



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO
PRAÇA SÃO FRANCISCO Nº 26 - CENTRO - CEP 18.195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14
FONE (15) 3267-8800 – www.capeladoalto.sp.gov.br

SUMÁRIO

| | |
|--|-----------|
| TÍTULO I: Conceituação Geral, Princípios Fundamentais e Objetivos | 3 |
| CAPÍTULO I: Conceituação Geral e Princípios Fundamentais | 3 |
| CAPÍTULO II: Dos Objetivos Gerais | 8 |
| CAPÍTULO III: Das Diretrizes e Estratégias das Políticas Setoriais | 9 |
| SEÇÃO I - Do Planejamento Municipal | 9 |
| SEÇÃO II - Da Política Urbanística e Ambiental | 10 |
| SEÇÃO III - Da Política de Desenvolvimento Rural | 10 |
| SEÇÃO IV - Da Política de Desenvolvimento Econômico | 11 |
| SEÇÃO V - Da Política Educacional | 11 |
| SEÇÃO VI - Da Política Cultural, Turística e Esportiva | 12 |
| SEÇÃO VII - Da Política de Promoção e Assistência Social | 12 |
| SEÇÃO VIII - Da Política de Segurança Pública | 13 |
| SEÇÃO IX - Sistema Viário, Transporte e Mobilidade Urbana | 14 |
| SEÇÃO X - Da Política de Acessibilidade | 16 |
| SEÇÃO XI - Patrimônio Histórico, Arquitetônico, Arqueológico e Cultural | 17 |
| SEÇÃO XII - Habitação de Interesse Social | 17 |
| SEÇÃO XIII - Resíduos Sólidos | 20 |
| SEÇÃO XIV - Da Infraestrutura e Serviços de Utilidade Pública | 22 |
| Subseção I - Da Energia e Iluminação Pública | 23 |
| Subseção II – Sistema Municipal de Espaço Livre | 24 |
| Subseção III – Educação Ambiental | 25 |
| Subseção IV – Drenagem e Águas Pluviais | 26 |
| TÍTULO II: Ordenamento Municipal do Uso do Solo | 28 |
| CAPÍTULO I: Do Ordenamento Territorial | 28 |
| SEÇÃO I - Do Macrozoneamento | 28 |
| SEÇÃO II - Subdivisão Territorial da Macrozona Urbana | 28 |
| SEÇÃO III – Subdivisão Territorial da Macrozona Rural | 31 |
| CAPÍTULO II: Classificação e Restrições de Usos | 36 |
| CAPÍTULO III: Parcelamento do Solo | 43 |



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

PRAÇA SÃO FRANCISCO Nº 26 - CENTRO - CEP 18.195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

FONE (15) 3267-8800 – www.capeladoalto.sp.gov.br

| | |
|--|-----------|
| SEÇÃO I - Disposições Gerais | 43 |
| SEÇÃO II - Loteamentos Urbanos e Desmembramentos | 44 |
| <hr/> | |
| TÍTULO III: Dos Instrumentos da Política Urbana | 51 |
| CAPÍTULO I: Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória | 53 |
| CAPÍTULO II: Do IPTU Progressivo no Tempo e da Desapropriação com Pagamento em Títulos | 54 |
| CAPÍTULO III: Da Outorga Onerosa do Direito de Construir e Mudança de Uso | 55 |
| CAPÍTULO IV: Da Transferência do Direito de Construir | 57 |
| CAPÍTULO V: Das Operações Urbanas Consorciadas | 58 |
| CAPÍTULO VI: Do Direito de Preferência | 60 |
| CAPÍTULO VII: Áreas de Especial Interesse Social para Habitação | 62 |
| CAPÍTULO VIII: Do Estudo de Impacto de Vizinhança | 62 |
| CAPÍTULO IX: Projetos Especiais | 64 |
| TÍTULO IV: Da Gestão Política Urbana | 65 |
| CAPÍTULO I: Do Conselho Municipal do Plano Diretor | 65 |
| CAPÍTULO II: Controle e Revisão | 66 |
| CAPÍTULO III: Do Sistema Municipal de Informação | 67 |
| TÍTULO V: Das Disposições Finais e Transitórias | 68 |
| Anexo 1 – Mapa de Diretrizes Viárias | 70 |
| Anexo 2 – Macrozoneamento | 71 |
| Anexo 3 – Zoneamento | 72 |
| Anexo 4 – Tabela de Usos | 73 |
| Anexo 5 – Vagas de Estacionamento | 74 |



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO
PRAÇA SÃO FRANCISCO Nº 26 - CENTRO - CEP 18.195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14
FONE (15) 3267-8800 – www.capeladoalto.sp.gov.br

LEI COMPLEMENTAR Nº 118/2024

de 07 de novembro de 2024

“Institui o Plano Diretor do Município de Capela do Alto – PDCA e dá outras providências”

PÉRICLES GONÇALVES, Prefeito do Município de Capela do Alto, no exercício das atribuições conferidas por lei, vem por meio deste COMUNICAR que a Câmara Municipal de Capelado Alto aprovou, sendo assim sancionada e promulgada, a seguinte lei:

TÍTULO I: CONCEITUAÇÃO GERAL, PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS E OBJETIVOS

CAPÍTULO I: Conceituação Geral e Princípios Fundamentais

Artigo 1º: Esta Lei tem como objetivo principal a instituição do Plano Diretor do Município de Capela do Alto, em conformidade com o disposto nos **artigos 182 e 183** da Constituição da República Federativa do Brasil, na Lei Federal nº **10.257**, de 10 de julho de 2001, bem como na Lei Orgânica do Município. O Plano Diretor, como um instrumento abrangente e estratégico da política de desenvolvimento local, possui caráter determinante para todos os agentes públicos e privados envolvidos na construção e gestão da cidade.

Artigo 2º: O Plano Diretor abrange integralmente o território municipal e representa o instrumento básico para a política de desenvolvimento do Município, integrando-se ao processo de planejamento. É fundamental que o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual incorporem as diretrizes e prioridades contidas no Plano Diretor.

Artigo 3º: O Plano Diretor do Município de Capela do Alto é embasado em princípios fundamentais, a saber:

- I - Desenvolvimento sustentável;
- II - Função social da cidade;
- III - Função social da propriedade imobiliária urbana;
- IV - Gestão democrática e participativa da cidade;
- V - Preservação do patrimônio histórico-cultural e ambiental-ecológico;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

PRAÇA SÃO FRANCISCO Nº 26 - CENTRO - CEP 18.195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

FONE (15) 3267-8800 – www.capeladoalto.sp.gov.br

- VI - Garantia de acessibilidade a todos os bens e serviços públicos e privados de uso coletivo, bem como aos serviços prestados à população;
- VII - Promoção da igualdade e justiça social;
- VIII - Integração com a Região Metropolitana de Sorocaba.

Artigo 4º: A função social da cidade de Capela do Alto e a organização do desenvolvimento urbano, por meio de entidades representativas, poderes públicos e sociedade civil, têm como objetivo assegurar a todos o acesso irrestrito aos bens e serviços públicos e privados. Essa garantia abrange:

- I - Promoção da justiça social, erradicação da pobreza, redução das desigualdades sociais e superação da segregação espacial, garantindo uma distribuição equitativa dos ônus e benefícios do crescimento urbano;
- II - Garantia do direito à terra urbanizada, moradia digna, saneamento ambiental, infraestrutura, serviços públicos adequados, transporte coletivo eficiente, oportunidades de trabalho, saúde, educação, cultura, esporte, lazer, preservação da memória e um meio ambiente sustentável;
- III - Viabilização da oferta de infraestrutura e equipamentos coletivos à população e aos agentes econômicos estabelecidos e atuantes no Município de Capela do Alto.
- IV - Criação de condições adequadas para a permanência das atividades econômicas já instaladas no município e para a instalação de novos empreendimentos econômicos;
- V - Garantia do desenvolvimento das atividades rurais produtoras de bens de consumo imediato;
- VI - Preservação da qualidade ambiental e paisagística do município, protegendo seu patrimônio natural;
- VII - Garantia às atuais e futuras gerações do direito a uma cidade sustentável.

Artigo 5º: A propriedade imobiliária urbana cumpre sua função social quando respeita as funções sociais da cidade, e para isso:

- I - É utilizada em prol da coletividade, segurança, bem-estar dos cidadãos e equilíbrio ambiental;
- II - Atende aos requisitos estabelecidos neste Plano Diretor e na legislação relacionada;
- III - Garante o atendimento das necessidades dos cidadãos em termos de qualidade de vida, justiça social e desenvolvimento das atividades econômicas;
- IV - É destinada a atividades de interesse urbano, incluindo habitação, comércio, serviços e indústria de práticas não poluentes, além da preservação de áreas verdes para atividades recreativas ao ar livre e proteção ambiental;
- V - Tem uso e intensidade de aproveitamento compatíveis com:



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

PRAÇA SÃO FRANCISCO Nº 26 - CENTRO - CEP 18.195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

FONE (15) 3267-8800 – www.capeladoalto.sp.gov.br

- a) A capacidade de atendimento dos equipamentos públicos de infraestrutura e comunitários;
- b) A preservação e melhoria da qualidade ambiental; e
- c) A segurança e o conforto dos proprietários ou usuários de propriedades vizinhas e das atividades exercidas nelas.

Artigo 6º: A gestão da política territorial será pautada pela democracia em todas as etapas, desde sua formulação, execução até o acompanhamento, englobando a participação dos diversos segmentos da sociedade, por intermédio de suas entidades e associações representativas.

Art. 7º: Para os efeitos da presente Lei serão adotadas as seguintes definições:

ADENSAMENTO: refere-se à intensificação do uso do solo;

AFASTAMENTOS / RECUOS: São as distâncias entre as construções e as divisas do lote ou terreno, medidas perpendicularmente às divisas. Também podem ser as distâncias entre edificações dentro do mesmo lote, ou entre as construções e as vias particulares de circulação. Os afastamentos são definidos por linhas paralelas às divisas, vias ou projeções horizontais das edificações.

ALINHAMENTO: é a divisa entre o lote ou gleba e o logradouro público;

ALTURA DA EDIFICAÇÃO: É a dimensão vertical máxima da construção, medida do ponto mais alto até o nível do terreno, expressa em metros, ou em número de pavimentos a partir do térreo.

ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP): Área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas.

ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL: é a soma das áreas construídas em cada pavimento da edificação;

ÁREA DE ESTACIONAMENTO: é a área destinada ao estacionamento ou guarda de veículos;

ÁREA INSTITUCIONAL: é a porção do terreno que o loteador deve reservar no loteamento para a implantação, pelo Poder Público municipal, de áreas verdes, de lazer, equipamentos públicos de uso comum; enfim, espaços reservados à comunidade.

ÁREA LIVRE: é toda superfície não ocupada por edificações, em qualquer plano;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO
PRAÇA SÃO FRANCISCO Nº 26 - CENTRO - CEP 18.195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14
FONE (15) 3267-8800 – www.capeladoalto.sp.gov.br

ÁREA PARA LAZER E EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS: é a área de uso comum dos condôminos, complementando as moradias em um empreendimento em condomínio;

ÁREAS VERDES: São áreas com restrição de uso, onde a prioridade é a manutenção e restauração florestal. Incluem-se nessas áreas as de Reserva Legal, conforme estabelecido na Lei nº 4.771/65, áreas de proteção permanente (conforme a mesma lei e suas alterações) e áreas florestais sujeitas a restrições legais específicas. Esses espaços são concebidos como ambientes livres, de uso público, que se destacam por sua arborização e/ou cobertura por vegetação natural. Têm como finalidade cumprir diversas funções, tais como a preservação da biodiversidade, a proteção de recursos hídricos e a promoção de aspectos paisagísticos.

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO: é o fator pelo qual a área do lote ou gleba é multiplicada para determinar a área máxima de construção permitida nos andares de uma edificação;

DECLIVIDADE: é a inclinação do terreno, expressa como a relação percentual entre a diferença de altura entre dois pontos e a distância horizontal entre eles;

DESMEMBRAMENTO: Subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

DIVISA: é a linha que separa um lote de outro e separa um lote do espaço público;

ESPAÇOS LIVRES DE USO PÚBLICO: Áreas planejadas em ambientes urbanos, destinadas ao convívio, lazer e interação da comunidade, abrangendo locais como praças, parques, áreas recreativas, culturais e institucionais, com acesso público e conformidade com regulamentos urbanos.

EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS: são instalações públicas, como escolas, centros culturais, hospitais, áreas de lazer, que servem à comunidade.

EQUIPAMENTOS URBANOS: refere-se a estruturas, instalações ou áreas em ambientes urbanos destinadas a atender as necessidades da comunidade, como escolas, hospitais, parques, centros culturais e outros serviços essenciais.

FAIXA NÃO EDIFICÁVEL: refere-se à área ao longo das faixas de domínio público das vias e rodovias onde, como o próprio nome indica, não é permitido erguer edificações.

GLEBA: é uma porção de terra com localização e configuração definidas, que não resultou de processo de parcelamento do solo para fins urbanos e possui área superior a 10.000 m²;

GUIA: é o elemento que separa a calçada da via de tráfego de veículos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

PRAÇA SÃO FRANCISCO Nº 26 - CENTRO - CEP 18.195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

FONE (15) 3267-8800 – www.capeladoalto.sp.gov.br

INFRAESTRUTURA: é um ou mais sistemas de equipamentos que fornecem serviços básicos, tais como redes de saneamento básico, drenagem de águas pluviais, pavimentação, distribuição de energia elétrica, iluminação pública e similares;

JUSTIFICATIVA TÉCNICA: é um documento elaborado por especialista, que comprova a veracidade de um fato ou a validade de uma proposição;

LOGRADOURO PÚBLICO: é uma área de propriedade pública destinada à circulação de veículos, pedestres ou ambos;

LOTEAMENTO: é a divisão de uma gleba em lotes para uso urbano, incluindo a abertura de novas ruas ou ampliação das existentes;

PARCELAMENTO DO SOLO: é a divisão de uma gleba por meio de loteamento, desmembramento ou desdobro;

PAVIMENTO: qualquer plano utilizável de uma edificação, podendo ser composto por dois ou mais planos;

PAVIMENTO TÉRREO: é o pavimento que permite o acesso direto de pedestres ao logradouro público;

PRIMEIRO PAVIMENTO: é o pavimento imediatamente acima do pavimento térreo, também conhecido como rés-do-chão, loja ou sobreloja;

PROPRIEDADE INDIVISA: é uma propriedade compartilhada por diferentes indivíduos ou entidades sem divisões específicas estabelecidas.

QUADRA: é a porção de terreno delimitada por vias oficiais de circulação;

SISTEMA VIÁRIO: compreende a rede de infraestrutura de vias existentes e projetadas, abrangendo vias municipais, estaduais e federais, conforme consta na planta oficial do Município;

SOBRESSOLO: é o pavimento localizado a partir do piso térreo de uma edificação, de forma que sua altura em relação às vias públicas seja menor que a metade do pé-direito;

SUBSOLO: é qualquer pavimento situado abaixo do pavimento térreo;

TAXA DE OCUPAÇÃO: é o percentual pelo qual se multiplica a área do terreno ou lote para determinar a área máxima que pode ser ocupada no plano horizontal;

TAXA OU PERCENTUAL DE PERMEABILIDADE: é a relação entre a área permeável de um



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

PRAÇA SÃO FRANCISCO Nº 26 - CENTRO - CEP 18.195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

FONE (15) 3267-8800 – www.capeladoalto.sp.gov.br

terreno e sua área total;

TESTADA: é a maior extensão possível do alinhamento de um lote ou grupo de lotes voltados para a mesma via;

URBANIZAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL: compreende parcelamentos do solo, urbanizações específicas e conjuntos de edificações destinados à habitação para população de baixa renda, podendo ser executados por órgão da administração direta ou indireta do Poder Executivo Municipal, instituto de previdência oficial, cooperativa habitacional ou empresa capaz de comprovar o interesse social do empreendimento, seguindo critérios definidos pela Prefeitura Municipal de Capela do Alto;

USOS URBANOS: são os usos destinados a diferentes áreas definidos para sua ocupação;

VIA OFICIAL DE CIRCULAÇÃO: É uma via reconhecida e estabelecida pelo poder público como parte da infraestrutura oficial. Ela é planejada, projetada e construída pelo poder público, seguindo padrões e regulamentações. Exemplos são ruas, avenidas e rodovias. A responsabilidade por sua criação e manutenção recai sobre as autoridades competentes.

VIA PÚBLICA DE CIRCULAÇÃO: Refere-se a qualquer via que esteja acessível ao público em geral. Pode incluir tanto vias oficiais de circulação quanto outras vias de acesso público, como ruas e estradas que podem não estar sob a responsabilidade direta de uma autoridade de trânsito específica

CAPÍTULO II: Dos Objetivos Gerais

Artigo 8º: Os objetivos gerais estabelecidos neste Plano Diretor são os seguintes:

I - Ordenar o uso do solo urbano e rural de maneira adequada e eficiente;

II - Combater a especulação imobiliária;

III - Garantir a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização, visando a melhoria da qualidade de vida, especialmente nos aspectos relacionados à saúde, educação, cultura, condições habitacionais, infraestrutura e serviços públicos, com o propósito de promover a inclusão social e eliminar as desigualdades;

IV - Realizar a adequada urbanização dos espaços vazios e promover a integração dos territórios da cidade;

V - Promover a produção de habitações de interesse social (HIS) com qualidade, garantindo o acesso a serviços e equipamentos públicos;

VI - Estimular a utilização de imóveis não edificados, subutilizados ou desocupados;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

PRAÇA SÃO FRANCISCO Nº 26 - CENTRO - CEP 18.195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

FONE (15) 3267-8800 – www.capeladoalto.sp.gov.br

- VII - Definir áreas passíveis de adensamento e áreas não passíveis de adensamento, levando em consideração a capacidade da infraestrutura instalada e a preservação ambiental;
- VIII - Estabelecer parâmetros de ocupação e parcelamento do solo, bem como critérios para a revisão da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, código de posturas e código de obras;
- IX - Preservar e valorizar o patrimônio histórico-cultural, arquitetônico e ambiental-ecológico;
- X - Conservar os recursos naturais, especialmente os recursos hídricos;
- XI - Promover ações direcionadas à implementação da educação ambiental nas instituições de ensino do município;
- XII - Promover o saneamento ambiental;
- XIII - Estabelecer canais de participação popular na gestão da cidade;
- XIV - Qualificar o espaço viário, melhorar a circulação de pessoas e o transporte de bens e mercadorias;
- XV - Promover a integração e complementaridade entre as atividades urbanas rurais, visando ao desenvolvimento socioeconômico do município;
- XVI - Incentivar a recuperação da cobertura florestal do município, incluindo áreas de preservação permanente e reserva legal;
- XVII - Descentralizar a gestão e o planejamento públicos, com o intuito de aproximar o cidadão da esfera de poder;
- XVIII - Estimular e regular a atividade industrial, promovendo a atração de empresas;
- XIX - Desenvolver e articular ações em conjunto com o Governo Federal e Estadual, visando à concretização de programas definidos nas Diretrizes e Estratégias das Políticas Setoriais; e
- XX - Cooperar com o desenvolvimento da Região Metropolitana de Sorocaba.

CAPÍTULO III: Das Diretrizes e Estratégias das Políticas Setoriais

SEÇÃO I - DO PLANEJAMENTO MUNICIPAL

Artigo 9º: Com o objetivo de promover a eficiente implementação desta lei, além de garantir uma melhor compreensão, serão adotadas as seguintes diretrizes e estratégias para o planejamento municipal:

- I - Gradualmente implantar a reforma administrativa, com o propósito de promover a desburocratização dos processos administrativos, integrando os diversos órgãos públicos e



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

PRAÇA SÃO FRANCISCO Nº 26 - CENTRO - CEP 18.195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

FONE (15) 3267-8800 – www.capeladoalto.sp.gov.br

- priorizando um atendimento adequado aos cidadãos;
- II - Implementar o sistema de informações municipais, assegurando o estabelecimento de um processo contínuo de planejamento e gestão urbana;
 - III - Aplicar os instrumentos de gestão da política urbana, conforme previsto no Estatuto da Cidade, para a implementação de políticas fundiárias, programas, projetos e ações estratégicas;
 - IV - Instituir, revisar, atualizar e aprimorar a legislação urbanística, de modo a adequá-la de maneira mais eficiente à cidade desejada com base nesta Lei;
 - V - Desenvolver ações e programas para a implementação de uma política de mobilidade urbana que considere a integração com a política de uso e ocupação do solo, promova a diversidade e complementaridade entre os serviços e modos de transporte urbano, incentive a adoção de energias renováveis e não poluentes, e priorize os modos de transporte coletivo e não motorizados.

SEÇÃO II - DA POLÍTICA URBANÍSTICA E AMBIENTAL

Art. 10: Com o intuito de alcançar os objetivos gerais estabelecidos, serão implementadas as seguintes diretrizes e estratégias para a política urbanística e ambiental:

- I - Incentivar adequadamente o plantio de árvores em áreas de preservação permanente (APP), calçadas, praças, parques e jardins do município de Capela do Alto;
- II - Criar Parques Municipais e revitalizar os parques existentes;
- III - Exercer a fiscalização das áreas de interesse ambiental de uso restrito e das áreas de risco que apresentem ocupação irregular;
- IV - Regulamentar e fiscalizar a poluição visual e auditiva no município de Capela do Alto;
- V - Padronizar as calçadas nas áreas centrais do município;
- VI - Preservar e proteger os recursos naturais, especialmente as bacias hidrográficas, e cadastrar as nascentes no município de Capela do Alto;
- VII - Desenvolver a educação ambiental nas escolas municipais;
- VIII - Auxiliar na fiscalização das áreas de cultivo que utilizam a técnica da queimada no município de Capela do Alto.

