

Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

ORDEM DO DIA Nº 022/2024

SESSÃO ORDINÁRIA

25/06/2024 (TERÇA-FEIRA) - 17:30 HORAS

- 1 - 2ª Discussão do **PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 140/2023 - PREFEITO MUNICIPAL** - Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Rio Claro. **EMENDA EM SEPARADO DE AUTORIA DO VEREADOR RAFAEL HENRIQUE ANDREETA. EMENDA EM SEPARADO DE AUTORIA DA COMISSÃO DE PLANEJAMENTO, DESENVOLVIMENTO URBANO, POLÍTICA URBANA, RURAL E MEIO-AMBIENTE.** Parecer da Comissão de Planejamento, Desenvolvimento Urbano, Política Urbana, Rural e Meio-Ambiente referente às Emendas - pelo acolhimento e deliberação do Plenário. Processo nº 16348.
- 2 - 2ª Discussão do **PROJETO DE LEI Nº 020/2024 - PREFEITO MUNICIPAL** - Autoriza o Poder Executivo a afetar área Pública para fins sociais. Processo nº 16442.
- 3 - 2ª Discussão do **PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 043/2024 - PREFEITO MUNICIPAL** - Institui o Código de Arborização Urbana do Município de Rio Claro e dá outras providências. Processo nº 16473.
- 4 - 2ª Discussão do **PROJETO DE LEI Nº 049/2024 - PREFEITO MUNICIPAL** - Dispõe sobre as diretrizes para a elaboração da Lei Orçamentária de 2025 e dá outras providências. Processo nº 16483.
- 5 - 2ª Discussão do **PROJETO DE LEI Nº 063/2024 - PREFEITO MUNICIPAL** - Dispõe sobre a ratificação da segunda alteração do protocolo de intenções da Agência Reguladora dos Serviços de Saneamento das Bacias dos Rios Piracicaba, Capivari e Jundiá - ARES-PCJ. Processo nº 16500.
- 6 - 2ª Discussão do **PROJETO DE LEI Nº 064/2024 - PREFEITO MUNICIPAL** - Inclui na Lei Municipal nº 5.063, de 05 de julho de 2017 os Artigos 30-A e 30-B. Processo nº 16502.
- 7 - 2ª Discussão do **PROJETO DE LEI Nº 065/2024 - PREFEITO MUNICIPAL** - Autoriza o Município de Rio Claro a realizar concessão de uso de área ao GRUPO DE APOIO TRABALHO E AMOR DE RIO CLARO e dá outras providências. Processo nº 16503.
- 8 - 2ª Discussão do **PROJETO DE LEI Nº 067/2024 - SÉRGIO MONTENEGRO CARNEVALE** - Dispõe sobre a denominação da praça localizada entre as Ruas 09 e 10 e Avenidas 07 e 09, no Centro e dá outras providências. Processo nº 16505.
- 9 - 2ª Discussão da **PROPOSTA DE EMENDA À LEI ORGÂNICA Nº 01/2024 - ALESSANDRO SONEGO DE ALMEIDA E VEREADORES** - Inclui os Parágrafos 1º e 2º ao Artigo 119 da Lei Orgânica do Município de Rio Claro-SP. Processo nº 16497.

PROJETO COM PEDIDO DE VISTA PARA DELIBERAÇÃO DO PLENÁRIO:

- **PROJETO DE LEI Nº 095/2022 - ALESSANDRO SONEGO DE ALMEIDA E SÉRGIO MONTENEGRO CARNEVALE** - Dispõe sobre infração administrativa por perturbação de sossego pelo uso anormal da propriedade e dá outras providências.

+++++

Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 140/2023

PROCESSO Nº 16348

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).

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 e objetiva ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana e rural, orientando seu ordenamento territorial, promovendo o desenvolvimento sustentável e garantindo o bem-estar de seus habitantes.

Art. 2º. A presente Lei incide sobre a totalidade do território municipal, em seus perímetros rural e urbano, incluindo os distritos de Ajapi e Assistência, as áreas de expansão urbana e as áreas urbanas isoladas Chácara Bom Recreio, Ferraz, Fontes e Bosques Alam Grey, Itapé, Jardim Fazendinha e Residencial Parque dos Jatobás.

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

Capítulo II - Dos Princípios

Art. 4º. O Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Rio Claro é um dos instrumentos do planejamento municipal, conforme previsto no artigo 184 da Lei Orgânica do Município, estando regido pelos seguintes princípios:

I. Garantia do pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana e rural, mediante a orientação do ordenamento da totalidade do território municipal, combatendo desigualdades intraurbanas e compatibilizado com as diretrizes de ordenamento regional;

II. Promoção do desenvolvimento sustentável, mediante a garantia do meio ambiente ecologicamente equilibrado para as atuais e futuras gerações, e

III. Garantia do bem-estar de seus habitantes, mediante a gestão democrática da cidade com a ampla participação da população, de todas as faixas etárias, no processo permanente de planejamento.

Parágrafo 1º. A função social da cidade vincula-se ao cumprimento dos objetivos e diretrizes das políticas públicas expressas nesta Lei e nos planos, programas e políticas setoriais previstos nos artigos 184 e 185 da Lei Orgânica do Município.

Parágrafo 2º. A propriedade imobiliária urbana e a propriedade imobiliária rural cumprem a sua função social quando atendem às exigências de ordenação do território municipal expressas nesta Lei, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas.

Capítulo III - Das Diretrizes e Objetivos Gerais do Território Seção I - Das Diretrizes Gerais do Território

Art. 5º. A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana e rural, mediante as seguintes diretrizes gerais:

Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

- I. Garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;
- II. Promoção da gestão democrática da cidade por meio da participação da população de todas as faixas etárias e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, na execução e no acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano, bem como na instalação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;
- III. Planejamento do desenvolvimento da cidade, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas no Município e no território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o ambiente natural e construído;
- IV. Contenção da expansão urbana, fomentando a integração e a complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência;
- V. Proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;
- VI. Ordenamento do uso e da ocupação do solo urbano e rural, de forma a evitar:
- a) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou na sua não utilização;
 - b) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infraestrutura urbana, ao risco geológico e à fragilidade dos recursos naturais;
 - c) a deterioração das áreas urbanizadas e a poluição e a degradação ambiental;
 - d) a proximidade de atividades incompatíveis ou inconvenientes que possam gerar conflitos de uso e de ocupação do solo no território urbano e rural;
 - e) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como polos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente, e
 - f) a utilização inadequada dos imóveis urbanos e rurais;
- VII. Oferecimento de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais, com acessibilidade universal, conciliando a manutenção ou a melhoria de padrões urbanísticos à função social da cidade, democratizando o uso e a ocupação do território aos diferentes grupos sociais;
- VIII. Viabilização de técnicas e tecnologias que assegurem formas mais sustentáveis de parcelamento do solo e de construção de edificações.
- IX. Criação de incentivos à produção de habitação de interesse social capazes de atender a demanda atual e futura do Município;
- X. Estímulo à regularização fundiária de interesse social e de interesse específico e à urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda, mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;
- XI. Promoção da justa distribuição dos benefícios e dos ônus decorrentes do processo de urbanização do território, permitindo a recuperação dos investimentos do poder público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;

Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

XII. Estímulo à cooperação entre governos, iniciativa privada e demais setores da sociedade no processo de urbanização, promovendo a isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse coletivo, e

XIII. Adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais, de todas as faixas etárias.

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 aos cidadãos, de todas as faixas etárias;

II. Garantir o uso socialmente justo e ambientalmente equilibrado na totalidade do seu território, de forma a assegurar o bem-estar e a qualidade de vida da população, de todas as faixas etárias;

III. Respeitar as fragilidades ambientais do território, aplicando restrições ao uso, ocupação e expansão do perímetro urbano;

IV. Conter a expansão urbana por meio do adensamento ordenado das áreas providas de infraestrutura, da melhoria da infraestrutura deficitária nas demais áreas urbanas e da vedação de conversão de usos rurais para usos urbanos em áreas que não estejam previstas nesta Lei;

V. Estimular, no perímetro urbano, a utilização dos imóveis não edificadas, subutilizados e não utilizados;

VI. Adequar infraestrutura urbana, transportes e serviços públicos, equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público à demanda atual e futura, na integralidade do território;

VII. Promover o desenvolvimento econômico do Município de maneira sustentável, com a utilização racional dos recursos ambientais, nas suas mais distintas manifestações, em especial o agrícola, o industrial e o minerário;

VIII. Garantir o acesso pleno de seus habitantes à oferta de moradia, de infraestrutura urbana, de transportes e serviços públicos, de equipamentos urbanos e comunitários e de espaços livres de uso público;

IX. Ampliar o acesso à moradia localizada em áreas providas de infraestrutura urbana, de transportes e serviços públicos, de equipamentos urbanos e comunitários e de espaços livres de uso público;

X. Melhorar a cobertura do saneamento ambiental do Município, em suas diferentes formas;

XI. Promover a justiça social e combater as desigualdades no espaço intraurbano e entre áreas urbanas e rurais do Município;

XII. Universalizar a mobilidade e a acessibilidade;

XIII. Promover o uso racional e a proteção de seus recursos naturais, fazendo com que a exploração do meio ambiente ocorra em condições propícias à vida e à qualidade de vida;

XIV. Preservar, reabilitar e conservar as áreas de interesse ambiental e cultural;

XV. Fortalecer a produção nas propriedades rurais, garantindo a preservação dos recursos naturais, e

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

Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

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 Municipal 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 as necessidades de recarga de seus corpos d'água;
- II. Respeito às legislações federal e estadual, no que couber, considerando as peculiaridades locais;
- III. Gestão ambiental compartilhada com as entidades representativas da sociedade, garantindo a todos os cidadãos, de todas as faixas etárias, o acesso a dados e informações oficiais, incentivando a formação de uma consciência pública sobre a necessidade de preservação da qualidade ambiental e do equilíbrio ecológico;
- IV. Implementação de mecanismos para reconhecer os benefícios por serviços ambientais prestados ao Município;
- V. Gestão ambiental integrada do Município com a região, tendo como objetivo o interesse público e a compatibilização entre a preservação e o desenvolvimento econômico-social;
- VI. Compatibilização do desenvolvimento econômico-social com a preservação da qualidade do meio ambiente e do equilíbrio ecológico, tendo em vista o uso coletivo;
- VII. Proteção e fiscalização do uso dos recursos naturais, bem como a preservação dos ecossistemas e da biodiversidade;
- VIII. Adequado tratamento da arborização enquanto elemento integrador na composição da paisagem urbana;
- IX. Controle ambiental de empreendimentos e de atividades potencialmente ou efetivamente poluidoras;
- X. Proteção e recuperação de áreas em processos erosivos, desmatamento ou outra forma de degradação ambiental, assim como daquelas sujeitas a inundações, objetivando a preservação ou a recuperação de recursos ambientais afetados por processos de exploração predatórios ou poluidores, e
- XI. Educação ambiental em todos os níveis de ensino, para todas as faixas etárias, objetivando capacitar a comunidade para a participação ativa na defesa do meio ambiente.

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

- I. Estabelecer perímetros e parâmetros para uso e ocupação do solo no território municipal, compatíveis com seus aspectos e fragilidades ambientais, controlando o uso e a ocupação do solo em áreas de mananciais e de fundos de vale, assim como em locais sujeitos à inundação e com declividade acentuada;
- 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;
- III. Proteger e recuperar os mananciais junto aos rios incidentes sobre o território reconhecido em lei estadual como Áreas de Proteção Ambiental (APA) das bacias dos rios Piracicaba / Juqueri-Mirim e Corumbataí / Botucatu / Tejuapá;
- IV. Garantir a integridade das unidades de conservação situadas no território municipal, fomentando a compatibilização do seu uso recreativo e educacional com a preservação ambiental;

Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

V. Controlar o uso e a ocupação do solo na área da Floresta Estadual Edmundo Navarro de Andrade (FEENA), observadas a Resolução Estadual do CONDEPHAAT-SC 044 e suas alterações; bem como a deliberação CONSEMA 27/2006, e suas complementações, que estabelecem o seu Plano de Manejo;

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

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

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

IX. Implementar medidas de tratamento e mitigação dos danos representados pelas voçorocas no Município, conforme elementos geomorfológicos, hidrológicos e da mecânica dos solos;

X. Controlar os usos incômodos no Município, respeitando os parâmetros de uso do solo legalmente estabelecidos;

XI. Ampliar a permeabilidade do solo na área urbana e a ser urbanizada no Município, por meio de parâmetros de ocupação do solo em áreas internas de lotes, respeitando as orientações acerca da arborização de passeios em vias e em áreas livres públicas;

XII. Incentivar a adoção de sistemas de retenção e reuso de águas pluviais;

XIII. Propiciar a melhoria da qualidade estética, funcional e ambiental dos espaços livres de uso público existentes no Município, de forma a desempenhar as funções ecológica, paisagística e recreativa;

XIV. Integrar espaços livres de uso público com significativo interesse paisagístico, protegidos ou não, de modo a garantir e fortalecer suas condições de utilização, proteção e preservação;

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

XVI. Integrar com a política de meio ambiente as demais políticas setoriais, especialmente, aquelas relativas à expansão urbana, ao assentamento rural, à habitação e ao desenvolvimento econômico.

Art. 10. Os objetivos da política de meio ambiente no Município serão instrumentalizados nesta Lei, por normas específicas e por disposições julgadas pertinentes no Plano Municipal de Saneamento Básico, no Plano Municipal de Arborização e nos demais planos setoriais.

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

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

I. Compreensão da moradia como o conjunto de fatores combinados à residência, entre os quais o acesso à infraestrutura urbana, aos transportes coletivos, aos serviços públicos, aos equipamentos comunitários e aos espaços livres de uso público;

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. Gestão democrática, garantindo-se a participação e a adequada informação da população em processos de tomada de decisões;

IV. Articulação com outros órgãos e entidades que desempenham funções no campo da habitação de interesse social;

V. Estabelecimento de procedimentos e exigências, bem como reconhecimento de tecnologias que facilitem a implantação de habitação de interesse social, com vistas à redução de custos, e

Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

VI. Respeito à legislação incidente em relação à acessibilidade universal das unidades habitacionais e sua destinação aos idosos.

