



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 DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DE CAPELA DO ALTO

SUMÁRIO

CAPÍTULO I: Das Definições e Classificações.....	3
SEÇÃO I - Das Definições.....	3
SEÇÃO II - Da Divisão Territorial	8
SEÇÃO III - Das Categorias de Uso do Solo	10
SEÇÃO IV - Da Classificação das Edificações	13
CAPÍTULO II: Das Generalidades e Especificidades.....	13
SEÇÃO I - Da Ocupação do Solo.....	14
SEÇÃO II - Dos Recuos e Afastamentos.....	14
SEÇÃO III - Da Taxa de Ocupação do Lote.....	18
SEÇÃO IV - Do Coeficiente de Aproveitamento.....	18
SEÇÃO V - Da Taxa de Permeabilidade.....	19
SEÇÃO VI - Da Testada Mínima	19
SEÇÃO VII - Da Área Mínima.....	19
SEÇÃO VIII - Dos Estacionamentos e vagas	19
CAPÍTULO III: Das Regras Sobre Casos Especiais	21
SEÇÃO I - Dos Depósitos e Postos de Revenda de Derivados de Petróleo	21
SEÇÃO II - Das Torres para Antenas de Transmissão de Radiação e Eletromagnética.....	22
SEÇÃO III - Dos Cemitérios	23
CAPÍTULO IV: Do Parcelamento do Solo e dos Loteamentos.....	23
SEÇÃO I - Do Parcelamento do Solo	23
SEÇÃO II - Dos Loteamentos.....	27
SEÇÃO III - Dos Loteamentos Populares	30
SEÇÃO IV - Dos Loteamentos Industriais.....	31



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 V - Dos Loteamentos de Acesso controlados (LAC).....	32
SEÇÃO VI - Dos Condomínios Residenciais	33
SEÇÃO VII - Dos Condomínios Comerciais e Industriais	35
SEÇÃO VIII - Das Disposições para Aprovação de Projetos de Conjuntos Residenciais, Comerciais e Industriais.....	36
SEÇÃO IX - Dos Requisitos Urbanísticos dos Arruamentos em Condomínios ..	39
SEÇÃO X - Do Projeto de Loteamento.....	40
SEÇÃO XI - Do Desmembramento	44
SEÇÃO XII - Das Disposições para Concessão do termo de Vistoria de Obras de Loteamentos	45
CAPÍTULO V: Das Penalidades.....	47
SEÇÃO I - Das Disposições Gerais.....	47
SEÇÃO II - Das Penalidades por Infrações a Normas de Parcelamento.....	48
SEÇÃO III - Das Penalidades por Infrações a Normas de Edificações.....	49
SEÇÃO IV - Das Penalidades por Infrações a Normas de Localização de Usos e de Funcionamento de Atividades.....	50
SEÇÃO V - Da Penalidade Aplicável às demais Infrações.....	51
SEÇÃO VI - Das Disposições Finais e Transitórias.....	51
Anexo 1 – Mapa do Macrozoneamento.....	53
Anexo 2 – Mapa do Zoneamento.....	54
Anexo 3 – Tabela de Usos.....	55
Anexo 4 – Vaga de Estacionamento.....	56



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

COMPLEMENTAR Nº 119/2024

de 07 de novembro de 2024

“Institui a Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo do Município de Capela do Alto 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 Capela do Alto aprovou, sendo assim sancionada e promulgada, a seguinte lei:

CAPÍTULO I: Das Definições e Classificações

SEÇÃO I - DAS DEFINIÇÕES

Artigo 1º: Para os efeitos da presente Lei serão adotadas as seguintes definições:

ACRÉSCIMO: É quando uma construção é ampliada, seja na horizontal ou na vertical, formando novos compartimentos ou aumentando os já existentes.

ADENSAMENTO: É o aumento da intensidade de uso do solo, ou seja, uma maior ocupação e aproveitamento da área disponível.

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 linha divisória entre o lote ou terreno 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.

ALVARÁ DE UTILIZAÇÃO: É o documento emitido pela Prefeitura que autoriza o funcionamento 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

estabelecimentos comerciais e industriais.

ANDAR: É qualquer plano utilizável de uma edificação, estando sempre acima do plano térreo.

APP (ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE): 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 de todos os pavimentos da edificação.