SEÇÃO III - DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO RURAL



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

PRAÇA SÃO FRANCISCO Nº 26 - CENTRO - CEP 18.195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

FONE (15) 3267-8800 – www.capeladoalto.sp.gov.br

Art. 11: Para a consecução dos objetivos gerais, serão adotadas as seguintes diretrizes e estratégias para a política de desenvolvimento rural:

- I - Criar um sistema de informação para o acompanhamento das transações de imóveis rurais e do volume de produção por espécie e áreas cultivadas;
- II - Incentivar a adoção de sistemas de conservação de solo, especialmente nas propriedades adjacentes às estradas rurais;
- III - Promover uma política de produção habitacional para o meio rural, consolidando e aprimorando as políticas setoriais com o intuito de desestimular o êxodo rural;
- IV - Implementar ações com o propósito de elaborar um programa de perenização das estradas municipais, além da substituição das pontes e passagens de madeira, visando aumentar sua durabilidade;
- V - Desenvolver e articular ações junto aos Governos Estadual e Federal com o objetivo de apoiar e qualificar o produtor rural;
- VI - Implementar e incentivar programas de criação de cooperativas agrícolas e de geração de emprego e renda.

SEÇÃO IV - DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Art. 12: Para a consecução dos objetivos gerais, serão adotadas as seguintes diretrizes e estratégias para a política de Desenvolvimento Industrial e Econômico:

- I - Implementar e incentivar programas com o objetivo de expandir o setor produtivo, com ênfase no ramo de agronegócios, agroindústrias e Indústrias.
- II - Desenvolver e articular ações em conjunto com os Governos Estadual e Federal para apoiar e incentivar as micro e pequenas empresas, o agronegócio e a agroindústria;
- III - Implementar e incentivar programas de criação de cooperativas e de geração de emprego e renda.

SEÇÃO V - DA POLÍTICA EDUCACIONAL

Art. 13: A fim de alcançar os objetivos gerais, serão adotadas as seguintes diretrizes e estratégias para a política Educacional, em conformidade com o **artigo 214** da Constituição Federal, a **Lei Federal nº 9.394/96** e em consonância com os Planos Nacional e Estadual de Educação:



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

PRAÇA SÃO FRANCISCO Nº 26 - CENTRO - CEP 18.195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

FONE (15) 3267-8800 – www.capeladoalto.sp.gov.br

- I - Ampliar o atendimento na educação infantil, com a colaboração dos Governos Estadual e Federal, priorizando regiões de maior vulnerabilidade social;
- II - Aperfeiçoar o desempenho do ensino fundamental obrigatório de 09 (nove) anos, por meio de uma efetiva parceria entre as esferas de governo;
- III - Implementar a educação empreendedora nas instituições escolares municipais;
- IV - Expandir a oferta de ensino em período integral nas unidades escolares localizadas, preferencialmente, nas áreas periféricas do município;
- V - Reduzir significativamente os índices de analfabetismo, ampliando as oportunidades de educação básica para jovens e adultos que não tiveram acesso adequado anteriormente;
- VI - Fortalecer e diversificar a oferta de cursos profissionalizantes;
- VII - Desenvolver e articular ações em parceria com os Governos Estadual e Federal para ampliar a oferta de cursos técnicos, graduação e pós-graduação públicos;
- VIII - Estabelecer uma política consistente de investimento na formação continuada dos educadores.

SEÇÃO VI - DA POLÍTICA CULTURAL, TURÍSTICA E ESPORTIVA

Art. 14: Com o intuito de alcançar os objetivos gerais, serão adotadas as seguintes diretrizes e estratégias para a política Cultural, Turística e Esportiva:

- I - Estabelecer parcerias com organizações governamentais e não governamentais, instituições e entidades privadas, visando o desenvolvimento de atividades culturais e preservação do patrimônio histórico;
- II - Fortalecer as ações na área de esporte e lazer no município, promovendo a inclusão social da população, especialmente em regiões de maior vulnerabilidade social;
- III - Desenvolver ações integradas com as demais Secretarias Municipais e estabelecer parcerias com os Governos Estadual e Federal, organizações não governamentais e instituições privadas, com o objetivo de fomentar o desenvolvimento de diferentes formas de turismo;
- IV - Realizar a revisão do Plano Diretor de Turismo, a fim de adequá-lo às demandas e potencialidades locais.

SEÇÃO VII - DA POLÍTICA DE PROMOÇÃO E ASSISTÊNCIA SOCIAL

Art. 15: A Assistência Social é uma política pública de natureza universal, de iniciativa pública e da sociedade, de caráter não contributivo e direito de cidadania. Tem por objetivo ampliar a



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

PRAÇA SÃO FRANCISCO Nº 26 - CENTRO - CEP 18.195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

FONE (15) 3267-8800 – www.capeladoalto.sp.gov.br

agenda de direitos sociais a serem assegurados a todos os munícipes, independentemente de sua renda, com base em suas necessidades. Para isso, serão adotadas as seguintes diretrizes:

I - Consolidação do Sistema Único de Assistência Social - SUAS, um sistema público, descentralizado e participativo responsável pela gestão das ações específicas no campo da assistência social, no âmbito da proteção social;

II - Estabelecimento da proteção social na assistência social, garantindo: acolhimento seguro; segurança social de renda; convívio familiar, comunitário e social; desenvolvimento da autonomia individual, familiar e social; e segurança diante de riscos circunstanciais;

III - Focalização da assistência social, com prioridade para famílias, indivíduos e grupos em situação de vulnerabilidade e risco, decorrentes da perda ou fragilidade de vínculos afetivos, de pertencimento e de sociabilidade;

VI - Oferta integrada e abrangente de serviços, programas, projetos e benefícios de proteção social, abrangendo riscos, vulnerabilidades, danos, vitimizações, violações do ciclo de vida e fragilidade das famílias;

V - Promoção da colaboração e complementaridade entre as ações governamentais e não governamentais na assistência social, evitando duplicidades, fragmentação e dispersão de recursos, que devem ser direcionados exclusivamente para programas e projetos alinhados às estratégias mencionadas nos incisos anteriores;

VI - Desenvolvimento de ações que promovam a inclusão social, garantindo a participação igualitária de todos os membros da sociedade, com a integração de indivíduos, independentemente de sua condição física, nível educacional, gênero, orientação sexual, etnia, entre outros aspectos;

VII - Oferta suplementar e temporária de benefícios eventuais decorrentes de nascimento, morte e situações de vulnerabilidade temporária e calamidade pública.

SEÇÃO VIII - DA POLÍTICA DE SEGURANÇA PÚBLICA

Art. 16: Para a consecução dos objetivos gerais, serão adotadas as seguintes diretrizes e estratégias para a Política de Segurança Pública:

I - Instituição do Conselho Municipal de Segurança, responsável por articular ações entre os Poderes Públicos, a comunidade, outros órgãos representativos e os municípios vizinhos, com o propósito de promover o bem-estar e a segurança da população;

II - Expansão e manutenção da Guarda Municipal;

III - Implantação e ampliação do sistema de videomonitoramento e comunicação integrada no município, utilizando recursos da tecnologia da informação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

PRAÇA SÃO FRANCISCO Nº 26 - CENTRO - CEP 18.195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

FONE (15) 3267-8800 – www.capeladoalto.sp.gov.br

SEÇÃO IX - SISTEMA VIÁRIO, TRANSPORTE E MOBILIDADE URBANA

Art. 17: Para a realização dos objetivos gerais, serão adotadas as seguintes diretrizes e estratégias para o Sistema Viário, Transporte e Mobilidade Urbana:

I - Garantir a mobilidade adequada, segura e confortável a todos os cidadãos, bem como a acessibilidade a todas as áreas do município;

II - Regularizar e legalizar, em conformidade com a legislação vigente, especialmente o Código Nacional de Trânsito, os transportes alternativos existentes, como táxi por aplicativo e mototáxi;

III - Implementar melhorias no sistema de transporte coletivo urbano;

VI - Desenvolver e articular ações para o fortalecimento dos transportes urbanos;

V - Estabelecer terminais de transporte coletivo urbano;

VI - Implementar programas de educação para o trânsito;

VII – Construir anel viário interligando as principais rodovias que cortam o município a fim de evitar o tráfego de caminhões pesados na área central do município.

Art. 18: O Sistema Viário do Município possui diretrizes indicadas no "**Anexo 1- Mapa do Sistema Viário**", que integra esta lei, contendo os gabaritos horizontais correspondentes, conforme detalhados a seguir:

I - Vias locais: para tráfego leve, acesso local ou áreas restritas. A largura mínima é de 12 metros, com uma pista de rolamento de 8 metros e uma calçada mínima de 2,0 metros.

II - Vias coletoras: para tráfego médio, coleta e distribuição de tráfego entre vias rápidas ou arteriais. A largura mínima é de 14 metros, com uma pista de rolamento de 9 metros e uma calçada mínima de 2,5 metros.

III - Vias arteriais: para tráfego pesado, interseções controladas por semáforos, acesso a lotes adjacentes e outras vias. A largura mínima é de 20 metros, com uma pista de rolamento de 15 metros e uma calçada mínima de 2,5 metros.

IV-Avenida: é uma via urbana projetada para o fluxo eficiente de tráfego, frequentemente caracterizada por sua largura considerável e capacidade de acomodar um volume significativo de veículos. Possui as seguintes características: largura mínima de 25 metros com pistas de rolamento de no mínimo 9 metros cada, canteiro central com o mínimo de 2,0 m e calçadas laterais de 2,5 metros.

§ 1º: Casos a avenida possua as calçadas no canteiro central, a largura mínima da via será de 30 metros.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

PRAÇA SÃO FRANCISCO Nº 26 - CENTRO - CEP 18.195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

FONE (15) 3267-8800 – www.capeladoalto.sp.gov.br

§ 2º: Em caso de duplicação de via existente, a largura do lado existente, poderá ser diferente do estabelecido acima, devido a mesma já estar implantada.

V - Via Industrial: é uma categoria de via pública designada principalmente para acesso a áreas industriais e comerciais. Essas vias geralmente são projetadas para acomodar o tráfego de veículos pesados e o transporte de mercadorias, proporcionando acesso eficiente a instalações industriais, armazéns e áreas de produção. A largura mínima de 15 metros com uma pista de rolamento de 10 metros e calçadas de 2,5 metros.

VI - Anel Viário: é uma via pública expressamente projetada para contornar uma área urbana ou metropolitana, oferecendo uma rota alternativa que permite o tráfego de longa distância evitar o centro da cidade. A largura mínima é de 30,00 metros com faixas de rolamentos de 10,00 metros, canteiro central de 4,00 metros e calçadas de 3,00 metros.

VII – Vieiras: é uma via pública de pedestre, também utilizada para a implantação de redes do sistema de abastecimento de água, do sistema de esgoto sanitário e do sistema de drenagem de águas pluviais. A largura mínima é de 4,00 metros.

VIII – Estradas municipais: Para garantir que as ruas sejam largas o suficiente, mesmo durante mudanças de terreno ou disputas de posse, elas devem ter pelo menos 14 metros de largura. Sempre que possível, 7 metros serão adicionados de cada lado do meio da rua. Se houver construções do outro lado que impeçam isso, então 14 metros devem ser deixados a partir desse lado. Qualquer nova construção, incluindo muros e cercas, deve seguir essas regras. Quando novos bairros forem aprovados perto de estradas da cidade, eles também precisam manter uma largura de 14 metros ao longo dessas estradas.

Parágrafo único: A Prefeitura, por meio dos órgãos competentes, poderá, mediante justificativa técnica fundamentada, promover, por meio de decreto, as adequações de gabaritos e traçados considerando as condições peculiares de cada área estudada.

Art. 19: As diretrizes e recomendações deste Plano Diretor devem ser ajustadas e complementadas no âmbito de um Plano de Mobilidade Urbana, a ser elaborado pela Prefeitura de Capela do Alto, voltado para o planejamento e gestão do sistema de transporte e circulação da cidade.

Art. 20: No sistema de transportes coletivos, são consideradas prioritárias as seguintes ações:

- I - Implantação de linhas interbairros, baseada em estudos e pesquisas de origem destino;
- II - Implantação de sistema de terminais e áreas de transferência para as linhas de transporte coletivo, com base em estudos de origem e destino.

Art. 21: A Prefeitura de Capela do Alto deverá apresentar proposta de Plano Diretor de Mobilidade Urbana - PLAMOB no prazo de até 24 (Vinte e quatro) meses, contados a partir da data de publicação desta lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

PRAÇA SÃO FRANCISCO Nº 26 - CENTRO - CEP 18.195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

FONE (15) 3267-8800 – www.capeladoalto.sp.gov.br

§ 1º O escopo do Plano de Mobilidade Urbana deverá abranger, dentre outros aspectos, os seguintes estudos técnicos:

- I - Avaliação das condições gerais de mobilidade da população;
- II - Avaliação das condições de circulação na área urbana;
- III - Avaliação das condições gerais de circulação de mercadorias e cargas em geral na área urbana;
- IV - Avaliação das condições de organização e prestação dos serviços de transporte público;
- V - Estabelecimento de um plano cicloviário;
- VI - Avaliação das condições do transporte suburbano e interurbano no âmbito municipal;
- VII - Avaliação prospectiva do cenário futuro da mobilidade e transporte da cidade;
- VIII - Estabelecimento de diretrizes gerais e específicas para a mobilidade e transporte;
- IX - Programas e plano de ações, incluindo investimentos em infraestrutura, tecnologias e serviços.

§ 2º Os objetivos das diretrizes, ações e investimentos propostos devem estar em conformidade com os objetivos da política urbana do Município, sua legislação, especialmente o Plano Diretor, a Política Nacional de Mobilidade Urbana e os princípios fundamentais de sustentabilidade, inclusão social e desenvolvimento da cidade.

§ 3º Cabe à Prefeitura de Capela do Alto a execução de políticas voltadas prioritariamente para a melhoria das condições de circulação a pé, de bicicleta e por meio de transporte coletivo, bem como a realização de parcerias junto aos órgãos do Governo Estadual, Federal e às concessionárias do setor de transporte rodoviário, a fim de viabilizar obras de interesse do município. Especial atenção deve ser dada aos dispositivos de acesso entre vias locais e rodovias que atravessam o município, bem como aos diferentes modos de transporte.

SEÇÃO X - DA POLÍTICA DE ACESSIBILIDADE

Art. 22: Para a consecução dos objetivos gerais, serão adotadas as seguintes diretrizes e estratégias para a política de acessibilidade em Capela do Alto:

- I - Assegurar a acessibilidade de todos aos bens públicos e privados de uso coletivo, assim como aos serviços públicos e privados oferecidos ou disponibilizados à população;
- II - Promover a remoção de barreiras físicas e arquitetônicas das edificações, adequar os espaços públicos ou de uso coletivo para uso de todos e coibir a prática de barreiras físicas, arquitetônicas e atitudes que prejudiquem o exercício de direitos individuais e coletivos à



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO
PRAÇA SÃO FRANCISCO Nº 26 - CENTRO - CEP 18.195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14
FONE (15) 3267-8800 – www.capeladoalto.sp.gov.br

saúde, à educação, à escolaridade, ao trabalho, à segurança, à locomoção, ao lazer, à profissionalização e ao entretenimento.

§ 1º A melhoria das condições de circulação de pedestres deve priorizar as pessoas com deficiência, gestantes e idosos, levando em consideração suas necessidades específicas.

SEÇÃO XI - PATRIMÔNIO HISTÓRICO, ARQUITETÔNICO, ARQUEOLÓGICO E CULTURAL

Art. 23: A Política Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Arquitetônico, Arqueológico e Cultural do Município de Capela do Alto deverá adotar as seguintes diretrizes:

- I - Preservar a memória histórica, arquitetônica, arqueológica e cultural do município;
- II - Promover a recuperação dos patrimônios municipais de valor histórico e cultural;
- III - Identificar os bens de relevância histórica, arquitetônica, arqueológica e cultural a serem protegidos;
- IV - Apoiar a preservação dos bens de valor histórico e cultural no município;
- V - Incentivar a participação de pessoas físicas ou jurídicas no patrocínio de obras de recuperação ou restauração de bens de valor histórico e cultural;
- VI - Utilizar os instrumentos legais disponíveis para promover a preservação dos bens de valor histórico e cultural.

§ 1º Será regulamentada por lei municipal específica a concessão de incentivos fiscais, como redução ou isenção de impostos, taxas e emolumentos, para obras de recuperação, restauração e preservação de bens de valor histórico e cultural, condicionados ao cumprimento dos requisitos estabelecidos.

§ 2º O planejamento e execução das ações de preservação e valorização do patrimônio histórico, arquitetônico, arqueológico e cultural ficarão a cargo do órgão municipal responsável pela cultura e turismo, em colaboração com instituições e especialistas na área.

SEÇÃO XII - HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 24: A política de habitação do Município de Capela do Alto deverá fundamentar-se no Plano Local de Habitação de Interesse Social - PLHIS, a ser elaborado pelo município, com os seguintes objetivos:

- I - Estruturar as ações da Política Habitacional do Município;
- II - Promover diferentes modalidades de atendimento da demanda identificada no diagnóstico do



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

PRAÇA SÃO FRANCISCO Nº 26 - CENTRO - CEP 18.195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

FONE (15) 3267-8800 – www.capeladoalto.sp.gov.br

setor habitacional de Capela do Alto, levando em consideração suas particularidades;

- III - Assegurar a atuação contínua e sistemática do Governo Municipal, visando ao incremento do orçamento específico para este setor, de acordo com as prioridades estabelecidas no Plano Local de Habitação de Interesse Social;
- IV - Articular a política de habitação de interesse social com as políticas sociais e ambientais, com o objetivo de promover a inclusão social das famílias beneficiadas;
- V - Captar recursos junto às diversas fontes de financiamento destinadas à política habitacional, por meio de convênios e parcerias celebrados entre o município, os demais entes federativos, a iniciativa privada e por meio de cooperação técnica;
- VI - Estimular a produção de Habitação de Interesse Social voltada a famílias com renda igual ou inferior a 03 (três) salários mínimos, seja por meio de promoção pública ou vinculada a ela;
- VII - Estimular a produção de Habitação de Mercado Popular destinada a famílias com renda entre 03 (três) e 10 (dez) salários mínimos, por meio de promoção privada;
- VIII - Promover o uso habitacional em áreas consolidadas e dotadas de infraestrutura, utilizando, quando necessário, os instrumentos previstos no Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001;
- IX - Realizar ações de melhoria ou requalificação habitacional em áreas ocupadas por famílias de baixa renda, viabilizando-as de acordo com as características específicas da demanda;
- X - Coibir novas ocupações por assentamentos habitacionais inadequados em áreas de preservação ambiental e de mananciais, em áreas remanescentes de desapropriação, em áreas de uso comum do povo e em áreas de risco, oferecendo alternativas habitacionais em locais apropriados e destinando essas áreas adequadamente;
- XI - Garantir a capacitação e aprimoramento dos recursos institucionais, técnicos e administrativos voltados para a questão da habitação de interesse social;
- XII - Desenvolver ações com agentes de âmbito regional, visando à oferta equilibrada de habitações de interesse social em toda a área de influência do Município de Capela do Alto.

Art. 25: A fim de implementar a Política de Habitação do Município de Capela do Alto, serão desenvolvidos programas e ações conforme estabelecidos no Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS), articulados com outras iniciativas setoriais da política urbana, com o objetivo de:

- I - Aumentar a disponibilidade de unidades habitacionais prontas, adequadas e acessíveis à população de baixa renda, bem como expandir as opções de financiamento para aquisição habitacional direcionadas à demanda não atendida pelo mercado - demanda de Habitação de Mercado Popular;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

PRAÇA SÃO FRANCISCO Nº 26 - CENTRO - CEP 18.195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

FONE (15) 3267-8800 – www.capeladoalto.sp.gov.br

- II - Garantir condições para que as famílias que compõem a demanda por habitação de interesse social, de forma individual ou coletiva, possam se organizar para a viabilização de empreendimentos habitacionais através de autogestão;
- III - Promover a regularização fundiária em áreas de interesse social, considerando os aspectos jurídicos e urbanísticos, em áreas consolidadas ou em processo de consolidação, desde que não apresentem riscos à permanência da população ou comprometam a preservação ambiental;
- IV - Prestar assistência às famílias de baixa renda, individualmente ou organizadas, em questões relacionadas à construção ou requalificação de unidades habitacionais;
- V - Fortalecer e modernizar a capacidade administrativa do Governo Municipal, estruturando e atualizando seus recursos de gestão - humanos, materiais, logísticos e financeiros - para contribuir com a implementação e gestão dos Programas Habitacionais;
- VI - Apoiar a fixação das famílias beneficiadas pelos programas habitacionais em suas habitações, fortalecendo seus laços comunitários e territoriais urbanos, por meio de ações concomitantes de geração de emprego e renda e acesso aos serviços públicos locais.

Art. 26: Para garantir maior capacidade financeira e autossuficiência dos programas habitacionais de interesse social do município, independentemente dos recursos provenientes de convênios e parcerias externas, serão constituídos recursos do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, incluindo:

- I – Permitir alocações do Orçamento Geral do Município, classificadas na função de habitação;
- II - Outros fundos ou programas incorporados ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social;
- III - Recursos provenientes de empréstimos externos e internos para programas de habitação;
- IV - Contribuições e doações de pessoas físicas ou jurídicas, entidades e organismos de cooperação nacionais ou internacionais;
- V - Receitas operacionais e patrimoniais de operações realizadas com recursos do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social;
- VI - Outros recursos destinados ao fundo;
- VII - Receitas provenientes da venda e transferência de potencial construtivo e outros instrumentos estabelecidos pelo Estatuto da Cidade;
- VIII - Pagamento dos custos incidentes nos programas habitacionais, seja nos programas de provisão habitacional ou de regularização fundiária.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

PRAÇA SÃO FRANCISCO Nº 26 - CENTRO - CEP 18.195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

FONE (15) 3267-8800 – www.capeladoalto.sp.gov.br

Art. 27: Os órgãos responsáveis pela execução dos programas e ações da política municipal de habitação em Capela do Alto têm a obrigação de manter o sistema municipal de informações atualizado. Isso inclui a transferência regular de dados e informações relacionados aos beneficiários dos programas, recursos alocados, projetos, ações e sua distribuição territorial. Esse sistema tem como objetivo fornecer informações precisas e atualizadas para o monitoramento e avaliação da efetividade das ações habitacionais, bem como para garantir a transparência e o controle social sobre as atividades desenvolvidas no âmbito da política habitacional municipal.