Art. 12. São objetivos da política municipal de habitação de interesse social instrumentalizados nesta Lei:

I. Promover a ampliação do acesso à moradia localizada em áreas providas de infraestrutura urbana, de transportes coletivos, de serviços públicos, de equipamentos comunitários e de espaços livres de uso público, acompanhada das medidas de controle e mitigação de impactos ambientais;

II. Ampliar o acesso da população de baixa renda residente no 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 localizada em áreas providas de infraestrutura urbana, de transportes coletivos, de serviços públicos, de equipamentos comunitários e de espaços livres de uso público, seja por meio da aquisição de propriedade ou outorga de uso por qualquer título legítimo, como cessão, concessão de direito real de uso, concessão de uso especial para fins de moradia, direito de superfície, entre outros;

III. Utilizar os instrumentos urbanísticos e tributários de indução do desenvolvimento urbano para promoção de habitação de interesse social, sobretudo em áreas parceladas e não ocupadas, subutilizadas ou não utilizadas, e

IV. Criar incentivos e benefícios à oferta de habitação de interesse social no Município por iniciativa do setor privado.

Art. 13. Os objetivos da política municipal de habitação de interesse social serão instrumentalizados nesta Lei, por normas específicas e por disposições julgadas pertinentes no Plano Municipal de Habitação de Interesse Social e nos demais planos setoriais.

Seção III - Das Diretrizes e Objetivos da Política Municipal de Mobilidade

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

I. Garantia do acesso equitativo de todos os cidadãos, de todas as faixas etárias, ao território, incentivando-se a diversidade de usos na área urbana e reduzindo deslocamentos desnecessários;

II. Integração com a política de desenvolvimento urbano e respectivas políticas setoriais de habitação, saneamento básico, planejamento e gestão do uso do solo;

III. Articulação e integração dos componentes estruturadores da mobilidade, como 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;

IV. Priorização dos modos de transportes não motorizados sobre os motorizados e dos serviços de transporte coletivo público sobre o transporte individual motorizado;

V. Priorização ao sistema de transporte coletivo, público e privado, à mobilidade ativa e à segurança dos pedestres;

VI. Integração dos sistemas de transporte coletivo, público e privado, urbano, distrital e regional e de integração intermodal, na concepção e na implantação do sistema viário e de transportes, indutores do desenvolvimento urbano integrado;

VII. Mitigação dos custos ambientais, sociais e econômicos dos deslocamentos de pessoas e cargas na cidade, e

VIII. Incentivo ao desenvolvimento científico-tecnológico e ao uso de energias renováveis e menos poluentes.

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

I. Garantir, por meio de diretrizes viárias, que na expansão do sistema viário existente ocorra a integração com a malha viária implementada;

Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

- II. Estabelecer uma hierarquização viária definida pelo Plano Municipal de Mobilidade Urbana;
- III. Conter a expansão do perímetro urbano, reduzindo deslocamentos;
- IV. Promover a melhor integração da cidade através de ações relacionadas às barreiras físicas presentes no território municipal, como rios, ferrovias e rodovias;
- V. Estabelecer o escalonamento dos horários de carga e descarga na área urbana, mitigando e incômodos e conflitos de uso e de ocupação do solo.
- VI. Buscar a acessibilidade universal para o conjunto da cidade;
- VII. Promover a implantação de calçadas acessíveis e com dimensões compatíveis ao trânsito de pedestres, de ciclovias e de ciclofaixas;
- VIII. Criar caminhos lúdicos, acessíveis e seguros no entorno das escolas públicas, que favoreçam o uso de espaços públicos pelas crianças e o seu contato com a natureza, e
- IX. Definir rotas seguras para a circulação de crianças, implementadas nos caminhos entre escolas e espaços públicos, aplicando estratégias específicas de acessibilidade, de desenho universal, de arborização e de comunicação visual, indicando a prioridade.

Art. 16. Os objetivos da política de mobilidade serão instrumentalizados nesta Lei, por normas específicas e por disposições julgadas pertinentes no Plano Municipal de Mobilidade Urbana e nos demais planos setoriais.

Seção IV - Das Diretrizes e Objetivos da Política Municipal 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. Melhoria da macrodrenagem na área urbana, recuperando e restaurando a função ambiental dos fundos de vales e dos cursos d'água inseridos ou adjacentes ao perímetro urbano;
- III. Atualização do cadastro das redes de saneamento e de instalações sanitárias na zona de expansão urbana e nas macrozonas rurais;
- IV. Promoção da universalidade do tratamento de esgoto, inclusive nas áreas ocupadas irregularmente, desde que consolidadas e passíveis de regularização, e
- V. Gestão integrada dos resíduos sólidos urbanos.

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

- I. Ajustar a expansão urbana do Município à adequada e prévia implantação de infraestrutura que comporte o processo de urbanização;
- II. Controlar o processo de impermeabilização do solo;
- III. Melhorar a infraestrutura urbana de abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem urbana e coleta e disposição de resíduos sólidos, com a meta de universalização dos serviços;
- IV. Promover intervenções urbanas para melhoria do saneamento ambiental, e

Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

V. Utilizar métodos e técnicas de tratamento de água e esgoto que produzam menor impacto ao ambiente, especialmente na zona rural, conforme normas técnicas vigentes.

Art. 19. Os objetivos da política municipal de saneamento ambiental serão instrumentalizados nesta Lei, por normas específicas e por disposições julgadas pertinentes no Plano Municipal de Saneamento Básico e no Plano Municipal de Gestão Integrada de Resíduos Sólidos e nos demais planos setoriais.

Seção V - Das Diretrizes e Objetivos da Política Municipal 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 a 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. Fomento à agricultura de base ecológica, segundo os princípios da agroecologia.

Art. 21. São objetivos da política municipal 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 a recuperação 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 municipal de desenvolvimento rural serão instrumentalizados nesta Lei, por normas específicas e por disposições julgadas em plano setorial específico e nos demais planos setoriais.

Seção VI - Das Diretrizes e Objetivos da Política Municipal da Criança na Cidade

Art. 23. São diretrizes a serem observadas pela política municipal da criança na cidade e instrumentalizadas nesta Lei:

I. Orientação para que as ações de planejamento assegurem o cumprimento dos direitos das crianças, previstos no Marco Legal da Primeira Infância ou em legislação pertinente, de maneira a tornar o espaço da cidade mais amigável às crianças, qualificando espaços livres de uso público de maneira a privilegiar a exploração, a descoberta e a criatividade, incentivando o livre brincar em contato com a natureza;

II. Criação de condições para que a ocupação da cidade pelas crianças ocorra em ambiente seguro e acessível, atendendo às suas especificidades, assegurando sua autonomia e visando garantir seu desenvolvimento integral por meio do encontro com diferentes crianças e suas famílias no espaço público;

III. Oferecimento de canais de comunicação entre profissionais especializados do poder público e as crianças, respeitando as especificidades de cada faixa etária e as características do desenvolvimento infantil, e

IV. Estabelecimento de parcerias com universidades, entidades, sociedade e com o Conselho Municipal da Criança e do Adolescente (CMDCA) para o planejamento e a organização de territórios educativos na cidade, assegurando o pleno desenvolvimento da infância no espaço urbano.

Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

Art. 24. São objetivos da política municipal da criança na cidade e instrumentalizados nesta Lei:

- I. Estabelecer programas e políticas que informem os pais e cuidadores sobre o desenvolvimento da primeira infância, permitindo o compartilhamento de estratégias e de boas práticas para o desenvolvimento infantil;
- II. Incentivar a participação das crianças nos processos de escuta pública, de maneira que elas possam evidenciar suas necessidades e sugerir ações para o planejamento da cidade;
- III. Instalar espaços para brincadeiras nos espaços livres de uso público, adequados às necessidades das crianças, com segurança e acessibilidade, atendendo aos requisitos técnicos e pedagógicos para torná-los lúdicos e humanizados, e
- IV. Fomentar programas direcionados às crianças, envolvendo diversos setores da administração pública municipal, visando o planejamento e a implementação de ações integradas nas diversas áreas ligadas ao seu desenvolvimento psicossocial.

Art. 25. Os objetivos da política municipal da criança na cidade serão instrumentalizados nesta Lei, por normas específicas e por disposições julgadas pertinentes no Plano Municipal pela Primeira Infância e nos demais planos setoriais.

Seção VII - Das Diretrizes e Objetivos das demais políticas setoriais

Art. 26. Os impactos territoriais das políticas setoriais cujos objetivos e diretrizes não estejam expressas nesta Lei deverão atender aos princípios e diretrizes previstas nos artigos desta Lei, compatibilizando-se ao disposto para as demais políticas setoriais.

Parágrafo Único. As políticas setoriais previstas no *caput* deste artigo poderão ser formalizadas por meio de planos, programas ou normas referentes, dentre outros temas relacionados à:

- 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 e Urbano

Art. 27. Ficam definidos os perímetros urbano e rural, de acordo com o Anexo II - Mapa dos Perímetros Urbano e Rural, desta Lei.

Parágrafo único. A delimitação dos perímetros urbanos está descrita nos seguintes anexos: Anexo II.a – Memorial Descritivo do Perímetro Urbano do Distrito Sede; Anexo II.b – Memorial Descritivo das Áreas de Expansão Urbana do Distrito Sede; Anexo II.c – Memorial Descritivo do Perímetro Urbano do Distrito de Ajapi; Anexo II.d – Memorial Descritivo do Perímetro Urbano do Distrito de Assistência; Anexo II.e – Memorial Descritivo da Área Urbana Isolada Chácara Bom Recreio; Anexo II.f – Memorial Descritivo da Área Urbana Isolada de Ferraz; Anexo II.g - Memorial Descritivo da Área Urbana Isolada Fontes e Bosques Alam Grey; Anexo II.h – Memorial Descritivo da Área Urbana

Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

Isolada de Itapé; Anexo II.i - Memorial Descritivo da Área Urbana Isolada Jardim Fazendinha, e Anexo II.j – Memorial Descritivo da Área Urbana Isolada Residencial Parque dos Jatobás.

Art. 28. A conversão do imóvel de uso rural para uso urbano é admitida na Macrozona Urbana, respeitando o zoneamento especificado no Anexo IV - Mapa do Zoneamento Urbano – Distritos, Áreas Urbanas Isoladas e Áreas de Expansão Urbana (escala 1:40.000) e no Anexo IV.a - Mapa do Zoneamento Urbano – Distritos, Áreas Urbanas Isoladas e Áreas de Expansão Urbana (escala 1:10.000).

Parágrafo 1º. A conversão do imóvel para qualquer uso urbano implica anuência expressa do proprietário do imóvel ou de seu representante legal para o lançamento de tributos municipais, de acordo com o Mapa Genérico de Valores do Município.

Parágrafo 2º. Nos casos previstos no *caput* deste artigo, o proprietário do imóvel ou seu representante legal, após a emissão da viabilidade técnica expedida pelo Executivo, deverá apresentar a alteração de uso do imóvel averbada em registro de imóveis para prosseguir com os procedimentos de instalação de uso urbano.

Parágrafo 3º. No caso de empreendimentos aprovados pela Comissão de Aprovação de Empreendimentos Imobiliários (COAP), a conversão do imóvel de uso rural para uso urbano deverá ser averbada em registro de imóveis no momento da aprovação definitiva.

Parágrafo 4º. Fica vedado o parcelamento do solo urbano em imóveis que não confrontam com uso urbano já implantado ou com área urbana consolidada.

Parágrafo 5º. Os imóveis localizados na faixa de 500m do eixo das rodovias federais e estaduais, que estejam localizados em território municipal, poderão ser convertidos para uso urbano não residencial (NR), estando as áreas condicionadas aos requisitos urbanísticos de parcelamento e de uso e ocupação do solo da Zona Industrial (ZI), previstos nesta lei e definidos em certidão fornecida pelo Executivo, condicionados, quando necessário, à autorização e à aprovação do órgão técnico responsável.

Parágrafo 6º. As solicitações previstas no parágrafo 5º serão analisadas pela Comissão de Aprovação de Empreendimentos Imobiliários (COAP), que indicará as autorizações necessárias para viabilizar a conversão para o referido uso urbano não residencial (NR).

Seção II - Do Macrozoneamento Urbano e Rural

Art. 29. O Macrozoneamento divide o território municipal em áreas com certa homogeneidade de características ambientais e de grau de urbanização, com características distintas de uso e a ocupação do solo.

Art. 30. Fica estabelecido o Macrozoneamento para a integralidade do território municipal, que está dividido nas seguintes categorias:

I. Macrozona de Conservação Ambiental e Uso Sustentável, localizada na porção oeste do Município, delimitada pela Rodovia Washington Luís (SP-310), pela Rodovia Wilson Finardi (SP-191) e pelo limite do Município de Rio Claro à oeste, com divisas com os Municípios de Corumbataí e Ipeúna;

II. Macrozona de Proteção Ambiental Especial, localizada na porção leste do Município, delimitada pelo perímetro da Zona de Amortecimento da Floresta Estadual Edmundo Navarro de Andrade (FEENA), instituído em seu Plano de Manejo, incluindo a própria Floresta Estadual Edmundo Navarro de Andrade (FEENA), com divisas com os Municípios de Araras e Santa Gertrudes;

III. Macrozona de Desenvolvimento Econômico, Rural e Mineral I, localizada em duas porções, uma na porção norte do Município, compreendida entre a Rodovia Washington Luís (SP-310), a Rodovia Wilson Finardi (SP-191), a Macrozona Urbana e a Zona de Amortecimento da FEENA, com divisas com os Municípios de Corumbataí, Leme e Araras, e a segunda na porção sul do Município, compreendida entre a Rodovia Wilson Finardi (SP-191), a Macrozona Urbana, a Macrozona de Desenvolvimento Econômico, Rural e Mineral II e o limite do Município de Rio Claro à leste, com divisas com os Municípios de Ipeúna e Piracicaba;

Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

IV. Macrozona de Desenvolvimento Econômico, Rural e Mineral II, localizada na porção sul do Município, compreendida entre a Macrozona Urbana, a Macrozona de Desenvolvimento Econômico, Rural e Mineral I e o limite do Município de Rio Claro ao sul, com divisas com os Municípios de Piracicaba e Itacemópolis, e

V. Macrozona Urbana, compreende a área urbanizada do Município, incluindo o Distrito Sede, os distritos de Ajapi e Assistência; as áreas de expansão urbana do Distrito Sede e dos Distritos, e as áreas urbanas isoladas de Chácara Bom Recreio, Ferraz, Fontes e Bosques Alam Grey, Itapé, Jardim Fazendinha e Residencial Parque dos Jatobás.