ÁREA DE ESTACIONAMENTO: É a área destinada ao estacionamento ou guarda de veículos.

ÁREA LIVRE: É a superfície não ocupada por edificações, em qualquer plano.

ÁREA OCUPADA DO LOTE OU TERRENO: É a área correspondente às projeções das edificações no plano do piso do pavimento térreo.

ÁREA OU FAIXA NÃO EDIFICÁVEL: É a área onde a legislação proíbe a construção ou edificação.

ÁREA PERMEÁVEL DE UM LOTE OU TERRENO: É a parte do terreno onde não há pavimento ou estruturas subterrâneas que obstruam a infiltração das águas pluviais.

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.

ARRUAMENTO: É a abertura de uma nova via destinada à circulação.

BALANÇO: É o avanço da construção sobre o alinhamento do pavimento térreo, em qualquer pavimento acima dele.

COBERTURA: É o último pavimento da edificação.



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

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO: É o fator pelo qual a área do lote ou terreno deve ser multiplicada para obter a área máxima de construção permitida nos andares de uma edificação.

CONDOMÍNIO: É a propriedade compartilhada entre diferentes pessoas sobre um mesmo bem, onde cada uma possui igual direito sobre o todo e suas partes.

CONSTRUÇÃO: É o ato de edificar qualquer obra.

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.

DESDOBRO: Parcelamento em dois novos lotes a partir de um lote existente produto de loteamento ou desmembramento anteriormente aprovado.

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.

DIMENSÃO DO LOTE: é a medida que define o tamanho mínimo do lote, determinada pela sua frente e área.

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

EDIFICAÇÃO: é uma construção coberta destinada a abrigar atividades humanas, instalações, equipamentos ou materiais.

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

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 com acesso público e conformidade com regulamentos urbanos.

EQUIPAMENTOS PÚBLICOS URBANOS: São equipamentos de infraestrutura urbana, tais como: equipamentos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado, transporte, redes de cabos óticos e outros de interesse público.

FACHADA: é a parte externa de uma edificação voltada para a rua ou para o espaço público.



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

FUNDO DE LOTE/ GLEBA: é a parte oposta à frente do lote ou gleba.

FUSÃO, UNIFICAÇÃO OU REMEMBRAMENTO DE LOTES: é a junção de dois ou mais lotes para formar uma única propriedade.

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.

HABITE-SE: é o documento emitido pela Prefeitura que autoriza a ocupação de uma habitação.

INFRAESTRUTURA: é um ou mais sistemas de equipamentos que fornecem serviços básicos, como rede de água, esgoto, drenagem pluvial, pavimentação, energia elétrica e iluminação pública.

JUSTIFICATIVA TÉCNICA: é um documento que apresenta argumentos técnicos para comprovar a veracidade de uma afirmação ou a necessidade de uma medida.

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

LOTE: é uma área de terra com localização, tamanho e configuração definidos, que resultou de um processo legal de parcelamento do solo para uso urbano.

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 PARA FINS URBANOS: é a divisão de uma gleba em lotes ou partes menores, por meio de loteamento, desmembramento ou desdobro.

PASSEIO OU CALÇADA: é a parte da via pública destinada à circulação exclusiva de pedestres, elevada em relação à pista de veículos.

PAVIMENTO: É 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.

PROFUNDIDADE DO LOTE/ GLEBA: É a distância entre a frente e o fundo do lote ou gleba.



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

QUADRA: É a porção de terreno delimitada por vias oficiais de circulação.

SISTEMA VIÁRIO: Compreende a rede de infraestrutura de vias existentes e projetadas, sejam elas municipais, estaduais ou federais, e é representado na planta oficial do município.

SISTEMA DE LAZER: São locais públicos especialmente planejados para atividades recreativas e esportivas, distinguindo-se das simples áreas verdes. Podem abranger praças, espaços permeáveis para lazer, instalações esportivas e outros elementos. Esses espaços possibilitam a implementação de infraestrutura de apoio, como quiosques, bancos, iluminação, guaritas de segurança, quadras esportivas e similares.

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.

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

UNIFICAÇÃO DE LOTES: É a junção de duas ou mais áreas adjacentes para formar uma única unidade.

URBANIZAÇÃO: É o conjunto de trabalhos necessários para dotar uma área de infraestrutura e/ou serviços urbanos.