SEÇÃO XIII - RESÍDUOS SÓLIDOS

Art. 28: A Política Municipal de Resíduos Sólidos de Capela do Alto, contemplada no Plano Integrado de Resíduos Sólidos, baseia-se nos seguintes princípios:

- I - Prevenção e precaução;
- II - Visão sistêmica na gestão dos resíduos sólidos, considerando as variáveis ambientais, sociais, culturais, econômicas, tecnológicas e de saúde pública;
- III - Gestão integrada e compartilhada dos resíduos sólidos, por meio da articulação entre o Poder Público, a iniciativa privada e demais segmentos da sociedade civil;
- IV - Desenvolvimento sustentável;
- V - Cooperação entre as diferentes esferas do poder público, o setor empresarial e demais segmentos da sociedade;
- VI - Reconhecimento do resíduo sólido reutilizável e reciclável como um bem econômico e de valor social, gerador de trabalho, renda e promotor de cidadania;
- VII - Respeito às diversidades locais e regionais;
- VIII - Direito da sociedade à informação e ao controle social;
- IX - Atuação em consonância com as políticas federal e estadual de recursos hídricos, meio ambiente, saneamento, saúde, educação e desenvolvimento urbano.

Art. 29: Os objetivos da Política Municipal de Resíduos Sólidos em Capela do Alto são os seguintes:

- I - Proteção da saúde pública e da qualidade ambiental;
- II - Uso sustentável, racional e eficiente dos recursos naturais;
- III - Não geração, redução, reutilização, reciclagem e tratamento dos resíduos sólidos, bem como



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

PRAÇA SÃO FRANCISCO Nº 26 - CENTRO - CEP 18.195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

FONE (15) 3267-8800 – www.capeladoalto.sp.gov.br

- a disposição final ambientalmente adequada dos rejeitos, seguindo essa ordem de prioridade;
- IV - Estímulo à adoção de padrões sustentáveis de produção e consumo de bens e serviços;
 - V - Incentivo à indústria da reciclagem, visando fomentar o uso de matérias-primas e insumos derivados de materiais recicláveis e reciclados;
 - VI - Gestão integrada de resíduos sólidos, em conformidade com as diretrizes estabelecidas no Plano Integrado de Resíduos Sólidos;
 - VII - Articulação entre as diferentes esferas do poder público e destas com o setor empresarial, para cooperação técnica e financeira na gestão integrada de resíduos sólidos;
 - VIII - Universalização do acesso aos serviços públicos de coleta seletiva de resíduos reutilizáveis e recicláveis;
 - IX - Capacitação técnica contínua na área de resíduos sólidos;
 - X - Regularidade, continuidade, funcionalidade e universalização dos serviços públicos de limpeza urbana e manejo de resíduos sólidos, com adoção de mecanismos gerenciais e econômicos que assegurem a recuperação dos custos dos serviços prestados, visando à sustentabilidade operacional e financeira, em conformidade com a **Lei Federal nº 11.445/2007**;
 - XI - Concessão de prioridade, nas contratações realizadas pelo poder público de Capela do Alto, para a aquisição de bens, contratação de serviços e execução de obras que observem critérios compatíveis com padrões de consumo social e ambientalmente sustentáveis;
 - XII – Estabelecimento de incentivo ao desenvolvimento de sistemas de gestão ambiental, social e empresarial, com o intuito de aprimorar os processos produtivos, em conformidade com as legislações aplicáveis;
 - XIII - Adoção de medidas voltadas para a recuperação de áreas degradadas em decorrência da disposição inadequada de resíduos sólidos.

Art. 30: Na gestão e gerenciamento de resíduos sólidos em Capela do Alto, observar-se-á a seguinte ordem de prioridade: não geração, redução, reutilização, reciclagem, tratamento dos resíduos sólidos e disposição final ambientalmente adequada dos rejeitos.

Art. 31: A responsabilidade pela gestão integrada dos resíduos sólidos gerados no território de Capela do Alto é atribuída ao Município, sem prejuízo das competências de controle e fiscalização dos órgãos federais e estaduais. Adicionalmente, o gerador é responsável pelo gerenciamento adequado dos resíduos, conforme estabelecido nesta Lei.

§ 1º Os resíduos sólidos mencionados no caput referem-se aos resíduos urbanos, resíduos de serviços de saúde gerados em estabelecimentos sob a administração municipal, e podem abranger, por meio de convênio, resíduos gerados por terceiros, públicos ou privados; resíduos dos sistemas públicos de saneamento, como Estações de Água e Esgoto, e resíduos de limpeza



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

PRAÇA SÃO FRANCISCO Nº 26 - CENTRO - CEP 18.195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

FONE (15) 3267-8800 – www.capeladoalto.sp.gov.br

dos sistemas de drenagem de águas pluviais; e resíduos de construção civil gerados pelos próprios órgãos municipais ou por pequenos geradores.

§ 2º Os grandes geradores de resíduos da construção civil devem apresentar Planos de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil para análise do Poder Público Municipal, abrangendo as obras e serviços por eles executados e em conformidade com as **Resoluções CONAMA nº 307, de 05 de junho de 2002, e nº 448, de 18 de janeiro de 2012**, e suas alterações posteriores.

§ 3º Os geradores de resíduos de serviços de saúde devem apresentar Planos de Gerenciamento de Resíduos de Serviços de Saúde, conforme previsto na Resolução RDCANVISA nº 306/2004, e suas alterações.

Art. 32: Na prestação dos serviços públicos de limpeza urbana e manejo de resíduos sólidos em Capela do Alto, devem ser adotados mecanismos gerenciais e econômicos que assegurem a recuperação dos custos dos serviços prestados, visando garantir sua sustentabilidade operacional e financeira, em conformidade com a **Lei Federal nº 11.445, de 2007**, e suas alterações.

Art. 33: A coleta seletiva em Capela do Alto será realizada com a inclusão dos Catadores e Catadoras, por meio de cooperativas auto gerenciais formadas exclusivamente por residentes que buscam ocupação e renda, conforme disposto no **artigo 57 da Lei Nacional de Saneamento Básico nº 11.445/07** e outras legislações pertinentes.

§ 1º Para alcançar a universalização do acesso ao serviço, os gestores do serviço público de coleta seletiva serão responsáveis pela eficiência e sustentabilidade econômica das soluções implementadas.

§ 2º A coleta seletiva poderá ser realizada sem prejudicar a implementação de sistemas de logística reversa, conforme previsto na **Lei Federal nº 12.305/2010** e seus decretos regulamentadores.

Art. 34: O Município de Capela do Alto poderá buscar soluções consorciadas no âmbito regional para a gestão dos resíduos sólidos, conforme sua conveniência e necessidade.

SEÇÃO XIV - DA INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS DE UTILIDADE PÚBLICA

Art. 35: Os objetivos relacionados à infraestrutura e serviços de utilidade pública são os seguintes:



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

PRAÇA SÃO FRANCISCO Nº 26 - CENTRO - CEP 18.195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

FONE (15) 3267-8800 – www.capeladoalto.sp.gov.br

- I - Racionalizar a ocupação e utilização da infraestrutura existente e futura;
- II - Garantir a equidade na distribuição territorial dos serviços;
- III - Incentivar a pesquisa e o desenvolvimento de novas tecnologias para otimizar o uso dos recursos dos sistemas de infraestrutura urbana e serviços de utilidade pública, promovendo um ambiente equilibrado e sustentável;
- IV - Promover a gestão integrada da infraestrutura e o uso adequado do subsolourbano, em coordenação com os concessionários e prestadores de serviços;
- V - Estabelecer mecanismos de gestão entre o Município, o Estado e a União para serviços de interesse comum, como abastecimento de água, tratamento de esgoto, destinação final de resíduos sólidos e energia;
- VI - Não esgotar a capacidade da infraestrutura existente antes de providenciar a complementação adequada para atender às demandas futuras;
- VII - Garantir a justa distribuição dos encargos e benefícios resultantes das obras e serviços de infraestrutura urbana;
- VIII - Implantar e manter um sistema de informações sobre infraestrutura urbana, integrado ao sistema municipal de informações;
- IX - Incentivar o uso de energia solar e eólica para aquecimento de água, iluminação e outros fins, em empreendimentos públicos e privados.

Art. 36: As diretrizes relacionadas à infraestrutura e serviços de utilidade pública abrangem os equipamentos de infraestrutura de serviços públicos ou privados localizados em vias públicas, incluindo seus solos e espaço aéreo.

SUBSEÇÃO I - DA ENERGIA E ILUMINAÇÃO PÚBLICA

Art. 37: Os objetivos no âmbito do consumo de energia e iluminação pública são os seguintes:

- I - Promover a redução do consumo e o uso racional de energia elétrica;
- II - Garantir o conforto e a segurança da população, proporcionando uma iluminação adequada durante a noite nas vias e espaços públicos.

Art. 38: As diretrizes relacionadas ao consumo de energia e iluminação pública são:

- I - Garantir o fornecimento de energia para consumo;
- II - Assegurar a modernização e aumentar a eficiência da rede de iluminação pública;
- III - Implementar planos de manutenção corretiva e preventiva;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

PRAÇA SÃO FRANCISCO Nº 26 - CENTRO - CEP 18.195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

FONE (15) 3267-8800 – www.capeladoalto.sp.gov.br

IV - Reduzir o prazo de atendimento às demandas.

SUBSEÇÃO II - SISTEMA MUNICIPAL DE ESPAÇOS LIVRES

Art. 39: Por meio de uma **lei municipal específica**, o Município deverá estabelecer um Sistema Municipal de Espaços Livres, visando:

- I - Garantir que a população possa usufruir dos espaços livres municipais para o convívio social, atividades desportivas, recreação e lazer, fruição da paisagem, educação ambiental e manifestações culturais diversas;
- II - Estabelecer as categorias de uso de acordo com as características peculiares de cada espaço;
- III - Definir critérios de gestão desses espaços, com atribuições dos órgãos municipais;
- IV - Estabelecer mecanismos de participação da população na gestão desses espaços;
- V - Estabelecer um Plano de Gestão de Áreas Verdes, por meio de inventário e mapeamento das áreas verdes existentes.

Parágrafo único. O sistema municipal de espaços livres será composto por todos os espaços públicos livres de construções com potencial para o desenvolvimento das atividades mencionadas no inciso I deste artigo, podendo englobar, dentre outros: praças, parques, áreas verdes, estacionamentos, áreas para feiras e eventos.

Art. 40: O sistema de espaços livres tem as seguintes diretrizes específicas:

- I - Implantar e manter o ajardinamento e a arborização urbana, envolvendo a participação da população por meio de programas permanentes de manutenção, educação, divulgação e orientação técnica;
- II - Estabelecer novos parques urbanos com o objetivo de:
 - a) Preservar a vegetação ciliar e outras formas de cobertura vegetal, garantindo a permeabilidade do solo e a facilidade de drenagem nas áreas de preservação permanente estabelecidas legalmente;
 - b) Fornecer equipamentos de recreação e lazer ao ar livre nas proximidades de bairros onde se espera um aumento significativo da população residente;
- III - Implementar parques lineares para restabelecer conexões entre fragmentos de vegetação e o fluxo de diferentes espécies;
- IV - Estabelecer unidades de conservação em áreas com vegetação representativa, como fragmentos florestais, com potencial para serem utilizadas como corredores de fauna e flora.

Art. 41: Na gestão do sistema de espaços livres, cabe à Prefeitura de Capela do Alto:



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

PRAÇA SÃO FRANCISCO Nº 26 - CENTRO - CEP 18.195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

FONE (15) 3267-8800 – www.capeladoalto.sp.gov.br

- I - Regular e fiscalizar o cumprimento da exigência de que nos novos loteamentos residenciais, comerciais, industriais e outras formas de urbanização de terrenos, as áreas destinadas ao Município como espaços livres de uso, preferencialmente em um bloco único, devem possuir localização, dimensões e características topográficas adequadas, de forma a:
 - a) Garantir funções ambientais, tais como infiltração de águas superficiais, conservação da biodiversidade, redução das ilhas de calor, poluição sonora e atmosférica; e
 - b) Viabilizar seu efetivo uso como área de lazer e prática de atividades físicas, devendo ser objeto de ajardinamento e arborização.
- II - Assegurar que, em novos parcelamentos do solo localizados em áreas contíguas, as áreas destinadas ao município mantenham sua conectividade;
- III - Exigir que, quando adjacentes a corpos d'água, as áreas transferidas para o Município como espaços livres de uso público possuam dimensões adequadas, de forma a serem mais amplas em terrenos mais vulneráveis à erosão e às cheias;
- IV - Exigir dos empreendedores que reservem, nos empreendimentos mencionados no inciso I, conforme diretrizes e determinações do Poder Público Municipal, áreas destinadas à implantação de dispositivos de contenção de águas, bem como ajardinamento e arborização, que possibilitem seu uso como parques públicos.

Parágrafo único. A fiscalização e a regulamentação mencionadas neste artigo devem ser realizadas de acordo com a legislação municipal vigente.

SUBSEÇÃO III - EDUCAÇÃO AMBIENTAL

Art. 42: A Prefeitura de Capela do Alto implantará a Política Municipal de Educação Ambiental em consonância com os princípios e objetivos da Política Nacional de Educação Ambiental e da Política Estadual de Educação Ambiental, de acordo com as seguintes diretrizes:

- I - Elaboração participativa do programa;
- II - Integração dos programas socioeducativos já existentes, com o desenvolvimento e a ampliação de novos programas que envolvam toda a sociedade;
- III - Implementação de ações conjuntas com instituições governamentais e não governamentais atuantes nas áreas ambiental e educacional;
- IV - Garantia, incentivo e apoio à sociedade civil em ações educativas socioambientais, por meio de uma rede de núcleos de educadores ambientais.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

PRAÇA SÃO FRANCISCO Nº 26 - CENTRO - CEP 18.195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

FONE (15) 3267-8800 – www.capeladoalto.sp.gov.br

§ 1º A coordenação da Política e do Programa Municipal de Educação Ambiental será atribuída a um órgão gestor composto por entidades afins que atuam no campo ambiental, sendo responsável por estabelecer diretrizes para a implantação do programa em âmbito municipal, além de coordenar e supervisionar planos, programas e projetos na área de educação ambiental, bem como participar das negociações de financiamento relacionadas à educação ambiental.

§ 2º O Poder Executivo Municipal, por meio dos órgãos de Agricultura e Meio Ambiente, deverá coordenar processos de articulação entre diferentes atores, por meio de fóruns, conselhos e coletivos, visando à integração das suas ações, considerando a abrangência da temática educacional ambiental.

§ 3º A Educação Ambiental (EA) deve ser incorporada nas diversas ações propostas pela Política Municipal de Meio Ambiente, levando em consideração a abrangência temática do assunto.

SUBSEÇÃO IV - DRENAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS

Art. 43: São estabelecidos os seguintes objetivos para o Sistema de Drenagem Urbana de Capela do Alto:

I - Promover a adequada drenagem e absorção das águas pluviais, por meio da combinação de elementos naturais, como solo permeável e corpos d'água, juntamente com elementos construídos, como guias e sarjetas, bocas de lobo e galerias subterrâneas;

II - Preservar e recuperar áreas de interesse para a drenagem, especialmente as várzeas, faixas sanitárias e fundos de vale, garantindo o equilíbrio entre absorção, retenção e escoamento das águas pluviais;

III - Controlar a permeabilidade do solo, minimizando a impermeabilização e seus impactos;

IV - Desenvolver e implementar programas de participação e educação ambiental, visando destacar a importância do escoamento adequado das águas pluviais.

Art. 44: São estabelecidas as seguintes diretrizes para o sistema de drenagem urbana:

I - Realizar revisões e adequações na legislação pertinente à proteção da drenagem, estabelecendo parâmetros para o tratamento de áreas de interesse, como faixas sanitárias, várzeas, áreas destinadas à construção futura de reservatórios e fundos de vale;

II - Regularizar a ocupação das cabeceiras e várzeas das bacias do Município, preservando a vegetação existente e promovendo sua recuperação;

III - Fiscalizar o uso do solo em faixas sanitárias, várzeas e fundos de vale, áreas destinadas à construção futura de reservatórios;

IV - Estabelecer mecanismos de incentivo para o uso adequado do solo em áreas de interesse



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

PRAÇA SÃO FRANCISCO Nº 26 - CENTRO - CEP 18.195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

FONE (15) 3267-8800 – www.capeladoalto.sp.gov.br

para drenagem, como parques lineares, áreas de recreação e lazer, hortas comunitárias e manutenção da vegetação nativa;

V - Desenvolver projetos de drenagem considerando aspectos como amobilidade de pedestres e pessoas com deficiência, a paisagem urbana e o uso para atividades de lazer;

VI - Implementar medidas de prevenção de inundações, como controle de erosão, especialmente em movimentos de terra, controle do transporte e deposição de entulho e lixo, combate ao desmatamento, assentamentos clandestinos e outras invasões em áreas de interesse para drenagem.

Art. 45: São estabelecidas as seguintes ações estratégicas necessárias para o sistema de drenagem urbana:

I - Implantar sistemas de retenção temporária das águas pluviais;

II - Realizar a desassoreamento, limpeza e manutenção dos cursos d'água, canais e galerias do sistema de drenagem;

III - Promover parcerias entre o Poder Público e a iniciativa privada para a implementação das ações propostas;

IV - Realizar campanhas de conscientização pública e incentivar a participação das comunidades no planejamento, implantação e operação das ações de combate a inundações.

Art. 46: Com o intuito de mitigar o impacto da urbanização no regime natural dos cursos d'água, a expansão da cidade de Capela do Alto deverá ser direcionada de forma a evitar a ocupação de áreas de várzeas. Além disso, os novos empreendimentos deverão incorporar dispositivos de retenção e retardamento de águas pluviais.

§ 1º Será exigida a reserva de áreas destinadas à implantação dos dispositivos de retenção e retardamento das águas pluviais dentro das glebas a serem loteadas para fins urbanos. A deliberação sobre essa exigência será de competência da Prefeitura ou do órgão estadual competente, os quais analisarão e aprovarão os respectivos projetos, levando em consideração suas características técnicas e localização.

§ 2º Os dispositivos mencionados no caput deste artigo consistem em:

I - Reservatórios de retenção, podendo ser cobertos ou descobertos, com possibilidade de tratamento superficial adequado para uso como espaços livres de lazer quando vazios;

II - Terrenos com superfície e subsolo permeáveis, mantidos por meio de ajardinamento ou pisos drenantes, em percentuais superiores aos mínimos exigidos pelas normas de ocupação da zona onde o empreendimento está situado;

III - Combinações de reservatórios e terrenos permeáveis.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO
PRAÇA SÃO FRANCISCO Nº 26 - CENTRO - CEP 18.195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14
FONE (15) 3267-8800 – www.capeladoalto.sp.gov.br

TÍTULO II: ORDENAMENTO MUNICIPAL DO USO DO SOLO

CAPÍTULO I: Do Ordenamento Territorial

Art. 47: Para fins de parcelamento, uso e ocupação do solo, o território do Município de Capela do Alto será subdividido em Macrozonas, as quais serão definidas de acordo com as disposições do Plano Diretor.

Parágrafo único. As Macrozonas correspondem a porções do território municipal que são delimitadas considerando as características geomorfológicas, ambientais e de infraestrutura existentes.

SEÇÃO I - DO MACROZONEAMENTO

Art. 48: Visando promover o desenvolvimento sustentável de Capela do Alto, fica estabelecido que o território municipal será dividido em duas categorias de macrozonas:

- I - MZU - Macrozona Urbana: Compreende áreas que possuem infraestrutura, serviços e equipamentos públicos e comunitários, caracterizadas por maior densidade construtiva e populacional, exigindo uma qualificação urbanística adequada e que são propícias para atração de investimentos;
- II - MZR - Macrozona Rural: Composta por áreas que apresentam usos diversos, situando-se entre o meio rural e o meio urbano.

Parágrafo único. Os perímetros das macrozonas e de seus compartimentos estão indicados no “**Anexo 2- Macrozoneamento**”, que é parte integrante desta Lei.

SEÇÃO II - SUBDIVISÃO TERRITORIAL DA MACROZONA URBANA

Art. 49: A Macrozona Urbana corresponde às áreas já urbanizadas e às áreas passíveis de urbanização em Capela do Alto, onde a Prefeitura de Capela do Alto, entidades da Administração Indireta e concessionárias operam e poderão atender, de acordo com seus planos vigentes, às necessidades de obras e serviços relacionados às atividades urbanas previstas nessas áreas.

§ 1º Na Macrozona Urbana, a Prefeitura de Capela do Alto poderá aprovar novos parcelamentos para fins urbanos, bem como novas urbanizações em glebas e lotes urbanos.

§ 2º Para a implantação dos empreendimentos mencionados no § 1º deste artigo, o responsável deverá realizar as obras e instalações internas necessárias ao empreendimento, incluindo o projeto, a execução e o custeio das extensões de infraestrutura da área utilizada, destacando-se:



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

PRAÇA SÃO FRANCISCO Nº 26 - CENTRO - CEP 18.195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

FONE (15) 3267-8800 – www.capeladoalto.sp.gov.br

- I - Implantação da rede de captação de águas pluviais e suas conexões com o sistema público;
- II - Implantação da rede de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública e suas conexões com a rede existente;
- III - Pavimentação das vias internas e das vias adjacentes à área utilizada, incluindo os acessos;
- IV - Implantação da rede de abastecimento de água e de coleta de esgoto, com conexões à rede pública existente capaz de atender às demandas do novo empreendimento;
- V - Arborização das calçadas.