Parágrafo único. Os perímetros das Macrozonas encontram-se definidos no Anexo III - Mapa do Macrozoneamento, e descritos no Anexo III.a - Memorial Descritivo da Macrozona Urbana; Anexo III.b - Memorial Descritivo da Macrozona de Conservação Ambiental e Uso Sustentável; Anexo III.c - Memorial Descritivo da Macrozona de Proteção Ambiental Especial; Anexo III.d - Memorial Descritivo da Macrozona de Desenvolvimento Econômico, Rural e Mineral I, e Anexo III.e - Memorial Descritivo da Macrozona de Desenvolvimento Econômico, Rural e Mineral II.

Art. 31. A Macrozona de Conservação Ambiental e Uso Sustentável caracteriza-se pela relevância para a disponibilidade de recursos naturais para o Município e região e pela fragilidade ambiental de suas sub-bacias hidrográficas, compreendendo a Área de Proteção Ambiental da Bacia Hidrográfica do Corumbataí-Botucatu-Tejupá e a Área de Proteção Ambiental da Bacia Hidrográfica do Piracicaba-Juqueri Mirim, tendo por objetivos:

I. Resguardar a integralidade de fragmentos dos biomas nativos ainda existentes no Município;

II. Conservar e recuperar o meio ambiente e o habitat natural;

III. Proteger e recuperar os mananciais;

IV. Estabelecer possibilidades de usos rurais e turísticos de baixo impacto;

V. Restringir a instalação de usos urbanos e o processo de antropização da área;

VI. Controlar e fiscalizar os usos instalados, respeitando-se aqueles permitidos na Área de Proteção Ambiental da Bacia Hidrográfica do Corumbataí-Botucatu-Tejupá e na Área de Proteção Ambiental da Bacia Hidrográfica do Piracicaba-Juqueri Mirim, e

VII. Priorizar o atendimento de programas de pagamento por serviços ambientais.

Art. 32. A Macrozona de Proteção Ambiental Especial caracteriza-se pela área da Floresta Estadual Edmundo Navarro de Andrade (FEENA) e da Zona de Amortecimento da Floresta Estadual Edmundo Navarro de Andrade (FEENA), definida no Plano de Manejo da Unidade de Conservação, tendo por objetivos:

I. Garantir a delimitação territorial da Unidade de Conservação;

II. Incentivar a conservação, a preservação e o uso sustentável dos seus recursos naturais e atributos culturais, que desempenham papel significativo para a manutenção da sua diversidade biológica;

III. Promover o uso racional e planejado da Zona de Amortecimento estabelecida no Plano de Manejo da Unidade de Conservação;

IV. Minimizar os impactos negativos do desenvolvimento agroindustrial na Unidade de Conservação;

V. Garantir o uso compatível das atividades rurais e turísticas de baixo impacto, em conformidade com o seu Plano de Manejo da Unidade de Conservação;

VI. Possibilitar a ocorrência das atividades urbanas, unicamente na área da Floresta Estadual Edmundo Navarro de Andrade (FEENA);

VII. Incentivar atividades educativas que visem à sensibilização ambiental, à preservação dos ecossistemas e a biodiversidade e a realização de pesquisa científica.

Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

Parágrafo 1º. Os usos permitidos na Macrozona de Proteção Ambiental Especial são aqueles estabelecidos no Plano de Manejo da Unidade de Conservação.

Parágrafo 2º. Na área da Floresta Estadual Edmundo Navarro de Andrade (FEENA), com a anuência do órgão gestor da Unidade de Conservação, ficam permitidos os usos urbanos, exceto os usos não residenciais da categoria NR4.

Art. 33. A Macrozona de Desenvolvimento Econômico, Rural e Mineral I caracteriza-se pela possibilidade de exploração econômica agrícola e minerária, sem prejuízo às possibilidades de exploração agrícola, silvícola e pastoril de menor porte, tendo por objetivos:

I. Acompanhar as atividades econômicas instaladas, verificando sua compatibilidade com os aspectos e as fragilidades ambientais e controlando o uso e a ocupação do solo em áreas de mananciais e de fundos de vale, assim como em locais sujeitos à inundação e com declividade acentuada;

II. Incentivar a instalação de atividades agrícolas, silvícolas e pastoris de baixo impacto, orientando formas adequadas de uso, ocupação e manejo do solo;

III. Controlar os movimentos de terra, orientando a ocupação adequada do solo;

IV. Fiscalizar as atividades minerárias de pequeno porte, mitigando seus impactos negativos, e

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

Art. 34. A Macrozona de Desenvolvimento Econômico, Rural e Mineral II caracteriza-se pela ampla possibilidade de exploração econômica agrícola, pastoril e minerária, de qualquer porte, tendo por objetivos:

I. Acompanhar as atividades econômicas instaladas, verificando sua compatibilidade com os aspectos e as fragilidades ambientais e controlando o uso e a ocupação do solo em áreas de mananciais e de fundos de vale, assim como em locais sujeitos à inundação e com declividade acentuada;

II. Acompanhar a instalação de atividades agrícolas, silvícolas e pastoris, orientando formas adequadas de uso, ocupação e manejo do solo;

III. Controlar os movimentos de terra, orientando a ocupação adequada do solo;

IV. Fiscalizar as atividades minerárias, mitigando seus impactos negativos, e

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

Art. 35. A Macrozona Urbana caracteriza-se pela porção urbanizada do Distrito Sede, dos Distritos, das Áreas Urbanas Isoladas e das áreas de expansão urbana do Distrito Sede e dos Distritos, tendo por objetivos:

I. Constituir porções do território municipal providas de infraestrutura urbana, serviços públicos, equipamentos comunitários e espaços livres de uso público, em áreas consolidadas ou em processo de urbanização;

II. Compor áreas onde o eventual adensamento da ocupação urbana esteja compatibilizado com a real capacidade de atendimento às novas demandas por infraestrutura urbana, serviços públicos, equipamentos comunitários e espaços livres de uso público;

III. Integrar porções do território municipal onde possam ser aplicados os instrumentos da política urbana, visando ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana;

IV. Aprimorar a relação da cidade com a preservação dos cursos d'água e fundos de vale, por meio do controle da ocupação do solo e da criação de espaços livres de uso público;

Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

V. Melhorar a qualidade espacial da cidade, por meio do incentivo à mobilidade ativa, da acessibilidade universal, da implantação de espaços livres de uso público e da arborização de vias;

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

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

Art. 36. São permitidos os seguintes usos nas Macrozonas do Município, de acordo com o especificado no Art. 45 desta lei, em consonância ao Anexo III.f – Quadro de Usos por Macrozona:

I. Na Macrozona de Conservação Ambiental e Uso Sustentável: usos compatíveis com a atividade rural de nível 1 (RR1);

II. Na Macrozona de Proteção Ambiental Especial: usos compatíveis com a atividade rural de nível 1 (RR1) e usos compatíveis com a atividade rural de nível 2 (RR2);

III. Na Macrozona de Desenvolvimento Econômico, Rural e Mineral I: usos compatíveis com a atividade rural de nível 1 (RR1); usos compatíveis com a atividade rural de nível 2 (RR2) e usos compatíveis com a atividade rural de nível 3 (RR3);

IV. Na Macrozona de Desenvolvimento Econômico, Rural e Mineral II: usos compatíveis com a atividade rural de nível 1 (RR1); usos compatíveis com a atividade rural de nível 2 (RR2); usos compatíveis com a atividade rural de nível 3 (RR3) e usos compatíveis com a atividade rural de nível 4 (RR4), e

V. Na Macrozona Urbana: usos compatíveis com a atividade urbana, sendo o uso residencial (R) nas categorias residencial de nível 1 (R1); residencial de nível 2 (R2), residencial de interesse social de nível 1 (RHIS 1) e residencial de interesse social de nível 2 (RHIS 2); usos não residenciais (NR) nas categorias não residencial de nível 1 (NR1); não residencial de nível 2 (NR2); não residencial de nível 3 (NR3) e não residencial de nível 4 (NR4) e uso misto (MI).

Seção III - Do Zoneamento Urbano

Art. 37. O zoneamento institui as regras gerais de uso e ocupação do solo para as áreas situadas na Macrozona Urbana.

Art. 38. Ficam estabelecidas as seguintes zonas para a Macrozona Urbana:

I. Zona Residencial (ZR), caracterizada pelo uso residencial unifamiliar ou multifamiliar combinado, apenas, à instalação de usos não residenciais de nível 1 (NR1), não podendo funcionar em horário especial, com maiores restrições urbanísticas;

II. Zona Predominantemente Residencial (ZPR), caracterizada pela predominância do uso residencial, com possibilidade de adensamento, combinado à instalação de usos não residenciais, de baixo potencial de incomodidade;

III. Zona de Uso Diversificado (ZUD), caracterizada pela ampla possibilidade de diversificação de usos residenciais, não residenciais e mistos, de baixo e médio potenciais de incomodidade;

IV. Zona Industrial (ZI), caracterizada pela possibilidade de instalação de usos de maior incomodidade, com a vedação de usos residenciais;

V. Zona de Uso Sustentável (ZUS), caracterizada pela possibilidade restrita de parcelamento, uso e ocupação do solo, de maneira a resguardar suas funções ambientais, e

VI. Zona de Preservação Ambiental (ZPA) caracterizada por se situar em áreas de fragilidade ambiental e risco geológico e pedológico ou de inundações, coberta ou não por vegetação nativa, com a função de preservar os

Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade natural, facilitando o fluxo gênico de fauna e flora, dando apoio à drenagem da área urbana do Município, nas quais fica integralmente vedada a ocupação urbana.

Parágrafo único. Os perímetros das zonas encontram-se definidos no Anexo IV - Mapa do Zoneamento Urbano – Distritos, Áreas Urbanas Isoladas e Áreas de Expansão Urbana (escala 1:40.000) e no Anexo IV.a - Mapa do Zoneamento Urbano – Distritos, Áreas Urbanas Isoladas e Áreas de Expansão Urbana (escala 1:10.000).

Art. 39. São permitidos os seguintes usos na Macrozona Urbana, de acordo com o especificado no Art. 45 desta lei, em consonância ao Anexo IV.b – Quadro de Usos Urbanos por Zona:

I. Na Zona Residencial (ZR): uso residencial (R) nas categorias residencial de nível 1 (R1) e residencial de nível 2 (R2), e o uso não residencial na categoria NR1. Com exceção do loteamento denominado Jardim América e parte do loteamento denominado Jardim São Paulo, que ficará permitido apenas o uso R1; e dos loteamentos denominados Jardim Floridiana, Jardim Nossa Senhora Saúde I e Jardim Vila Bela, que ficará permitido os usos R1 e NR1, conforme Anexo IV – Mapa do Zoneamento Urbano (escala 1:40.000) e Anexo IV.a – Mapa do Zoneamento Urbano (escala 1:10.000); **(EMENDA Nº 23)**

II. Na Zona Predominantemente Residencial (ZPR): uso residencial (R) nas categorias residencial de nível 1 (R1) e residencial de nível 2 (R2); uso não residencial (NR) nas categorias não residencial de nível 1 (NR1) e não residencial de nível 2 (NR2) e uso misto (MI);

III. Na Zona de Uso Diversificado (ZUD): uso residencial (R) nas categorias residencial de nível 1 (R1) e residencial de nível 2 (R2); uso não residencial (NR) nas categorias não residencial de nível 1 (NR1), não residencial de nível 2 (NR2) e não residencial de nível 3 (NR3) e uso misto (MI);

IV. Na Zona Industrial (ZI): uso não residencial (NR) nas categorias não residencial de nível 2 (NR2), não residencial de nível 3 (NR3) e não residencial de nível 4 (NR4);

V. Na Zona de Uso Sustentável (ZUS): uso residencial (R) na categoria residencial de nível 1 (R1), e

VI. Na Zona de Preservação Ambiental (ZPA): usos compatíveis com aqueles estabelecidos pelas normativas federal e estadual vigentes, bem como aqueles usos previstos na Operação Urbana Consorciada, neste caso, exclusivamente, mediante apresentação de estudos técnicos e aprovação pela Comissão de Aprovação de Empreendimentos Imobiliários (COAP).

Parágrafo único. Quando incidir sobre o imóvel mais de uma zona de uso, caberá ao proprietário da área definir a ocupação do solo da zona que melhor lhe convier.

Seção IV - Do Zoneamento Especial

Art. 40. Ficam estabelecidas as seguintes zonas especiais de uso solo, sobrepostas ao zoneamento urbano, aplicando-lhes regras próprias, sem prejuízo da aplicação de maneira subsidiária das regras do zoneamento subjacente, naquilo que não for conflitante:

I. Zona Especial de Loteamentos de Interesse Social (ZEIS), caracterizada por áreas destinadas à implantação de novos empreendimentos habitacionais de interesse social (HIS), bem como pela existência de assentamentos consolidados de maneira irregular a receberem intervenções do Poder Público ou ações de regularização fundiária e/ou edificação;

II. Zona Especial de Preservação do Ambiente Cultural (ZEPAC), caracterizada por representar ou por situar-se nos respectivos entornos de elementos naturais, bens protegidos por normativa especial ou bens com interesse de preservação cultural, integrantes da paisagem natural e da paisagem cultural do Município, sujeitando-se a restrições urbanísticas específicas;

Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

III. Zona Especial Aeroportuária (ZEA), caracterizada por situar-se na área do atual Aeródromo de Rio Claro e por seguir as diretrizes do Plano Básico de Zona de Proteção de Aeródromo (PBZPA) e o Plano de Zona de Proteção de Procedimentos de Navegação Aérea (PZPPNA);

IV. Corredor de Atividades Diversificadas (CAD), caracterizado por vias com a predominância de uso diversificado (ZUD); **(EMENDA Nº 27)**

V. SUPRIMIDO **(EMENDA Nº 28)**

VI. SUPRIMIDO **(EMENDA Nº 28)**

Parágrafo 1º. Os perímetros das Zonas Especiais encontram-se definidos e descritos nos seguintes anexos: Anexo V. Mapa da Zona Especial de Loteamentos de Interesse Social (ZEIS) e Anexo V.a. Memorial Descritivo da Zona Especial de Loteamentos de Interesse Social (ZEIS); Anexo VI. Mapa da Zona Especial de Preservação Ambiental e Cultural (ZEPAC) e Anexo VI.a. Memorial Descritivo da Zona Especial de Preservação Ambiental e Cultural (ZEPAC); Anexo VII. Mapa da Zona Especial Aeroportuária (ZEA) e Anexo VII.a. Memorial Descritivo da Zona Especial Aeroportuária (ZEA), e Anexo VIII. Mapa dos Corredores de Atividades Diversificadas. **(EMENDA Nº 29)**

Parágrafo 2º. Serão incorporados ao perímetro da Zona Especial de Preservação do Ambiente Cultural (ZEPAC) os bens tombados e respectivas áreas envoltórias que vierem a ser assim definidas após a promulgação desta lei.