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 DE PEDESTRES: É a parte do logradouro público destinada à circulação exclusiva de pedestres.

VIA OFICIAL DE CIRCULAÇÃO: É uma estrada reconhecida e estabelecida pelo governo como parte da infraestrutura oficial. É planejada, projetada e construída pelas autoridades, seguindo padrões e regulamentações, como ruas, avenidas e rodovias. A responsabilidade pela criação e manutenção recai sobre as autoridades competentes.



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

VIA PARTICULAR DE CIRCULAÇÃO: É a via de circulação de veículos e/ou pedestres que pertence a propriedade privada.

Parágrafo único: Em caso de ambiguidade ou conflito nas definições desta lei em relação a outras leis, a definição da Lei Municipal mais recente é válida.

VIELAS: Pequena via pública, destinada primariamente a pedestres, caracterizada pela sua estreiteza. Além de servir como espaço de circulação para pessoas, as vielas são frequentemente utilizadas para a instalação de infraestruturas vitais, como redes de abastecimento de água, esgoto sanitário e drenagem de águas pluviais. A largura mínima é estabelecida em 4,00 metros.

SEÇÃO II - DA DIVISÃO TERRITORIAL

Art. 2º Para facilitar o parcelamento, uso e ocupação do solo, o território do Município de Capela do Alto é dividido em Macrozonas, conforme definido no Plano Diretor. Essas Macrozonas são delimitadas levando em consideração as condições geomorfológicas, ambientais e de infraestrutura.

Parágrafo único: As Macrozonas são porções específicas do território municipal.

Art. 3º O território do Município é dividido em duas 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. Está subdividida nas seguintes zonas:

- a) Zona Central
- b) Zona Residencial 1
- c) Zona Residencial 2
- d) Zona Residencial 3
- e) Zona de Ocupação Controlada
- f) Zona Industrial
- g) Corredor de Comércio e Serviços 1
- h) Corredor de Comércio e Serviços 2
- i) Corredor de Comércio e Indústria

II - MZR - Macrozona Rural: Composta por áreas que apresentam usos diversos, situando-se entre o meio rural e o meio urbano. Subdivide-se 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

- a) Zona Rural 1
- b) Zona Rural 2
- c) Zona de Ocupação Controlada Rural

§ 1º Os perímetros das macrozonas e de seus compartimentos estão indicados no “Mapa 01 - Macrozoneamento”, que é parte integrante desta Lei.

§ 2º Nas Macrozonas de ocupação urbana e rural, é obrigatória a recomposição e preservação das matas ciliares, com o objetivo de proteger os corpos d'água e prevenir a erosão do solo. Essa recomposição deve seguir as leis e normas municipais, estaduais e federais.

§ 3º Em caso de obras essenciais, poderá haver intervenções, desde que licenciadas pelos órgãos competentes.

§ 4º A extração de produtos minerais não metálicos só é permitida nas zonas especificadas.

- ZI – Zona Industrial
- ZR – Zona Rural

§ 5º A extração de produtos minerais não metálicos em Capela do Alto será permitida em módulos de no máximo 40.000 m² (quarenta mil metros quadrados), como argila, areia, calcário e rochas ornamentais. A liberação para a extração do segundo módulo só ocorrerá após a recuperação de 50% (cinquenta por cento) do módulo anterior, seguindo critérios definidos para a revegetação, recuperação do solo e monitoramento da água subterrânea.

Art.4º O Zoneamento de Capela do Alto subdivide se em:

ZC - Zona Central, 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;

ZR1 - Zona Residencial 1, engloba principalmente bairros já consolidados utilizados para fins residenciais, comerciais, de serviços e indústria de pequeno porte;

ZR2 - Zona Residencial 2, que compreende áreas localizadas nos principais eixos de expansão da cidade;

ZR3 - Zona Residencial 3, que abrange áreas destinadas predominantemente à ocupação residencial;

ZOC – Zona de Ocupação Controlada: Destaca-se por possuir indústrias de pequeno porte, concentrar uma população de baixa e média renda, apresentar infraestrutura urbana bem definida,



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

consolidar chácaras de recreio e carência de equipamentos públicos);

ZI - Zona Industrial - Na Zona Industrial, composta por áreas com concentração industrial já estabelecida e áreas destinadas à expansão dessas atividades;

CCS1 e CCS2 - Corredores de Comércio e Serviços 1 e 2, 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;

CCI - Corredores de Comércio e Indústria, 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;

§ 1º Para as instalações industriais nesses corredores, devem ser observados os índices construtivos estabelecidos para a Zona Industrial – ZI.