Art. 50: Para fins de ordenação do parcelamento, uso e ocupação do solo, a Macrozona Urbana do Município de Capela do Alto é subdividida em Zonas de Uso e Corredores, conforme indicado no “**Anexo 3- Zoneamento**”, que faz parte integrante desta Lei e são detalhadas nos artigos seguintes.

Art. 51: Na Zona Central - ZC, que engloba o centro da cidade e áreas adjacentes, onde se encontram as melhores condições de infraestrutura, caracterizadas pela presença de edificações térreas e verticais, comércio e serviços diversos, e indústrias de pequeno porte, as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem:

- I - Incentivar a manutenção da diversidade de usos;
- II - Permitir a verticalização e a ocupação extensiva dos lotes, considerando padrões de densidade compatíveis com a oferta de transporte público e capacidade do sistema viário;
- III - Estimular a permanência e expansão de usos residenciais verticalizados;
- IV - Promover o uso de transporte coletivo.

Art. 52: Na Zona Residencial 1 – ZR1, que engloba principalmente bairros já consolidados utilizados para fins residenciais, comerciais, de serviços e indústria de pequeno porte, as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem:

- I - Incentivar o uso residencial de média densidade;
- II - Permitir usos não residenciais, desde que não causem transtornos para os moradores;
- III - estabelecer índices urbanísticos que possibilitem diferentes padrões de edificações, sejam elas horizontais ou verticais.

Art. 53: Na Zona Residencial 2 - ZR2, que compreende áreas localizadas nos principais eixos de expansão da cidade, as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem:

- I - Estimular o uso residencial de média densidade;
- II - Permitir usos não residenciais, como comércio, serviços e indústria de pequeno porte, visando à proximidade entre moradia e local de trabalho, desde que não causem incômodos



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

PRAÇA SÃO FRANCISCO Nº 26 - CENTRO - CEP 18.195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

FONE (15) 3267-8800 – www.capeladoalto.sp.gov.br

aos moradores vizinhos;

III - Estabelecer índices urbanísticos adequados para edificações de padrão popular, incluindo edifícios verticais.

Art. 54: Na Zona Residencial 3 - ZR3, que abrange áreas destinadas predominantemente à ocupação residencial, as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem:

- I - Privilegiar o uso residencial com baixa densidade e baixas taxas de ocupação;
- II - Permitir usos do solo para atividades de apoio à habitação que não causem transtornos;
- III - Limitar a porcentagem de terrenos que podem ser edificados e impermeabilizados, incentivando o aumento de áreas verdes, visando à preservação da qualidade paisagística e ambiental dos bairros.

Art. 55: Na Zona Industrial - ZI, composta por áreas com concentração industrial já estabelecida e áreas destinadas à expansão dessas atividades, as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem:

- I - Destinar exclusivamente os terrenos para implantação de indústrias de grande porte e instalações correlatas;
- II - Estabelecer afastamentos e recuos visando à segurança e à redução de conflitos com a vizinhança;
- III - Viabilizar a circulação e as operações de carga e descarga de veículos de grande porte sem conflitos com o tráfego em geral.

Art. 56: Nos Corredores de Comércio e Serviços 1 e 2 - CCS1, CCS2 e de Futura Implantação, que englobam os lotes adjacentes às vias com tráfego interbairros, com predominância de atividades comerciais, prestação de serviços e indústrias de pequeno porte, e que cruzam ou margeiam as Zonas Residenciais ZR1 e ZR2, as normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem:

- I - Permitir estabelecimentos comerciais e serviços de maior porte do que os permitidos em zonas residenciais, bem como indústrias de pequeno porte;
- II - Estabelecer condições de ocupação ligeiramente diferentes, permitindo coeficientes de aproveitamento superiores aos das zonas por eles atravessadas, desde que a taxa de ocupação seja reduzida;
- III - Exigir que o acesso aos lotes seja exclusivamente pela via que constitui o corredor, com exceção dos lotes de esquina, que poderão ser acessados pela via transversal ao corredor.

Parágrafo único. Nos Corredores de Comércio e Serviços 2 (CCS2), também serão permitidos



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

PRAÇA SÃO FRANCISCO Nº 26 - CENTRO - CEP 18.195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

FONE (15) 3267-8800 – www.capeladoalto.sp.gov.br

usos que gerem ruído noturno e sejam polos geradores de tráfego intenso.

Art. 57: Corredores de Comércio e Indústria – CCI, são áreas estrategicamente designadas para concentração de atividades comerciais e industriais. Esses corredores são geralmente caracterizados por um agrupamento de estabelecimentos comerciais, lojas, indústrias e serviços relacionados, localizados em vias específicas ou em áreas delimitadas de um município ou região.

As normas de parcelamento, uso e ocupação do solo devem:

- I - Permitir a implantação de atividades de apoio à produção industrial, incluindo usos comerciais e de serviços;
- II - Proibir a implantação de usos residenciais.

Parágrafo único. Para as instalações industriais nesses corredores, devem ser observados os índices construtivos indicados no “**Anexo 4- Tabela de Usos**”.

Art. 58: Nas macrozonas de ocupação urbana e nas macrozonas de ocupação rural, é obrigatória a recomposição e preservação das matas ciliares para proteção dos corpos d’água, sejam eles correntes ou inativos, bem como para proteção do solo a fim de prevenir e corrigir a erosão do solo, inclusive nas obras de terraplenagem, sempre em conformidade com as leis e normas estaduais e federais.

SEÇÃO III - SUBDIVISÃO TERRITORIAL DA MACROZONA RURAL

Art. 59: Zona Rural 1 – ZRU1: É composta por áreas caracterizadas pelo uso predominantemente rural. Além do uso rural, contém as seguintes características:

- I - Diversidade de produção agropecuária e de agro ecossistemas;
- II - Diversidade de solos e de estrutura fundiária;
- III - Presença de pequenas e médias propriedades rurais baseadas na agricultura familiar, com tradições culturais e estrutura produtiva diversificada;
- IV - Abundância de recursos hídricos;
- V - Áreas com potencial turístico.

Art. 60: Na Zona Rural 1 devem ser observadas as seguintes diretrizes:

- I - Recuperação urbana, social e ambiental;
- II - Promover a gestão integrada das fronteiras municipais;
- III - Controlar a ocorrência de novos empreendimentos com fins de urbanização do solo;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

PRAÇA SÃO FRANCISCO Nº 26 - CENTRO - CEP 18.195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

FONE (15) 3267-8800 – www.capeladoalto.sp.gov.br

- IV - Restringir a implantação de usos urbanos que impliquem em adensamento populacional e construtivo, promovendo, preferencialmente, os usos agrícolas;
- V - Estabelecer restrições nas modalidades de parcelamento, uso e ocupação do solo que garantam a integridade ambiental da zona;
- VI - Promover o potencial econômico e paisagístico a partir dos atributos da região;
- VII - Promover programas de geração de trabalho e renda e o acesso da população a estas oportunidades, por meio do estímulo às atividades compatíveis com as características e potencialidades da região;
- VIII - Promover a implementação de atividades compatíveis com a manutenção e à preservação do patrimônio histórico e ambiental;
- IX - Compatibilizar o uso turístico, a preservação ambiental e o uso agrícola;
- X - Consolidar a agricultura familiar;
- XI - Promover o associativismo e o cooperativismo;
- XII - Adequar a rede de mobilidade ao deslocamento seguro e orientado necessário para o escoamento da produção agrícola;
- XIII - Implementar técnicas conservacionistas com manejos sustentáveis;
- XIV - Compatibilizar o uso do solo agrícola e o meio ambiente;
- XV - Promover a implementação da legislação específica sobre a preservação dos mananciais;
- XVI - Promover a proteção e a recuperação da qualidade e da quantidade de águas superficiais;
- XVII - Implementar políticas integradas na gestão sustentável dos recursos hídricos, promovendo a preservação das bacias hidrográficas;
- XVIII - Promover a integração dos órgãos municipais, estaduais e federais no monitoramento das atividades rurais no sentido de garantir a integridade ambiental da zona;
- XIX - Promover trabalhos de educação ambiental na comunidade.

Art. 61: Zona de Ocupação Controlada Rural - ZOCCR: É composta por áreas com fortes tendências para a expansão urbana, apresentando usos diversificados que se configuram como transição entre o meio rural e o meio urbano. Além do uso rural, contém as seguintes características:

- I - Usos predominantemente rurais;
- II - Grande diversidade de produção agrícola e de agro ecossistemas;
- III - Diversidade de solos e estrutura fundiária;
- IV - Presença de pequenas e médias propriedades rurais baseadas na agricultura familiar, com



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

PRAÇA SÃO FRANCISCO Nº 26 - CENTRO - CEP 18.195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

FONE (15) 3267-8800 – www.capeladoalto.sp.gov.br

tradições culturais e estrutura produtiva diversificada;

V- Áreas de nascentes de bacias hidrográficas;

VI-Concentração de Chácaras de Recreio já consolidadas;

VII - Áreas com grande potencial turístico;

VIII - Ocorrência de bairros localizados em áreas isoladas com precariedade de interligação viária.

Art. 62: Na Zona de Ocupação Controlada Rural devem ser observadas as seguintes diretrizes:

I - Recuperação urbana, social e ambiental;

II - Restringir a ocupação da região como eixo de expansão;

III - Garantir o provimento de infraestrutura adequada e de equipamentos públicos compatíveis aos parcelamentos para fins urbanos a serem empreendidos;

IV - Promover as medidas necessárias para assegurar as condições urbanísticas e ambientais adequadas, visando equacionar os conflitos de uso e ocupação do solo;

V - Respeitar os usos consolidados;

VI - Impedir a ocorrência de parcelamentos clandestinos e irregulares;

VII- Promover o potencial econômico e paisagístico a partir dos atributos da região;

VIII - Promover programas de geração de trabalho e renda e o acesso da população à estas oportunidades, por meio do estímulo às atividades compatíveis com as características e potencialidades da região;

IX - Compatibilizar o sistema viário com a malha existente e com as diretrizes viárias estabelecidas nesta Lei;

X - Adequar a rede de mobilidade ao deslocamento seguro e orientado;

XI - Promover a integração dos órgãos municipais, estaduais e federais no monitoramento das atividades rurais no sentido de garantir a integridade ambiental da zona;

XII - Implementar políticas integradas na gestão sustentável dos recursos hídricos, promovendo a preservação das bacias hidrográficas;

XIII - Compatibilizar o uso turístico, a preservação ambiental e o uso agrícola;

XIV - Compatibilizar o uso do solo agrícola e o meio ambiente;

XV - Consolidar a agricultura familiar;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

PRAÇA SÃO FRANCISCO Nº 26 - CENTRO - CEP 18.195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

FONE (15) 3267-8800 – www.capeladoalto.sp.gov.br

XVI - Promover o associativismo e o cooperativismo;

XVII - Estabelecer que as jazidas de extração de argila garantam a recuperação ambiental das áreas utilizadas;

XVIII - Promover trabalhos de educação ambiental na comunidade.

Art. 63: Zona Rural 2 – ZRU2: abrange a porção leste do município em área limítrofe à Floresta Nacional de Ipanema. Visa garantir a preservação e proteção dessa área de importância ambiental e histórica, levando em consideração todas as leis federais, estaduais e municipais vigentes até o presente momento. Para tanto devem ser observadas as seguintes diretrizes:

- I - Proteção e preservação integral da Floresta de Ipanema, garantindo a manutenção de seus ecossistemas, espécies nativas e áreas de recarga hídrica;
- II - Incentivo a utilização dos recursos naturais de forma sustentável, promovendo práticas agrícolas e florestais que minimizem os impactos ambientais e preservem a integridade dos ecossistemas;
- III - Organização das atividades rurais e o controle do uso do solo, evitando ocupações irregulares e promovendo um desenvolvimento rural planejado e sustentável;
- IV – Implementação de ações de educação ambiental voltadas para a conscientização da população sobre a importância da preservação da Floresta de Ipanema, estimulando a participação comunitária na sua conservação;
- V - Proibição de atividades econômicas que causem impacto significativo ao meio ambiente, como desmatamento, mineração, agricultura intensiva e pecuária extensiva. Serão permitidas atividades agroecológicas, turismo sustentável, pesquisa científica e ações de restauração ecológica;
- VI - Controle rigoroso sobre o parcelamento do solo, visando evitar a especulação imobiliária e o adensamento populacional que possam comprometer a integridade ambiental da área;
- VII – Implementação de ações de recuperação de áreas degradadas dentro da Floresta de Ipanema, com o objetivo de restaurar a vegetação nativa, recuperar nascentes e promover a conservação dos recursos hídricos;
- VIII – Criação de um sistema de monitoramento e fiscalização efetivo para garantir o cumprimento das normas estabelecidas na Zona Rural 2, com ações periódicas de vistoria e punição para aqueles que violarem as regulamentações estabelecidas;
- IX – Criação de incentivos e benefícios para proprietários rurais e comunidades locais que se engajarem na conservação da Floresta de Ipanema. Isenções fiscais, apoio técnico e linhas de



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

PRAÇA SÃO FRANCISCO Nº 26 - CENTRO - CEP 18.195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

FONE (15) 3267-8800 – www.capeladoalto.sp.gov.br

crédito com juros subsidiados poderão ser disponibilizados para promover práticas sustentáveis e de preservação;

X – Estímulo à participação ativa da sociedade civil, dos proprietários rurais e de instituições científicas na elaboração e implementação das medidas de proteção da Zona Rural 2. Serão realizadas consultas públicas e audiências para garantir a transparência e o envolvimento da comunidade nas decisões relacionadas à área.

Art. 64: Zona de Ocupação Controlada – ZOC: engloba todo o Distrito do Porto. É uma área de importância histórica, cultural e econômica. Suas construções e tradições representam parte da identidade local, enquanto sua localização estratégica e a presença de indústrias de pequeno porte impulsionam o desenvolvimento econômico da região. Com o objetivo de preservar esse patrimônio e garantir um crescimento sustentável, é estabelecida uma Zona de Ocupação Controlada. Essa medida visa conciliar o desenvolvimento urbano com a proteção do patrimônio cultural e arquitetônico existente, estabelecendo diretrizes para o uso do solo, adequação da transposição da Rodovia Raposo Tavares e planejamento da infraestrutura urbana. Assim, busca-se promover um equilíbrio entre o progresso e a valorização da identidade local.

A Zona de Ocupação Controlada – ZOC apresenta as seguintes características:

- I - Presença de Indústrias de pequeno porte;
- II - Concentração da população de baixa e média renda;
- III - Infraestrutura urbana bem definida;
- IV - Concentração de chácaras de recreio consolidadas;
- V - Carência de equipamentos públicos;
- VI - Presença da barreira de mobilidade formada pela Raposo Tavares -SP 270.

Art. 65: Na Zona de Ocupação Controlada - ZOC devem ser observadas as seguintes diretrizes:

- I - Recuperação urbana, social e ambiental;
- II – Garantia da diversidade de usos para atrair comércio, serviços e atividades que gerem trabalho e renda;
- III - Impedimento de parcelamentos clandestinos ou irregulares;
- IV - Promoção das medidas necessárias para assegurar as condições ambientais e urbanísticas adequadas, voltadas à consolidação dos loteamentos industriais;
- V – Adequação do crescimento à capacidade de suporte da infraestrutura e dos equipamentos públicos;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

PRAÇA SÃO FRANCISCO Nº 26 - CENTRO - CEP 18.195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

FONE (15) 3267-8800 – www.capeladoalto.sp.gov.br

- VI – Suprimento da região com infraestrutura, serviços públicos e equipamentos comunitários para atender a população já residente;
- VII – Desenvolvimento de trabalhos de educação ambiental na comunidade;
- VIII – Definição de parâmetros urbanísticos que sejam compatíveis com as características mencionadas;
- IX – Solução dos conflitos de uso e ocupação do solo.

CAPÍTULO II: Classificação e Restrições de Usos

Art. 66: Para fins desta Lei e de sua regulamentação, os diferentes usos urbanos são classificados com base em seus requisitos de localização nas várias zonas urbanas estabelecidas nos termos do **art. 49** e seguintes, bem como em seu potencial de gerar conflitos de vizinhança. São instituídas as seguintes categorias:

I - Uso Residencial (R), que abrange os seguintes tipos:

- a) **RL** - Uso residencial em lotes - refere-se a residências unifamiliares isoladas, geminadas ou agrupadas; prédios de apartamentos; conjuntos residenciais implantados em lotes; habitações coletivas, excluindo hotéis e motéis;
- b) **RG** - Uso residencial em glebas - compreende conjuntos residenciais implantados em glebas não previamente parceladas para fins urbanos;
- c) **RT** - Uso residencial com apoio terapêutico - trata-se de conjuntos residenciais com prestação de serviços internos gerais, médicos e terapêuticos;
- d) **RSI** - Uso residencial com serviços internos ou privativos - inclui conjuntos residenciais com prestação de serviços internos gerais, como manutenção e conservação, recreação, lazer e alimentação.

II - Polos Geradores de Tráfego (PGT), que compreendem:

- a) **Polos Geradores de Tráfego Pesados (PGTP)** - Estabelecimentos industriais, comerciais ou de serviços de grande porte que são geradores de tráfego intenso de veículos de grande porte, notadamente:
 - 1. Indústrias, companhias transportadoras ou distribuidoras de mercadorias, empresas de mudanças e similares, que operam com frotas de caminhões e/ou possuem instalações com área construída superior a 1.000 m²;
 - 2. Entrepósitos, depósitos, armazéns para estocagem de matérias-primas, produtos acabados ou alimentos in natura; estabelecimentos atacadistas ou varejistas de



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

PRAÇA SÃO FRANCISCO Nº 26 - CENTRO - CEP 18.195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

FONE (15) 3267-8800 – www.capeladoalto.sp.gov.br

materiais grosseiros, como sucata, materiais de construção e insumos para agricultura, desde que possuam área de terreno superior a 1.500 m²;

3. Terminais de Transportes de Cargas.

b) **Polos Geradores de Tráfegos Intensos (PGTI)** - ficam definidas para os propósitos desta lei e suas regulamentações, as instituições e estabelecimentos de comércio ou serviços que se enquadrem nas seguintes categorias:

1. Estabelecimentos de comércio ou serviços de grande porte, como supermercados, lojas de departamentos, centros de compras, pavilhões para feiras ou exposições, mercados e varejões, com área construída superior a 1.000 m²;
2. Locais de grande concentração de pessoas, tais como clubes esportivos, estádios, ginásios, salas para espetáculos e eventos, com lotação superior a 300 lugares; circos e parques de diversões;
3. Estabelecimentos particulares de ensino, incluindo academias de ginástica ou esportes, escolas de línguas e cursos profissionalizantes, com área construída (exceto garagem) superior a 750 m²;
4. Hotéis e estabelecimentos similares com área construída (exceto garagem) superior a 1.000 m²;
5. Agências bancárias com área ocupada pela atividade (exceto garagem) superior a 500 m²;
6. Estabelecimentos de saúde, incluindo prontos-socorros e laboratórios de análises, com área construída (exceto garagem) superior a 500 m²;
7. Oficinas para veículos automotores com área construída (exceto garagem) superior a 750 m²;
8. Edifícios de uso não residencial com área construída (exceto garagem) superior a 1.000 m², exceto os de uso industrial;
9. Garagens para ônibus e caminhões com capacidade para abrigar mais de 2 veículos.

III - Usos Geradores de Ruído Noturno (GRN): englobam estabelecimentos de comércio, serviços, indústrias ou instituições cujas atividades ocorram no período compreendido entre 22h00 e 6h00;

IV - Usos Geradores de Ruído Diurno (GRD): compreendem estabelecimentos de comércio, serviços, indústrias ou instituições cujas atividades gerem ruídos externos no horário entre 06h00 e 22h00;

V - Usos Comerciais, de Serviços e Industriais de Pequeno Porte (CSIPP), que



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

PRAÇA SÃO FRANCISCO Nº 26 - CENTRO - CEP 18.195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

FONE (15) 3267-8800 – www.capeladoalto.sp.gov.br

compreendem:

- a. Estabelecimentos de comércio, serviços, indústrias e instituições não enquadradas nas categorias PGT, GRN ou GRD;
- b. Estabelecimentos com usos que não sejam poluentes, perigosos, incômodos ou nocivos à vizinhança, tais como: escritórios em geral, consultórios e clínicas médicas e odontológicas, escola de educação infantil que atendam crianças de zero a seis anos de idade, sociedades ou associações de amigos de bairro, salões de beleza e estética, instaladas em imóveis com área construída não superior a 750 m²;
- c. Escritórios de contatos, virtuais e de trabalho pessoal, sem atendimento específico no local.

VI - Usos de Turismo e Lazer (TL): abrangem hotéis-fazenda, parques temáticos, clubes de campo e estabelecimentos similares que não se enquadrem nas categorias anteriores;

VII- Usos de Alta Incomodidade (UAI): incluem atividades que representem risco de dano à vizinhança por explosão, incêndio ou outros sinistros, ou ainda usos especialmente suscetíveis a gerar incômodos à vizinhança e que necessitem de controle especial, notadamente:

- a) pedreiras e outros estabelecimentos de exploração mineral;
- b) fabricação e depósito de fogos de artifício, campos de tiro e estabelecimentos similares.
- c) Estabelecimentos de armazenamento com grande quantidade de explosivos; recipientes de gás liquefeito de petróleo (GLP) acima de 120 (cento e vinte) botijões de 13 kg, bem como produtos tóxicos ou inflamáveis;
- d) Matadouros e indústrias agropecuárias; aterros sanitários e outros locais para disposição e processamento de resíduos.

VIII - Usos Especiais (UE): referentes a estabelecimentos cuja localização é determinada por exigências técnicas rigorosas, especialmente instalações de infraestrutura, como reservatórios e estações de tratamento de água, estações de tratamento de esgoto, subestações elétricas, cemitérios humanos e animais, bibliotecas, museus de todos os tipos, parques urbanos e unidades de conservação ambiental;

IX - Atividades Agropastoris (AAP): abrangendo atividades agrícolas (cultivo) e criação de animais, incluindo sua comercialização, industrialização ou prestação de serviços específicos na área.