Art. 41. São permitidos os seguintes usos para as Zonas Especiais na Macrozona Urbana, de acordo com o especificado no Art. 45 desta lei, estão estabelecidos no Anexo V.b. Quadro de Usos na Zona Especial de Loteamentos de Interesse Social (ZEIS); VI.b. Quadro de Usos na Zona Especial de Preservação Ambiental e Cultural (ZEPAC); Anexo VII.b. Quadro de Usos na Zona Especial Aeroportuária (ZEA). **(EMENDA Nº 30)**

I. Zona Especial de Loteamentos de Interesse Social (ZEIS): uso residencial unifamiliar de habitação de interesse social de nível 1 (RHIS 1) e uso residencial multifamiliar de habitação de interesse social de nível 2 (RHIS 2); uso não residencial (NR) de acordo com os parâmetros definidos para a zona de uso;

II. Zona Especial de Preservação do Ambiente Cultural (ZEPAC): uso residencial (R) e uso não residencial (NR) de acordo com normativa especial e com parâmetros definidos para a zona de uso;

III. Zona Especial Aeroportuária (ZEA): uso residencial (R) e uso não residencial (NR) de acordo com normativa especial e com parâmetros definidos para a zona de uso;

IV. Corredor de Atividades Diversificadas (CAD), caracterizado por vias com a predominância de uso diversificado (ZUD); **(EMENDA Nº 31)**

V. SUPRIMIDO **(EMENDA Nº 32)**

VI. SUPRIMIDO **(EMENDA Nº 32)**

Parágrafo único. Quando incidir sobre o imóvel mais de uma zona de uso, caberá ao proprietário da área definir a ocupação do solo da zona que melhor lhe convier.

Seção V - Da Hierarquização Viária

Art. 42. O sistema viário do Município está composto da seguinte maneira:

I. Vias expressas: caracterizadas por acessos especiais com trânsito livre, incluindo-se as rodovias pavimentadas que atravessam o território do Município, sem interseção em nível, sem acessibilidade direta aos lotes lindeiros e sem travessia de pedestres em nível. Apresentam largura mínima de 37m, incluindo passeios bilaterais;

II. Vias arteriais primárias: caracterizadas por interseções em nível, geralmente controladas por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros e às vias arteriais secundárias e coletoras, possibilitando o trânsito entre as regiões da cidade, com traçado sensivelmente contínuo e interseções predominantemente em nível controlados por

Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

semáforo, atendendo principalmente à mobilidade do tráfego, redistribuindo o tráfego das vias expressas para os seus destinos, até o nível das arteriais secundárias ou coletoras. Apresentam largura mínima de 33m, incluindo passeios bilaterais;

III. Vias arteriais secundárias: complementam e interconectam as vias do sistema arterial principal, com menor nível de fluxo e de mobilidade que as vias arteriais primárias, com acessibilidade aos lotes lindeiros, possibilitando a conexão do tráfego entre vias expressas ou vias arteriais primárias com as vias coletoras e locais. Apresentam largura mínima de 28m, incluindo passeios bilaterais;

IV. Vias coletoras: permitem o acesso aos bairros, têm a função de coletar o tráfego das vias locais e de alimentar as vias arteriais ou as vias expressas. Apresentam largura mínima de 21m, incluindo passeios bilaterais;

V. Vias locais: via de acesso aos lotes. Apresentam largura mínima de 15m, incluindo os passeios bilaterais;

VI. Estradas rurais: vias municipais de interligação, pavimentadas ou não, existentes nas macrozonas rurais e na área de expansão urbana;

VII. Ciclovia: pista exclusiva para circulação de bicicletas, separada das vias urbanas ou das vias rurais por canteiro, passeio público ou outro elemento físico, e

VIII. Ciclofaixa: faixa de circulação exclusiva de bicicletas, incorporada às vias urbanas e demarcada através de sinalização horizontal e vertical.

Parágrafo 1º. As vias marginais de rodovias enquadram-se na categoria de vias coletoras para os efeitos desta Lei.

Parágrafo 2º. Nas vias expressas deverá ser observada a reserva da faixa mínima de 15m, de cada lado, destinada a faixa de domínio e área não edificante.

Art. 43. O dimensionamento das vias e seus requisitos de implantação encontram-se estabelecidos pelo Anexo IX. a - Quadro de Dimensões e Requisitos do Sistema Viário, podendo ser revistos por ocasião da revisão do Plano Diretor de Mobilidade Urbana de Rio Claro.

Art. 44. A hierarquização das vias como vias arteriais, vias coletoras e vias locais deverá seguir o Anexo IX - Mapa do Sistema Viário, podendo ser alterado por ocasião de revisões e atualizações do Plano de Mobilidade Urbana de Rio Claro.

Parágrafo único. Para efeitos desta Lei, identificam-se como vias expressas as Rodovias Washington Luis (SP-310), Wilson Finardi (SP-191), Fausto Santomauro (SP-127), Estrada Vicinal Antônio Silveira Pedreira (SPI-083), Avenida Brasil (antiga Estrada Rio Claro/Ajapi) e Estrada Ajapi/Ferraz – (RCL-010).

Capítulo II - Do Uso do Solo Urbano e Rural Seção I - Dos Tipos de Usos

Art. 45. Ficam definidos os seguintes usos para os efeitos desta Lei:

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

II. Residencial unifamiliar de habitação de interesse social (RHIS 1), representado pela moradia unifamiliar de interesse social, implantada conforme requisitos urbanísticos da Zona Especial de Loteamentos de Interesse Social (ZEIS) e aplicação subsidiária do zoneamento subjacente;

III. Residencial multifamiliar (R2), representado pela moradia multifamiliar correspondente ao uso condominial vertical ou horizontal, implantado conforme requisitos urbanísticos da zona em que se encontrar;

IV. Residencial multifamiliar de habitação de interesse social (RHIS 2), representado pela moradia multifamiliar de interesse social, correspondente ao uso condominial vertical ou horizontal, implantado conforme requisitos

Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

urbanísticos da Zona Especial de Loteamentos de Interesse Social (ZEIS) e aplicação subsidiária do zoneamento subjacente;

V. Não residencial de nível 1 (NR1), caracterizado como atividades não residenciais, no ramo exclusivo dos serviços prestados diretamente à população ou às empresas, que não constituam fontes geradoras de tráfego, ruído, incômodo ou poluição ambiental, assim discriminados:

- a) Agências de viagens, operadores turísticos e serviços de reservas de viagens;
- b) Atividades de artesanato;
- c) Atividades de profissionais liberais, sendo elas, jurídicas, de contabilidade e de auditoria;
- d) Atividades de sedes de empresas e de consultoria em gestão empresarial;
- e) Atividades de serviços de tecnologia da informação, sendo eles, desenvolvimento, licenciamento e suporte técnico de programas de computador e consultoria em tecnologia da informação;
- f) SUPRIMIDA (RENOMEADO OS DEMAIS INCISOS) (**EMENDA Nº 21**)
- f) Clínicas de estética e de saúde humana, sem pronto atendimento ou serviços de internação;
- g) Estúdios de fotografias;
- h) Prestadores de serviço de arquitetura, de engenharia, de design de interiores e de decoração, e
- i) Serviços de escritório e de apoio administrativo.

VI. Não residencial nível 2 (NR2), caracterizado como atividades não residenciais que se constituam fonte de baixa geração de tráfego, ruído, incômodo ou poluição ambiental, assim discriminados:

- a) Todas as atividades permitidas no inciso V (NR1);
- b) Atividades artísticas e de artesanato, incluindo serviços manuais pessoais prestados diretamente à população;
- c) Comércio varejista de carnes e pescados - açougues e peixarias;
- d) Comércio varejista de mercadorias e produtos novos e usados, sem transformação, excetuado o comércio de peças usadas de veículos automotores;
- e) Escritórios, consultórios, clínicas, atividades de atenção e de complementação à saúde humana e outros estabelecimentos de serviços pessoais e de profissionais liberais, excetuando os de atendimento aos animais;
- f) Estabelecimentos destinados à prestação de serviços de educação ou de apoio aos estabelecimentos de ensino;
- g) Restaurantes, lanchonetes, cafés, padarias, cantinas, refeitórios e outros estabelecimentos destinados a servir refeições e bebidas alcoólicas ou não com predominância de revenda, excetuado os estabelecimentos que possuam entretenimento no local;
- h) Serviços de borracharia, lavagem, lubrificação e polimento de veículos automotores;
- i) Serviços de garagem e de estacionamento de veículos pessoais de passeio;
- j) Serviços de hospedagem, tais como hotéis, pousadas, pensões, albergues, casas de repouso, spas, asilos;

Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

k) Serviços de instalação, manutenção e reparação elétrica, hidráulica, sanitárias e de gás e de outras instalações em construções, tais como, sistemas de prevenção de incêndio, de ventilação e refrigeração, de tratamento térmico, acústico ou de vibração, incluso a instalação de painéis publicitários;

l) Serviços de instalação, manutenção e reparação de objetos, aparelhos e equipamentos pessoais, de informática, domésticos e de acessórios para veículos automotores, e

m) Atividades de organizações religiosas ou filosóficas e associações comunitárias, culturais e esportivas de caráter local;

n) Atividades imobiliárias, de gestores de propriedade imobiliária, agentes e corretores imobiliários que atuam nas atividades de compra, venda e aluguel de imóveis e outros serviços relacionados, como avaliação de imóveis para qualquer finalidade. **(EMENDA Nº 25)**

VII. Não residencial nível 3 (NR3), caracterizados como atividades não residenciais que se constituam fonte de média geração de tráfego, ruído, incômodo ou poluição ambiental, assim discriminados:

a) Todas as atividades permitidas nos incisos V e VI (NR1 e NR2);

b) Atividades funerárias e serviços relacionados, gestão e manutenção de cemitérios, serviços de cremação de cadáveres humanos ou de animais, serviços de sepultamento, serviços de funerárias, serviços de somatoconservação, atividades funerárias e serviços relacionados, não especificados anteriormente;

c) Comércio atacadista de mercadorias e produtos novos e usados, sem transformação, incluindo o comércio de peças usadas de veículos automotores;

d) Confecção de artigos de vestuário e acessórios que não utilizem processos químicos (tingimento) têxteis;

e) Comércio varejista e atacadista, depósitos e armazéns de produtos novos, usados e perigosos, incluído o comércio de fogos de artifício, e o comércio de gás liquefeito de petróleo e o comércio de combustíveis para veículos automotores;

f) Edição, impressão e reprodução de gravações;

g) Estabelecimentos destinados a realização de festas e eventos, incluindo os estabelecimentos especializados em servir alimentos e bebidas alcoólicas (bares), com entretenimento no local, e áreas de lazer, cultura e esportes, não vinculadas à residência;

h) Fabricação de equipamentos, aparelhos, artigos, instrumentos, brinquedos, artefatos e produtos diversos;

i) Fabricação de papel, papelão, cartolina e cartão;

j) Fabricação de peças e acessórios para veículos automotores, de máquinas, aparelhos e materiais elétricos;

k) Fabricação de produtos alimentícios e bebidas;

l) Fabricação, beneficiamento e aparelhamento de produtos de minerais não metálicos, tais como, fabricação de artefatos de concreto, cimento, fibrocimento, gesso e materiais semelhantes e aparelhamento de placas e chapas de pedras incluído a decoração, lapidação, gravação e vitrificação, excetuado o britamento;

m) Fabricação de produtos de madeira;

n) Fabricação de produtos de material plástico, fabricação de artigos de borracha, excluída a fabricação da própria borracha;

o) Fabricação de produtos de metal, incluindo os serviços de usinagem, solda, tratamento e revestimento em metais;

Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

- p) Fabricação de produtos químicos, farmoquímicos e farmacêuticos;
- q) Fabricação de produtos de vidros;
- r) Fabricação de produtos do fumo;
- s) Garagens para estacionamento de caminhões, frotas de ônibus, de tratores, terminais de cargas e depósitos de materiais, máquinas e equipamentos;
- t) Oficinas de prestação de serviços de instalação, manutenção e reparação de veículos automotores, inclusos os serviços mecânicos, de funilaria, de lanternagem, elétricos, de alinhamento e balanceamento, de pintura e de reparos em geral;
- u) Preparação de couros e fabricação de artefatos de couro, artigos de viagem e calçados; indústrias de artefatos de couro, sem operações de curtimento;
- v) Serviços de hospedagem, tais como hotéis e outros tipos de alojamentos e abrigos, incluindo de animais, e
- w) Serviços de saúde destinados ao atendimento à saúde da população e dos animais (clínicas veterinárias), e
- x) Serviços de manutenção, reparação e instalação de máquinas e equipamentos e serviços de acabamento em obras e aluguel de máquinas e equipamentos para construção, inclusos seus armazéns e depósitos.

VIII. Não residencial de nível 4 (NR4), caracterizado como atividades não residenciais, que se constituam fonte de alto incômodo 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) Todas as atividades permitidas nos incisos VI e VII (NR2 e NR3);
- b) Coleta, tratamento e disposição de resíduos e recuperação de materiais perigosos e não perigosos;
- c) Fabricação, beneficiamento e aparelhamento de produtos de minerais não metálicos, tais como, fabricação de vidro, de cimento, de produtos cerâmicos, de cal e gesso, de abrasivos, de artefatos de amianto e grafita e artigos de asfalto, lã de vidro e mica;
- d) Fabricação de artefatos de couro com ou sem a preparação de couros e de produtos têxteis que envolvam processos químicos (tingimento);
- e) Fabricação de borracha, indústrias com operações de beneficiamento ou regeneração de borracha;
- f) Fabricação de celulose e pastas para fabricação de papel;
- g) Fabricação de gêneros alimentícios, tais como óleos, gorduras, beneficiamento de grãos, fabricação de rações balanceadas, e refino de açúcar;
- h) Fabricação e montagem de máquinas, veículos e equipamentos de transporte, e
- i) Metalúrgica, obras de caldeiraria pesada e fundição.

