



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Departamento de Desenvolvimento Urbano e Gestão Territorial

CERTIDÃO N.º 0791/2023

A Prefeitura Municipal de Rio Claro/SP, através de seu órgão estratégico Departamento de Desenvolvimento Urbano e Gestão Territorial da Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação, em consonância com a Lei Complementar nº 128 de 07 de Dezembro de 2017:

PERMITE PARA APROVAÇÃO DE PROJETO DE USO INDEFINIDO

Endereço: **Avenida 40, Jardim Wenzel**

Referência Cadastral: **01.17.057.1609.001**

1. Zoneamento de Situação

1.1. **Perímetro:** Perímetro Urbano (Art. 24)

1.2. **Zoneamento:** Zona de Uso Diversificado – ZUD (Art. 35, III).

2. Tipos De Usos Permitidos no Zoneamento (Anexo VIII)

- a. Residencial unifamiliar – R1, representado pela moradia unifamiliar, implantada conforme requisitos urbanísticos da zona em que se encontrar; departamento de expediente (Art. 44, I);
- b. Residencial multifamiliar – R2, representado pela moradia multifamiliar correspondente ao uso condominial vertical ou horizontal, excetuada a tipologia de vila, implantado conforme requisitos urbanísticos da zona em que se encontrar (Art. 44, III);
- c. Residencial multifamiliar do tipo vila – R3, representado pela moradia multifamiliar, correspondente ao uso residencial condominial, nas tipologias de unidades geminadas, agrupadas ou sobrepostas, com acesso direto ao logradouro ou não, limitado a glebas ou lotes com até 6.000 m² (Art. 44, V);
- d. Não residencial nível 1 – NR1, caracterizado como atividades não residenciais que não se constituam fontes geradoras de tráfego, ruído, incômodo ou poluição ambiental, limitados até 250m² de área construída computável: a) comércio de produtos não perigosos; b) serviços pessoais; c) serviços de profissionais liberais, técnicos ou universitários ou de apoio ao uso residencial; d) serviços de reparo ou de apoio ao uso residencial; e) serviços de educação: estabelecimentos destinados ao ensino ou à prestação de serviços de apoio.



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Departamento de Desenvolvimento Urbano e Gestão Territorial

- aos estabelecimentos de ensino; f) serviços de saúde, sem unidade de pronto atendimento médico; g) serviços de hospedagem; h) fabricação de produtos alimentícios, incluindo-se as padarias e congêneres e bebidas artesanais; i) confecção de artigos de vestuário e acessórios que não utilizem processos de tingimento de fibras ou tecidos; j) associações comunitárias, culturais e esportivas de caráter local; k) serviço público ou social a cargo da administração pública, entidades paraestatais ou por entidade delegada pelo Poder Público de qualquer esfera da Federação, e l) artesanato (Art. 44, VI);
- e. Não residencial nível 2 – NR2, caracterizados como atividades não residenciais que não se constituam fonte geradora de tráfego, ruído, incômodo ou poluição ambiental, limitados até 600m² de área construída computável: a) comércio de produtos não perigosos; b) serviços pessoais; c) serviços de profissionais liberais, técnicos ou universitários ou de apoio ao uso residencial; d) áreas de lazer, cultura e esportes não vinculadas a residência; e) serviços de reparo ou de apoio ao uso residencial; f) serviços de educação: estabelecimentos destinados ao ensino à prestação de serviços de apoio aos estabelecimentos de ensino; g) serviços de saúde de pequeno porte: estabelecimentos de pequeno porte destinados ao atendimento à saúde da população, sem unidade de pronto atendimento médico; h) serviços de hospedagem; i) local de eventos de pequeno porte com lotação de até 100 pessoas, incluindo os locais de culto; j) confecção de artigos de vestuário e acessórios que não utilizem processos de tingimento de fibras ou tecidos; k) fabricação de máquinas para escritório e equipamentos de informática cuja incomodidade esteja vinculada aos processos de montagem, não sendo processada qualquer operação de transformação de materiais; l) fabricação de equipamentos de instrumentação médico-hospitalares, instrumentos de precisão e ópticos, equipamentos para automação industrial, cronômetros e relógios cuja incomodidade esteja vinculada aos processos de montagem, não sendo processada qualquer operação de transformação de materiais; m) fabricação de produtos alimentícios, incluindo-se as padarias e congêneres e bebidas artesanais; n) preparação de couros e fabricação de artefatos de couro, artigos de viagem e calçados; indústrias de artefatos de couro, sem operações de curtimento; o) artesanato; p) associações comunitárias, culturais e esportivas de caráter local; q) serviço público ou social a cargo da administração pública, entidades paraestatais ou por entidade delegada pelo Poder Público de qualquer esfera da Federação; r) edificações que abrigarão quaisquer atividades descritas no inciso VII (Art. 44, VII).



