundiária;
- II. Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III. Constituição de reserva fundiária;
- IV. Pagamento por serviços ambientais;
- V. Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- VI. Criação de espaços públicos, de áreas verdes e de lazer;
- VII. Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII. Proteção de áreas de especial interesse histórico, cultural, artístico ou paisagístico, e
- IX. Melhoria e ampliação da infraestrutura urbana ou da rede viária.

## Título V - Das Disposições Finais e Transitórias

**Art. 202.** No prazo de até 6 meses a partir da aprovação desta Lei deverá ser instrumentalizado o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, mediante abertura de conta corrente apartada em instituição financeira adotada pelo Município para sua movimentação bancária.

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

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

- I. Fazenda Mata Negra;

69

# Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

68

- II. Lago Azul;
- III. Lagoa Seca do Cervezão;
- IV. Lagoa do Wenzel;
- V. Jardim São Paulo;
- VI. Jardim Paulista II;
- VII. Mãe Preta;
- VIII. Florença e Águas Claras;
- IX. Córrego São Joaquim;
- X. Jardim Bonsucesso;
- XI. Benjamin de Castro;
- XII. Lagoa de Ajapi;
- XIII. São Miguel;
- XIV. Ribeirão Claro;
- XV. Rio Corumbataí;
- XVI. Bosque da Saúde;
- XVII. Guanabara;
- XVIII. Córrego Olinda;
- XIX. Jardim Conduta, e
- XX. Núcleo Administrativo Municipal.

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

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

- I. Todos os edifícios deverão possuir, nas saídas de veículos em rampas (ascendentes ou descendentes), um trecho de, no mínimo, 3 m, em nível com o passeio público;

# Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

69

II. Edifícios públicos deverão possuir mecanismos (rampas, elevadores e outros) que garantam o acesso de pessoas portadoras de necessidades especiais em todas as dependências, e os edifícios existentes deverão se adequar à referida exigência quando reformados;

III. Fica proibida a construção de subsolos nas edificações com testadas para as ruas e avenidas que circundem o Jardim Público Central (ruas 3 e 4, bem como avenidas 2 e 3), e em toda a extensão da Avenida Visconde de Rio Claro e a Avenida Presidente Tancredo Neves;

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

V. Casos omissos aplicarão subsidiariamente o Código Sanitário Estadual, e

**VI. Fica fazendo parte do Plano Diretor de Desenvolvimento a Lei Municipal nº 4458, de 19 de março de 2013, que dispõe sobre a implantação de vilas no município de Rio Claro, sendo que o artigo 7º desta Lei passa a ter a seguinte redação: Artigo 7º - Os alinhamentos das Vilas que confrontam com as vias públicas deverão ter no máximo 50 metros lineares de testada, de modo a não descharacterizar a paisagem do meio urbano onde esteja inserida.**

**VII. Fica proibido nos bairros Jardim Floridiana, Jardim América e Jardim São Paulo, ampliar, englobar ou unificar lotes ou áreas adjacentes aos estabelecimentos comerciais e prestadores de serviços já implantados no perímetro dos respectivos bairros, inclusive nos estabelecimentos nos Corredores de Atividades Diversificadas (CADs), já autorizadas pelo Anexo V.d. – Mapa dos Corredores de Atividades Diversificadas (CADs).**

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

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

Rio Claro,

PRESIDENTE

Aprovado por 15 votos favoráveis e 04 contrários em 1ª Discussão na Sessão Ordinária do dia 27/11/2017 - 2/3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**CONDOMÍNIO:** edificação ou conjunto de edificações, caracterizado pela existência de duas ou mais unidades autônomas ou, no caso de vilas, de unidades autônomas,

# Câmara Municipal de Rio Claro

71

destinadas a fins residenciais ou não, construídas sobre um mesmo lote ou gleba, às quais se atribuem frações ideais de uma área comum;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

73

# Câmara Municipal de Rio Claro

72

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

**MICRO MINERAÇÃO:** atividade de extração de argila empregada no fabrico de cerâmica vermelha que, utilizada isoladamente, se preste ao fabrico de tijolos, telhas, manilhas e produtos artesanais, excluídas as argilas ditas industriais, destinadas à produção de pisos e revestimentos cerâmicos, desde que a atividade em si e seu processo minerário junto ao Departamento Nacional de Produção Mineral (DNPM) estejam engajados adicionalmente às seguintes condicionantes: a) estar circunscrito em um polígono DNPM de no máximo 05 ha (cinco hectares); b) possuir vida útil mínima da jazida, aprovada no DNPM de 20 (vinte) anos, podendo ser aceito prazo de vida útil até 10% (dez por cento) menor do que o estabelecido; c) possuir junto ao DNPM, seja o Plano de Lavra (PL) para o regime de licenciamento ou o Plano de Aproveitamento Econômico (PAE) para o regime de concessão, no qual a substância requerida para lavra seja exclusivamente a argila para cerâmica vermelha para produção de tijolos, telhas, manilhas e produtos artesanais, tendo este uso explicitado no referido projeto e atestado pelo DNPM no documento denominado Minuta de Registro de Licença ou Atestado de PAE Satisfatório, o que for o caso, a depender do regime de aproveitamento em que o processo estiver correndo; d) prever a produção máxima mensal de 2.000 (duas mil) toneladas/mês de argila; e) não necessitar de supressão de mata nativa, na forma de maciços arbóreos ou cordões. A eventual necessidade de supressão de exemplares arbóreos isolados nativos será permitida exclusivamente para os setores projetados para a lavra, mas deverá respeitar a legislação vigente no momento da execução do ato, portanto, deverá obter do órgão ambiental estadual as devidas autorizações para a efetivação do mesmo, incluindo as necessárias compensações, nos moldes, regras e quantitativos estabelecidos pelo órgão ambiental estadual. Caso o órgão ambiental estadual não exija a compensação pela supressão de exemplares arbóreos isolados, fica desde já pré-determinado que o poder público municipal exija no mínimo a compensação da referida supressão na proporção de 30 (trinta) mudas de espécies equivalentes para cada exemplar arbóreo isolado nativo suprimido, que deverá necessariamente ser semeado no imóvel da mesma matrícula onde ocorrer a supressão, próximo a maciços ou cordões arbóreos nativos já existentes ou a Áreas de Proteção Permanente (APP) da propriedade, respeitando-se as recomendações técnicas para garantia de sobrevivência dos exemplares semeados, incluindo a apresentação de relatório técnico semestral à Prefeitura Municipal, com considerações técnicas e memorial fotográfico referentes à condução das mudas e eventuais substituições, de modo que se garanta uma taxa de sucesso de pelo menos 90% (noventa por cento) dos exemplares; f) não necessitar de supressão ou interferência direta em Áreas de Preservação Permanente (APP) de qualquer modalidade, e g) não necessitar do uso de explosivos para efetuar o desmonte do material como método de lavra, devendo este desmonte ser efetuado exclusivamente pelo método mecânico de escarificação direta por máquina hidráulica (escavadeira, retroescavadeira ou pá-carregadeira) ou ainda pelo método manual. As áreas de cava, uma vez exauridas para o bem mineral com aptidão para cerâmica vermelha poderão ser recuperadas com a mesma modalidade de ocupação existente antes de