§ 1º A classificação das atividades nas categorias GRD e GRN, assim como sua adaptação ao zoneamento, não dispensa a obrigação de cumprir todas as normas legais relacionadas à geração de ruídos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

PRAÇA SÃO FRANCISCO Nº 26 - CENTRO - CEP 18.195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

FONE (15) 3267-8800 – www.capeladoalto.sp.gov.br

§ 2º Compete à Prefeitura de Capela do Alto determinar a classificação das diferentes categorias de usos conforme estabelecido neste artigo, para fins de licenciamento, com base na Classificação Nacional de Atividades Econômicas - CNAE, elaborada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.

Art. 67: A instalação de cada categoria de atividade é autorizada em cada zona de uso, conforme detalhado no Anexo 4, ficando expressamente vedados os demais usos não mencionados:

§ 1º A instalação de parques de estacionamento para veículos automotores na Zona Residencial 3 - ZR3 será permitida somente em edificações térreas.

Art. 68: Nos terrenos que fazem divisa com ruas que delimitam diferentes áreas e nos casos em que um terreno é cortado por duas zonas distintas, será permitido o uso correspondente à zona de menor restrição em cada parte do terreno, desde que estejam em conformidade com as regras de Coeficiente de Aproveitamento, Taxas de Ocupação, Recuos e demais regulamentos estabelecidos para cada uma das zonas em questão.

Art. 69: Os limites dos índices urbanísticos por zona são definidos de acordo com os valores estabelecidos no Anexo 4.

§ 1º As áreas correspondentes às piscinas descobertas não são computadas no cálculo do Coeficiente de Aproveitamento, Taxa de Ocupação e da Área construída.

§ 2º Em Zona Residencial 3 - ZR3, as edificações destinadas aos usos RL e RG têm sua altura limitada a três pavimentos.

§ 3º Não serão computados, para efeitos do cálculo de aproveitamento e ocupação dos lotes:

I - Para Coeficiente de Aproveitamento (CA):

- a) áreas de construção quando de uso exclusivo para garagem, no subsolo e no sobressolo limitados a 03 pavimentos, incluindo o térreo;
- b) áreas de construção para atividades sociais, recreativas, caixa de escadas e elevadores, ou com pé direito inferior a 2,50m;
- c) áreas de construção dos pilotis quando livres e sem fechamento;
- d) áreas de construção para instalações situadas acima do último pavimento;
- e) toldos, marquises de cobertura, pérgulas, desde que a somatória do comprimento desses elementos não seja superior a 1/3 da largura da fachada do prédio;
- f) abrigos desmontáveis para guarda de autos.

II - Para Taxa de Ocupação (TO):

- a) áreas de construção quando de uso exclusivo para garagem, no subsolo e no sobressolo



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

PRAÇA SÃO FRANCISCO Nº 26 - CENTRO - CEP 18.195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

FONE (15) 3267-8800 – www.capeladoalto.sp.gov.br

limitados a 03 pavimentos, incluindo o térreo ou com pé direito inferior a 2,50m;

- b) toldos, marquises, coberturas e pérgulas, desde que a somatória do comprimento desses elementos não seja superior a 1/2 da largura da fachada do prédio;
- c) abrigos desmontáveis para guarda de autos
- d) No cálculo da Taxa de Ocupação, não serão consideradas as áreas de projeção de jardineiras, marquises e beirais das construções, desde que tenham até 0,80m (oitenta centímetros) de largura.

§ 4º Para determinar a área coberta, área construída e recuos, não será feita distinção entre a "edificação principal" e a "edícula", caso esta última exista.

§ 5º As áreas não computáveis mencionadas no § 3º deste artigo serão incluídas no total das áreas construídas dos projetos e estarão sujeitas à tributação quando da sua conclusão.

Art. 70: Com o objetivo de promover a criação de áreas verdes para paisagismo e estacionamento subterrâneo ou em pavimentos não térreos nos terrenos urbanos da Zona Central - ZC e nos corredores CCS, fica estabelecido que o Coeficiente de Aproveitamento (ca) poderá ser aumentado e denominado Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CA), mediante a redução da Taxa de Ocupação, conforme a seguinte fórmula:

$$CA = to/TO + (ca-1), \text{ onde:}$$

CA - representa o Coeficiente de Aproveitamento máximo permitido para o lote em questão; **to** - corresponde à taxa máxima de ocupação estabelecida para a zona onde o lote está situado; **TO** - Indica a Taxa de Ocupação adotada para o lote em questão; **ca** - representa o coeficiente máximo de aproveitamento estabelecido nas regulamentações de ocupação da zona onde o lote está situado.

Art. 71: As edificações devem seguir os seguintes recuos mínimos de implantação:

I - Nas Zonas de Uso ZC, ZR1, ZR2, ZR3, ZOC e Corredores CCS1 e CCS2:

a. Recuo frontal:

- i. Recuo mínimo frontal de 4,00 metros em todos os pavimentos. Caso a finalidade do espaço seja para garagem, independentemente de possuir abrigo desmontável ou não, o recuo obrigatório será de 5,00 metros;
- ii. Nos pavimentos superiores, acima do térreo, é permitido o avanço no recuo obrigatório, tais como sacadas e beirais, observando a relação de largura: $Rf/4$, em



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

PRAÇA SÃO FRANCISCO Nº 26 - CENTRO - CEP 18.195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

FONE (15) 3267-8800 – www.capeladoalto.sp.gov.br

que Rf é o recuo mínimo exigido pela zona de uso.

iii. É expressamente proibida a construção permanente de qualquer natureza no recuo frontal, visando preservar a área destinada à permeabilidade do solo, circulação de pedestres e estética urbana, garantindo assim a qualidade do ambiente urbano.

b. Recuos laterais e de fundo:

i. Quando não houver compartimento que necessite de insolação, ventilação e iluminação: dispensável;

ii. Quando houver compartimento que necessite de insolação, ventilação e iluminação:

1. Para edificações de um pavimento: 1,50 metros;
2. Para edificações de dois pavimentos: 2,00 metros;
3. Para edificações com mais de dois pavimentos: 2,00 metros, acrescidos de 0,15 metros para cada pavimento adicional;

iii. Recuo mínimo lateral no alinhamento para lotes de esquina:

1. Para lotes com testada superior a 7,00 metros: 2,00 metros;
2. Para lotes com testada igual ou inferior a 7,00 metros: 1,50 metros.

II - Nas Zonas de Uso ZI e no Corredor CCI, serão aplicadas as seguintes diretrizes urbanas:

a. Um recuo mínimo de 10,00 metros em relação à frente do terreno, em todos os pavimentos da edificação.

b. Recuos laterais mínimos de 5,00 metros em pelo menos um dos lados da edificação, em todos os pavimentos. Este recuo lateral é obrigatório quando o lote estiver na esquina de vias.

c. Para lotes que estiverem em existência antes da promulgação desta lei, será requerido um recuo frontal de 5,00 metros, ficando dispensada a exigência dos demais recuos obrigatórios.

§ 1º: Indústrias com área de até 1.500 m² podem ser isentas do recuo lateral, desde que este não seja utilizado para aberturas ou ventilação de qualquer natureza. A isenção estará sujeita a uma avaliação prévia para garantir a conformidade com normas de segurança e qualidade do ambiente urbano.

§ 2º Sempre que a Zona Industrial fizer divisa com Zonas Residenciais deverá deixar um recuo de 15 metros ao longo da linha que divide as zonas.

§ 3º Ficam dispensados de aplicar os recuos previstos nos incisos I e II, os imóveis localizados



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

PRAÇA SÃO FRANCISCO Nº 26 - CENTRO - CEP 18.195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

FONE (15) 3267-8800 – www.capeladoalto.sp.gov.br

em quadras onde mais de 50% dos imóveis já construídos não estejam de acordo com a atual legislação.

§ 4º Para imóveis com testada igual ou inferior a 7,00 metros, fica permitida, no recuo frontal, a instalação de abrigos desmontáveis com área construída limitada a 35,00 m².

§ 5º É permitida a construção de abrigo de segurança/portaria no recuo de frente dos imóveis, respeitada na construção a relação de largura máxima de 20% (vinte por cento) da testada do lote e profundidade máxima de 60% (sessenta por cento) do recuo de frente adotado.

§ 6º Em edificações de esquina, nas quais não haja recuo frontal ou lateral em relação às vias, será obrigatória a previsão de um chanfro de 1,50 metros, medidos a partir do ponto de cruzamento desses dois alinhamentos, frontal e lateral.

III - na Macrozona Rural:

- a. Recuo mínimo de frente: 15,00 metros do eixo da via, em todos os pavimentos;
- b. Recuos mínimos laterais e de fundos: 5,00 metros, em todos os pavimentos, sendo este obrigatório na lateral da rua, em lotes na esquina.

Art. 72: Para terrenos urbanos que sejam limitados ou atravessados por cursos d'água, resultantes de parcelamentos do solo aprovados antes de 1979, uma legislação específica definirá as dimensões das faixas de afastamento de cada lado das margens dos referidos cursos d'água.

Art. 73: Em qualquer uma das zonas de uso são exigidas vagas para estacionamento de veículos automotores dentro dos lotes, conforme disposto no Anexo 5 - Vagas de Estacionamento.

§ 1º Serão dispensados da exigência de previsão de vagas de estacionamento:

- a) as construções com área total construída até 200 m²;
- b) as edificações com acesso exclusivo por vias de pedestres (calçadas);

§ 2º O cálculo do número mínimo e as dimensões das vagas de estacionamento para pessoas com deficiência física nos empreendimentos, deverá atender as legislações e normas federais vigentes.

§ 3º Para as áreas de futuras ampliações, que ultrapassem a área total construída de 200 m², deverão ser previstas vagas de estacionamento na proporção desse aumento, conforme tabela mencionada no caput desse artigo.

§ 4º Será permitida a destinação de até 20% (vinte por cento) das vagas exigidas no caput deste artigo, para veículos tipo motocicleta.

Art. 74: A dimensão mínima das vagas de estacionamento será de 2,30 metros de largura e de



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

PRAÇA SÃO FRANCISCO Nº 26 - CENTRO - CEP 18.195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

FONE (15) 3267-8800 – www.capeladoalto.sp.gov.br

4,50 metros de comprimento.

Art. 75: Os condomínios residenciais e os estabelecimentos enquadrados na categoria PGT deverão ter áreas destinadas às operações de carga e descarga, com quantidade de vagas compatível com as necessidades da atividade pretendida, posicionadas obrigatoriamente no interior do imóvel.

Art. 76: Os processos de aprovação das edificações, referentes aos diversos usos ou substituição de uso em edificação existente, serão submetidos a uma consulta prévia de viabilidade de localização, relacionada à operação do sistema viário. Essa consulta será realizada pelos órgãos municipais competentes e, quando aplicável, a aprovação estará condicionada à elaboração do Estudo de Impacto de Trânsito - EIT e à aprovação do Relatório de Impacto de Trânsito - RIT.

Art. 77: A Prefeitura, por meio de seus órgãos competentes, poderá, mediante justificativa técnica fundamentada e por meio de estudo de impacto sobre o trânsito, solicitar alterações e complementações nos projetos e instalações de dispositivos de acesso e estacionamento de veículos, a fim de adequá-los às atividades desenvolvidas.

CAPÍTULO III: Parcelamento do Solo

SEÇÃO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 78: Fica proibido o parcelamento do solo para fins urbanos em terrenos que atendam a uma ou mais das seguintes condições:

- I - Estejam integralmente cobertos por vegetação protegida pela legislação Federal, Estadual ou Municipal;
- II - Apresentem características alagadiças;
- III - Apresentem condições insalubres, como locais onde ocorreu o descarte anterior de resíduos ou áreas contaminadas que representem risco para a saúde humana;
- IV - Apresentem condições de risco geológico-geotécnico.

Art. 79 Qualquer gleba objeto de parcelamento para fins urbanos deve ter acesso por via oficial de circulação.

Art. 80 As concessionárias de serviços de água, esgotos e energia elétrica somente instalarão e acionarão seus serviços quando o lote/loteamento apresentar a Matrícula do Imóvel ou o Cadastro Municipal emitido pela Prefeitura Municipal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

PRAÇA SÃO FRANCISCO Nº 26 - CENTRO - CEP 18.195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

FONE (15) 3267-8800 – www.capeladoalto.sp.gov.br

SEÇÃO II - LOTEAMENTOS URBANOS E DESMEMBRAMENTOS

Art. 81: Nos loteamentos residenciais, comerciais e industriais, independentemente da zona de uso em que estejam localizados, uma parte da área total do terreno a ser loteado deve ser destinada ao patrimônio público do Município de Capela do Alto, com as seguintes proporções:

I - No mínimo, 20% (vinte por cento) para áreas verdes e de espaços livres de uso público;

II - No mínimo, 5% (cinco por cento) para uso institucional, destinada a equipamentos comunitários e urbanos;

III - Para o sistema viário, a área resultante do traçado e dimensões das vias projetadas, atendendo às diretrizes expedidas pela Prefeitura de Capela do Alto;

§ 1º O inciso II não se aplica caso o terreno objeto de parcelamento já tenha destinado 5% à Prefeitura de Capela do Alto em processos anteriores de parcelamento (gleba em gleba).

§ 2º Faixas de proteção ao longo de corpos d'água, considerando o leito maior sazonal, poderão ser consideradas como espaços livres de uso público, devendo atender à legislação federal, estadual e municipal aplicáveis.

§ 3º As faixas de proteção ao longo de corpos d'água, as áreas verdes, os espaços livres de uso público e os terrenos destinados a equipamentos comunitários devem ter frente para vias oficiais de circulação, com extensão adequada à sua dimensão e às condições topográficas que garantam pleno acesso e uso adequado.

§ 4º A Prefeitura de Capela do Alto estabelecerá as diretrizes para o parcelamento, definindo as exigências quanto à configuração dos espaços livres de uso público, a localização dos terrenos destinados a equipamentos comunitários e as dimensões de suas respectivas testadas, observando critérios apropriados:

a) As áreas destinadas a espaços livres de uso público poderão ser compostas por áreas verdes e espaços de lazer, em conformidade com a legislação ambiental estadual;

b) As áreas destinadas a equipamentos comunitários, de uso institucional, deverão atender aos seguintes requisitos:

1. Preferencialmente, estar situadas em um único perímetro;
2. Estar localizadas em locais que permitam sua plena utilização, considerando suas características técnicas;
3. Possuir condições topográficas que garantam pleno acesso;
4. Apresentar declividade máxima de 30%.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

PRAÇA SÃO FRANCISCO Nº 26 - CENTRO - CEP 18.195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

FONE (15) 3267-8800 – www.capeladoalto.sp.gov.br

§ 5º A Prefeitura de Capela do Alto, mediante rigorosa análise técnica e comprovação inequívoca da necessidade, poderá, a seu critério, ajustar ou subdividir as dimensões mínimas dos espaços livres de uso público e dos terrenos destinados a equipamentos comunitários em empreendimentos habitacionais de interesse social e loteamentos. Essa decisão estará pautada estritamente na avaliação técnica e na evidência justificada demanda e outras considerações técnicas locais, evitando qualquer uso impróprio ou injustificado dessa prerrogativa.

§ 6º Para lotes e áreas urbanizadas, as faixas de proteção ao longo dos cursos d'água devem observar as seguintes distâncias:

- a) 5,00 metros de cada lado, a contar da face externa da tubulação ou galeria, quando existirem tais melhorias;
- b) 6,00 metros, a partir do eixo do projeto de canalização, quando não houver essas melhorias.

§ 7º A critério da Prefeitura de Capela do Alto, embasada em parecer técnico, as faixas de proteção exigidas nas alíneas "a" e "b" do § 6º poderão ser alteradas de acordo com as condições técnicas específicas de cada local.

§ 8º Deverá ser exigida a reserva de faixas com largura mínima de 15,00 metros, em ambos os lados, ao longo das faixas de domínio de rodovias, ferrovias, redes elétricas de alta tensão, oleodutos, gasodutos e outras infraestruturas similares, respeitando as normas estabelecidas pelas concessionárias, com a finalidade de viabilizar a circulação viária.

§ 9º Deverá ser exigida a reserva de faixas não edificáveis com largura mínima de 5,00 metros, em ambos os lados, ao longo de cursos d'água que estejam canalizados ou fechados, visando à proteção ambiental e prevenção de inundações.

Art. 82 Nos casos de desmembramentos de glebas com área igual ou superior a 10.000m², deverá ser destinada ao patrimônio público do Município uma área correspondente a 5% (cinco por cento) da área total da gleba, em local determinado pela Prefeitura Municipal de Capela do Alto.

§ 1º Essa exigência não se aplica à divisão de glebas em glebas e nem à divisão de glebas em lotes industriais em Zonas Industriais.

§ 2º A área transferida ao patrimônio público do Município deverá ter frente para logradouro público, e as diretrizes quanto à sua configuração e dimensões de sua testada serão estabelecidas pela Prefeitura de Capela do Alto, no momento da emissão das diretrizes para o desmembramento.

§ 3º A Prefeitura de Capela do Alto, fundamentada em avaliação técnica criteriosa, poderá estabelecer alternativas para a destinação da área destinada ao uso institucional, conforme estipulado no art. 81, desde que alinhada com os interesses públicos e os princípios urbanísticos do município:



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

PRAÇA SÃO FRANCISCO Nº 26 - CENTRO - CEP 18.195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

FONE (15) 3267-8800 – www.capeladoalto.sp.gov.br

- a) A transferência dessa área para local distinto ao do parcelamento, sob a condição de prévia aprovação pela Prefeitura Municipal de Capela do Alto.
- b) A conversão dessa área em benfeitoria pública de valor correspondente, a ser realizada pelo empreendedor em local e prazo determinados pela autoridade municipal.

Esta prerrogativa será exercida com embasamento técnico sólido e visa atender aos melhores interesses da comunidade e ao planejamento urbano, evitando qualquer forma de desvirtuação ou inadequação.

§ 4º O desmembramento de lotes só será permitido em vias públicas que possuam toda a infraestrutura adequada, incluindo redes de energia elétrica, iluminação pública, abastecimento de água e coleta de esgoto, devidamente certificadas pelas concessionárias responsáveis pelos serviços públicos, além de pavimentação com guias e sarjetas.

Art. 83: Em futuros parcelamentos, poderá ser exigida a doação de uma área ao patrimônio público de Capela do Alto, com o objetivo de incorporar dispositivos de retenção de águas pluviais ao sistema de drenagem do parcelamento. Essas áreas poderão ser localizadas dentro das faixas de proteção dos corpos d'água. A Prefeitura Municipal de Capela do Alto estabelecerá as obrigações e os parâmetros para a execução dessas obras por meio das diretrizes para o parcelamento.

Art. 84: Nos loteamentos a serem implantados em Zonas Limítrofes às Zonas Industriais, o projeto deverá incluir, no mínimo:

- I - Uma faixa de área livre destinada ao uso público, com largura de 15,00 metros, formando uma barreira vegetal composta por árvores;
- II - Uma via adjacente à faixa mencionada no inciso I deste artigo, que será utilizada como acesso aos lotes do empreendimento, conforme diretrizes estabelecidas pela Prefeitura de Capela do Alto.

§ 1º Essa regra de recuos se aplica aos lotes e glebas situados na ZI.

§ 2º Se a divisa entre a gleba objeto do parcelamento e as Zonas Industriais for um curso d'água, a faixa de 15,00 metros mencionada no início deste artigo poderá ser incluída na faixa de proteção desse curso d'água.

Art. 85: As vias de circulação em todos os loteamentos devem obedecer aos seguintes requisitos:

- I - Garantir a continuidade das vias locais, coletoras e de categorias superiores existentes ou projetadas, conforme as diretrizes estabelecidas pela Prefeitura de Capela do Alto;
- II - Seguir as seções-padrão estabelecidas pela legislação em vigor ou pelas diretrizes expedidas pela Prefeitura de Capela do Alto.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

PRAÇA SÃO FRANCISCO Nº 26 - CENTRO - CEP 18.195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

FONE (15) 3267-8800 – www.capeladoalto.sp.gov.br

Art. 86: As servidões de passagem que incidem sobre as áreas a serem loteadas devem ser asseguradas pela malha viária do loteamento.

Art. 87: Compete ao loteador o projeto, execução e custeio das seguintes obrigações:

I - Demarcar as vias, os terrenos a serem transferidos ao domínio do Município, os lotes e as áreas não edificáveis, utilizando marcos de concreto;

II - Abrir as vias de circulação e realizar a terraplanagem correspondente;

III - Implantar a rede de captação de águas pluviais e suas conexões com o sistema público existente nas proximidades do terreno a ser parcelado;

IV - Implantar a rede de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública, incluindo suas conexões com a rede de energia já existente no local do parcelamento;

V - Implantar a rede de abastecimento de água e a rede de coleta de esgoto, bem como suas conexões com as redes públicas já existentes;

VI - Pavimentar o leito carroçável das vias internas e das vias adjacentes à área do loteamento, sendo que o projeto de loteamento deve ser previamente analisado e aprovado pelo Órgão Municipal de Trânsito, incluindo a indicação de rota para transporte coletivo. As vias incluídas nessa rota devem ser pavimentadas de acordo com as recomendações técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), considerando o tráfego de ônibus;

VII - realizar o plantio de árvores nas calçadas.

VIII - Providenciar a sinalização vertical e horizontal nas vias pavimentadas dos loteamentos, conforme projeto previamente aprovado pelo Órgão Municipal de Trânsito;

IX - Construir calçadas nas áreas de uso público, como áreas verdes, sistemas de lazer e áreas de uso institucional;

§ 1º O loteador está autorizado a vender lotes do empreendimento imobiliário desde que apresente à Prefeitura de Capela do Alto uma garantia, sob a forma de caução, para a execução das obras e instalações mencionadas nos incisos I a IX deste artigo, bem como a confirmação do registro imobiliário do empreendimento de acordo com a Legislação Federal aplicável, incluindo as matrículas do loteamento e das áreas públicas, tais como áreas verdes, sistemas de lazer e áreas de uso institucional.