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Departamento de Desenvolvimento Urbano e Gestão Territorial

- f. Não residencial nível 3 – NR3, caracterizado como atividades não residenciais potencialmente geradoras de tráfego, ruído, incômodo ou poluição ambiental: a) atividades descritas no inciso VII deste artigo que ocupem área construída computável superior a 600m²; b) armazéns de estocagem de mercadorias e frigoríficos, entrepostos de mercadorias e silos; c) terminais atacadistas; d) comércio e depósitos de produtos perigosos; e) oficinas de prestação de serviços mecânicos, de reparos em geral e de confecção ou similares, incluindo os postos de abastecimento de veículos; f) beneficiamento e aparelhamento de bens minerais não metálicos; g) estabelecimentos de ensino; h) serviços de saúde; i) local de reunião ou eventos, incluindo os locais de culto; j) fabricação de produtos de madeira; k) fabricação de peças e acessórios para veículos automotores: indústrias de montagem que não envolvem transformação de matéria-prima; l) fabricação de móveis, em área construída computável de até 1.000m², com baixo potencial de poluição do meio ambiente; m) fabricação de produtos alimentícios e bebidas; n) fabricação de produtos do fumo; o) fabricação de produtos têxteis: estabelecimentos destinados ao beneficiamento e tecelagem de fibras têxteis, estamparia e texturização, alvejamento e tingimento de tecidos, dentre outros; p) fabricação de papel, papelão, cartolina e cartão; q) edição, impressão e reprodução de gravações; r) fabricação de produtos químicos que envolva processos e operações com potencial de insalubridade, periculosidade e incomodidade, passíveis de tratamento; s) fabricação de artigos de borracha, excluída a fabricação da própria borracha; t) fabricação de vidro, artigos de vidro, artefatos de cimento e estuque, dentre outros; u) fabricação de produtos de metal que utilize processos de forja, galvanoplastia, usinagem, solda, têmpera, cementação e tratamento térmico de materiais, dentre outros; v) fabricação de máquinas, aparelhos e materiais elétricos; w) fabricação e montagem de veículos automotores e outros equipamentos de transporte; x) indústria extrativista, excetuada a cava propriamente dita (Art. 44, VIII);
- g. Uso misto – MI, caracterizado pela combinação de qualquer categoria de uso residencial (R) com as categorias de uso não residencial (NR) (Art. 44, XIII).

3. Parâmetros de Incomodidade do Zoneamento (Anexo X)

3.1. Horário de Carga e Descarga: 07h às 18h



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Departamento de Desenvolvimento Urbano e Gestão Territorial

3.2. Emissão de gases, vapores e material particulado: É vedada a emissão ou utilização de processos e operações que gerem gases, vapores e material particulado, excetuado a fumaça, que possam mesmo que acidentalmente colocar em risco a saúde, a segurança e o bem estar da população.

3.3. Emissão de fumaça: Permitida a utilização de qualquer tipo de combustível, não podendo emitir fumaça odorante com colorimetria superior ao padrão nº 1 da escala de Ringelmann, inclusive no início da operação do equipamento e durante sua limpeza.

4. Parâmetros de Ocupação do Solo

4.1. Coeficientes de aproveitamento (Art. 68): Básico: 1,4; mínimo: 0,20; máximo: 4,0;

4.2. Taxa de Ocupação Máxima (Art. 71): 70% para os usos NR3, NR4 e USO MISTO (combinado ao NR3 e NR4)

Para os demais usos permanece a TO máxima de 80%.

4.3. Taxa de Permeabilidade Mínima (Art. 72): 20% para os usos NR2, NR3, NR4

Para os demais usos permanece a TP mínima de 10%.

4.4. Gabarito Máximo (Art. 74): 9,0 metros para os usos NR3, NR4 e USO MISTO (combinado ao NR3 e NR4)

Não há parâmetros para os casos omissos;

4.5. Recuos (Art. 77): Frontal mínimo: 4,5m; recuos laterais e de fundos serão obedecidos os critérios previstos na legislação vigente.