Art. 5º Quando um lote estiver situado ou dividido por zonas distintas em Capela do Alto, será aplicado o regime urbanístico da zona com maior potencial construtivo, ou direito de escolher o regime urbanístico a ser aplicado.

SEÇÃO III - DAS CATEGORIAS DE USO DO SOLO

Art. 6º Os usos definidos para as zonas classificam-se, conforme descrito a seguir e com os referidos detalhes no Anexo 1 – Macrozoneamento.

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.



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 - 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 1.000m²;
2. Entrepósitos, depósitos, armazéns para estocagem de matérias-primas, produtos acabados ou alimentos in natura; estabelecimentos atacadistas ou varejistas de materiais grosseiros, como sucata, materiais de construção e insumos para agricultura, desde que possuam área de terreno superior a 1.500m²;
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;



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 - 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 - Comércio, Serviços e Indústrias de Pequeno Porte (CSIPP)

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) Instituições penais; 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.



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 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.

§ 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.

SEÇÃO IV - DA CLASSIFICAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

Art. 7º A indicação dos usos permitidos a cada zona ou setores e suas características de ocupação estão relacionados no Anexos 2 – Zoneamento e Anexo 3 – Tabela de usos.

§ 1º O enquadramento de usos nas categorias RL, RG, RSI, CSIPP, PGTI, PGTP, GRN, GRD, GRN, TL, UAI, UE e suas adequações ao zoneamento não suspende a obrigatoriedade de atendimento a qualquer norma legal.

§ 2º Serão considerados empreendimentos de impacto aqueles que se enquadrem nas seguintes categorias: PGTP, PGTI, GRD, GRN, TL, UAI, UE, ou que possuam edificações com área superior a 1.000 m², excluindo o uso residencial. Também serão considerados empreendimentos de porte ou natureza que possam causar impacto ou alteração no ambiente natural ou construído, que causem sobrecarga na capacidade de infraestrutura básica e que exijam licenciamento especial dos órgãos municipais competentes.

§ 3º É permitido o uso de pontos de distribuição exclusivos para encomendas e correspondências em áreas urbanas. Esses pontos são destinados à recepção, organização e distribuição de remessas, sem atendimento ao público em geral. Os pontos de distribuição devem cumprir os requisitos de segurança e organização. A privacidade e integridade das correspondências devem ser preservadas. As empresas responsáveis pelos pontos de distribuição devem cumprir as regulamentações, incluindo a gestão adequada de resíduos e medidas de segurança para proteger as encomendas.

§ 4º Nos loteamentos já consolidados localizados nas zonas ZR3 (Zona Residencial 3) e ZI (Zona Industrial), é permitido manter o recuo frontal de 4 metros, desde que, no mínimo, 50% da quadra existente já tenha aderido a esse padrão de recuo.

CAPÍTULO II: Das Generalidades e Especificidades



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 - DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Artigo 8º: A ocupação do solo em Capela do Alto será regulada por meio dos seguintes dispositivos de controle urbanístico, com o objetivo de garantir uma distribuição adequada da população, aproveitamento adequado da luz solar e ventilação natural, equilíbrio entre edificações, lotes, equipamentos e espaços públicos. Essas diretrizes devem ser incluídas no quadro de áreas da planta a ser aprovada.

I - Taxa de ocupação (TO): indica a proporção máxima permitida para a ocupação do lote por edificações.

II - Coeficiente de aproveitamento do lote (CA): define a relação entre a área construída e a área total do lote.

III - Taxa de permeabilidade (TP): determina a porcentagem mínima de área permeável requerida no lote, permitindo a infiltração adequada de água no solo.

IV - Testada mínima: estabelece a largura mínima do lote para permitir a construção de edificações.

V - Área mínima dos lotes: estipula a área mínima necessária para a formação de um lote individual.

VI - Recuo frontal (R): distância mínima entre a edificação e a divisa do lote na frente.

§ 1º Para adaptar uma obra, é necessário cumprir todos os critérios de aprovação de construções.