§ 2º A caução mencionada no parágrafo anterior, que deve cobrir o valor total das obras de infraestrutura exigidas neste artigo, pode ser constituída por:

a) lotes provenientes do próprio empreendimento imobiliário;

b) moeda corrente nacional;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

PRAÇA SÃO FRANCISCO Nº 26 - CENTRO - CEP 18.195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

FONE (15) 3267-8800 – www.capeladoalto.sp.gov.br

- c) títulos da dívida pública;
- d) garantia hipotecária sobre quaisquer bens imóveis de propriedade do loteador ou de terceiros, desde que estejam livres e desembaraçados;
- e) fiança bancária; ou
- f) contrato de seguro de conclusão de obra.

§ 3º A Prefeitura de Capela do Alto estabelecerá um prazo de 48 (quarenta e oito) meses após aprovação de todos os projetos executivos e técnicos, prorrogável por igual período, a critério do Poder Executivo Municipal, para a realização das obras mencionadas no início deste artigo, bem como as normas e especificações técnicas de execução.

§ 4º Após o cumprimento das obrigações, o loteador terá direito à devolução da caução e à emissão do respectivo "Termo de Verificação de Obras" (TVO), que listará as obras realizadas.

§ 5º Para obter o "Termo de Verificação de Obras" (TVO), o loteador deve apresentar um atestado de vistoria emitido pelo órgão competente, comprovando a execução da sinalização viária horizontal e vertical, bem como a arborização das vias do loteamento.

Art. 88: Na área urbana, os lotes resultantes do parcelamento do solo devem respeitar as dimensões mínimas estabelecidas para cada zona de uso, conforme indicado no Anexo 4- Tabela de usos.

§ 1º Nas frentes de quadras que possuam 50% (cinquenta por cento) ou mais dos lotes já subdivididos, fica autorizada a subdivisão dos lotes restantes, nas mesmas condições dos lotes já subdivididos, mediante registro no cartório de imóveis local, ou levantamento cadastral solicitado ao setor de cadastro municipal.

§ 2º Os lotes de esquina resultantes do parcelamento do solo, que possuam frente para mais de um corredor ou zona de uso, devem ter suas dimensões e área definidas de acordo com o corredor que possua maior extensão.

Art. 89: Na Zona Rural 1 e 2 – ZRU1/ ZRU2, qualquer parcelamento do solo deve observar o módulo mínimo rural estabelecido pelo INCRA.

Art. 90: Novos loteamentos residenciais, comerciais e industriais podem estabelecer setores fechados ao tráfego geral, com controle de entrada e saída de veículos e pessoas, desde que:

- I - Sejam submetidos a um Estudo de Impacto sobre a Vizinhança - EIV;
- II - Possuam uma malha viária interna no setor com acesso controlado, composta exclusivamente por vias locais;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

PRAÇA SÃO FRANCISCO Nº 26 - CENTRO - CEP 18.195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

FONE (15) 3267-8800 – www.capeladoalto.sp.gov.br

III - Mantenham todos os terrenos destinados a uso institucional com acesso por via pública sem restrição;

IV - Seja constituída uma pessoa jurídica responsável legalmente pela manutenção e operação das vias, equipamentos e serviços coletivos dentro do setor com acesso controlado;

V - Atendam às diretrizes emitidas pela Prefeitura de Capela do Alto, que devem:

- a) limitar as dimensões da área controlada, de modo a garantir a livre circulação dentro da Área Urbana;
- b) exigir, quando considerado necessário, a manutenção de lotes fora da área controlada, a fim de permitir a instalação de comércio, serviços e outros equipamentos.

§ 1º A critério da Administração Municipal, áreas institucionais destinadas a equipamentos públicos para a implantação de obras de infraestrutura podem ficar dentro do perímetro fechado, com acesso irrestrito para os mantenedores.

Art. 91: Para loteamentos residenciais, comerciais e industriais que já foram implantados e não são considerados setores fechados, o pedido de implantação de controle de entrada e saída de veículos e pessoas deve ser submetido à Prefeitura de Capela do Alto, juntamente com um projeto técnico. A aprovação está sujeita ao cumprimento de todos os requisitos estabelecidos no artigo anterior, sem prejuízo da eventual necessidade de um Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.

Art. 92: Os projetos de empreendimentos multifamiliares que envolvam a construção de uma ou mais edificações em um terreno, seja em regime de condomínio ou propriedade indivisa, devem ser submetidos à Prefeitura de Capela do Alto na fase de estudo preliminar, para solicitação de diretrizes.

Parágrafo único. As vias de circulação internas nos empreendimentos mencionados no caput deste artigo devem atender às seguintes larguras mínimas:

- a) Pista de circulação de veículos com 5,00 metros, para conjuntos com até 10 unidades residenciais;
- b) Pista de circulação de veículos com 6,00 metros para conjuntos com mais de 10 unidades residenciais;
- c) Calçadas de pedestres: 1,50 metro em pelo menos um dos lados das vias de circulação.
- d) Para conjuntos com mais de 10 unidades residenciais em que a saída seja diferente do ponto de entrada, resultando em um fluxo unidirecional de veículos, a pista de circulação poderá ter a largura mínima de 5,00 metros.

Parágrafo único: Essas diretrizes não se aplicam a processos de loteamentos.

Art. 93: É proibida a construção de conjuntos de edificações em glebas que apresentem as



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

PRAÇA SÃO FRANCISCO Nº 26 - CENTRO - CEP 18.195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

FONE (15) 3267-8800 – www.capeladoalto.sp.gov.br

seguintes condições:

I - Estejam totalmente cobertas por vegetação protegida pelas leis Federais, Estaduais ou Municipais;

II - Sejam áreas alagadiças;

III - Sejam insalubres, como locais onde resíduos foram descartados anteriormente e áreas contaminadas que representem risco para a saúde humana;

IV - Apresentem condições de risco geológico-geotécnico.

Art. 94: A concessão de licença para a construção de uma ou mais edificações em um terreno com área de 10.000 m² a 30.000 m², em regime de condomínio residencial ou propriedade indivisa, fica condicionada à destinação de no mínimo 7% (sete por cento) de sua área total para espaços exclusivos de lazer.

Art. 95: A concessão de licença para a construção de uma ou mais edificações em um terreno com área superior a 30.000 m², em regime de condomínio residencial ou propriedade indivisa, fica condicionada à destinação mínima de 10% (dez por cento) de sua área total para espaços exclusivos de lazer, acrescida da transferência de no mínimo 5% (cinco por cento) de sua área total, com frente para logradouro público, para o patrimônio público do município, a fim de viabilizar a implantação de equipamentos públicos.

Parágrafo único: O Art. 95 não se aplica caso o terreno objeto de parcelamento já tenha destinado 5% à Prefeitura de Capela do Alto em processos anteriores de parcelamento (gleba em gleba).

Art. 96: As diretrizes estabelecidas pela Prefeitura de Capela do Alto para o projeto de uma ou mais edificações em regime de condomínio residencial ou propriedade indivisa podem estabelecer restrições quanto às dimensões da área do empreendimento e condicionar sua aprovação à existência de uma ou mais vias públicas abertas ao tráfego geral, garantindo a livre circulação dentro da área urbana. Além disso, pode ser exigido que uma parte da área total seja desmembrada e tenha acesso direto por via oficial, aberta ao tráfego geral, para viabilizar a implantação de comércio e serviços.

Parágrafo único. Para a aprovação do projeto de uma ou mais edificações em regime de condomínio residencial ou propriedade indivisa, em um terreno com área superior a 5.000 m², é necessário apresentar um projeto de arborização do terreno de acordo com as diretrizes estabelecidas no plano de arborização do município, conforme regulamentado por legislação específica. A responsabilidade pela implantação e manutenção da arborização recai sobre o empreendedor e/ou proprietários.

Art. 97: Qualquer empreendimento que envolva a construção de uma ou mais edificações em



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

PRAÇA SÃO FRANCISCO Nº 26 - CENTRO - CEP 18.195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

FONE (15) 3267-8800 – www.capeladoalto.sp.gov.br

uma gleba, em regime de condomínio residencial ou propriedade indivisa, deve preservar faixas de proteção ao longo de corpos d'água, a partir do leito maior sazonal, com cobertura vegetal, conforme as disposições das legislações federal, estadual e municipal aplicáveis às áreas de preservação permanente - APP.

Art. 98: As faixas de proteção de corpos d'água e áreas verdes podem ser incorporadas aos espaços de lazer do condomínio, desde que seja respeitada a restrição de intervenção em áreas de preservação permanente, não ultrapassando 50% (cinquenta por cento) da área destinada ao lazer.

Art. 99: Em empreendimentos que envolvam a construção de uma ou mais edificações em uma gleba, será exigida a implantação, pelo empreendedor, de dispositivos de retenção de águas pluviais no sistema de drenagem do empreendimento.

Art. 100: Em conjuntos de edificações localizados em glebas adjacentes às Zonas Industriais, deve ser mantida ao longo do limite com a referida zona uma faixa de no mínimo 15,00 metros de largura, constituindo uma barreira vegetal composta por espécies arbóreas.

Parágrafo único: Essa regra de recuos se aplica aos lotes e glebas situados na ZI.

TÍTULO III: DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Art. 101: Para promover, planejar, controlar e gerir o desenvolvimento da cidade, serão adotados, entre outros, os seguintes instrumentos de política urbana:

I - Instrumentos de planejamento:

- a) Plano Plurianual;
- b) Lei de Diretrizes Orçamentárias;
- c) Lei de Orçamento Anual;
- d) Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;
- e) Planos de Desenvolvimento Econômico e Social;
- f) Planos, Program e Projetos Setoriais;
- g) Programas e Projetos Especiais de Urbanização;
- h) Instituição de Unidades de Conservação;
- i) Código de Obras.

II - Instrumentos jurídicos e urbanísticos:

- a) Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- b) IPTU progressivo no tempo;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

PRAÇA SÃO FRANCISCO Nº 26 - CENTRO - CEP 18.195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

FONE (15) 3267-8800 – www.capeladoalto.sp.gov.br

- c) Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
- d) Zonas Especiais de Interesse Social;
- e) Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- f) Transferência do Direito de Construir;
- g) Consórcio Imobiliário;
- h) Direito de Preferência;
- i) Direito de Superfície;
- j) Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV);
- k) Licenciamento Ambiental;
- l) Tombamento;
- m) Desapropriação; e
- n) Compensação Ambiental.

III - Instrumentos de regularização fundiária:

- a) Concessão de direito real de uso;
- b) Concessão de uso especial para fins de moradia;
- c) Assistência técnica e jurídica para núcleos em situação de vulnerabilidade social;
- d) Legitimação fundiária;
- e) Arrecadação de bem vago;
- f) Desapropriação por interesse social;
- g) Direito de preempção;
- h) Intervenção do poder público em parcelamento clandestino ou irregular;
- i) Doação.

IV - Instrumentos tributários e financeiros:

- a) Tributos municipais diversos;
- b) Taxas e tarifas públicas específicas;
- c) Contribuição de melhoria; e
- d) Incentivos e benefícios fiscais.

V - Instrumentos jurídico-administrativos:

- a) Servidão administrativa e limitações administrativas;
- b) Concessão, Permissão ou Autorização de uso de bens públicos municipais;
- c) Contratos de concessão dos serviços públicos urbanos;
- d) Contratos de gestão com concessionária pública municipal de serviços urbanos;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

PRAÇA SÃO FRANCISCO Nº 26 - CENTRO - CEP 18.195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

FONE (15) 3267-8800 – www.capeladoalto.sp.gov.br

- e) Convênios e acordos técnicos, operacionais e de cooperação institucional;
- f) Termo Administrativo de Ajustamento de Conduta;
- g) Dação de imóveis em pagamento da dívida.

VI - Instrumentos de democratização da gestão urbana:

- a) Conselhos Municipais;
- b) Gestão Orçamentária Participativa;
- c) Audiências e Consultas Públicas;
- d) Conferências Municipais;
- e) Iniciativa Popular de Projetos de Lei; e
- f) Referendo Popular e Plebiscito.

CAPÍTULO I: Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória

Art. 102: São passíveis de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória, nos termos do artigo 182 da Constituição Federal e dos artigos 5º e 6º da Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade, os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados situados dentro da área urbana.

§ 1º Fica facultado aos proprietários dos imóveis de que trata este artigo propor ao Poder Executivo o estabelecimento do Consórcio Imobiliário, conforme disposições do artigo 46 do Estatuto da Cidade.

§ 2º Considera-se solo urbano não edificado os terrenos e glebas, de um mesmo proprietário, com área superior a 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), no todo ou em partes, localizados na MZU, quando o coeficiente de aproveitamento utilizado for igual à zero.

§ 3º Consideram-se subutilizados todos os imóveis cujos coeficientes de aproveitamento estejam iguais ou abaixo de 30% (trinta por cento) dos coeficientes definidos para as zonas de usos, na qual estão inseridos, excluídos os imóveis destinados a usos que não necessitem de área edificada.

§ 4º Considera-se solo urbano não utilizado todo tipo de edificação que esteja comprovadamente desocupada há mais de dois anos a partir da promulgação desta Lei, ressalvados os casos de imóveis integrantes de massa falida.

§ 5º A lei municipal específica determinará o perímetro da área onde se aplicará o instrumento e estabelecerá os prazos e condições para a implementação das medidas por parte dos proprietários.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

PRAÇA SÃO FRANCISCO Nº 26 - CENTRO - CEP 18.195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

FONE (15) 3267-8800 – www.capeladoalto.sp.gov.br

Art. 103: Os imóveis nas condições a que se refere o artigo anterior serão identificados e seus proprietários notificados.

§ 1º A notificação far-se-á:

- I - Por funcionário do órgão competente do Executivo, ao proprietário do imóvel, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral administrativa;
- II - Por edital quando frustrada, por 03 (três) vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

§ 2º Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação, protocolar pedido de aprovação e execução de parcelamento ou edificação.

§ 3º Somente poderão apresentar pedidos de aprovação de projeto até 02 (duas) vezes para o mesmo lote.

§ 4º Os parcelamentos e edificações deverão ser iniciados no prazo máximo de 02 (dois) anos a contar da aprovação do projeto.

§ 5º As edificações enquadradas no “caput” do artigo anterior deverão estar ocupadas no prazo máximo de 01 (um) ano a partir do recebimento da notificação.

§ 6º Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, poderá ser prevista a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

§ 7º A transmissão do imóvel, por ato “intervivos” ou “causa mortis”, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas neste artigo, sem interrupção de quaisquer prazos.

§ 8º Os lotes que atendam às condições estabelecidas nos §§ 2º e 3º do artigo anterior não poderão sofrer parcelamento sem que esteja condicionado à aprovação de projeto de ocupação.

CAPÍTULO II: Do IPTU Progressivo no Tempo e da Desapropriação com Pagamento em Títulos

Art. 104: Em caso de descumprimento das etapas e dos prazos estabelecidos no artigo anterior, o Município aplicará alíquotas progressivas do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano (IPTU), progressivo no tempo, majoradas anualmente, pelo prazo de 05 (cinco) anos consecutivos até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, conforme o caso.

§ 1º O Poder Executivo elaborará lei específica, com base no §1º, do art. 7º da Lei Federal nº 10.257



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

PRAÇA SÃO FRANCISCO Nº 26 - CENTRO - CEP 18.195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

FONE (15) 3267-8800 – www.capeladoalto.sp.gov.br

de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, estabelecendo a graduação anual das alíquotas progressivas e a aplicação deste instituto.

§ 2º Caso a obrigação de parcelar, edificar e utilizar não estejam atendidos no prazo de 05 (cinco) anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação.

§ 3º É vedada a concessão de isenções ou de anistias relativas à tributação progressiva de que se trata este artigo.

Art. 105: Decorridos os 05 (cinco) anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação e utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel com pagamento em títulos de dívida pública.

§ 1º Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação e serão resgatados no prazo de até 10 (dez) anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de 6% (seis por cento) ao ano.

§ 2º O valor real da indenização:

I - Refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza, após a notificação prevista no § 1º, do artigo 120;

II - Não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3º Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 4º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de 05 (cinco) anos, contados a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

CAPÍTULO III: Da Outorga Onerosa do Direito de Construir e Mudança de Uso

Art. 106: O Poder Executivo poderá exercer a faculdade de outorgar onerosamente o exercício do Direito de Construir, no âmbito de Operações Urbanas Consorciadas e nas Zonas de Uso ZC, ZR1, ZR2 e ZR3 e Corredores CCS1, CCS2 e CCI, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, nos termos do Estatuto da Cidade - Lei Federal 10.257/2001 e de acordo com as diretrizes definidas nesta Lei.

Parágrafo único. Os coeficientes máximos de aproveitamento e de ocupação poderão ser ampliados em até 50% (cinquenta por cento) nas Zonas de Uso ZC, ZR1, ZR2 e ZR3 e Corredores CCS1, CCS2 e CCI, observadas as condições de capacidade de infraestrutura do sistema viário e das redes públicas de água e esgoto do local.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

PRAÇA SÃO FRANCISCO Nº 26 - CENTRO - CEP 18.195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

FONE (15) 3267-8800 – www.capeladoalto.sp.gov.br

Art. 107: A contrapartida entregue ao Município poderá ser constituída por valores monetários, imóveis ou obras a serem executadas pelo beneficiário, conforme fórmula abaixo, que estabelecerá o valor da outorga:

I - Fórmula de cálculo para cobrança para aumento do CA - coeficiente de aproveitamento:

$$V (\text{Caut} - \text{Ca})$$

$$\text{Ca}$$

Onde:

V = valor da terra nua no mercado imobiliário, na data do seu pagamento.

Ca = taxa de aproveitamento máximo estipulado nesta Lei.

Caut = coeficiente de aproveitamento utilizado no pretendido projeto, até o máximo estipulado nessa lei.

II - Fórmula de cálculo para cobrança do aumento do To - Taxa de Ocupação:

$$V (\text{Tout} - \text{To})$$

$$\text{To}$$

Onde:

V = valor da terra nua no mercado imobiliário, na data do seu pagamento.

To = taxa de ocupação máximo estipulado nesta Lei.

Tout = taxa de ocupação utilizado no pretendido projeto, até o máximo estipulado nessa lei.

§ 1º O valor arrecadado com a outorga onerosa deverá ter aplicação dos recursos em Fundo:

- a) Regularização fundiária;
- b) Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- c) Constituição de reserva fundiária;
- d) Ordenação e direcionamento da expansão urbana;
- e) Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- f) Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- g) Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental; e
- h) Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

PRAÇA SÃO FRANCISCO Nº 26 - CENTRO - CEP 18.195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

FONE (15) 3267-8800 – www.capeladoalto.sp.gov.br

CAPÍTULO IV: Da Transferência do Direito de Construir

Art. 108: O proprietário de imóvel localizado na Área Urbana poderá exercer em outro local passível de receber o potencial construtivo ou alienar, total ou parcialmente, o potencial construtivo não utilizado no próprio lote, mediante escritura pública e prévia autorização do Poder Executivo Municipal, quando tratar-se de imóvel:

- I - De interesse do patrimônio histórico-cultural;
- II - Diferentes tipos de Operações Urbanas Consorciadas previstas nesta lei;
- III - Exercendo função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente;
- IV - Servindo a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e Habitação de Interesse Social - HIS.

§ 1º Os imóveis que se enquadrarem nos incisos I e III poderão transferir até 100% (cem por cento) do coeficiente de aproveitamento não utilizado;

§ 2º Os imóveis que se enquadrarem nos incisos II poderão transferir até 50% (cinquenta por cento) do coeficiente de aproveitamento não utilizado;

§ 3º A transferência de potencial construtivo, prevista no inciso IV acima, só será concedida ao proprietário que doar ao Município seu imóvel, para os fins previstos neste artigo;

§ 4º Fica limitado em 50% do coeficiente de aproveitamento o acréscimo de potencial construtivo, nos imóveis em que se utilizarem conjuntamente a outorga onerosa de potencial construtivo e a transferência do direito de construir.

Art. 109: O potencial construtivo, a ser transferido, será calculado segundo a equação a seguir:

$$ACr = VTc \div CAc \times CAr \div VTr \times ATc$$

Onde:

ACr = Área construída a ser recebida;

VTc = Valor venal do metro quadrado do terreno cedente;

CAc = Coeficiente de Aproveitamento Básico do terreno cedente; **CAr** =

Coeficiente de Aproveitamento máximo do terreno receptor; **VTr** = Valor Venal do metro quadrado do terreno receptor;

ATc = Área total do terreno cedente.

Art. 110: Os Imóveis tombados e aqueles definidos como de Interesse do Patrimônio Histórico Cultural, poderão transferir seu potencial construtivo não utilizado para outro imóvel, observando-



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

PRAÇA SÃO FRANCISCO Nº 26 - CENTRO - CEP 18.195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

FONE (15) 3267-8800 – www.capeladoalto.sp.gov.br

se o coeficiente de aproveitamento máximo permitido na zona para onde ele for transferido.

Parágrafo único. O proprietário do imóvel que transferir potencial construtivo, nos termos deste artigo, assumirá a obrigação de manter o mesmo preservado e conservado.

Art. 111: O impacto da concessão de outorga de potencial construtivo adicional e de transferência do direito de construir deverá ser monitorado permanentemente pelo Poder Executivo, que tornará públicos os relatórios do monitoramento.

CAPÍTULO V: Das Operações Urbanas Consorciadas

Art. 112: A Prefeitura de Capela do Alto poderá instituir e regulamentar, através de lei municipal específica, Operações Urbanas Consorciadas, delimitando as áreas a elas destinadas no interior da Área Urbana.