74

# Câmara Municipal de Rio Claro

73

Estado de São Paulo

sua escavação, ou serem destinadas a qualquer modalidade de uso múltiplo indicado nas demais alíneas do presente inciso, desde que assegurada tecnicamente a sua estabilidade geotécnica, incluindo a dos taludes marginais e a dos processos erosivos para a área como um todo, sendo vedada a manutenção de trechos com solo exposto sem qualquer vegetação sobre o mesmo, bem como o acúmulo errático de águas no terreno (empoçamento), salvo a formação intencional de corpo d'água para o uso agropecuário, visando à produção de pescado de corte ou ornamental ou pesca esportiva (pesca e solta), ficando esta modalidade de recuperação da área da cava permitida, desde que sejam obtidas as devidas licenças ambientais e outorgas necessárias junto ao poder público estadual e nova certidão de uso do poder municipal para esta nova destinação da área, quando couber ou for necessário. O responsável legal pela lavra, titular do processo minerário junto ao DNPM, deverá apresentar anualmente relatório consubstanciado tecnicamente, assinado por técnico habilitado, com atribuições para as áreas de lavra de minérios, demonstrando o andamento dos trabalhos de lavra e o resultado das medidas de mitigação ambiental associadas, incluindo memoriais fotográficos, análise da qualidade das águas superficiais das coleções hídricas próximas aos setores de lavra, com no mínimo 01 amostra no curso d'água natural a montante de todas as cavas e 01 amostra no curso d'água natural à jusante de todas as áreas produtoras de argila, mas antes de sair da área de influência das mesmas, tendo como base, no máximo 100 metros à jusante da última cava do setor oleiro. A frequência de amostragem deverá ser de 01 amostra em cada ponto citado acima do final da estação das cheias (final de março) e 01 amostra em cada ponto no final da estação das secas (final de setembro), a cada ano hidrológico, totalizando 04 amostras /ano hidrológico, que deverão contemplar os parâmetros para rios classe II, conforme resolução CONAMA 357/05, acrescidos no que couber, do que está disposto na Resolução CONAMA 430/11. As análises citadas deverão ser executadas para o conjunto de unidades de lavra, com os custos e resultados das 04 amostras anuais compartilhados por todos os mineradores, cada qual podendo utilizar os dados em seu relatório individual. À critério dos mineradores poderá ser entregue um único relatório de atividades consolidando os trabalhos de todas as unidades produtoras, no qual os resultados das 04 amostras de água superficial anuais deverão ser anexados. Essas condicionantes não substituem ou eliminam a necessidade de obtenção de qualquer título ou licença ou o cumprimento de qualquer legislação ou condicionante legal das esferas federal ou estadual que sejam ou venham a ser necessárias, valendo sempre as versões ou legislação mais restritivas em vigor ou a serem promulgadas sobre o assunto.

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

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

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

75

# Câmara Municipal de Rio Claro

74

Estado de São Paulo

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

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

**SUBSOLO:** pavimento enterrado ou semi-enterrado, desde que o piso do pavimento imediatamente superior (térreo) não fique acima da cota mais 1,20m em relação ao nível do meio-fio, medindo no eixo do lote, ou ao seu nível mediano, conforme o Código Sanitário.

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

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

**TESTADA:** face do imóvel voltada para a via pública;

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

**UFIRC:** Unidade Fiscal de Rio Claro.

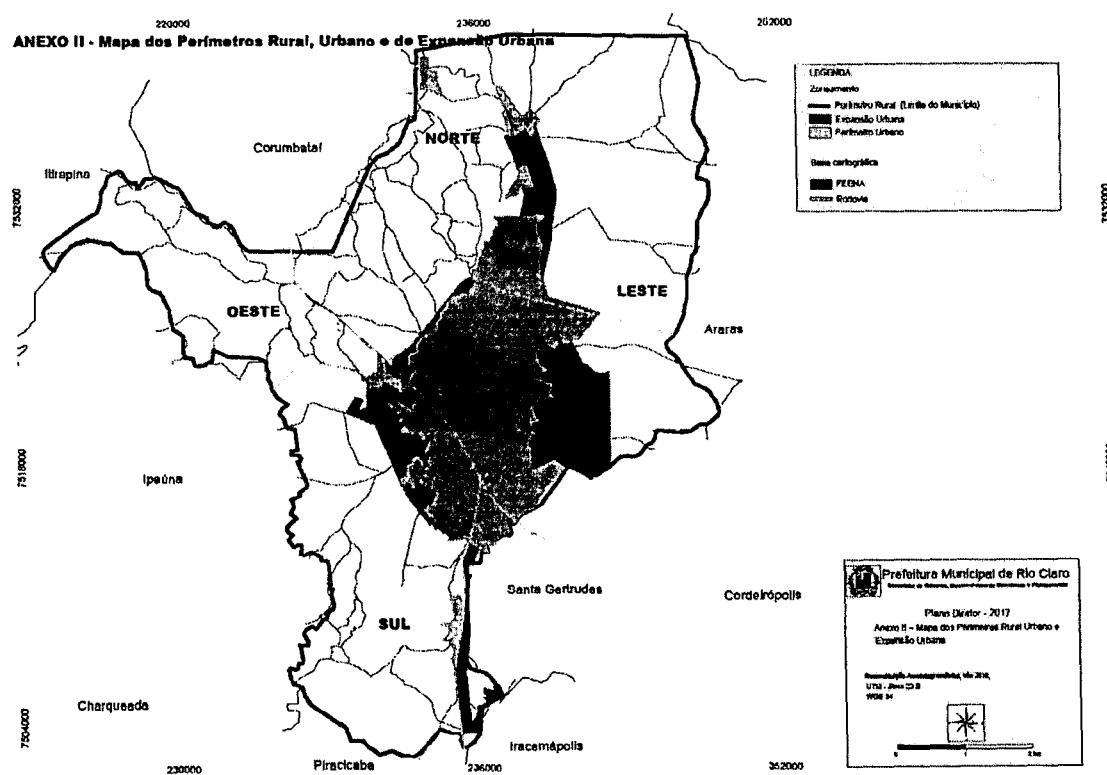
# Câmara Municipal de Rio Claro

75

Estado de São Paulo

## Anexo II - Mapa dos Perímetros Rural, Urbano e de Expansão Urbana

A área de expansão urbana passa a ter a seguinte delimitação: faixa lindeira à Estrada Rio Claro/Ajapi RCL 010, em ambos os lados, entre o perímetro urbano de Ajapi e o Distrito Industrial de Rio Claro (porção norte do Município); área compreendida entre a Rodovia Wilson Finardi (SP-191) e a Macrozona Urbana (porção noroeste do Município); área compreendida entre a Rodovia Washington Luis (SP-310) e a Macrozona Urbana (porção oeste do Município); área compreendida entre a Macrozona Urbana e a porção sudoeste da Macrozona de Desenvolvimento Urbano e Rural, nas proximidades dos loteamentos Bom Retiro e Bom Retiro II (porção oeste do Município) e do loteamento Jardim Bom Sucesso e o Jardim Nova Rio Claro (porção sudoeste do Município), e faixa lindeira à Rodovia Fausto Santomauro –SP-127, em ambos os lados, entre o perímetro urbano do Distrito Sede, passando pelo distrito de Assistência, até o limite do Município (porção sul do Município).