IX. Usos compatíveis com a atividade rural de nível 1 (RR1), caracterizados por atividades que representam o uso sustentável dos recursos naturais disponíveis, correspondentes aos seguintes usos:

- a) Atividades de assistência psicossocial e à saúde a portadores de distúrbios psíquicos, deficiência mental e dependência química;

Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

b) Atividades de manejo sustentável, incluídas a agroindústria artesanal, atividades agroflorestais e agricultura familiar e de subsistência;

c) Atividades de manufatura de produtos artesanais;

d) Atividades de pesquisa e educação ambiental, realizadas por períodos limitados e em instalações ou territórios específicos;

e) Captação de água destinada ao consumo humano, associado ou não ao envase.;

f) Ecoturismo e lazer compatível com o uso rural, compreendendo clubes e pousadas, e

g) Extração de areia em curso d'água, quando servir de mitigação a dano ambiental já instalado.

X. Usos compatíveis com a atividade rural de nível 2 (RR2), caracterizados por atividades que visam ao desenvolvimento econômico do Município, correspondentes aos seguintes usos:

a) Agroindústria orgânica, e

b) Local de eventos ambientalmente compatível, de natureza social, esportiva, religiosa, ecoturística, de lazer e agropecuária.

XI. Usos compatíveis com a atividade rural de nível 3 (RR3), caracterizados por atividades que visem ao desenvolvimento econômico do Município, correspondentes aos seguintes usos:

a) Agroindústria;

b) Britamento de pedras associado, em sua localização, à extração de pedra;

c) Comércio especializado para o suprimento das atividades rurais;

d) Extração mineral classificada pela autoridade ambiental como de pequeno e de médio portes;

e) Fabricação de produtos de minerais não metálicos associada, em sua localização, a extração de barro destinado à fabricação de cerâmica, cimento, cal, telhas, tijolos, dentre outros, e

f) Obras de infraestrutura de saneamento básico.

XII. Usos compatíveis com a atividade rural de nível 4 (RR4), caracterizados por atividades que visam desenvolvimento econômico do Município, correspondentes aos seguintes usos:

a) Agroindústria, e

b) Extração mineral classificada pela autoridade ambiental como de grande porte.

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

Parágrafo 1º. O uso não residencial (NR), misto (MI) e compatível com a atividade rural (RR) sujeitam-se à emissão de alvará de funcionamento.

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

Art. 46. Os usos urbanos são regidos pela zona de situação e pela zona especial de situação do imóvel, enquanto os usos rurais obedecerão ao previsto na macrozona.

Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

Parágrafo 1º. Equipamentos e serviços públicos ou sociais, à cargo da administração pública, entidades paraestatais ou por entidade delegada pelo poder público de qualquer esfera da Federação, não estarão sujeitos às restrições de zoneamento definidos nesta Lei.

Parágrafo 2º. A atividade não residencial (NR), em qualquer categoria, localizada em imóveis de esquina, compreendida nos Corredores de Atividades Diversificadas (CAD), não enseja a abertura de outros acessos além do permitido para o sistema viário principal.

Parágrafo 3º. Nos casos em que mais de uma macrozona incidir sobre imóvel rural, a instalação de atividade compatível com a atividade rural (RR) respeitará ao disposto em cada macrozona de situação do uso pretendido, mesmo que distinto.

Parágrafo 4º. Havendo alteração de zoneamento para um mais restritivo, em razão da garantia do direito adquirido, fica permitido o uso comercial do imóvel para qualquer atividade que se enquadre no mesmo parâmetro de incomodidade anteriormente exercida, desde que a atividade anterior tenha sido regular e autorizada formalmente pelo Poder Público Municipal, com o efetivo recolhimento das taxas de licença de funcionamento. **(EMENDA Nº 04)**

Art. 47. Os proprietários de imóveis rurais majoritariamente atingidos pelo perímetro de expansão urbana poderão pleitear a instalação de usos urbanos residencial (R), não residencial (NR) ou misto (MI).

Parágrafo único. Nos casos de áreas de exploração mineral atual ou pretérita, os interessados deverão apresentar à Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável, estudos ambientais adequados, à critério do órgão ambiental competente quanto ao porte da mineração, que encaminhará parecer técnico para ciência do Conselho Municipal de Meio Ambiente (COMDEMA).

Seção II - Dos Usos Urbanos

Art. 48. São admitidos na Macrozona Urbana os usos urbanos residencial (R), não residencial (NR) e misto (MI), distribuídos conforme Anexo IV.b. Quadro de Usos Urbanos por Zona.

Art. 49. Os usos permitidos para a Zona de Uso Sustentável (ZUS) ficam sempre condicionados à prévia demonstração de sua viabilidade de implantação combinada à mitigação de impactos ambientais e medidas compensatórias apresentadas à Comissão de Aprovação de Empreendimentos Imobiliários (COAP), que deliberará sobre o assunto.

Parágrafo único. Os usos já instalados poderão ser mantidos e ampliados, desde que não represente aumento de mais de 50% da área construída computável.

Art. 50. 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 IV - Mapa do Zoneamento Urbano – Distritos, Áreas Urbanas Isoladas e Áreas de Expansão Urbana (escala 1:40.000) e com o Anexo IV.a - Mapa do Zoneamento Urbano – Distritos, Áreas Urbanas Isoladas e Áreas de Expansão Urbana (escala 1:10.000).

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

Art. 51. Na Zona de Preservação Ambiental (ZPA) admite-se apenas intervenções para implantação de infraestrutura urbana, de equipamentos de esporte e lazer e de espaços livres de uso público.

Parágrafo único. Imóveis decorrentes de parcelamento do solo regularmente aprovado ou regularizado pelo Município, cuja área seja majoritariamente abrangida por Zona de Preservação Ambiental (ZPA), serão aplicadas as regras da Zona Predominantemente Residencial (ZPR).

Art. 52. Reformas de imóveis com usos instalados e aprovados anteriormente à vigência desta Lei que demandem Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV) serão dispensados de sua apresentação, desde que a área aprovada da edificação não seja acrescida em mais de 50%.

Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

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

Art. 53. Deverão se adequar à disciplina desta Lei o uso não residencial de nível 3 (NR3) e o uso não residencial de nível 4 (NR4), anteriormente aprovados por ato administrativo ou normativo editado pelo Poder Executivo e situados em Zona Residencial (ZR), Zona Predominantemente Residencial (ZPR), Zona de Uso Diversificado (ZUD), Zona de Uso Sustentável (ZUS) e Corredor de Atividades Diversificadas (CAD), ou deverão se adaptar aos parâmetros de incomodidade previstos nesta Lei.

Art. 54. Os usos classificados por esta lei como não residenciais de nível 1 (NR1) poderão ser admitidos na Zona Industrial (ZI), desde que sirvam de apoio para atividades instaladas ou que vierem a se instalar nas categorias não residenciais de nível 2 (NR2), não residenciais de nível 3 (NR3) e não residenciais de nível 4 (NR4), com expressa anuência da empresa regularmente cadastrada junto ao Município.

Subseção I - Das Incomodidades e Condições de Instalação

Art. 55. Os usos urbanos estão sujeitos aos seguintes parâmetros de incomodidade:

- I) Emissão de fumaça;
- II) Emissão de gases, vapores e material particulado;
- III) Emissão de odores;
- IV) Emissão de ruído;
- V) Horário de carga e descarga, e
- VI) Vibração associada.

Art. 56. Os parâmetros de incomodidade encontram-se definidos no Anexo X - Quadro de Parâmetros de Incomodidade para os usos não residenciais (NR), conforme a zona de situação do imóvel.

Parágrafo 1º. Na ausência de parâmetros definidos nesta Lei para caracterização da incomodidade serão adotadas as normas técnicas aplicáveis ao tema.

Parágrafo 2º. A alteração de uso verificado em edificação aprovada deverá se sujeitar aos parâmetros de incomodidade.

Subseção II - Dos Polos Geradores de Tráfego (PGT)

Art. 57. Entende-se por Polos 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) Empreendimentos, independentemente do uso, com área construída computável entre 2.000m² e 4.999m²;
- II) Locais com capacidade para reunir de 100 a 200 pessoas simultaneamente;
- III) Empreendimentos que comportem entre 30 e 100 vagas de estacionamento para veículos;
- IV) Projetos de parcelamento do solo que resultem em mais de 10 lotes, e
- V) Projetos referentes ao uso residencial multifamiliar de nível 2 (R2), residencial multifamiliar de habitação de interesse social (RHIS 2), não residencial (NR) ou misto (MI) que resultem em mais de 20 unidades autônomas.

Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

Subseção III - Dos Empreendimentos de Impacto de Vizinhança

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. Empreendimentos com área construída total igual ou maior que 5.000m²;
- II. Empreendimentos com guarda de veículos que comportem 101 ou mais vagas de estacionamento;
- III. Empreendimentos que causem modificações estruturais do sistema viário;
- IV. Empreendimentos que causem a descaracterização do entorno imediato;
- V. Empreendimentos que coloquem em risco a preservação do Patrimônio Ambiental e Cultural, tombados ou em processo de tombamento;
- VI. Locais com capacidade para reunir simultaneamente 201 ou mais pessoas;
- VII. Projetos de parcelamento do solo que resultem em 51 ou mais lotes, e
- VIII. Projetos referentes ao uso R2, RHIS 2, NR ou MI que resultem em 51 ou mais unidades autônomas.

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. Campus ou edifícios destinados ao ensino superior;
- IV. Cemitérios, crematórios e necrotérios;
- V. Centros de convenções, teatros e locais para eventos e espetáculos;
- VI. Hospitais, unidades de pronto atendimento e atendimento emergencial;
- VII. Matadouros e abatedouros;
- VIII. Postos de combustíveis;
- IX. Presídios, casas de detenção, centros de ressocialização e similares;
- X. Unidades policiais e militares (Batalhões e Quartéis); **(EMENDA Nº 19)**
- XI. Shopping centers e centros comerciais;
- XII. Supermercados, hipermercados, atacados e outros empreendimentos comerciais com área construída computável acima de 2.000m², e
- XIII. Terminais rodoviários, ferroviários, aeroviários, intermodais e terminais de carga.

Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

Seção III - Dos Usos Rurais

Art. 60. Usos rurais de agricultura, silvicultura e pecuária, independentemente de seu porte, são permitidos na Macrozona de Desenvolvimento Econômico, Rural e Mineral I, 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 na zona rural do Município os usos compatíveis com a atividade rural (RR), distribuídos pelas macrozonas conforme Anexo III.f. Quadro de Usos por Macrozona.

Art. 62. As edificações a serem instaladas na zona rural deverão obter aprovação do Município, respeitando critérios estabelecidos na normativa sobre construções.

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 das licenças ambientais referente à instalação de uso compatível com a atividade rural de nível 1 (RR1) e de uso compatível com a atividade rural de nível 2 (RR2) na Floresta Estadual Edmundo Navarro de Andrade (FEENA) e referente à instalação de uso compatível com a atividade rural de nível 1 (RR1), de uso compatível com a atividade rural de nível 2 (RR2) e de uso compatível com a atividade rural de nível 3 (RR3) em Área de Proteção Ambiental (APA) 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. Licenças ambientais e de exploração, e
- VI. Plano de Recuperação de Áreas Degradadas (PRAD). **(EMENDA Nº 12)**

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

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

Art. 67. As atividades de extração minerária deverão prever impactos gerados para o meio ambiente e para a mobilidade local e regional em seu respectivo licenciamento ambiental, o que será objeto de avaliação por ocasião da emissão do alvará de funcionamento.

Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

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: 2,5;

II. Mínimo: 0,20, e

III. Máximo: 4,0.

Parágrafo único. A legislação que tratar de cada Operação Urbana Consorciada poderá definir o coeficiente de aproveitamento até o limite máximo de 6,0.

Art. 69. A utilização da Zona de Uso Sustentável (ZUS) e da Zona de Preservação Ambiental (ZPA) deve seguir os critérios estabelecidos nesta lei em função do interesse público e social de preservação, conservação, manutenção e/ou uso sustentável do patrimônio ambiental.

Parágrafo 1º. Desde que não se trate de áreas alagadas ou alagáveis, o uso e ocupação do solo 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 de Áreas Degradadas (PRAD), 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, Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIVI), Estudo e Relatório de Impacto Ambiental (EIA/RIMA) e 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 Comissão de Aprovação de Empreendimentos Imobiliários (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, caso haja a necessidade, estejam relacionadas às características físicas da área.

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

I. Áreas de lazer, exceto áreas efetivamente cobertas (piscinas, quiosques, churrasqueiras, bares temáticos, salões de festas externos, fora do corpo interno do prédio);

II. Áreas de uso comum para o uso residencial multifamiliar de habitação de interesse social de nível 2 (RHIS 2).

III. 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), e

IV. Garagens descobertas, localizadas no pavimento térreo ou no subsolo.

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

I. 70% quando verificados o uso residencial multifamiliar (R2), residencial multifamiliar de habitação de interesse social de nível 2 (RHIS 2), não residencial de nível 3 (NR3) e não residencial de nível 4 (NR4);

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

Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

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 o uso residencial multifamiliar (R2), residencial multifamiliar de habitação de interesse social de nível 2 (RHIS 2), não residencial de nível 3 (NR3) e não residencial de nível 4 (NR4), e

II. 10% para os demais usos.

Parágrafo 1º. Alternativamente poderá ser adotada caixa de reservação de águas pluviais, desde que comprovada eficácia equivalente ou superior à taxa de permeabilidade exigida.

Parágrafo 2º. Nos usos residencial multifamiliar (R2) e residencial multifamiliar de habitação de interesse social de nível 2 (RHIS 2) não será permitida a reserva de área permeável em áreas internas às unidades habitacionais.

Art. 73. Nos empreendimentos 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 condicionado o gabarito máximo das edificações às legislações federal e estadual no uso residencial (R), no uso não residencial (NR) e no uso misto (MI).

Art. 75. Projetos de edificação em imóveis localizados na Macrozona de Desenvolvimento Econômico, Rural e Mineral I e na Macrozona de Desenvolvimento Econômico, Rural e Mineral II, sobre influência da Zona Especial Aeroportuária (ZEA), deverão se submeter à prévia anuência das autoridades responsáveis pela aviação civil.