Parágrafo único. As Operações Urbanas Consorciadas serão coordenadas pela Prefeitura de Capela do Alto, garantida a participação de proprietários, moradores, usuários e investidores privados.

Art. 113: As Operações Urbanas Consorciadas têm como finalidade:

- I - A implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;
- II - A otimização de áreas envolvidas em intervenções urbanísticas de porte e reciclagem de áreas consideradas subutilizadas;
- III - A implantação de programas de HIS;
- IV - A ampliação e melhoria da rede estrutural de transporte público coletivo;
- V - A implantação de espaços públicos, verdes e unidades de conservação, prioritariamente em áreas de interesse ambiental;
- VI - A valorização e criação de patrimônio histórico-cultural, ambiental, arquitetônico e paisagístico;
- VII - A melhoria e ampliação da infraestrutura e da rede viária estrutural;
- VIII - Regularização de construções e assentamentos urbanos existentes em desacordo com a legislação vigente.

Art. 114: Para orientar e disciplinar cada operação urbana a Prefeitura de Capela do Alto elaborará um plano, que será parte integrante da lei municipal específica, cujo escopo deverá abranger, no mínimo:

- I - Delimitação do perímetro da área de abrangência;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

PRAÇA SÃO FRANCISCO Nº 26 - CENTRO - CEP 18.195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

FONE (15) 3267-8800 – www.capeladoalto.sp.gov.br

- II - Finalidade da operação e a exposição dos objetivos a serem alcançados;
- III - Programa básico de ocupação da área e intervenções previstas;
- IV - Estudo Prévio de Impacto Ambiental e de Vizinhança (EIV), na forma definida em legislação municipal específica;
- 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;
- VII - Garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor cultural e ambiental, protegidos por tombamento ou lei;
- VIII - Contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios recebidos;
- IX - Forma de controle e monitoramento da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil;
- X - Conta ou fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos;
- XI - Os índices urbanísticos e características de uso e parcelamento do solo estabelecidos especificamente para a área, bem como, as condições para sua adoção;- A equação financeira da operação, com o estabelecimento dos direitos e obrigações de cada interveniente.

§ 1º Todas as Operações Urbanas deverão ser previamente enviadas para análise e parecer do Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial, o qual poderá propor ajustes e alterações no que couber.

§ 2º Os recursos obtidos pelo Poder Público na forma do inciso VIII deste artigo serão aplicados exclusivamente no programa de intervenções, definido na lei de criação da Operação Urbana Consorciada.

Art. 115: A Outorga Onerosa do Direito de Construir das áreas compreendidas no interior dos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas reger-se-á, exclusivamente pelas disposições de suas leis específicas, respeitados os coeficientes de aproveitamento máximo para operações urbanas.

Parágrafo único. Os imóveis localizados no interior dos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas não são passíveis de receber o potencial construtivo transferido de imóveis não inseridos no seu perímetro.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO
PRAÇA SÃO FRANCISCO Nº 26 - CENTRO - CEP 18.195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14
FONE (15) 3267-8800 – www.capeladoalto.sp.gov.br

Art. 116: As áreas prioritárias para Operação Urbana serão definidas por lei específica.

Parágrafo único. Os perímetros das áreas serão definidos por lei municipal específica de Operação Urbana Consorciada e, respectivo plano, conforme estabelecido nesta Lei, a qual definirá padrões específicos de ocupação e instrumentos urbanísticos a serem utilizados.

CAPÍTULO VI: Do Direito de Preferência

Art. 117: O Poder Executivo municipal de Capela do Alto poderá exercer o Direito de Preferência para adquirir imóveis urbanos que estejam sendo objeto de venda entre particulares, mediante remuneração, por um período de até 05 (cinco) anos, com possibilidade de renovação, nos termos estabelecidos pela Lei Federal nº 10.257/01 - Estatuto da Cidade.

Parágrafo único. O exercício do Direito de Preferência será realizado sempre que o Poder Público necessitar de áreas para as seguintes finalidades:

- I - Regularização fundiária e execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- II - Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- III - Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- IV - Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- V - Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VI - Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 118: O Poder Executivo elaborará uma lei municipal que delimitará as áreas em que o Direito de Preferência incidirá.

Parágrafo único. Os imóveis colocados à venda nas áreas que forem definidas deverão ser obrigatoriamente oferecidos ao Município, que terá preferência para adquiri-los pelo prazo de 05 (cinco) anos.

Art. 119: O Poder Executivo deverá notificar o proprietário do imóvel localizado em área delimitada para o exercício do Direito de Preferência, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, a partir da vigência da lei que estabelecer essa delimitação.

Art. 120: O proprietário do imóvel em Capela do Alto deverá notificar formalmente sua intenção de aliená-lo, a fim de que o Município manifeste, por escrito, seu interesse em adquiri-lo em um prazo máximo de 30 (trinta) dias.

§ 1º A notificação mencionada no caput deverá ser acompanhada de uma proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, contendo informações sobre o preço, condições de pagamento e prazo de validade.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

PRAÇA SÃO FRANCISCO Nº 26 - CENTRO - CEP 18.195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

FONE (15) 3267-8800 – www.capeladoalto.sp.gov.br

§ 2º A declaração de intenção de alienar o imóvel mediante pagamento deverá ser acompanhada dos seguintes documentos:

I - Proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado, contendo informações sobre o preço, condições de pagamento e prazo de validade;

II - Endereço do proprietário para recebimento de notificações e outras comunicações;

III - Certidão completa da matrícula do imóvel, expedida pelo cartório de registro de imóveis competente;

IV - Declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, de que não existem quaisquer encargos ou ônus sobre o imóvel, incluindo aqueles de natureza real, tributária ou decorrentes de execução judicial.

Art. 121: Após receber a notificação mencionada no artigo anterior, a Administração poderá manifestar, por escrito e dentro do prazo legal, o interesse em exercer o direito de preferência para aquisição do imóvel.

§ 1º A Prefeitura publicará um aviso no jornal local ou regional de ampla circulação, informando sobre a notificação recebida, conforme disposto no artigo anterior, e sobre a intenção de adquirir o imóvel nas condições apresentadas na proposta.

§ 2º O transcurso do prazo de 30 (trinta) dias após o recebimento da notificação pelo proprietário, sem a manifestação expressa do Poder Executivo Municipal quanto ao exercício do direito de preferência, permite ao proprietário alienar seu imóvel onerosamente ao proponente interessado nas condições da proposta apresentada. Tal alienação não prejudica o direito do Poder Executivo Municipal de exercer a preferência diante de futuras propostas de aquisição onerosa, dentro do prazo legal de vigência do Direito de Preferência.

Art. 122: Uma vez concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a entregar ao órgão competente do Poder Executivo Municipal uma cópia do instrumento particular ou público de alienação do imóvel, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a sua assinatura.

§ 1º O Poder Executivo Municipal adotará as medidas judiciais necessárias para a declaração de nulidade de alienações onerosas realizadas em condições distintas da proposta apresentada.

§ 2º Em caso de nulidade da alienação efetuada pelo proprietário, o Poder Executivo poderá adquirir o imóvel pelo valor base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) ou pelo valor indicado na proposta apresentada, caso este seja inferior àquele.

Art. 123: O Poder Executivo regulamentará, por meio de decreto, os casos omissos visando à melhor aplicação do presente instrumento urbanístico.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

PRAÇA SÃO FRANCISCO Nº 26 - CENTRO - CEP 18.195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

FONE (15) 3267-8800 – www.capeladoalto.sp.gov.br

CAPÍTULO VII: Áreas de Especial Interesse Social para Habitação

Art. 124: A Prefeitura de Capela do Alto, na Macrozona Urbana, poderá instituir e delimitar, por meio de lei municipal específica, Zonas ou Áreas de Especial Interesse Social para Habitação, com os seguintes objetivos:

I - Promover a regularização fundiária em assentamentos irregulares, em conformidade com a Legislação Federal pertinente;

II - Viabilizar a construção de habitações de baixo custo.

Art. 125: As propostas de Zonas ou Áreas de Especial Interesse Social para Habitação serão encaminhadas à Prefeitura de Capela do Alto, que as analisará e desenvolverá, com a assessoria consultiva do respectivo Conselho Municipal competente.

Art. 126: Para os imóveis localizados em Zonas ou Áreas de Especial Interesse Social para Habitação, a lei poderá estabelecer normas específicas relativas ao parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como às edificações, além de prever procedimentos para a regularização de construções existentes.

Art. 127: O Executivo municipal regulamentará, por meio de lei, as Áreas de Especial Interesse Social para Habitação (ZEIS) como áreas prioritárias. Essas áreas compreendem porções das Áreas Urbanas destinadas à recuperação urbanística, à regularização fundiária e à produção de Habitações de Interesse Social, incluindo equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviços e comércio.

CAPÍTULO VIII: Do Estudo de Impacto de Vizinhança

Art. 128: Os empreendimentos, sejam eles públicos ou privados, que sejam considerados de impacto urbanístico e ambiental, além de cumprir as demais disposições da legislação urbanística, estarão sujeitos à elaboração e aprovação de um Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e seu respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (RIVI), os quais serão analisados pelos órgãos competentes da Administração Municipal.

Art. 129: São considerados empreendimentos sujeitos ao EIV/RIVI:

I - Os empreendimentos industriais, com área construída superior a 2.000 m² (dois mil metros quadrados), localizados no Corredor CCI, bem como aqueles situados fora da Zona Industrial - ZI;

II - Os condomínios de qualquer natureza, com área de terreno superior a 15.000m² (quinze mil



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

PRAÇA SÃO FRANCISCO Nº 26 - CENTRO - CEP 18.195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

FONE (15) 3267-8800 – www.capeladoalto.sp.gov.br

metros quadrados) ou com mais de 100 unidades;

III - Os loteamentos de qualquer natureza, com acesso controlado;

IV - Os empreendimentos comerciais, com área construída superior a 2.000 m²(dois mil metros quadrados);

V - Os postos de abastecimento de combustível, com área de cobertura debomba de 500 m² (quinhentos metros quadrados);

VI - Os empreendimentos de prestação de serviços, com área construída superior a 2.000 m² (dois mil metros quadrados);

VII - Os empreendimentos institucionais, com área construída superior a 2.000m² (dois mil metros quadrados);

VIII - Os empreendimentos que requerem Outorga Onerosa, desde que a área construída final seja superior a 2.000 m² (dois mil metros quadrados);

IX - Os empreendimentos que solicitam mudança de uso;

X - Os empreendimentos classificados como UAI (Uso de Alta Incomodidade), conforme estabelecido nesta Lei.

§ 1º As atividades classificadas como UE - Uso Especial, conforme esta Lei, devem ser submetidas a uma análise prévia pelo órgão competente da Administração Pública Municipal, a fim de verificar a necessidade de apresentação do EIV/RIVI antes de qualquer providência.

§ 2º Nos casos de alteração de atividades e ampliações, o interessado pode solicitar dispensa da apresentação do EIV/RIVI, a qual será avaliada pelo órgão competente da Administração Pública Municipal.

§ 3º Nos casos de áreas desmembradas de uma mesma matrícula registral ou de empreendimentos que causam efeitos cumulativos em uma mesma via ou região, fica acritério do órgão competente da Administração Pública Municipal avaliar a necessidade de apresentação do EIV/RIVI.

Art. 130: O Poder Executivo Municipal, visando eliminar ou reduzir os impactos negativos causados pelo empreendimento, poderá estabelecer como condição para a aprovação do projeto a realização de alterações e complementos no mesmo, bem como a execução de melhorias na infraestrutura urbana e equipamentos comunitários, pelo interessado, tais como:

I - Ampliação das redes de infraestrutura urbana;

II - Destinação de área de terreno ou área construída para instalação de equipamentos comunitários em percentual adequado à demanda gerada pelo empreendimento;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

PRAÇA SÃO FRANCISCO Nº 26 - CENTRO - CEP 18.195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

FONE (15) 3267-8800 – www.capeladoalto.sp.gov.br

III - ampliação e adequação do sistema viário, pontos de ônibus, faixas de pedestres, implantação de sinalização semafórica;

IV - Adoção de medidas de proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos para minimizar incômodos decorrentes da atividade;

V - Preservação de imóveis, fachadas ou elementos arquitetônicos ou naturais de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como recuperação ambiental da área;

VI - Estabelecimento de cotas de emprego e oferta de cursos de capacitação profissional, entre outras medidas;

VII - Inclusão de percentual de habitação de interesse social no empreendimento;

VIII - Possibilidade de construção de equipamentos sociais em outras áreas da cidade;

IX - Preservação de áreas verdes.

§ 1º As exigências mencionadas nos incisos anteriores devem ser proporcionais ao porte e ao impacto do empreendimento.

§ 2º A aprovação do empreendimento estará condicionada à assinatura de Termo de Ajustamento de Conduta pelo interessado, no qual este se compromete a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários para minimizar os impactos resultantes da implantação do empreendimento, bem como cumprir outras exigências determinadas pelo Poder Executivo Municipal, antes da conclusão do empreendimento.

§ 3º O Termo de Conclusão da Obra ou o Alvará de Funcionamento só serão emitidos após a comprovação da conclusão das obras mencionadas no parágrafo anterior.

CAPÍTULO IX: Projetos Especiais

Art. 131: Entende-se por projetos especiais o conjunto de ações públicas e/ou privadas em áreas de relevância estrutural do Município de Capela do Alto, que demandam atenção e detalhamento, levando em consideração suas escalas de intervenção, considerando:

I - A relevância dessas estruturas no contexto do município e suas consequências, seja como barreira ou como conexão;

II - A necessidade de considerar abordagens de projetos médios e localizados, resultantes da análise global e dos detalhes contingentes de cada fragmento.

Art. 132: Ficam estabelecidos como projetos especiais, entre outros, os seguintes:

I - Implementação de anel viário;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

PRAÇA SÃO FRANCISCO Nº 26 - CENTRO - CEP 18.195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

FONE (15) 3267-8800 – www.capeladoalto.sp.gov.br

- II - Criação de parques lineares;
- III - Ampliação da largura de Avenidas;
- IV - Construção, ampliação ou reforma da Estação Rodoviária;
- V - Construção dos novos terminais de ônibus urbano e rural;
- VI - Construção de novos cemitérios;
- VII - Construção, reforma ou ampliação do Aeroporto;
- VIII - Construção, reforma ou ampliação de Porto Seco;
- IX - Construção de Aterros Sanitários;
- X - Construção, reforma ou ampliação do Mercado Municipal;
- XI - Construção, ampliação ou reforma da Estação Ferroviária;
- XII - Readequação dos edifícios, espaços públicos e calçadas aos dispositivos legais e às normas técnicas brasileiras de acessibilidade, especialmente para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

TÍTULO IV: DA GESTÃO POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO I: Do Conselho Municipal do Plano Diretor

Art. 133: A Prefeitura de Capela do Alto deverá regulamentar o Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Territorial, um órgão consultivo em assuntos de natureza urbanística e política urbana, composto por representantes do Poder Público e da Sociedade Civil.

Art. 134: O Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Territorial será composto de forma paritária, conforme estabelecido em legislação específica.

Art. 135: Compete ao Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Territorial:

- I - Acompanhar a implementação do Plano Diretor, analisando e emitindo pareceres sobre questões relacionadas à sua aplicação;
- II - Analisar propostas de alteração da Lei do Plano Diretor;
- III - Acompanhar a execução de planos e projetos de interesse do desenvolvimento urbano, incluindo os planos setoriais;
- IV - Analisar e emitir pareceres sobre projetos de lei de interesse da política urbana, quando solicitado antes de seu encaminhamento à Câmara Municipal;
- V - Monitorar a concessão de Outorga Onerosa do Direito de Construir e a aplicação da transferência do direito de construir;
- VI - Analisar, emitir pareceres e acompanhar a implementação das Operações Urbanas



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

PRAÇA SÃO FRANCISCO Nº 26 - CENTRO - CEP 18.195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

FONE (15) 3267-8800 – www.capeladoalto.sp.gov.br

Consorticiadas;

VII - Acompanhar a implementação dos demais instrumentos urbanísticos;

VIII - Promover a integração das políticas setoriais;

IX - Analisar e emitir pareceres sobre omissões e casos não claramente definidos pela legislação urbanística municipal;

X - Convocar, organizar e coordenar conferências e assembleias territoriais;

XI - Convocar reuniões e audiências públicas;

XII - Elaborar e aprovar o regimento interno.

Art. 136: O Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Territorial poderá estabelecer câmaras técnicas e grupos de trabalho específicos.

Art. 137: Os membros do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Territorial não receberão remuneração, sendo considerados serviços de relevante interesse público. A ausência ao trabalho, no caso de servidores públicos municipais que sejam membros do Conselho, será abonada e computada como jornada efetiva de trabalho, para todos os efeitos legais.

Parágrafo único. O Poder Público Municipal fornecerá condições, exceto financeiras, para que os conselheiros possam comparecer às sessões do Conselho Municipal.

CAPÍTULO II: Controle e Revisão

Art. 138: Compete à Prefeitura de Capela do Alto, por meio de seu órgão de planejamento, assessorada pelo Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Territorial, exercer o controle executivo da aplicação dos dispositivos urbanísticos estabelecidos pelo Plano Diretor de Capela do Alto, bem como das alterações, modificações e acréscimos de novos instrumentos e dispositivos de ordenação urbanística do território.

Art. 139: O Plano Diretor de Desenvolvimento Físico-Territorial deverá passar por revisões periódicas ordinárias a cada 10 anos, nos termos da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e suas eventuais alterações.

§ 1º As revisões serão coordenadas pela Prefeitura de Capela do Alto, que receberá solicitações de revisão e definirá a pauta das alterações a serem estudadas em cada revisão ordinária;

§ 2º Após a elaboração das propostas de alteração, acompanhadas das respectivas justificativas técnicas, as mesmas deverão ser objeto de audiências públicas abertas à participação de todos os representantes da comunidade, após ampla divulgação;

§ 3º Após a realização das audiências públicas, as propostas de alteração serão redigidas na forma



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

PRAÇA SÃO FRANCISCO Nº 26 - CENTRO - CEP 18.195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

FONE (15) 3267-8800 – www.capeladoalto.sp.gov.br

de projeto de lei e encaminhadas à Câmara Municipal, observando-se as diretrizes e regras básicas desta Lei Municipal.

Art. 140: Qualquer alteração nos dispositivos desta Lei deverá ser precedida por audiência pública, e sua aprovação dependerá do voto favorável de 2/3 (dois terços) dos membros da Câmara.

Art. 141: A participação direta da população é garantida em todas as fases do processo de gestão da cidade, por meio das seguintes modalidades de participação:

I - Conferência da Cidade;

II - Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Territorial;

III - Debates, Audiências e Consultas públicas.

Art. 142: O acompanhamento da implementação do Plano Diretor será realizado por meio da Conferência da Cidade.

§ 1º A referida conferência deverá ocorrer a cada dois anos, após a aprovação e publicação do Plano Diretor.

§ 2º A Conferência da Cidade será regulamentada por legislação própria a ser elaborada e aprovada pela Câmara Municipal.

Art. 143: O Poder Executivo instituirá a Câmara Técnica de Legislação Urbanística, com a finalidade de solucionar casos omissos e situações que não se enquadrem nas disposições deste Plano Diretor de desenvolvimento físico-territorial, relacionados ao parcelamento, uso ou ocupação do solo no Município.

Parágrafo único. A Câmara Técnica de Legislação Urbanística será composta por representantes técnicos da Prefeitura.

CAPÍTULO III: Do Sistema Municipal de Informação

Art. 144: A Prefeitura de Capela do Alto deverá estabelecer e manter atualizado, de forma permanente, o sistema municipal de informações sociais, culturais, econômicas, financeiras, patrimoniais, administrativas, físico-territoriais, incluindo informações cartográficas, geológicas, ambientais, imobiliárias e outras de relevante interesse para o município, progressivamente georreferenciadas em meio digital.

§ 1º Deverá ser garantida ampla e periódica divulgação dos dados do sistema municipal de informação, por meio de publicação anual na Imprensa Oficial do Município e disponibilização na página eletrônica da Prefeitura de Capela do Alto na internet, assegurando o acesso aos municípios por todos os meios possíveis.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

PRAÇA SÃO FRANCISCO Nº 26 - CENTRO - CEP 18.195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

FONE (15) 3267-8800 – www.capeladoalto.sp.gov.br

§ 2º O sistema mencionado neste artigo deverá observar os princípios da simplificação, economicidade, eficácia, clareza, precisão e segurança, evitando a duplicidade de meios e instrumentos para finalidades idênticas.

§ 3º O sistema municipal de informação poderá adotar uma divisão administrativa em zonas, bairros ou outra unidade territorial básica que vier a substituí-las em caso de modificação.

§ 4º O sistema municipal de informação deverá possuir um cadastro único, de natureza multiutilitária, que reunirá informações imobiliárias, tributárias, judiciais, patrimoniais, ambientais e outras de interesse para a gestão municipal, inclusive sobre planos, programas e projetos de âmbito regional e local.

§ 5º O sistema de informação deverá fornecer indicadores de qualidade dos serviços públicos, da infraestrutura instalada e de outros temas relevantes, a serem avaliados anualmente e publicados na Imprensa Oficial do Município, divulgados em outros meios para toda a população, especialmente para os conselhos setoriais, entidades representativas de participação popular e instâncias de participação e representação regional.

Art. 145: Os agentes públicos e privados, especialmente os concessionários de serviços públicos que atuam no município, deverão fornecer ao Executivo Municipal, no prazo estipulado por este, todos os dados e informações considerados necessários para o sistema municipal de informações.

Parágrafo único. O disposto neste artigo também se aplica às pessoas jurídicas ou autorizadas que prestam serviços públicos federais ou estaduais, mesmo quando sujeitas ao regime de direito privado.