## Anexo III - Mapa do Macrozoneamento Urbano e Rural

Anexo III - Mapa do Macrozoneamento Urbano e Rural, de acordo com os parâmetros definidos nos artigos 26 a 33. O Macrozoneamento passa a ter a seguinte delimitação:

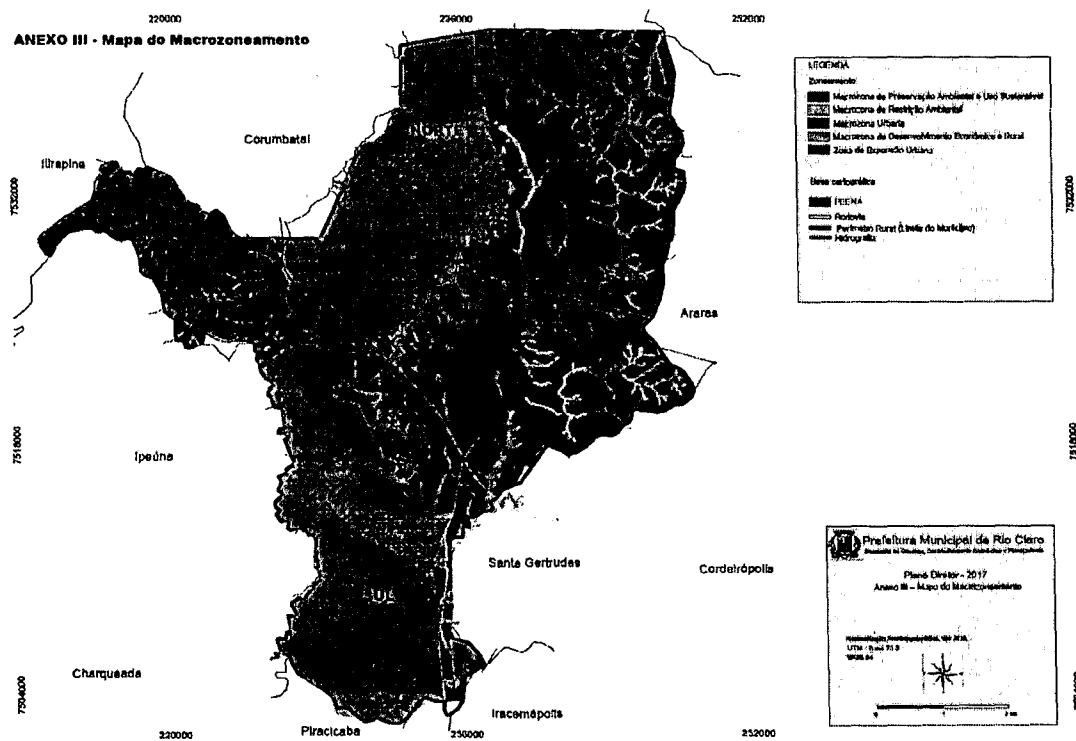
- I. Macrozona de Preservação Ambiental e Uso Sustentável: localizada na porção leste do Município, compreendida entre os limites municipais, Estrada Rio Claro/Ajapi RCL 010, Zona de Expansão Urbana e Macrozona Urbana, e localizada na porção oeste do Município, compreendida entre os limites municipais, a Rodovia Washington Luis (SP-310) e a Rodovia Wilson Finardi (SP-191);
  
- II. Macrozona de Restrição Ambiental: compreende todos os cursos d'água existentes no Município, com suas respectivas Áreas de Preservação Permanente (APP);
  
- 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 os limites municipais, Estrada Rio Claro/Ajapi RCL 010, Rodovia Wilson Finardi (SP-191) e Rodovia Washington Luis (SP-310), em direção à região

# Câmara Municipal de Rio Claro

77

Estado de São Paulo

norte do Município, e delimitada pela Rodovia Wilson Finardi (SP-191), pela Macrozona Urbana e Zona de Expansão Urbana e pelo Rodovia Fausto Santomauro (SP-127), em direção à região sul do Município.



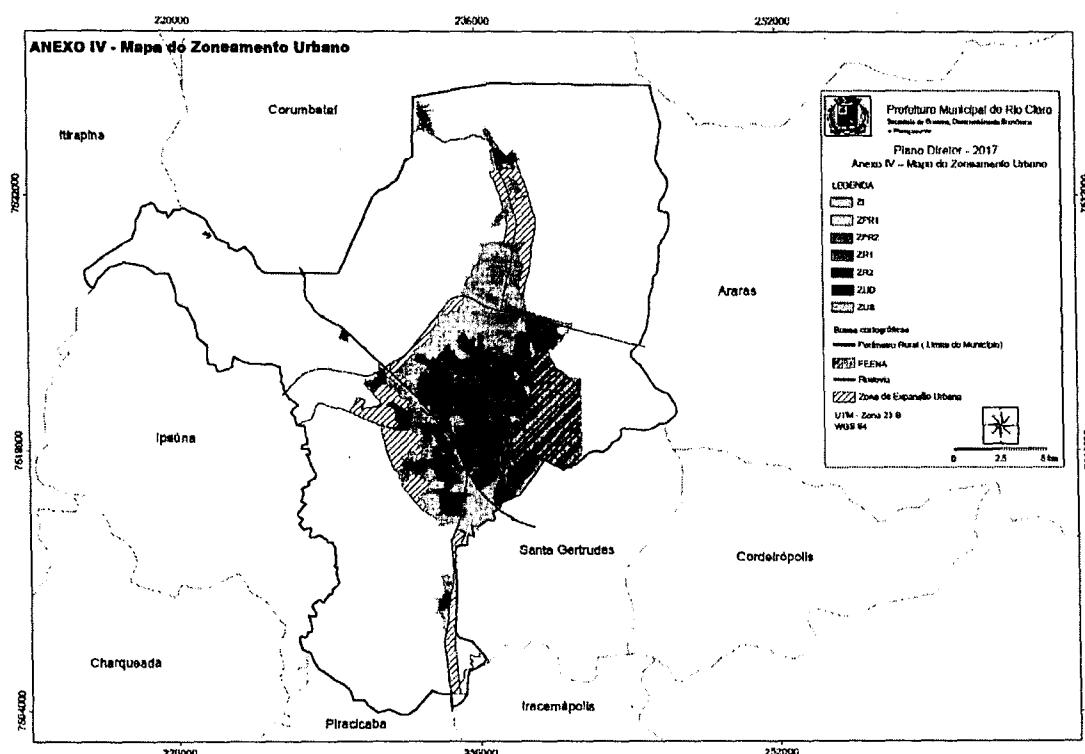
# Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

78

## Anexo IV - Mapa do Zoneamento Urbano

Anexo IV - Mapa do Zoneamento Urbano, em virtude da incorporação de novo perímetro da Zona de Expansão Urbana e das alterações no Zoneamento do Distrito Sede.



# Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

79

## Anexo IV. a - Mapa do Zoneamento Distrito Sede

Anexo IV.a - Mapa do Zoneamento Distrito Sede, onde se localiza o Bairro Jardim América passa a ter a Legenda de Zoneamento ZR1, no lugar de ZPR1, ressalvados os imóveis de uso comercial e de prestação de serviços, construídos e devidamente aprovados, até a publicação desta Lei.

Anexo IV.a - Mapa do Zoneamento Distrito Sede, onde se localiza o Bairro Jardim Floridiana com Legenda de Zoneamento ZR1, fica estendido em sua integralidade até a Avenida M-39, ressalvados os imóveis de uso comercial e de prestação de serviços, construídos e devidamente aprovados até a aprovação desta Lei.