Art. 76. Na Zona Especial de Proteção Ambiental e Cultural (ZEPAC) 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 no Código Sanitário Estadual ou em legislação que vier a substituir.

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 não residencial de nível 3 (NR3) e não residencial de nível 4 (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 IX.a – Quadro de Dimensões e Requisitos do Sistema Viário, à critério do Poder Executivo, mediante despacho devidamente fundamentado. **(EMENDA Nº 13)**

Art. 81. A exigência de vagas de estacionamento de veículos e bicicletas encontra-se estabelecida no Anexo IX.b - Quadro de Vagas de Estacionamento.

Parágrafo 1º. As dimensões das vagas de veículos adotadas nos projetos a serem aprovados serão de 2,50m X 5,00m, ressalvada a aplicação de legislação específica para pessoas portadoras de necessidades especiais e pessoas idosas, bem como respeitadas as restrições do Código de Obras.

Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

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 ficará responsável 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.

Parágrafo único. O fracionamento de um lote em dois lotes configura-se como desdobro.

Art. 86. A constituição de condomínios compreende condomínios horizontais e verticais, podendo ou não serem destinados à habitação de interesse social.

Art. 87. A declaração de interesse social do empreendimento será expedida sob a forma de Decreto, publicado no Diário Oficial do Município, devendo constar cópia no processo de aprovação.

Art. 88. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zona urbana, zona de expansão urbana ou em zona de urbanização específica, assim definidas pelo Plano Diretor de Desenvolvimento ou aprovadas por lei municipal.

Parágrafo único. Todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia anuência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) e da aprovação da Prefeitura Municipal, segundo as exigências da legislação pertinente.

Art. 89. Fica vedada a criação de quadras ou lotes, decorrentes de loteamento e desdobro, com área superior a 20.000m² e testadas superiores a 200m.

Parágrafo único. Nos parcelamentos do solo em Zona Industrial (ZI) a dimensão máxima permitida para a quadra não deverá causar descontinuidade do sistema viário existente.

Art. 90. O parcelamento do solo para fins rurais deverá respeitar o módulo mínimo estabelecido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (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;

Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

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. Abastecimento de água;

III. Coleta de esgoto e drenagem de águas pluviais;

IV. Rede de energia elétrica e iluminação pública;

V. Vias pavimentadas, e

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

Parágrafo único. Nas áreas 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. Desmembramento;

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 Comissão de Aprovação de Empreendimentos Imobiliários (COAP).

Parágrafo 2º. A Comissão de Aprovação de Empreendimentos Imobiliários (COAP) é um órgão colegiado, com poderes para deliberar sobre a aplicação do plano diretor, mediante as especificidades dos casos concretos.

Art. 95. A Comissão de Aprovação de Empreendimentos Imobiliários (COAP) será constituída de representantes, titular e suplente, das seguintes unidades administrativas da Prefeitura Municipal:

I. Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico;

II. Secretaria Municipal de Justiça;

III. Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável;

Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

IV. Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana e Sistema Viário;

V. Secretaria Municipal de Obras;

VI. Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação;

VII. Departamento de Defesa Civil da Secretaria Municipal de Segurança e Defesa Civil, e

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

Parágrafo único. A presidência da Comissão de Aprovação de Empreendimentos Imobiliários (COAP) será ocupada pelo membro titular da Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação.

Art. 96. Nas zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica não será admitido o parcelamento do solo 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, sem que sejam devidamente saneados;

III. Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, salvo se tomadas as providências necessárias para garantir a estabilidade geológica e geotécnica;

IV. Em terrenos com declividade igual ou superior a 30%, salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

V. Onde a poluição ambiental comprovadamente impeça condições sanitárias adequadas;

VI. Em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias adequadas, até a sua correção;

VII. Onde for técnica ou economicamente inviável a implantação de infraestrutura básica, serviços públicos de transporte coletivo ou equipamentos comunitários, e

VIII. Onde houver proibição para esse tipo de parcelamento em virtude de leis de proteção do meio ambiente ou do patrimônio cultural.

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 parcelamento 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 XI - Quadro de Lotes e Testadas Mínimas (novos parcelamentos) e pelo Anexo XI.a - Quadro de Lotes e Testadas Mínimas (loteamentos existentes).

Parágrafo único. Os parâmetros de área mínima e de testada poderão ser reduzidos quando o loteamento se destinar a Habitação de Interesse Social (HIS), previamente aprovados pela Comissão de Aprovação de Empreendimentos

Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

Imobiliários (COAP), seguindo os parâmetros de Zona Especial de Loteamentos de Interesse Social (ZEIS), definidos no Anexo XI - Quadro de Lotes e Testadas Mínimas (novos parcelamentos) e no Anexo XI.a - Quadro de Lotes e Testadas Mínimas (loteamentos existentes).

Art. 98. Os loteamentos definidos no Anexo XI - Quadro de Lotes e Testadas Mínimas (novos parcelamentos) e no Anexo XI.a - Quadro de Lotes e Testadas Mínimas (loteamentos existentes), respeitarão, além do disposto para a zona de situação, restrições ao desdobro e ao desmembramento 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), Áreas Verdes e Sistemas de Lazer, devendo ser separados das mesmas pelo sistema viário, não se aplicando tais restrições aos condomínios.

Art. 100. Os loteamentos deverão destinar o equivalente a 10% da área líquida urbanizável da gleba para equipamentos públicos e comunitários de educação, cultura, saúde e similares.

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 uso não residencial de nível 3 (NR3) e de uso não residencial de nível 4 (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 Comissão de Aprovação de Empreendimentos Imobiliários (COAP) poderá haver descontinuidade nas áreas previstas no *caput*, no montante que ultrapassar os 10.000m².

Parágrafo 4º. Poderá ser admitida a substituição total ou parcial da área destinada ao uso institucional, priorizando o interesse público, mediante avaliação pela Comissão de Aprovação de Empreendimentos Imobiliários (COAP) e autorização do Chefe do Executivo, através das seguintes formas de compensação:

I. Doação de área(s) em outro(s) local(is) no Município, em região(ões) que apresente(m) déficit(s) de atendimento à demanda existente, quando o empreendimento for implantado em região cujos padrões de atendimento dos equipamentos públicos comunitários sejam considerados satisfatórios;

II. Pagamento em pecúnia a ser depositado no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Parágrafo 5º. Em qualquer das hipóteses previstas nos incisos I e II do parágrafo 4º deste artigo, as compensações serão em valores equivalentes ao valor de mercado da área prevista no *caput* deste artigo, a ser devidamente avaliado pela Comissão Permanente de Avaliação.

Parágrafo 6º. A emissão do Termo de Verificação de Obra (TVO) do empreendimento fica condicionada à comprovação da incorporação dos bens previstos no *caput* deste artigo e no inciso I do parágrafo 4º deste artigo ao patrimônio do Município e/ou à comprovação do pagamento em pecúnia previsto no inciso II do parágrafo 4º deste artigo.

Art. 101. Os loteamentos deverão destinar 20% da área líquida urbanizável da gleba para a implantação de espaços livres de uso público, incluindo áreas verdes e de lazer.

Parágrafo 1º. Será admitido no cômputo de Áreas de Preservação Permanente (APP) até 75% (setenta e cinco por cento) do percentual solicitado neste artigo, quando então o empreendedor se responsabilizará pela urbanização da área verde remanescente, de acordo com projetos apresentados pelo Município.

Parágrafo 2º - Poderá entrar no cômputo da porcentagem destinada aos espaços livres de uso público, incluindo áreas verdes e de lazer, aquela inserida em Zona de Proteção Ambiental (ZPA).

Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

Art. 102. Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do empreendimento.

Parágrafo único. O loteador fica obrigado a dotar, além dos lotes, também as áreas institucionais, verdes e de lazer de passeio público.

Art. 103. O loteador fica obrigado a projetar, aprovar e executar equipamentos públicos urbanos para redes de abastecimento de água e de coleta de esgotos, com respectivos ramais de interligação; rede de drenagem de águas pluviais; iluminação pública; e pavimentação asfáltica, sinalização viária, nomenclatura de vias, passeio público e arborização urbana, atendendo às diretrizes e especificações do Município.

Art. 104. Nos sistemas de circulação, as vias de loteamento deverão se articular com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local, de acordo com a hierarquia viária explicitada no Plano de Mobilidade Urbana, mediante diretrizes definidas pelo Município.

Parágrafo 1º. Os novos loteamentos deverão apresentar, no mínimo, uma via principal, com características de via coletora ou arterial, que terá a função de receber todo o fluxo do local, permitindo a comunicação entre bairros e regiões, podendo essa obrigação ser dispensada de acordo com as especialidades do loteamento, como a quantidade de lotes, a continuidade do sistema viário com bairros lindeiros ou outra situação fática que impossibilite sua implementação. **(EMENDA Nº 14)**

Parágrafo 2º. Vias locais sem saída apenas serão permitidas caso tecnicamente não se encontre solução de continuidade e, desde que, possuam menos que 100 metros de comprimento e sejam providas de praça de retorno que permita a inscrição de um círculo com diâmetro mínimo de 20m em seu leito carroçável.

Art. 105. A constituição de loteamento na modalidade loteamento fechado de acesso controlado possui regulamento próprio, sendo vedado o impedimento de acesso aos pedestres ou aos condutores de veículos de não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

Parágrafo 1º. Caso haja regimento interno que defina normativa edilícia específica para loteamentos fechados de acesso controlado, respeitando as determinações legais em vigor, na ocasião da aprovação de projetos de construção na Prefeitura Municipal será também necessário a apresentação de documento que ateste a observância do regimento interno, com a anuência da comissão gestora do loteamento.

Parágrafo 2º. A instalação do uso NR somente será permitida com a anuência da comissão gestora do loteamento.

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 IX.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 públicas 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.

Parágrafo 4º. As vias públicas deverão ser entregues devidamente pavimentadas, com calçamento nos passeios públicos, ambos a cargo e às custas do empreendedor.

Parágrafo 5º. No Distrito Industrial ou na Zona Industrial (ZI) as vias locais deverão seguir, no mínimo, os padrões das vias coletoras previstas no Anexo IX.a - Quadro de Dimensões e Requisitos do Sistema Viário.

Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

Parágrafo 6º. A declividade longitudinal dos passeios públicos deverá obedecer ao greide do leito carroçável da via, não sendo admitida a criação de degraus ou obstáculos à livre circulação. **(EMENDA Nº 20)**

Parágrafo 7º. No sentido transversal, o passeio público deverá ter declividade máxima de 3% (três por cento). **(EMENDA Nº 20)**

Parágrafo 8º. Para o acesso de veículos, respeitando os 1,50m de faixa livre de circulação, a faixa de acesso aos lotes e a faixa permeável de serviços, poderão ter inclinações diferenciadas, respeitando o limite máximo de 8,33% (oito vírgula trinta e três por cento). **(EMENDA Nº 20)**

Art. 108. Nos loteamentos confrontantes às vias expressas, arteriais ou à faixa de domínio de rodovias e ferrovias, deverá o empreendedor implantar via marginal contígua à mesma, quando viável tecnicamente e de acordo com determinação da Comissão de Aprovação de Empreendimentos Imobiliários (COAP), respeitada a faixa de domínio, de modo a promover a conciliação atual ou pretendida com a hierarquia viária, observando-se as diretrizes expedidas pelo Município, devendo fazer parte do EIV e do RIVI. **(EMENDA Nº 15)**

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.

Art. 110. Nas estradas municipais localizadas nas áreas rurais e de expansão urbana será exigida uma faixa não edificante de 15m de cada lado, medidos a partir do limite da faixa de rolamento.

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 XI. Quadro de Lotes e Testadas Mínimas.

Art. 113. Os desmembramentos que resultem em registro especial em cartório ficam obrigados ao atendimento de todas as disposições desta Lei referentes ao loteamento.

Seção IV - Dos Requisitos Urbanísticos para os Desdobros

Art. 114. Os desdobros de lotes no perímetro urbano e no perímetro de expansão urbana, quando executados para fins urbanos, atenderão aos requisitos estabelecidos no Anexo XI. Quadro de Lotes e Testadas Mínimas.

Art. 115. Os desdobros de lotes não estão obrigados ao atendimento das disposições desta Lei referentes ao loteamento.

Seção V - Dos Requisitos Urbanísticos para os Condomínios

Art. 116. Os condomínios regulados nesta Lei compreendem o uso residencial multifamiliar (R2), o uso residencial multifamiliar de interesse social (RHIS 2), usos não residenciais (NR) de qualquer nível, e usos mistos (MI).

Parágrafo 1º. Os condomínios estão sujeitos aos parâmetros de uso e ocupação do solo definidos pelo zoneamento de situação e pelo zoneamento especial da localidade onde estão implantados.

Parágrafo 2º. Fica definido que a fração ideal da área privativa de cada unidade nos condomínios residenciais horizontais deverá ser equivalente ao mínimo de 105m².

Parágrafo 3º. Os condomínios deverão reservar espaço de uso comum, além do sistema viário, das vagas de garagem, guarita e lixeira, com área equivalente ao mínimo de 5% do total da gleba.

Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

Parágrafo 4º. Na existência de regimento interno nos condomínios horizontais, em caso de substituição de projetos aprovados, será necessário anuência do síndico ou comissão gestora responsável pelo condomínio.

Art. 117. Ficam vedados, em áreas não parceladas, condomínios que interrompam a continuidade do sistema viário existente ou projetado, podendo ser autorizados após análise e manifestação fundamentada da Comissão de Aprovação de Empreendimentos Imobiliários (COAP) diante do caso concreto.

Parágrafo 1º. As vias internas dos condomínios horizontais deverão ter, no mínimo, 7 (sete) metros de largura de leito carroçável, com 2 (dois) metros de passeio, de cada lado.

Parágrafo 2º. As vias internas dos condomínios verticais deverão ter, no mínimo, 5 (cinco) metros de largura de leito carroçável, com 2 (dois) metros de passeio, de cada lado.

Art. 118. Os condomínios, sempre que possível, 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, limitados a 4 (quatro) metros de altura em relação às áreas públicas, não representando vedação visual maior que 50% de sua extensão em sua testada principal.

Art. 119. Os condomínios, independentemente de seu uso, deverão apresentar uma vaga de garagem para cada unidade autônoma.

Parágrafo único. Os condomínios deverão apresentar no mínimo 3 (três) vagas externas de estacionamento de uso geral, sendo que a esse número será acrescido em mais uma vaga, interna ou externa, a cada 20 (vinte) unidades autônomas.