Art. 146: O Executivo Municipal garantirá ampla divulgação de todos os documentos e informações produzidos no processo de elaboração, revisão, aperfeiçoamento e implementação do plano diretor estratégico, dos planos, programas e projetos setoriais, regionais, locais e específicos, bem como no controle e fiscalização de sua implementação, com o objetivo de assegurar o conhecimento desses conteúdos pela população. Além disso, essas informações deverão estar disponíveis para qualquer munícipe que as solicitar por meio de petição simples.

Art. 147: É assegurado a qualquer interessado o direito à ampla informação sobre o conteúdo de documentos, informações, estudos, planos, programas, projetos, processos e atos administrativos e contratos, ressalvadas as situações em que o sigilo seja imprescindível à segurança da sociedade e do Estado.

TÍTULO V

TÍTULO V: DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

PRAÇA SÃO FRANCISCO Nº 26 - CENTRO - CEP 18.195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

FONE (15) 3267-8800 – www.capeladoalto.sp.gov.br

Art. 148: A partir da promulgação desta Lei, a Prefeitura de Capela do Alto providenciará a atualização das normas técnicas e regulamentações pertinentes ao Plano Diretor de Desenvolvimento Físico-Territorial.

Art. 149: Os processos de aprovação de loteamentos com diretrizes estabelecidas pelo Poder Executivo anteriormente à aprovação desta Lei serão continuados e poderão ser analisados e aprovados de acordo com a legislação anterior, desde que não comprometam áreas de mananciais ou de preservação permanente.

Art. 150: Os processos de aprovação de construções protocolados até a data de publicação desta revisão serão mantidos e analisados de acordo com a legislação anterior, respeitando suas exigências.

Parágrafo único. É permitida a inclusão de atividades afins e obras de reforma e/ou ampliações - que devem cumprir os índices urbanísticos construtivos desta Lei - nos estabelecimentos industriais, comerciais e de serviços já existentes e autorizados pela Prefeitura antes da vigência do Plano Diretor, sendo classificadas como "USO NÃO CONFORME".

Art. 151: Como legislações complementares a este Plano Diretor, deverá ser atualizado, a partir da promulgação desta Lei, o Código de Posturas e a revisão dos Códigos de Obras Edificações e de Loteamento do Município de Capela do Alto.

Art. 152: A atualização das normas técnicas e regulamentações pertinentes ao Plano Diretor de Capela do Alto, mencionadas nos artigos 144 e 147, será realizada conforme necessário.

Art. 153: Os casos omissos serão analisados e decididos pela Prefeitura de Capela do Alto.

Art. 154: As despesas decorrentes da execução desta Lei serão custeadas por recursos próprios alocados no orçamento em vigor.

Art. 155: Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Capela do Alto, 07 de novembro de 2024

PÉRICLES GONÇALVES
PREFEITO MUNICIPAL

Registrada nesta Secretaria e publicada no Diário Oficial Eletrônico do Município, e, por afixação nesta Prefeitura Municipal, data supra.

VALDIR APARECIDO DE MORAIS
SECRET. ADMINISTRATIVO



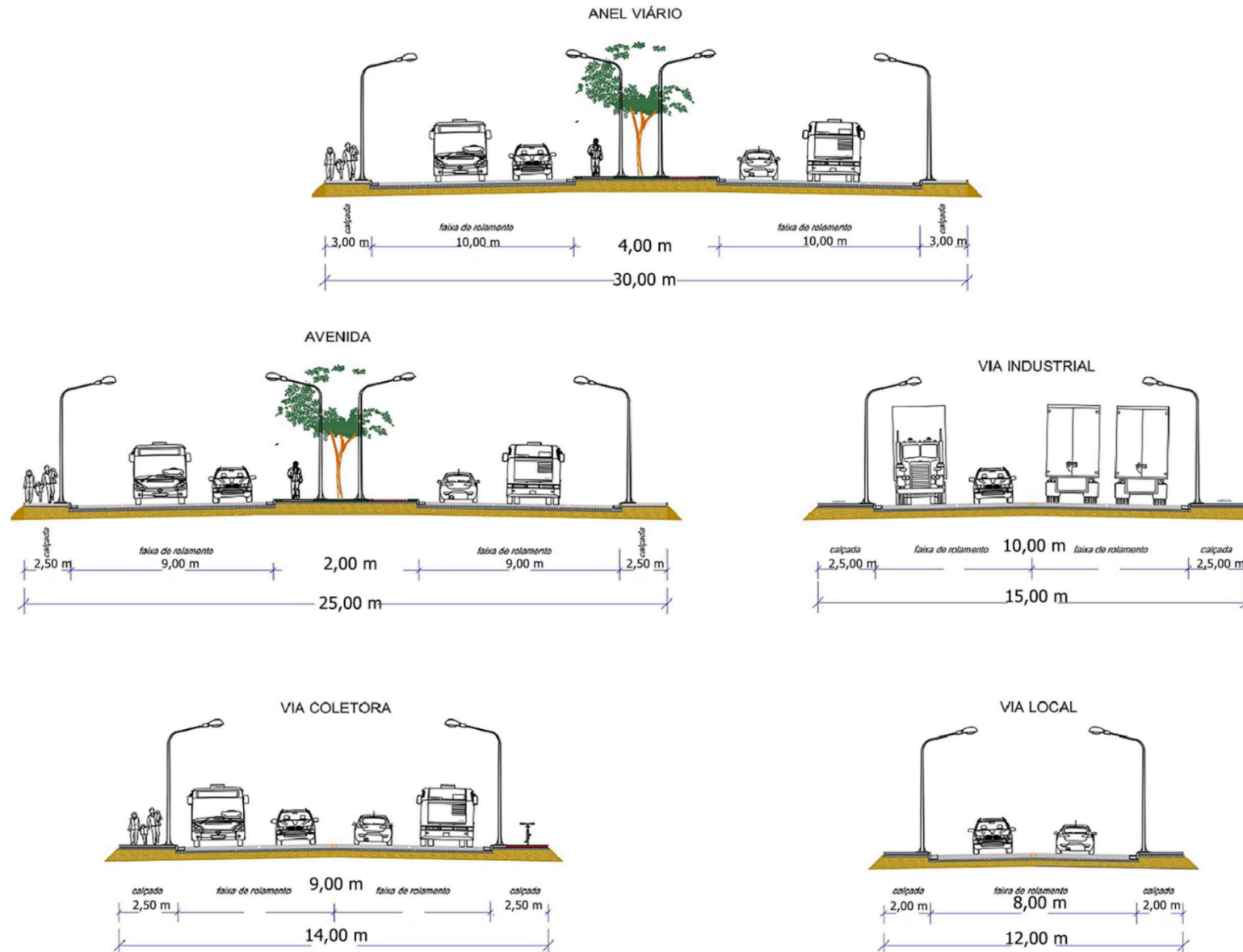
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

PRAÇA SÃO FRANCISCO Nº 26 - CENTRO - CEP 18.195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

FONE (15) 3267-8800 – www.capeladoalto.sp.gov.br

Anexo 1 – Mapa de Diretrizes Viárias





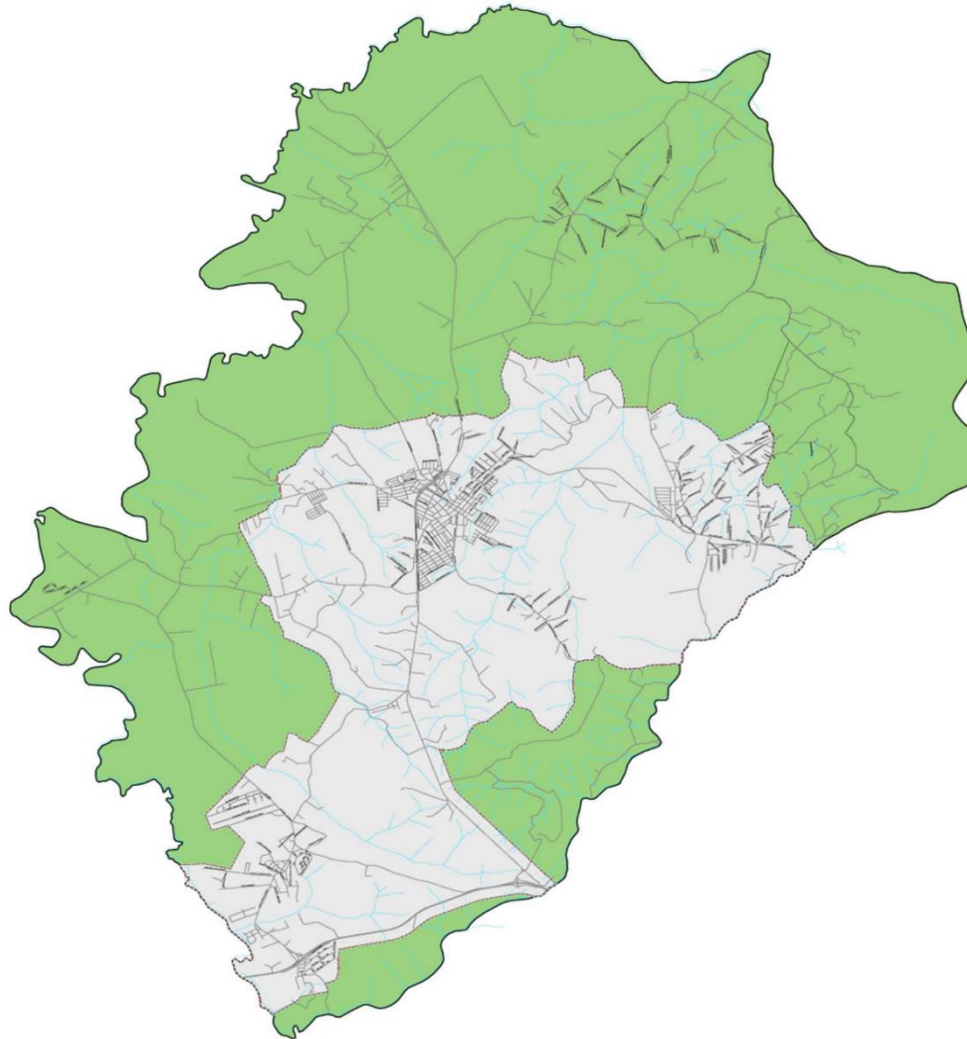
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

PRAÇA SÃO FRANCISCO Nº 26 - CENTRO - CEP 18.195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

FONE (15) 3267-8800 – www.capeladoalto.sp.gov.br

Anexo 2 – Macrozoneamento





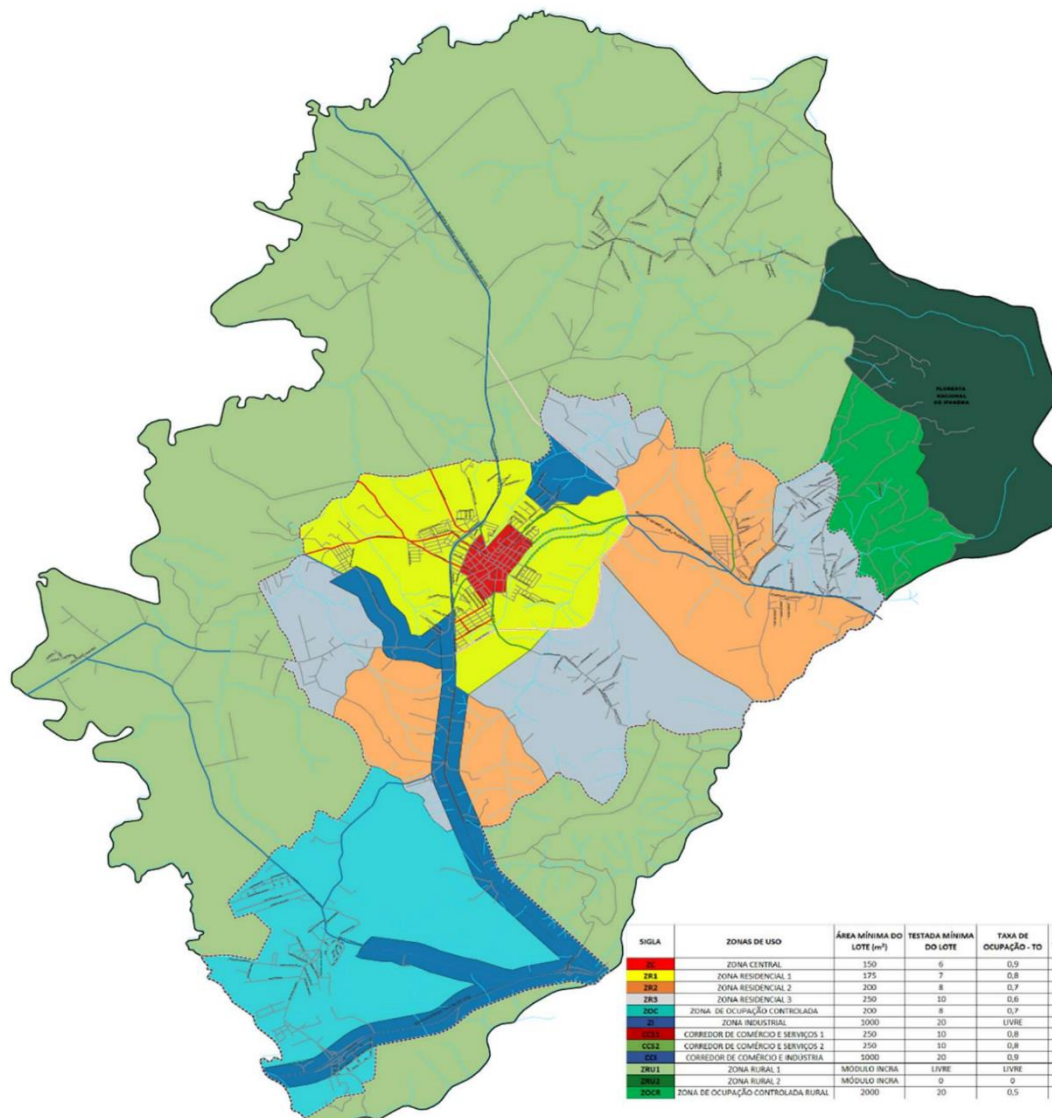
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

PRAÇA SÃO FRANCISCO Nº 26 - CENTRO - CEP 18.195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

FONE (15) 3267-8800 – www.capeladoalto.sp.gov.br

Anexo 3 – Zoneamento



| SIGLA | ZONAS DE USO | ÁREA MÍNIMA DO LOTE (m ²) | TESTADA MÍNIMA DO LOTE | TAXA DE OCUPAÇÃO - TO | COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO - O - CA (%) | TAXA DE PERMEABILIDADE - TP (%) | USOS PERMITIDOS |
|-------|-----------------------------------|---------------------------------------|------------------------|-----------------------|--|---------------------------------|--|
| ZC | ZONA CENTRAL | 150 | 6 | 0,9 | 4 | | RL, RG, RT, RSL, PGTI, GRN, GRD, CSPP, TL, UE |
| ZR1 | ZONA RESIDENCIAL 1 | 175 | 7 | 0,8 | 2 | | RL, RG, RT, CSPP, LCSI, UE |
| ZR2 | ZONA RESIDENCIAL 2 | 200 | 8 | 0,7 | 2 | | RL, RG, RT, CSPP, LCSI, TL, UE |
| ZR3 | ZONA RESIDENCIAL 3 | 250 | 10 | 0,6 | 1,3 | | RL, RG, RT, CSPP, LCSI, TL, UE |
| ZOC | ZONA DE OCUPAÇÃO CONTROLADA | 200 | 8 | 0,7 | 2 | 30% | RL, RT, PGT/P, PGTI, TL, LMA, UE, AAP |
| ZI | ZONA INDUSTRIAL | 2000 | 20 | EVRIE | EVRIE | | PGT/P, PGTI, GRN, GRN, LCSI, TL, UE, LMA |
| CC2 | CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇOS 2 | 250 | 10 | 0,8 | 2 | | RL, RG, RT, CSPP, GRD, LCSI, TL, UE |
| CC1 | CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇOS 1 | 250 | 10 | 0,8 | 2 | | RL, RG, RT, CSPP, PGTI, GRN, GRD, LCSI, TL, UE |
| CI | CORREDOR DE COMÉRCIO E INDÚSTRIA | 5000 | 20 | 0,9 | 2 | | PGT/P, PGTI, GRN, GRD, LCSI, UE |
| ZR1J | ZONA RURAL 1 | MÓDULO INCRA | EVRIE | EVRIE | EVRIE | | |
| ZR2J | ZONA RURAL 2 | MÓDULO INCRA | 0 | 0 | 0 | | |
| ZOCR | ZONA DE OCUPAÇÃO CONTROLADA RURAL | 2000 | 20 | 0,5 | 1,5 | 30% | RL, RT, PGT/P, PGTI, TL, LMA, UE, AAP |

Zoneamento
Município de Capela do Alto
Projeto de Lei nº



Capela do Alto

Legenda

Macrocossamento

Cidade

- Perímetro Urbano
- Polígono Área Urbana
- Polígono Área Urbana Segunda Etapa
- Capela do Alto Perímetro Rural
- Hidrografia
- Córregos Afluente
- Mananciais Urbana
- Zona de Ocupação Controlada - rural
- Mananciais Rural
- MCR 1 - Mananciais Rural 1 - rural
- Zona de Ocupação Controlada Rural - rural

Cidade

- Polígono Irregularidade
- Perímetro Urbano
- Polígono Área Urbana
- Polígono Área Urbana Segunda Etapa
- Capela do Alto Perímetro Rural
- Hidrografia
- PRC - Estrada Municipal (Implementada)
- EMP - Estrada Municipal (Pavimentada)
- BR - Estrada Rodoviar (Implementada)
- RT - Estrada Rodoviar (Implementada)

FONTES :

- Prefeitura de Capela do Alto/ Plano Diretor
- DER - Departamento de Estradas e Rodagens
- IGC - Instituto de Geografia e Cartografia
- Google Earth





PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO
 PRAÇA SÃO FRANCISCO Nº 26 - CENTRO - CEP 18.195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14
 FONE (15) 3267-8800 – www.capeladoalto.sp.gov.br

Anexo 4 – Tabela de Usos

| SIGLA | ZONAS DE USO | ÁREA MÍNIMA DO LOTE (m ²) | TESTADA MÍNIMA DO LOTE | TAXA DE OCUPAÇÃO - TO | COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO - O - CA (%) | TAXA DE PERMEABILIDADE - TP (%) | USOS PERMITIDOS |
|-------|-----------------------------------|---------------------------------------|------------------------|-----------------------|--|---------------------------------|---|
| ZC | ZONA CENTRAL | 150 | 6 | 0,9 | 4 | 10% | RL, RG, RT, RSI, PGTI, GRN, GRD, CSIPP, TL, UE |
| ZR1 | ZONA RESIDENCIAL 1 | 175 | 7 | 0,8 | 2 | | RL, RG, RT, CSIPP, UCSI, UE |
| ZR2 | ZONA RESIDENCIAL 2 | 200 | 8 | 0,7 | 2 | | RL, RG, RT, CSIPP, UCSI, TL, UE |
| ZR3 | ZONA RESIDENCIAL 3 | 250 | 10 | 0,6 | 1,5 | | RL, RG, RT, CSIPP, UCSI, TL, UE |
| ZOC | ZONA DE OCUPAÇÃO CONTROLADA | 200 | 8 | 0,7 | 2 | | RL, RT, PGTP, PGTI, TL, UAI, UE, AAP |
| ZI | ZONA INDUSTRIAL | 1000 | 20 | LIVRE | LIVRE | | PGTP, PGTI, GRD, GRN, UCSI, TL, UE, UAI |
| CCS1 | CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇOS 1 | 250 | 10 | 0,8 | 2 | | RL, RG, RT, CSIPP, GRD, UCSI, TL, UE |
| CCS2 | CORREDOR DE COMÉRCIO E SERVIÇOS 2 | 250 | 10 | 0,8 | 2 | | RL, RG, RT, CSIPP, PGTI, GRN, GRD, UCSI, TL, UE |
| CCI | CORREDOR DE COMÉRCIO E INDÚSTRIA | 1000 | 20 | 0,9 | 2 | | PGTP, PGTI, GRN, GRD, UCSI, UE |
| ZRU1 | ZONA RURAL 1 | MÓDULO INCRA | LIVRE | LIVRE | LIVRE | LIVRE | |
| ZRU2 | ZONA RURAL 2 | MÓDULO INCRA | 0 | 0 | 0 | 0 | Sem Uso |
| ZOCR | ZONA DE OCUPAÇÃO CONTROLADA RURAL | 2000 | 20 | 0,5 | 1,5 | 30% | RL, RT, PGTP, PGTI, TL, UAI, UE, AAP |



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO
PRAÇA SÃO FRANCISCO Nº 26 - CENTRO - CEP 18.195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14
FONE (15) 3267-8800 – www.capeladoalto.sp.gov.br

Anexo 5 – Vagas de Estacionamento

| NÚMERO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO POR USO | |
|--|------------------------------------|
| EMPREENDIMENTO | NÚMERO DE VAGAS (*) |
| Habitações unifamiliares e multifamiliares | 01 vaga / unidade |
| Centros comerciais / shopping centers | 01 vaga / 50m ² |
| Supermercados | 01 vaga / 50m ² |
| Entrepósitos e depósitos atacadistas | 01 vaga / 60m ² |
| Edifícios para escritórios ou consultórios | 01 vaga / 80m ² |
| Prontos-socorros, clínicas e laboratórios de análises | 01 vaga / 80m ² |
| Instituições privadas de ensino de 3º Grau | 01 vaga / 100m ² |
| Escolas de ginástica, dança e congêneres | 01 vaga / 80m ² |
| Restaurantes, choperias, casas noturnas, teatros e cinemas | 01 vaga / 80m ² |
| Agências de bancos | 01 vaga / 50m ² |
| Hotéis | 01 vaga / 02 aptos |
| Hospitais, sanatórios e congêneres, exclusive públicos | 01 vaga / 05 leitos |
| Farmácias e drogarias | 01 vaga / 50m ² |
| Demais usos | 01 vaga / 80m ² |