Anexo IV - Mapa do Zoneamento Urbano e o Anexo IV.a. – Mapa do Zoneamento do Distrito Sede, propondo alteração do zoneamento de área localizada na região sul, entre a Rodovia Washington Luis (SP-310), faceando o Condomínio Industrial Cidade Azul, e a Rodovia Fausto Santomauro (SP-127), faceando o Condomínio Residencial Jardim Europa e o Residencial Campestre Vila Rica, até o limite do perímetro urbano, de Zona Industrial – ZI, para Zona de Uso Sustentável – ZUS, e consequentemente a alteração do traçado do mapa hoje proposto.

Altera o Anexo IV – Mapa do Zoneamento Urbano e o Anexo IV.a. – Mapa do Zoneamento do Distrito Sede, propondo alteração do zoneamento em área localizada na porção sudoeste do Município, lindeira à Avenida Castelo Branco, entre Ruas 23 e 28, no Jardim São Paulo II, de Zona Industrial – ZI, para Zona de Uso Diversificado – ZUD, e consequentemente a alteração do traçado do mapa hoje proposto.

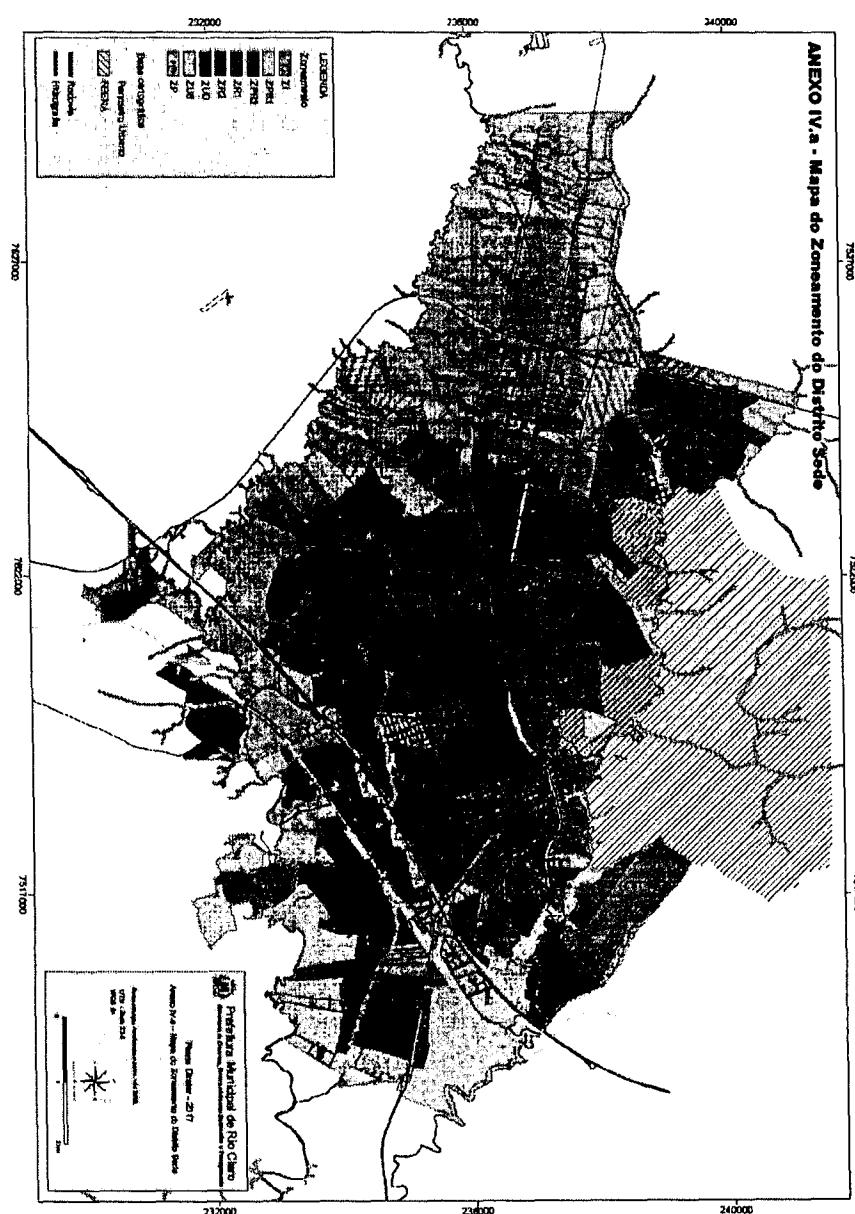
Altera o Anexo IV – Mapa do Zoneamento Urbano e o Anexo IV.a. – Mapa do Zoneamento do Distrito Sede, propondo alteração do zoneamento em área localizada no Jardim São Paulo II, de Zona Predominantemente Residencial 1 - ZPR1, para Zona Residencial – ZR1, e consequentemente a alteração do traçado do mapa hoje proposto.

# Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

80

Altera o Anexo IV – Mapa do Zoneamento Urbano e o Anexo IV.a. – Mapa do Zoneamento do Distrito Sede, propondo alteração do zoneamento do bairro Residencial Campestre Vila Rica, de Zona de Uso Diversificado – ZUD, para Zona Residencial 1 – ZR1, e consequentemente a alteração do traçado do mapa hoje proposto.