§ 2º Todos os projetos, incluindo demolição, unificação e desmembramento, devem ser acompanhados de ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica).

§ 3º Em casos de regularização fundiária conduzida exclusivamente pela administração municipal, é possível admitir lotes de tamanho inferior aos índices estabelecidos, desde que estejam dentro dos limites estabelecidos pela legislação federal nº 13.465/2017.

SEÇÃO II - DOS RECUOS E AFASTAMENTOS

Art.9º Os recuos frontais e afastamentos laterais de cada edificação devem ser medidos perpendicularmente desde a edificação até cada um dos limites do lote.

Art. 10: O recuo frontal e lateral das edificações é determinado de acordo com a zona em que o lote está localizado, conforme estabelecido no Plano Diretor de Capela do Alto. Para edificações de 1 pavimento, o afastamento lateral é de 1,50m, enquanto para edificações de 2 pavimentos é de 2,00m,



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

independentemente dos compartimentos que necessitam de iluminação, ventilação e insolação. Caso não haja aberturas nessas laterais, os recuos laterais podem ser dispensados.

§ 1º Para edificações com mais de 2 pavimentos, é necessário adicionar 15 cm (quinze centímetros) aos afastamentos laterais mínimos para cada pavimento adicional. Os afastamentos devem ser calculados em relação ao térreo ou à laje de cobertura do embasamento, utilizando-se os afastamentos obtidos para o último pavimento.

§ 2º Terrenos que forem lembrados ou unificados devem seguir o recuo frontal conforme especificado no Plano Diretor, assim como os afastamentos laterais determinados por esta Lei.

§ 3º Reformas e demolições devem estar em conformidade com as normas vigentes.

§ 4º As edificações iniciadas após a aprovação desta Lei devem seguir as normas estabelecidas nos Anexos vigentes.

§ 5º Quando 50% (Cinquenta por cento) das edificações em uma mesma face da quadra estiverem alinhadas, as demais construções podem seguir o mesmo recuo frontal. **Observação:** Abrigos desmontáveis não são considerados edificações.

Art. 11: Para garantir iluminação, insolação e ventilação adequadas em cada compartimento, devem ser observadas as seguintes diretrizes:

I - Em edificações de até 2 pavimentos, caso exista espaços livres fechados, deverá ter área mínima de 6,00 m² e dimensão mínima de 2,00m.

II - Em edificações de 3 pavimentos ou mais, é necessário ter espaços livres fechados que tenham, no plano horizontal, uma área equivalente a $H^2/4$ (H ao quadrado dividido por quatro), onde H representa a diferença de altura entre o teto do pavimento mais alto e o piso do pavimento mais baixo a ser iluminado, ventilado e insolado. É permitido o escalonamento.

§ 1º A dimensão mínima do espaço livre fechado mencionado no item II deve ser igual ou superior a $H/4$ (H dividido por quatro), não podendo ser inferior a 2 metros. O espaço pode ter qualquer formato, desde que possa ser inscrito, no plano horizontal, um círculo de diâmetro igual a $H/4$ (H dividido por quatro).

§ 2º Para garantir a ventilação, insolação e iluminação de compartimentos sanitários, caixas de escada e corredores com mais de 10,00 m (Dez metros) de comprimento, é suficiente ter um espaço livre fechado com área mínima de 3,00 m² e dimensão mínima de 1,50m. Para prédios de 4 pavimentos, acrescenta-se 1,00 m² por pavimento adicional.

§ 3º Em qualquer tipo de edificação, é permitida a ventilação indireta ou ventilação forçada de compartimentos sanitários, conforme as seguintes opções:



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 - Ventilação indireta por meio de um duto contíguo, com seção não inferior a 0,40 m² e dimensão mínima de 0,40m, com extensão de até 4,00m. Os dutos devem se abrir para o exterior e ter aberturas protegidas por tela.

II - Ventilação natural por meio de uma chaminé que atenda aos seguintes requisitos mínimos:

a) Seção transversal dimensionada para ter no mínimo 6,00 cm² de seção para cada metro de altura da chaminé, capaz de conter um círculo de 0,60 m de diâmetro;

b) Ter uma extensão de pelo menos 1 metro acima da cobertura;

c) Possuir abertura inferior para limpeza e dispositivo superior para evitar a entrada de água da chuva.