Art. 120. Compete exclusivamente ao condomínio:

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. 121. O Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Rio Claro adota em todos os seus termos, naquilo que lhe compete, os instrumentos jurídico-urbanísticos e tributários 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. 122. O Município poderá utilizar-se do pagamento por serviços ambientais prestados por imóveis localizados na Macrozona de Conservação Ambiental e Uso Sustentável.

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

Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

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, refúgio da fauna silvestre 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 UFM e respeitando-se a proporcionalidade à área com cobertura vegetal preservada ou restaurada.

Art. 123. 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 indicação do tombamento caberá ao Conselho Municipal de Defesa do Patrimônio Cultural e Ambiental de Rio Claro, com deliberação do Prefeito Municipal.

Parágrafo 5º. Serão aplicados aos bens tombados e às áreas envoltórias definidas no parágrafo anterior as disposições relativas à Zona Especial de Proteção Ambiental e Cultural (ZEPAC).

Art. 124. 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. 125. Ficam definidos como passíveis de parcelamento, edificação, ou utilização compulsórios os imóveis iguais ou maiores que 300m², localizados na Macrozona Urbana, não edificados, subutilizados ou não utilizados.

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

Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

Parágrafo 2º. Consideram-se subutilizados os imóveis que não alcançarem 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 (três) 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. 126. Não se sujeitam ao parcelamento, edificação e utilização compulsórios os imóveis:

I. Localizados em Zona de Uso Sustentável (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 Zona Especial de Preservação Ambiental e Cultural (ZEPAC) e em Zona Especial Aeroportuária (ZEA).

Art. 127. O Município procederá ao levantamento das áreas passíveis de aplicação do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC), mediante levantamentos técnicos atualizados.

Art. 128. 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 pela Prefeitura Municipal de Rio Claro.

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 (três) tentativas frustradas e devidamente registradas em ata, a notificação poderá ser realizada por edital, em jornal de circulação local, durante 3 (três) dias consecutivos.

Parágrafo 4º. Em caso de condomínio, todos os coproprietários deverão ser notificados, vedada a alegação de desconhecimento da notificação de coproprietário cujo cômputo 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. 129. Procedida à notificação pela Prefeitura Municipal, fica facultado ao proprietário notificado recorrer do enquadramento de seu imóvel para parcelamento, edificação e utilização compulsórios, em até 5 (cinco) dias úteis, em requerimento próprio, protocolizado perante o Município.

Art. 130. Decorrido o prazo sem qualquer manifestação do proprietário, ou no caso de não serem acolhidos os argumentos a afastarem a incidência do instrumento de parcelamento, edificação e utilização compulsórios, o processo administrativo referente ao imóvel será encaminhado à Procuradoria do Município para providências necessárias à sua averbação à margem da matrícula ou outro título de domínio do imóvel.

Art. 131. O parcelamento, edificação e utilização compulsórios de imóvel enquadrado pela presente Lei será tratado em processo administrativo autuado pela Prefeitura Municipal, 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 à Prefeitura Municipal informar sobre o ônus de parcelamento, edificação e utilização compulsórios incidente sobre o imóvel nos seus documentos oficiais emitidos.

Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

Art. 132. Após averbada a notificação à margem da matrícula ou outro título de domínio do imóvel, deverão ser observados os seguintes prazos:

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

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

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

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

III. 5 (cinco) 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. 133. 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 *"intervivos"* ou *"causa mortis"*.

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

Art. 134. 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 Municipal de 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.

Art. 135. 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 (cinco) 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. 136. Aplicam-se ao IPTU progressivo no tempo, de maneira subsidiária, as demais disposições da legislação tributária municipal e federal.

Art. 137. 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. 138. Decorridos os 5 (cinco) 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. 139. Os títulos da dívida pública previstos nesta Lei terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais, nos termos do art. 8º da Lei Federal nº 10.257/2001.

Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

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 ele se localiza após a notificação.

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

Art. 140. O Município fica obrigado a proceder ao adequado aproveitamento do imóvel, nos termos desta Lei, no prazo de 5 (cinco) anos da incorporação do imóvel ao seu patrimônio, por meio do competente registro.

Seção IV - Do Direito de Preempção

Art. 141. 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 XII - Mapa das Áreas Sujeitas às Operações Urbanas Consorciadas (OUC) e os que vierem a ser expressamente identificados em decreto do Poder Executivo Municipal. **(EMENDA Nº 16)**

Art. 142. 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. 143. 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. 144. 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. 145. Entende-se como outorga onerosa do direito de construir a faculdade concedida ao proprietário de imóvel para que este, mediante contrapartida ao Poder Executivo Municipal, possa construir acima do coeficiente de aproveitamento básico até o limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento máximo permitido, conforme artigo 68 desta Lei.

Parágrafo único. O pagamento da contrapartida pela outorga onerosa condiciona a emissão do termo de habite-se.

Art. 146. Para apuração do valor total a ser pago pela outorga onerosa do direito de construir, 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:

Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

Adicional de construção em m2 (AC m2) = Área do terreno x (CA pretendido – CA básico)

Parágrafo 1º. 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:

$$C = (At / Ac) \times V \times Fp, \text{ onde:}$$

C: contrapartida financeira em moeda corrente nacional, por m² de potencial construtivo adicional;

At: área do terreno em m²;

Ac: área construída computável total pretendida no empreendimento em m²;

V: valor venal do terreno em m²;

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

Parágrafo 2º. 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:

$$CFT = PCA \times C, \text{ onde:}$$

CFT: contrapartida financeira total em moeda corrente nacional;

PCA: potencial construtivo adicional em m², e

C: contrapartida financeira em m².

Parágrafo 3º. Para o cálculo acima será adotado o valor do metro quadrado apresentado na Planta Genérica de Valores do Município para o local de situação do imóvel, considerando-se apenas o terreno, sem edificação de qualquer padrão construtivo.

Art. 147. Lei específica estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa de alteração de uso do solo.

Art. 148. Ficam isentos da outorga onerosa os empreendimentos considerados de interesse social.

Art. 149. Os recursos auferidos com a outorga onerosa serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU), para cumprimento das finalidades previstas nos incisos I a IX do artigo 26 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, conforme artigo 31 do referido diploma legal.

Seção VI - Da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo na Zona Rural para implantação de condomínios de Chácaras de Recreio (EMENDA Nº 05)

Art. 150. A Outorga Onerosa de Alteração de Uso é instrumento de política urbana que consiste na contrapartida a ser prestada pelo beneficiário de alteração do uso do solo rural para o solo urbano, nos termos do art. 29 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

Art. 151. O parcelamento do solo na Zona Rural para a formação de chácaras de recreio somente poderá ser permitido desde que aprovada previamente pela COAP a alteração de uso do solo de rural para urbano (Área Urbana Isolada), sujeita à outorga onerosa pela alteração do uso, nos termos da legislação federal aplicável e deste Plano Diretor.

§ 1º. A área máxima do imóvel rural que poderá ser destinada para a Outorga Onerosa de Alteração de Uso, visando a implementação de condomínios de chácaras de recreio, será de 40.000 (quarenta mil) metros

Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

quadrados, admitindo-se uma área superior apenas se a área remanescente for inferior ao módulo rural mínimo fixado pelo INCRA, sendo que essa área excedente não poderá ser destinada para lotes ou frações ideais, mas apenas servirá como área comum, devendo manter uma área permeável de no mínimo 90% (noventa por cento).

§ 2º. Sobre a área rural remanescente não será mais permitido qualquer outro parcelamento para fins urbanos.

§ 3º. No caso de desmembramentos realizados após a vigência desta Lei Complementar, somente será permitida a utilização do instituto da Outorga Onerosa de Alteração de Uso para fins de formação de condomínios de chácaras de recreio para uma única área derivada da matrícula original.

§ 4º. Somente será permitida a utilização da Outorga Onerosa de Alteração de Uso de imóveis rurais para urbano, que comprovarem estar completamente preservadas todas as suas áreas de APP, várzeas, fragmentos de mata nativa e não se enquadrarem com Zona de Vida Silvestre.

Art. 152. O valor da Outorga Onerosa de Alteração de Uso será de 30% (trinta por cento) do valor de mercado da área rural que se pretende a alteração de uso, conforme apurado por avaliação realizada por corretor legalmente inscrito no CRECI, apresentada pelo proprietário da área, avaliação essa que será submetida à análise da comissão de avaliação de imóveis do Município de Rio Claro.

§ 1º. Caso haja concordância com o valor apresentado, a avaliação será homologada pela citada comissão municipal.

§ 2º. No caso de discordância dos valores apresentados, por manifestação devidamente fundamentada, o interessado terá 05 (cinco) dias para apresentar seus argumentos técnicos de defesa, ou para manifestar sua concordância com o valor fixado pela comissão municipal, homologando-se aquela outorga.

§ 3º. Fixado o valor, o pagamento da contrapartida derivada da Outorga Onerosa de Alteração de Uso deverá ser realizado em uma única parcela, em até 30 (trinta) dias da homologação, se apresentando como condição para a expedição do Termo de Outorga pelo Poder Público, o qual não será expedido sem a devida quitação, impossibilitando a análise da aprovação do condomínio de chácaras de recreio.

§ 4º. Passado o prazo regular para pagamento da outorga (30 dias após a ciência da homologação do valor da contrapartida), todo o procedimento será arquivado, devendo ser realizado novo trâmite administrativo desde o início.

§ 5º. O valor pago a título de Outorga Onerosa de alteração de Uso não será restituído em hipótese alguma, mesmo que não aprovado o empreendimento ou pretendido o retorno ao uso rural, bem como não vincula a aprovação do condomínio de chácaras de recreio quando não atendidos todos os requisitos previstos neste Plano Diretor.

§ 6º. A aprovação da Outorga Onerosa de Alteração de Uso, e seus projetos, em propriedades parcial ou integralmente situadas em unidades de conservação e zonas de amortecimento, dependerão de manifestação dos conselhos e/ou órgãos competentes.

Art. 153. Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa de alteração de uso serão obrigatoriamente aplicados com as finalidades previstas nos incisos I a IX do art. 26 da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da cidade).

Art. 154. As chácaras de recreio são empreendimentos de parcelamento do solo em Área Urbana Isolada, sempre na modalidade de condomínio horizontal, seja de casas ou de lotes, antecedidos de aprovação de alteração de uso do solo de rural para urbano, e devem atender as seguintes exigências:

- I – uso exclusivo para lazer ou recreação;
- II – apresentação de lotes/fração ideal com área igual ou maior do que 1.000,00 m² (mil metros quadrados);
- III – deverão apresentar taxa de ocupação de solo de no máximo 30% da área total do lote/fração ideal;
- IV – deverão dispor de reservatório enterrado para absorção de águas pluviais;

Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

V – a destinação dos resíduos sólidos será de responsabilidade do condomínio, devendo ser separados (recicláveis e orgânicos) e armazenados em caçambas fechadas na entrada do condomínio (parte interna), e destinados ao aterro sanitário/cooperativas de reciclagem semanalmente ou em prazo inferior quanto atingido o seu limite de capacidade;

VI – não será permitida a implementação do condomínio de Chácara de Recreio em área com incidência de nascentes;

VII – as vias de circulação interna deverão ter no mínimo 7 metros de leito carroçável com 2 metros de passeio de cada lado;

VIII – cada lote/fração ideal deverá ser dotada biodigestor ou outro sistema ambientalmente mais adequado para o afastamento de esgotos, quando não puder ter ligação com uma rede coletora para todo o empreendimento;

IX – o sistema de abastecimento de água deverá ser realizado por meio de poço devidamente licenciado, o qual deverá abastecer a todas as unidades por meio de rede que atenda aos critérios técnicos do DAAE, quando não puder ter ligação com uma rede coletora para todo o empreendimento.

Art. 155. Cada lote/fração ideal em condomínio de chácara de recreio poderá ter apenas uma unidade residencial autônoma

Parágrafo único. Os órgãos e entidades municipais ambiental, sanitário e de saneamento estabelecerão as exigências específicas para cada empreendimento.

Art. 156. Além das demais restrições e exigências previstas, a aprovação e a implantação de condomínio de chácaras de recreio fica condicionada também ao atendimento dos seguintes requisitos, sob análise da Administração Pública Municipal:

I – ter acesso garantido por estrada ou rodovia municipal, estadual ou federal;

II – aprovação de estudo de viabilidade ambiental e de sistemas de infraestrutura, que deverão compreender água, esgoto, drenagem, redes de energia elétrica domiciliar e sistema de arborização e áreas verdes;

§ 1º. Tendo em vista a característica exclusivamente de lazer e recreação dessa modalidade de parcelamento de solo, ficam dispensados de serem atendidos os requisitos constantes dos incisos I, V e VI e o parágrafo único do Artigo 92 desta Lei Complementar.

§ 2º. As vias internas de caráter essencialmente local deverão ser pavimentadas com material permeável, como cascalho e brita, não sendo permitidos revestimentos que gerem impermeabilização do solo, visando garantir condições satisfatórias de mobilidade, acessibilidade e segurança aos pedestres e veículos.

§ 3º. Serão realizadas obras de implantação de sistemas de drenagem, que previnam o desenvolvimento dos processos erosivos e de assoreamentos e em conformidade com o estabelecido como diretrizes para o empreendimento.

Art. 157. Após a aprovação a que se refere o artigo anterior, a área destinada ao condomínio de chácaras de recreio ficará sujeita a incidência dos tributos e encargos municipais relativos à propriedade e uso do solo urbano.

Art. 158. Os condomínios de chácaras de recreio não poderão ter destinação agropecuária para fins econômicos.

Seção VII - Das Operações Urbanas Consorciadas

Art. 159. Considera-se Operação Urbana Consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

Art. 160. A realização de Operações Urbanas Consorciadas (OUC) no Município fica condicionada à elaboração de legislação ordinária específica para cada uma das áreas, de acordo com as disposições dos artigos 32, 33 e 34 da Lei Federal nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade.

Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

Art. 161. Nas Operações Urbanas Consorciadas, a aprovação de lei específica para cada uma das áreas impõe o recolhimento dos valores auferidos com a outorga onerosa do direito de construir para um fundo próprio e da referida Operação Urbana Consorciada (OUC), 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 ordinária específica.

Art. 162. As finalidades de aplicação de recursos auferidos serão as mesmas identificadas para o uso do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU).