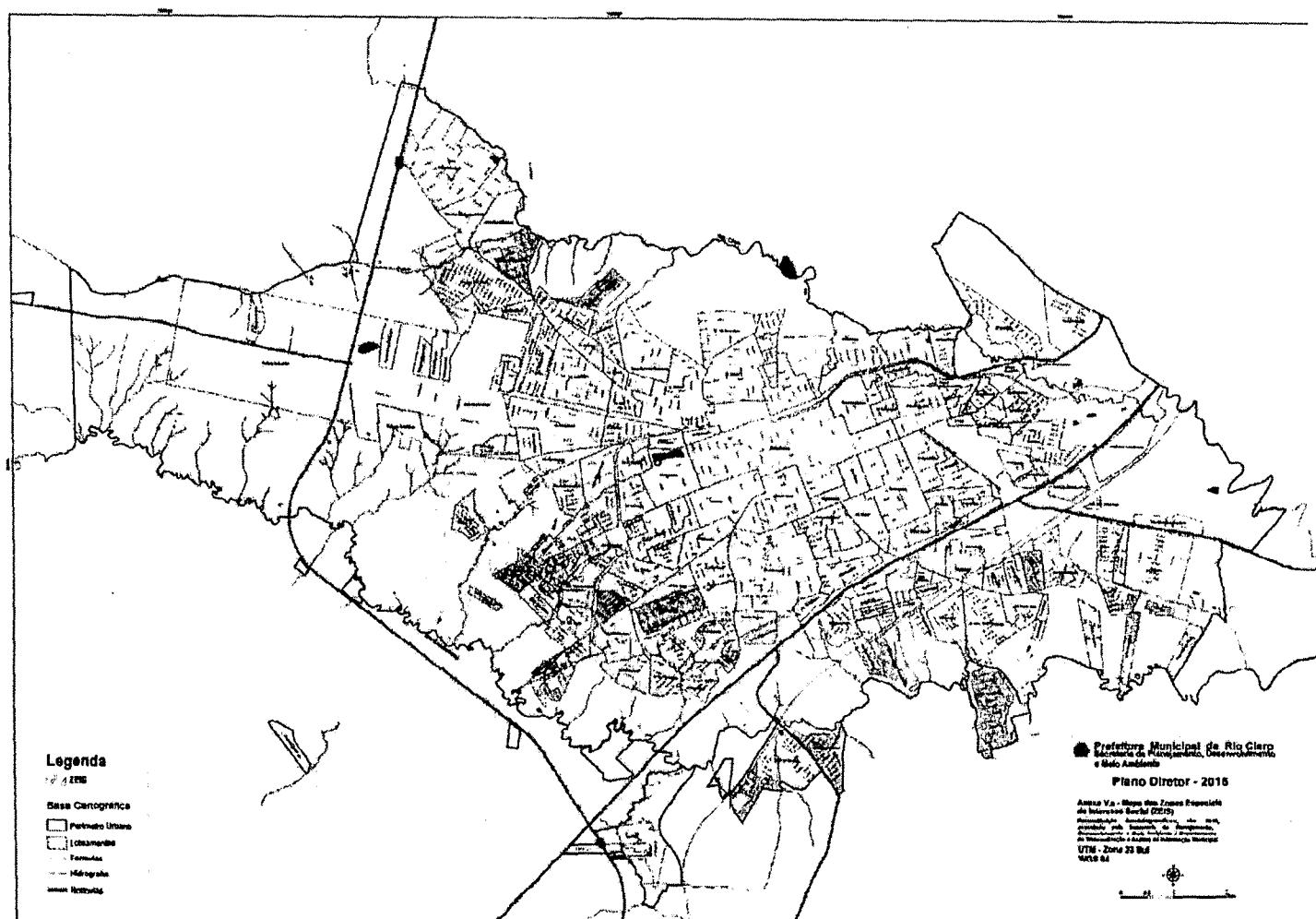


# Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

81

## Anexo V.a. - Mapa das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)

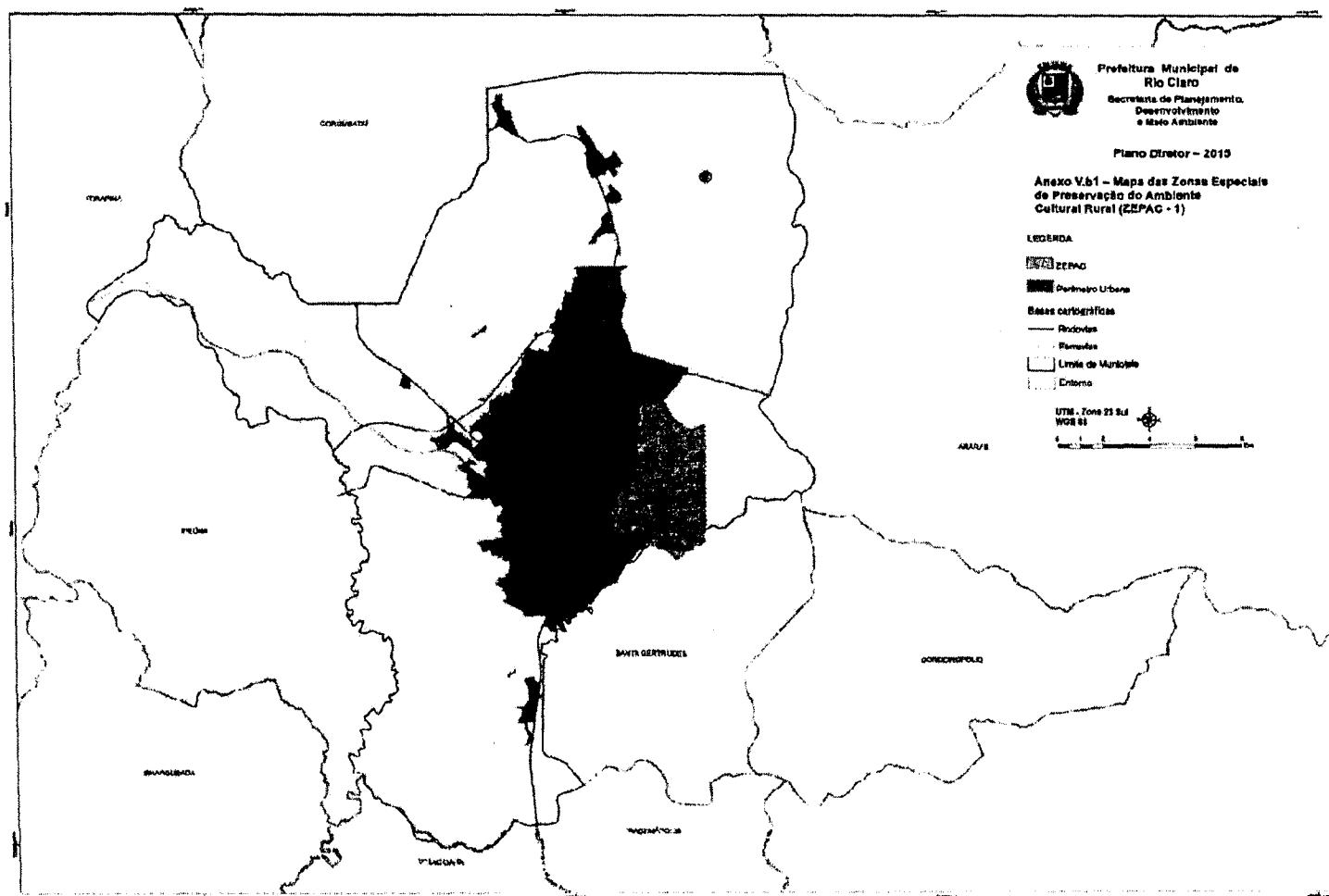


# Câmara Municipal de Rio Claro

82

Estado de São Paulo

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

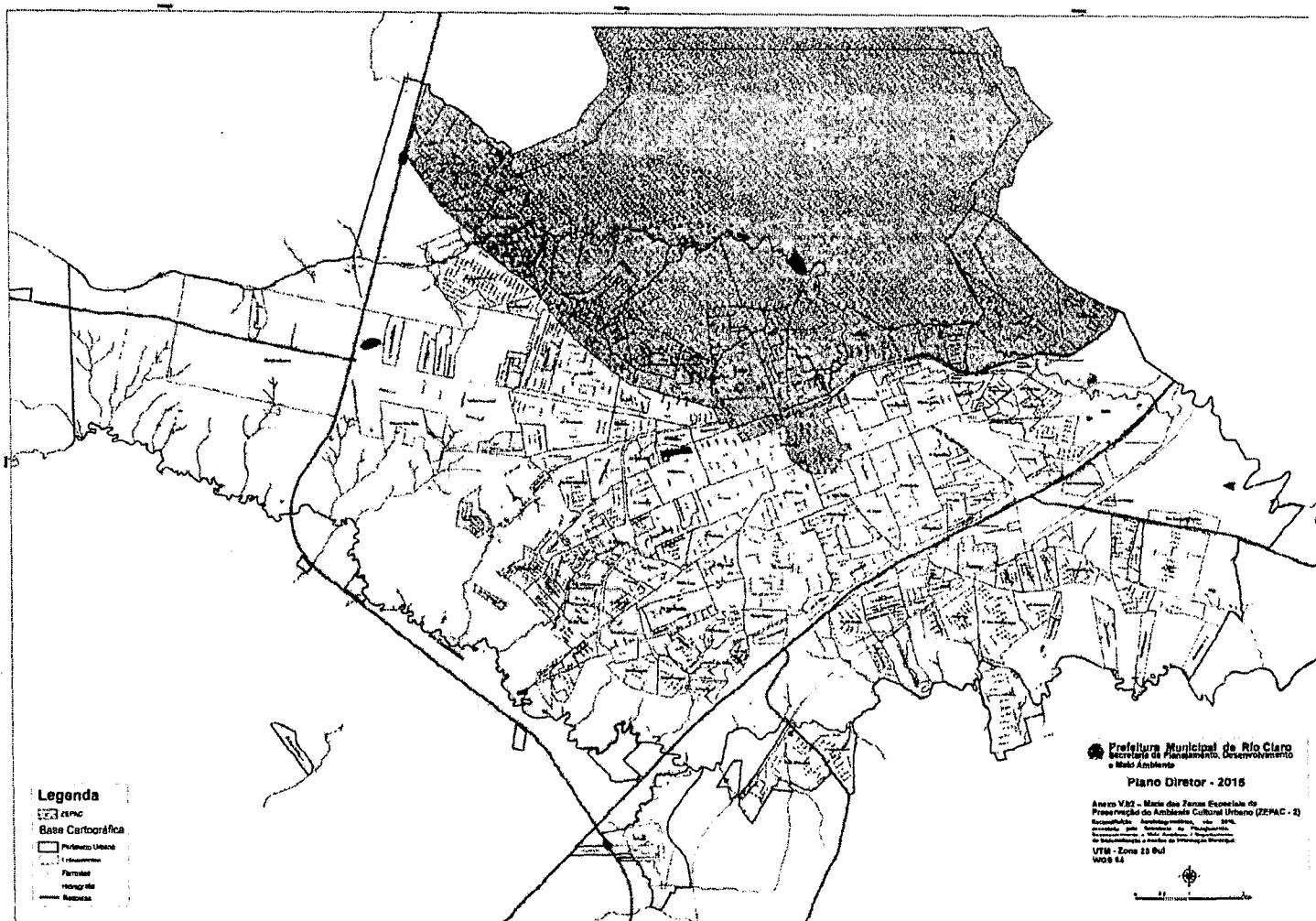


# Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

83

## Anexo V.b2. – Mapa das Zonas Especiais de Preservação do Ambiente Cultural Urbano (ZEPAC-2)



85

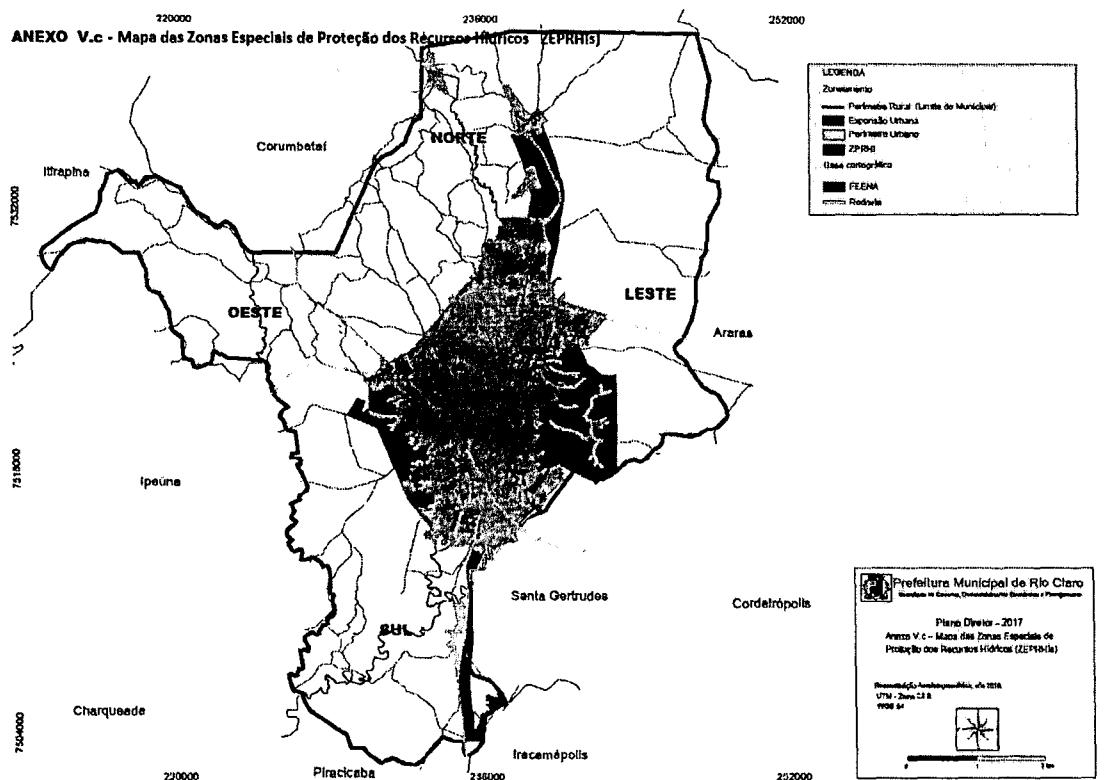
# Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

84