5. Critérios Normativos de Construção e Instalação

- I. Reformas de imóveis com usos instalados e aprovados anteriormente à vigência desta Lei que demandem Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) serão dispensadas de sua apresentação, desde que a área aprovada da edificação não seja acrescida em mais de 50% (Art. 51). O disposto neste artigo não se aplica à alteração de uso visando à instalação de hospitais, hipermercados, hotéis, escolas, templos religiosos, condomínios exclusivamente não residenciais ou outro uso que represente significativo acréscimo de público (Art. 51, Parágrafo Único).
- II. Alternativamente poder-se-á adotar a caixa de reservação de águas pluviais, desde que comprovada eficácia equivalente ou superior à taxa de permeabilidade exigida (Art. 72, Parágrafo único);



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Departamento de Desenvolvimento Urbano e Gestão Territorial

- III. Em todo e qualquer empreendimento com área computável igual ou superior a 2.000 m² e taxa de permeabilidade inferior a 20% será obrigatória à existência de obras de escoamento, absorção e reservação de águas pluviais (Art. 73);
- IV. 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. O disposto neste artigo não autoriza a edificação acima das áreas cobertas (Art. 78 e Par. 2º);
- V. Usos classificados como NR3 e NR4 confrontantes com qualquer outro zoneamento deverão prever sistema viário com pistas duplas e canteiro central que servirão de faixa divisória entre os usos, conforme critérios definidos no Anexo VI.a. – Quadro de Dimensões e Requisitos do Sistema Viário (Art. 80);
- VI. As exigências de vagas de estacionamento de veículos e bicicletas encontram-se estabelecidas no Anexo XI. As dimensões das vagas de veículos adotadas no projeto serão de 2,50m X 4,50m, ressalvada a aplicação de legislação específica para pessoas portadoras de necessidades especiais e pessoas idosas, bem como respeitadas as restrições do Código de Obras. 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. 81);
- VII. 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. 82);
- VIII. Em usos não residenciais, estacionamentos descobertos deverão utilizar piso drenante de no mínimo 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 (Art. 83);
- IX. Ao longo das faixas de domínio público, de rodovias, ferrovias, gasoduto e linhas de transmissão de energia serão obrigatórios a reserva de faixa não edificante, nas dimensões indicadas pelo órgão responsável por sua manutenção (Art. 109);
- X. Todos os edifícios deverão possuir nas saídas de veículos em rampas (ascendentes ou descendentes), um trecho de no mínimo 3 (três) metros em nível com o passeio público (Art. 205, I);



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Departamento de Desenvolvimento Urbano e Gestão Territorial

- XI. Edifícios públicos deverão possuir mecanismos (rampas, elevadores e outros) que garantam o acesso de pessoas portadoras de necessidades especiais em todas as dependências, e os edifícios existentes deverão se adequar à referida exigência quando reformados (Art. 205, II);
- XII. Conforme Lei Municipal N^o.: 3937 de 11/05/09, empresas com área impermeabilizada superior a 500 m² ficam obrigadas a instalar sistema de reuso da água.

6. Alvará de Funcionamento

Este documento não representa o alvará de funcionamento ou direito adquirido de permanência de quaisquer atividades, uma vez que os usos não residenciais (NR) e mistos (MI) sujeitam-se a emissão de alvará de funcionamento para início das atividades (Art. 44, Par. 1^o), devendo o interessado obter o referido documento através do endereço eletrônico www.icadonline.com.br conforme Decreto Municipal n^o 11.002 de 22 de dezembro de 2017.

7. Certidão de Viabilidade Técnica - Departamento Autônomo de Água e Esgoto

A presente certidão foi emitida de acordo com a legislação municipal de zoneamento, sendo que, no momento da aprovação do projeto de construção deverá ser apresentado a Certidão de Viabilidade Técnica do Departamento Autônomo de Água e Esgoto (DAAE).

8. Polos Geradores de Tráfego (PGT)

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 (Art. 57). Empreendimentos assim caracterizados deverão realizar medidas mitigadoras, dentro de prazos determinados, conforme Resolução da COAP (Art. 163).

9. Empreendimentos de Impacto de Vizinhaça (EIV)

Entende-se por Empreendimento de Impacto de Vizinhaça 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



Prefeitura Municipal de Rio Claro

Departamento de Desenvolvimento Urbano e Gestão Territorial

desembarque (Art. 58). Empreendimentos assim caracterizados deverão apresentar o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e Relatório de Impacto de Vizinhança – RIVI a COAP (Art. 165).

10. Conclusão

Emite-se esta diretriz para uso e ocupação do solo, considerando as informações e os documentos apresentados pelo requerente. Este documento não representa o pedido de aprovação de construção, levantamento ou reforma de prédios já existentes de qualquer empreendimento, devendo o interessado protocolizar a solicitação de aprovação dos projetos de construção do empreendimento, sendo passível de aprovação ou não.

A presente certidão possui validade de 180 dias, à contar da data da emissão;
Rio Claro, 17 de junho de 2024
Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento

PRISCILA CARVALHO
Chefe de Divisão de
Desenvolvimento Urbano

QUIETA NON MOVERE