Art. 163. Na realização da Operação Urbana Consorciada (OUC), legislação ordinária específica deverá estabelecer perímetros distintos para captação dos recursos e aplicação destes, desde que respeitado o perímetro total previsto nesta Lei.

Art. 164. As Operações Urbanas Consorciadas (OUC) 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. Reversão de processo de desocupação ou degradação urbanística;
- IX. Delimitação por áreas de adensamento prioritário;
- X. Investimento em obras de macrodrenagem;
- XI. Investimento em infraestrutura e construção de equipamentos públicos;
- 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. 165. Poderão ser previstas nas Operações Urbanas Consorciadas (OUC) as seguintes medidas:

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

Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

Art. 166. Lei específica aprovará cada uma das Operações Urbanas Consorciadas (OUC), cujos planos deverão conter, no mínimo:

- I. Delimitação do perímetro de abrangência da Operação Urbana Consorciada (OUC), conforme sugerido no Anexo XII – Mapa da Áreas Sujeitas a Operações Urbanas Consorciadas (OUC) e descrito no Anexo XII.a – Memorial Descritivo das Áreas Sujeitas a Operações Urbanas Consorciadas (OUC);
- II. Detalhamento da finalidade da operação, em conformidade com este Plano Diretor de Desenvolvimento;
- III. Programa básico de ocupação da área e intervenções previstas;
- IV. Elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV);
- 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 cultural e ambiental, protegidos por 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 Urbana Consorciada (OUC), obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil;
- XII. Reserva de uma quantidade mínima prevista para habitação de interesse social, e
- XIII. Conta ou fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos.

Parágrafo único. O perímetro da área de abrangência de cada uma das Operações Urbanas Consorciadas (OUC), conforme definido no Anexo XII – Mapa da Áreas Sujeitas a Operações Urbanas Consorciadas (OUC) e descrito no Anexo XII.a – Memorial Descritivo das Áreas Sujeitas a Operações Urbanas Consorciadas (OUC), pode ser alterado na ocasião da elaboração da lei complementar, respeitando a dinâmica real de uso e ocupação do território na ocasião.

Seção VIII - Da Transferência do Direito de Construir

Art. 167. O proprietário de imóvel urbano, privado ou público, situados em Zona Especial de Preservação Ambiental e Cultural (ZEPAC), poderá utilizar-se ou alienar a interessado, o direito de construir consubstanciado no coeficiente de aproveitamento previsto por esta Lei.

Art. 168. A anuência expressa do proprietário do imóvel transmitente do potencial construtivo adicional, seja para si ou para outrem, condiciona a aprovação do empreendimento que demandar direito de construir além do coeficiente de aproveitamento básico.

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

Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

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

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

Seção IX - Da Análise de Polos Geradores de Tráfego - PGT

Art. 169. Empreendimentos enquadrados como Polos Geradores de Tráfego (PGT) deverão realizar as seguintes medidas mitigadoras, dentro de prazos determinados, conforme Resolução da Comissão de Aprovação de Empreendimentos Imobiliários (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.

Art. 170. 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 UFGs ou a unidade de valor que a substitua, por metro quadrado de área construída aprovada.

Seção X- Do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV)

Art. 171. 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 (RIV).

Art. 172. Fica definida a responsabilidade do empreendedor de elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), que poderão ser complementados a pedido da Comissão de Aprovação de Empreendimentos Imobiliários (COAP).

Art. 173. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e o Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) objetivam avaliar o grau de alteração da qualidade de vida da população residente ou usuária da área envolvida e suas imediações, e as necessidades de medidas corretivas ou mitigadoras, compatibilizando-as com a preservação, a recuperação e a manutenção da qualidade do meio ambiente, natural ou construído, destacando os aspectos positivos e negativos do empreendimento e incluir, no que couber, a análise e a proposição de solução para os seguintes aspectos:

- I. adensamento populacional;
- II. equipamentos urbanos e comunitários;
- III. uso e ocupação do solo;
- IV. valorização ou desvalorização imobiliária; **(EMENDA Nº 17)**
- V. geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI. ventilação e iluminação, e

Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

VII. paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Art. 174. O empreendedor deverá elaborar o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e o Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), de acordo com as orientações do Anexo XIII – Roteiro de informações para elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) / Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), no que for pertinente.

Art. 175. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), 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. 176. Qualquer cidadão poderá apresentar questionamento aos elementos constantes do Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), no prazo de 15 (quinze) dias, contados da publicação que lhe deu publicidade.

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

Art. 177. Havendo manifestações acerca do Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) apresentado, o empreendedor deverá contra-arrazoar ou complementar as informações prestadas, o que condicionará sua análise pela Comissão de Aprovação de Empreendimentos Imobiliários (COAP).

Art. 178. A exigência do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e do Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) não exclui a elaboração de quaisquer outros relatórios e licenças, sobretudo ambientais, requeridos nos termos da legislação.

Art. 179. Os empreendimentos de iniciativa do Poder Público, de qualquer instância da federação, sujeitam-se às disposições relativas ao Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e ao Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV).

Art. 180. A análise e aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e do Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) serão realizadas pela Comissão de Aprovação de Empreendimentos Imobiliários (COAP).

Art. 181. Após análise do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e do Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) pela Comissão de Aprovação de Empreendimentos Imobiliários (COAP), o Município solicitará ao empreendedor, se for o caso, a execução de obras e serviços de melhorias de infraestrutura urbana e equipamentos comunitários que sirvam à mitigação do impacto gerado pelo empreendimento, elaborando-se Termo de Compromisso a ser assinado pelo empreendedor.

Art. 182. Extrato do informativo do Termo de Compromisso, com a identificação do compromissário, empreendimento aprovado e o detalhamento das medidas referentes à mitigação do impacto será publicado na imprensa oficial do Município, no mês seguinte à sua assinatura.

Art. 183. A assinatura do Termo de Compromisso para realização de medidas mitigadoras impostas em decorrência de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e de Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) condiciona a aprovação do empreendimento por parte do Município.

Art. 184. O não atendimento ao Termo de Compromisso assinado ensejará a tomada de medidas judiciais pelo Município, a fim de assegurar o integral cumprimento das obrigações assumidas pelo empreendedor.

Seção XI - Da Regularização Fundiária

Art. 185. O Município de Rio Claro, com base nos incisos I e VIII do art. 30 da Constituição Federal e na legislação municipal, estadual e federal aplicáveis, fica autorizado a promover a regularização fundiária dos núcleos urbanos informais consolidados, mediante a utilização de instrumentos urbanísticos próprios, com os seguintes objetivos:

I. Identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;

Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

- II. Criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;
- III. Ampliar o acesso à terra urbanizada pela população de baixa renda, de modo a priorizar a permanência dos ocupantes nos próprios núcleos urbanos informais regularizados;
- IV. Promover a integração social e a geração de emprego e renda;
- V. Estimular a resolução extrajudicial de conflitos, em reforço à consensualidade e à cooperação entre Estado e sociedade;
- VI. Garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;
- VII. Garantir a efetivação da função social da propriedade;
- VIII. Ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;
- IX. Concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;
- X. Prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais, intensificando seu monitoramento e a fiscalização;
- XI. Conceder direitos reais, preferencialmente em nome da mulher, e
- XII. Franquear participação dos interessados nas etapas do processo de regularização fundiária.

Parágrafo 1°. Nos termos da legislação aplicável a regularização fundiária no Município de Rio Claro poderá se dar em quaisquer das zonas inseridas na Macrozona Urbana ou nas Macrozonas Rurais de seu território, desde que os órgãos licenciadores constatem que o núcleo urbano informal se consolidou em data anterior a 22 de dezembro de 2016.

Parágrafo 2°. Para fins da regularização fundiária de que trata esta seção, considera-se:

- I. Núcleo urbano: assentamento humano, com uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972, independentemente da propriedade do solo, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural;
- II. Núcleo urbano informal: aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização;
- III. Núcleo urbano informal consolidado: aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município.

Parágrafo 3°. O Município de Rio Claro providenciará o mapeamento dos Núcleos Urbanos Informais - Interesse Social, dos Núcleos Urbanos Informais – Macrozona Urbana e dos Núcleos Urbanos Informais – Macrozonas Rurais, no prazo de 01 (um) ano da publicação desta lei, identificando aqueles elegíveis à regularização ou não.

Parágrafo 4°. Decreto regulamentador com diretrizes e procedimentos gerais deverá ser elaborado para disciplinar as regras municipais de licenciamento dos núcleos urbanos informais consolidados na modalidade de Regularização Fundiária de Interesse Específico (Reurb-E), devendo este regramento garantir que, dentre outros aspectos:

- I. Correrão por conta dos beneficiários todas as despesas decorrentes da execução da infraestrutura essencial descrita no § 1° do art. 36 da Lei Federal nº 13.465/17 e suas alterações, quais sejam: implantação dos sistemas de água potável e de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivos ou individuais; rede de energia elétrica domiciliar; guias, sarjetas e calçadas, além de soluções viáveis para o pavimento das vias públicas e para a drenagem;

Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

II. Os proponentes da regularização deverão comprovar, por meios hábeis, a consolidação do empreendimento em data anterior ao marco legal estabelecido pela legislação federal aplicável, bem como pelos padrões urbanísticos e sociais, que deverão demonstrar seu enquadramento na modalidade respectiva;

III. As áreas públicas deverão considerar as características urbanísticas e sociais de cada núcleo, o adensamento populacional e a necessidade ou não de áreas ou de equipamentos públicos no entorno dos empreendimentos a serem regularizados, sendo que todos esses elementos definirão os percentuais de áreas públicas exigíveis ou sua dispensa, conforme o caso;

IV. Em havendo necessidade, sejam solicitados estudos técnicos e a adoção de medidas de mitigação e de compensação urbanística e ambiental aos proponentes da Regularização Fundiária de Interesse Específico (Reurb-E), e

V. O licenciamento dos núcleos urbanos informais consolidados na modalidade Regularização Fundiária de Interesse Específico (Reurb-E) se dará por órgão de Administração Direta, com o apoio de um Núcleo de Regularização Fundiária, formado por técnicos especialistas nas mais diversas áreas afetas ao processo de regularização destes núcleos.

Parágrafo 5°. A regularização fundiária de núcleos urbanos informais consolidados, enquadrados na modalidade de Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S), por ato do Poder Executivo Municipal, será de responsabilidade do Município, com apoio de todos os órgãos da Administração Direta e Indireta.

Parágrafo 6°. Na regularização fundiária será permitido o uso misto (MI), exceto no caso de Regularização Fundiária de Interesse Específico (Reurb-E) em Macrozona Urbana, quando a zona na qual a área se incorporar não permitir.

Parágrafo 7°. Para que seja aprovada a Regularização Fundiária de Interesse Específico (Reurb-E) de núcleos urbanos informais consolidados ou de parcela deles, situados em áreas de riscos geotécnicos, de inundações ou de outros riscos especificados em lei, deverão ser realizados estudos técnicos, a fim de examinar a possibilidade de eliminação, de correção ou de administração de riscos na parcela por eles afetada, sendo que:

I. Na hipótese descrita neste parágrafo é condição indispensável à aprovação da Regularização Fundiária de Interesse Específico (Reurb-E) a implantação das medidas indicadas nos estudos técnicos realizados, e

II. Na Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-S) que envolva áreas de riscos que não comportem eliminação, correção ou administração, o Município deverá proceder à realocação dos ocupantes do núcleo urbano informal a ser regularizado.

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

Capítulo I - Diretrizes Gerais

Art. 186. O sistema de planejamento e gestão urbana do Município será 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 de Desenvolvimento;

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

Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

VII. Modernização administrativa.

Capítulo II - Do Sistema Municipal de Planejamento Urbano

Art. 187. O Sistema Municipal de Planejamento Urbano será composto por:

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

- a) Secretaria Municipal de Agricultura;
- b) Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico;
- c) Secretaria Municipal de Finanças;
- d) Secretaria Municipal de Justiça;
- e) Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável;
- f) Secretaria Municipal de Mobilidade Urbana e Sistema Viário;
- g) Secretaria Municipal de Obras;
- h) Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação;
- i) Secretaria Municipal de Segurança e Defesa Civil, e
- j) 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.

IV. Órgãos estaduais responsáveis pela segurança pública.

Art. 188. São instrumentos do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Urbana:

- I. Plano Diretor de Desenvolvimento;
- II. Legislação urbanística e ambiental municipal;
- III. Planos, programas e projetos setoriais municipais;
- IV. Plano Plurianual PPA;
- V. Lei de Diretrizes Orçamentárias LDO, e
- VI. Lei Orçamentária Anual LOA.

Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

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

Capítulo III - Do Sistema de Informações Municipais

Art. 189. 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, a fim 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. 190. 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. 191. O Sistema de Informações Municipais será instrumentalizado por meio de dados atualizados, assim como informações e indicadores sociais, culturais, econômicos, financeiros, patrimoniais, administrativos, físico-territoriais, inclusive cartográficos, ambientais, imobiliários e outros de relevante interesse para o Município.

Art. 192. 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. 193. 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. 194. O Sistema de Informações Municipais deverá produzir e promover 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. 195. 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. 196. As competências e disciplina acerca do funcionamento do Conselho de Desenvolvimento Urbano (CDU) são objeto de lei específica.

Câmara Municipal de Rio Claro

Estado de São Paulo

Capítulo V - Do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano

Art. 197. Fica instituído o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU), cujos recursos serão aplicados para as finalidades definidas nesta Lei.

Art. 198. As deliberações referentes às ações custeadas do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU) serão realizadas por meio da Comissão de Aprovação de Empreendimentos Imobiliários (COAP).

Art. 199. Os recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU) serão empregados para as seguintes finalidades:

- I. Regularização fundiária;
- II. Obras em equipamentos públicos;
- 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 cultural e ambiental, e
- IX. Melhoria e ampliação da infraestrutura urbana e de saneamento ou da rede viária.

Título V - Das Disposições Finais e Transitórias

Art. 200. Deverá ser instrumentalizado o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU), mediante abertura de conta corrente apartada em instituição financeira adotada pelo Município para sua movimentação bancária.

Parágrafo único. As regras de controle e acompanhamento da arrecadação e da aplicação dos recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU) serão objeto de regulamentação própria.

Art. 201. O Município procederá à adequada demarcação e regularização patrimonial dos seguintes parques e áreas de interesse ambiental visando sua caracterização como unidades de conservação municipal:

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