## Anexo V.c - Mapa das Zonas Especiais de Proteção dos Recursos Hídricos (ZEPRHIS)

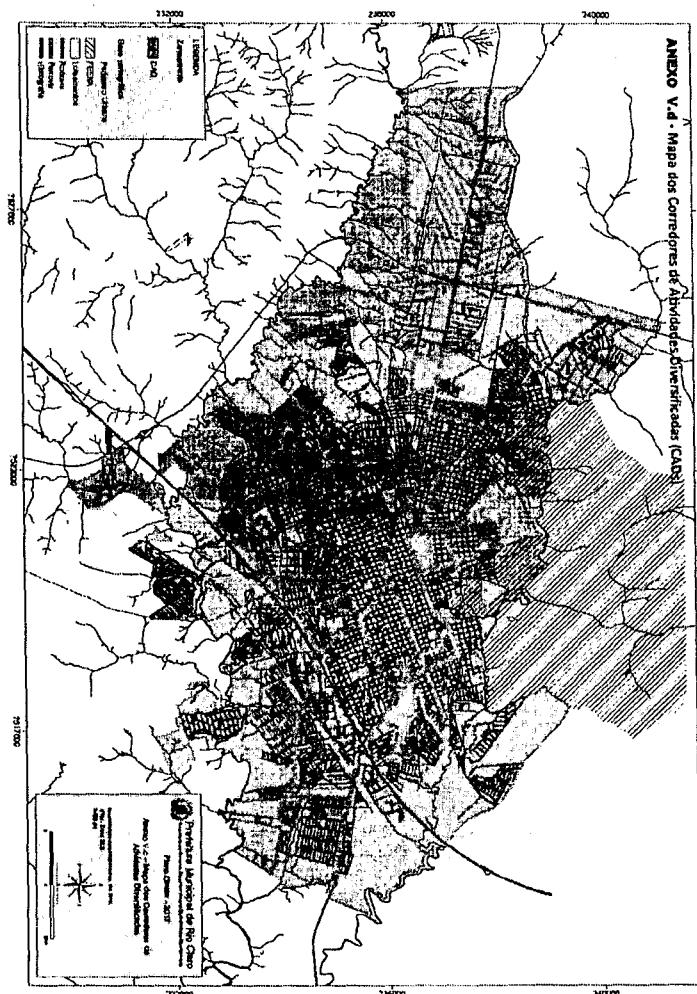
Anexo V.c – Mapa das Zonas Especiais de Proteção aos Recursos Hídricos (ZEPRHIS), em virtude da incorporação de novo perímetro da Zona de Expansão Urbana.



## Anexo V.d. – Mapa dos Corredores de Atividades Diversificadas (CADs)

Anexo IV – Mapa do Zoneamento Urbano e o Anexo V.d. – Mapa dos Corredores de Atividades Diversificadas (CADs), propondo inclusão de Corredor de Atividade Diversificada 1 (CAD 1) na porção sudeste do Município, na Rua 6, entre Avenida 29 CJ (Cidade Jardim) e Avenida 1 JRC (Jardim Residencial Copacabana), e consequentemente a alteração do traçado do mapa hoje proposto.

Anexo IV – Mapa do Zoneamento Urbano e o Anexo V.d. – Mapa dos Corredores de Atividades Diversificadas (CADs), propondo inclusão de Corredor de Atividade Diversificada 1 (CAD 1) na porção sudeste do Município, na Rua 9, entre Avenida 37 CJ (Cidade Jardim) e Avenida 53 JRC (Jardim Residencial Copacabana), e consequentemente a alteração do traçado do mapa hoje proposto.



# Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

86

## Anexo VI.a. - Quadro de Dimensões e Requisitos do Sistema Viário

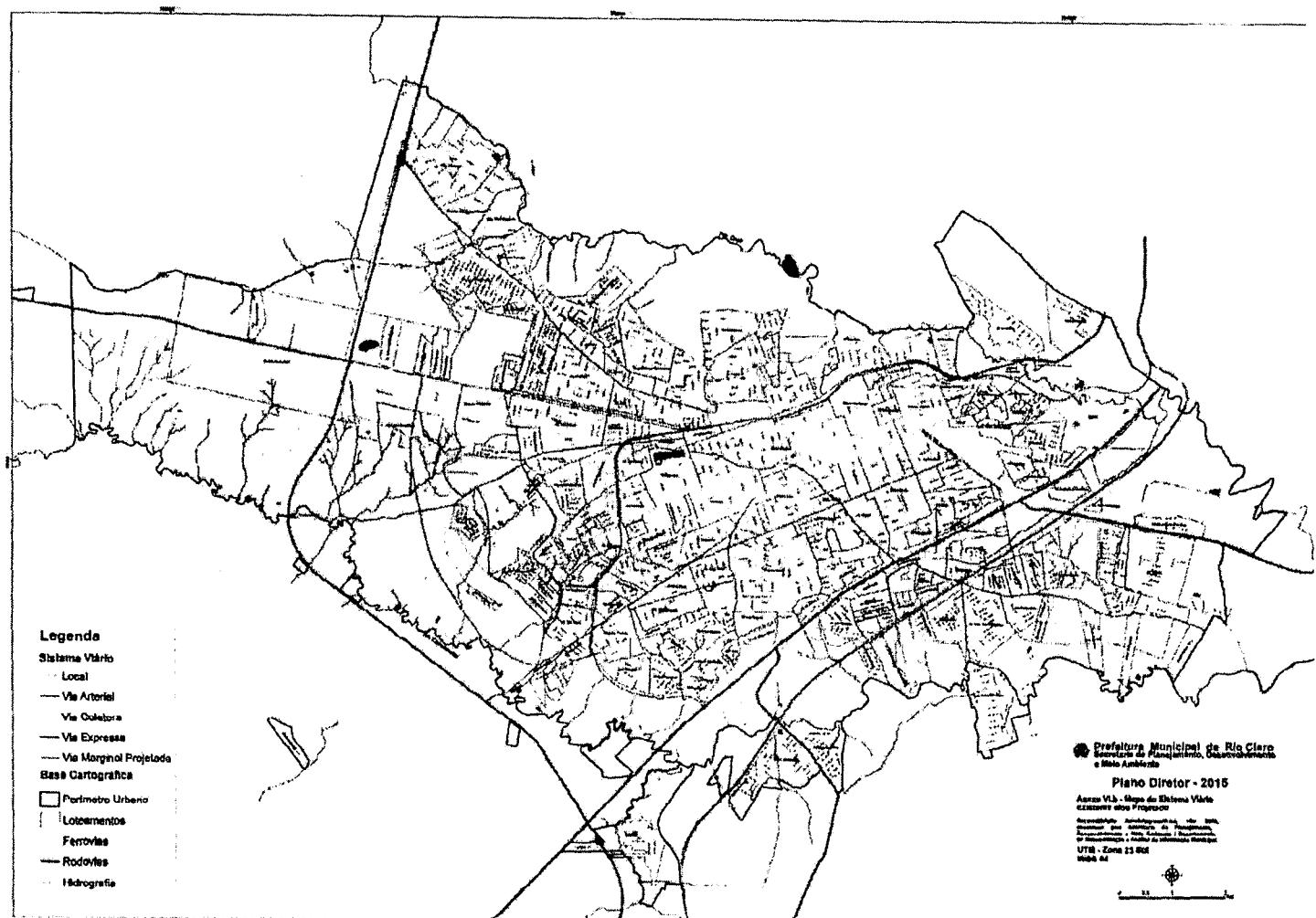
Categoria de Via	Pessoais em trânsito	Ciclovia	Largo minímo	Faixa de transporte público	Canteiro Central	Total
Expressa	3m	3m	9m para cada sentido	3,5m para cada sentido	3m	37m
Arterial	3m	3m	7 m para cada sentido	3,5m para cada sentido	3m	33m
Coletora	3m	2m	9,5m	3,5m	-	21m
Local	3m	-	9m	-	-	15m

# Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

87

## Anexo VI.b. - Mapa do Sistema Viário Existente e/ou Projetado



## Anexo VII - Quadro de Usos por Macrozona

Anexo VII - Quadros de Usos por Macrozona

Macrozona	Uso(s) permitido(s)
Macrozona de Preservação Ambiental e Uso Sustentável	RR1 (porção leste)
	RR1 (porção oeste)
Macrozona de Restrição Ambiental	RR1
Macrozona Urbana	R, NR e MI
Macrozona de Desenvolvimento Econômico e Rural	RR1 e RR2 (porção norte)
	RR1, RR2 e RR3 (porção sul)

# Câmara Municipal de Rio Claro

89

Estado de São Paulo

## Anexo VIII - Quadro de Usos Urbanos por Zona

Zonas	Uso(s) permitido(s)
Zonas Residencial – ZR 1	R1
Zonas Residencial – ZR 2	R1, R2
Zonas Predominantemente Residencial 1ZPR 1	R1, R2, R3, NR1, MI
Zonas Predominantemente Residencial ZPR 2	R1, R2, R3, NR1, NR2, MI
Zonas de Uso Diversificado – ZUD	R1, R2, R3, NR1, NR2, NR3, MI
Zonas Industrial – ZI	NR2, NR3, NR4
Zonas de Uso Sustentável – ZUS	R1, R2, NR1

# Câmara Municipal de Rio Claro

90

Estado de São Paulo

## Anexo IX - Quadro de Usos Urbanos por Zona e Zonas Especiais

Zonas Especiais	Usos permitidos
ZEIS	Rhis1, Rhis2, NR1, NR2, MI
ZEPAC	Aqueles admitidos para a zona
ZEPRHI	Nenhum uso permitido
CAD 1	R1, R2, R3, NR1, NR2, MI
CAD 2	R1, R2, R3, NR1, NR2, NR3, MI
CAD 3	NR1, NR2, NR3, NR4

92

# Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

91

## Anexo X - Quadro de Parâmetros de Incomodidade

Localização	Horário de utilização	Emissão de gases, vapores e material	Emissão de fumaça
ZR	09:00 às 17:00	Vedada a emissão ou utilização de processos e operações que gerem gases, vapores e material particulado, excetuada a fumaça, que possam mesmo que accidentalmente colocar em risco a saúde, a segurança e o bem estar da população.	Vedada a utilização de combustíveis sólidos ou líquidos e quando da utilização de combustíveis gasosos, não poderão emitir fumaça visível e odorante.
ZPR	07:00 às 17:00		Permitida a utilização de qualquer tipo de combustível, não podendo emitir fumaça odorante como colorimetria superior ao padrão nº 1 da escala de Ringelmann, inclusive no início da operação do equipamento e durante sua limpeza.
ZUD	07:00 às 18:00		
CAD 1	09:00 às 17:00		Vedada a utilização de combustíveis sólidos, líquidos ou gasosos, exceto gás de cozinha.
CAD 2	07:00 às 17:00		
CAD 3	07:00 às 17:00		
ZI	Sem restrição	Emissão controlada, conforme exigência do licenciamento ambiental e a melhor tecnologia prática disponível.	Permitida a utilização de qualquer tipo de combustível, não podendo emitir fumaça odorante como colorimetria superior ao padrão nº 1 da escala de Ringelmann, inclusive no início da operação do equipamento e durante sua limpeza.

93

# Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

92

## Anexo XI - Quadro de Vagas de Estacionamento

Usos	Vagas para estacionamento de visitantes	Parâmetro
R2	50% das vagas exigíveis para veículos	1
NR1	--	--
NR2	--	2
NR3	--	4
NR4	--	4

94

## Anexo XII - Quadros de Lotes e Testadas Mínimas

### Quadro 1 - Novos loteamentos e desmembramentos

Zona	Mínima de lotes	Máxima de lotes
ZR 1	250m <sup>2</sup>	10m
ZR 2	250m <sup>2</sup>	10m
ZPR 1	250m <sup>2</sup>	8m
ZPR 2	150m <sup>2</sup>	6m
ZUD	150m <sup>2</sup>	6m
ZI	600m <sup>2</sup>	15m
<u>ZUS</u>	<u>250m<sup>2</sup></u>	<u>10m</u>
ZEIS	150m <sup>2</sup>	6m
ZEPAC	Conforme a zona	Conforme a zona
ZEPRHI	Não aplicável	Não aplicável

# Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

94

## Quadro 2 - Loteamentos e desmembramentos existentes

Loteamento	Tamanho do lote (m²)
Anexo Cidade Jardim	10m e 250m <sup>2</sup>
Batovi	8m e 160m <sup>2</sup>
Bairro Boa Morte	5m e 125m <sup>2</sup>
Bairro da Consolação	5m e 125m <sup>2</sup>
Bairro da Saúde	5m e 125m <sup>2</sup>
Bairro do Estádio	5m e 125m <sup>2</sup>
Bairro Olímpico	8m e 200m <sup>2</sup>
Bairro Santa Cruz	5m e 125m <sup>2</sup>
Bairro Santana	5m e 125m <sup>2</sup>
Bairro São Benedito	5m e 125m <sup>2</sup>
Bom Retiro	8m e 160m <sup>2</sup>
Chácara Bela Vista	20m e 600m <sup>2</sup>
Chácara Boa Vista	5m e 125m <sup>2</sup>

96

# Câmara Municipal de Rio Claro

95

Loteamento	Medidas
Chácara Bom Recreio	40m e 5.000m <sup>2</sup>
Chácara Lusa	Segue o padrão da tabela pra novos loteamentos de acordo com o zoneamento
Chácara Rupiara	8m e 160m <sup>2</sup>
Cidade Azul II	40m e 1.800m <sup>2</sup>
Cidade Claret - desmembramento (Sociedade Amigos do Brasil - Rio Claro)	10m e 250m <sup>2</sup>
Cidade Claret - continuação	10m e 250m <sup>2</sup>
<b><u>Cidade Claret II</u></b>	<b><u>10m e 300m<sup>2</sup></u></b>
Cidade Jardim	10m e 300m <sup>2</sup>
Cidade Nova	5m e 125m <sup>2</sup>
Distrito Industrial	20m e 1.000m <sup>2</sup>
Fontes e Bosques Alam Grei (Cachoeirinha)	20m e 1.000m <sup>2</sup>
Granja Regina	20m e 1.000m <sup>2</sup>
Jardim Alfredo Karan	5m e 125m <sup>2</sup>

# Câmara Municipal de Rio Claro

96

Jardim	Área
Jardim Alto do Santana	5m e 125m <sup>2</sup>
Jardim América	10m e 300m <sup>2</sup>
Jardim Anhanguera	10m e 300m <sup>2</sup>
Jardim Araucária	5m e 125m <sup>2</sup>
Jardim Azul	5m e 125m <sup>2</sup>
Jardim Bandeirante	10m e 200m <sup>2</sup>
Jardim Bela Vista	5m e 125m <sup>2</sup>
Jardim Boa Vista I	8m e 160m <sup>2</sup>
Jardim Boa Vista II	8m e 160m <sup>2</sup>
Jardim BomSucesso	5m e 125m <sup>2</sup>
Jardim Brasília I	5m e 125m <sup>2</sup>
Jardim Brasília II	8m e 160m <sup>2</sup>
Jardim Centenário	5m e 125m <sup>2</sup>
Jardim Cherveson	5m e 125m <sup>2</sup>
Jardim Cidade Azul	5m e 125m <sup>2</sup>

98

# Câmara Municipal de Rio Claro

97

Jardim	Área (m²)
Jardim Claret	8m e 200m <sup>2</sup>
Jardim Conduta	5m e 125m <sup>2</sup>
Jardim das Paineiras	5m e 125m <sup>2</sup>
Jardim do Horto	14m e 500m <sup>2</sup>
Jardim do Ipê	10m e 250m <sup>2</sup>
Jardim do Trevo	5m e 125m <sup>2</sup>
Jardim Dona Regina Picelli	8m e 160m <sup>2</sup>
Jardim Donangela	10m e 300m <sup>2</sup>
Jardim Esmeralda	5m e 125m <sup>2</sup>
Jardim Fazendinha - Rio Claro	50m e 5.000m <sup>2</sup>
Jardim Figueira	8m e 160m <sup>2</sup>
Jardim Floridiana (Parque Jd. Floridiana)	10m e 300m <sup>2</sup>
Jardim Guanabara I	5m e 125m <sup>2</sup>
Jardim Guanabara II	5m e 125m <sup>2</sup>
Jardim Hipódromo	5m e 125m <sup>2</sup>

# Câmara Municipal de Rio Claro

98

Jardim Independência	5m e 125m <sup>2</sup>
Jardim Inocoop	10m e 250m <sup>2</sup>
Jardim Ipanema	5m e 125m <sup>2</sup>
Jardim Itapuã	10m e 250m <sup>2</sup>
Jardim Kennedy	10m e 300m <sup>2</sup>
Jardim Leblon	10m e 300m <sup>2</sup>
Jardim Maria Cristina	5m e 125m <sup>2</sup>
Jardim Matheus Manieiro	10m e 250m <sup>2</sup>
Jardim Mirassol	5m e 150m <sup>2</sup>
<b><u>Jardim Nossa Senhora Saúde I</u></b>	<b><u>8m e 200m<sup>2</sup></u></b>
Jardim Nossa Senhora Saúde II	10m 250m <sup>2</sup>
<b><u>Jardim Nova Rio Claro</u></b>	<b><u>5m e 125m<sup>2</sup></u></b>
Jardim Nova Veneza	10m e 300m <sup>2</sup>
Jardim Novo I	5m e 125m <sup>2</sup>
Jardim Novo II	5m e 125m <sup>2</sup>

100