Art. 12: É proibida a ocupação dos recuos mínimos frontais, afastamentos laterais e alinhamento da via pública com balanços de sacadas, detalhes construtivos ou arquitetônicos, marquises e portões que invadam a calçada.

Parágrafo único: As calçadas devem ter uma superfície regular, firme e contínua, sem obstáculos como barreiras, degraus, inclinações ou rampas transversais, de modo a garantir a circulação segura de pedestres e pessoas com mobilidade reduzida.

Art. 13: Ao calcular o recuo e os afastamentos adicionais, os seguintes elementos não devem ser considerados:

I - Beirais de cobertura, detalhes construtivos ou arquitetônicos com projeção máxima de 0,80 metros de largura;

II - Escadas de acesso ou proteção contra incêndio com projeção máxima de 1,20 metros de largura, desde que localizadas nos afastamentos laterais e de fundo.

Parágrafo único: Os itens I e II deste artigo não se aplicam às construções com fachada voltada para a via pública.

Art. 14: Os recuos frontais, laterais e de fundo podem ser ocupados por:

I - Áreas de circulação.

II - Áreas ajardinadas, desde que descobertas.

III - Muros de arrimo construídos para compensar desníveis do terreno.

IV - Guaritas, lixeiras, central de gás liquefeito de petróleo (GLP) e subestação de energia elétrica.

§ 1º: É permitida a construção nos afastamentos laterais e de fundo quando não houver aberturas para receber iluminação, ventilação e luz solar.



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. 15: 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 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: 1,50m;

2. Para edificações de dois pavimentos: 2,00m;

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

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

1. Para lotes com testada superior a 7,00m: 2,00m;

2. Para lotes com testada inferior a 7,00m: 1,50m.

II - Na Zona de Uso ZI e no Corredor CCI:

a. Recuo mínimo de frente de 10,00m em todos os pavimentos.

b. Recuos mínimos em uma das laterais: 5,00m, em todos os pavimentos, sendo este obrigatório na lateral da rua, em lotes na esquina;

c. Para lotes existentes antes da promulgação dessa lei será exigido recuo frontal de 5,00m, sendo dispensado os demais recuos obrigatórios.

Parágrafo único: Indústrias com área de até 1.500 metros quadrados 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



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

segurança e qualidade do ambiente urbano.

III - na Macrozona Rural:

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

§ 1º Para as glebas, a serem urbanizadas com uso residencial, situados em zonas limítrofes às ZI, será obrigatório, apenas junto à divisa de Zona Industrial, um recuo de 15,00m, formando uma barreira vegetal, constituída de espécies arbóreas.

§ 2º: Em lotes com frente para duas ruas, o recuo frontal segue as diretrizes definidas no Plano Diretor, e o recuo de fundo é de 2,00 metros. Além disso, é necessário observar os detalhes da matrícula do imóvel em relação à testada, levando em consideração as informações específicas do terreno.

SEÇÃO III - DA TAXA DE OCUPAÇÃO DO LOTE

Art. 16: Para facilitar o entendimento desta Lei, a taxa de ocupação é a porcentagem resultante da divisão entre a área de maior projeção da edificação ou edificações no plano horizontal e a área do lote ou terreno em que se pretende construir. Essa taxa varia de acordo com o uso e a zona em que o terreno está localizado, e os valores máximos são definidos de acordo com Anexo 3.

Parágrafo único: No cálculo da taxa de ocupação, não são consideradas as áreas de projeção de jardineiras, marquises e beirais das construções, desde que não ultrapassem 0,80m (oitenta centímetros) de largura.

Art. 17: Em todos os lotes que fazem divisa com vias que delimitam diferentes zonas, são permitidos os usos da zona menos restritiva. Nesse caso, devem ser respeitados os Coeficientes de Aproveitamento, as Taxas de Ocupação, os Recuos e outras regras de ocupação definidas para a zona em que o terreno está localizado. É vedado o acesso através de outras vias que não sejam aquelas que estabelecem o limite entre as zonas, exceto quando o terreno for de esquina, permitindo o acesso também pela rua lateral.

Parágrafo único: No cálculo da Taxa de Ocupação, devem ser consideradas as áreas cobertas destinadas ao estacionamento de veículos, inclusive as garagens de residências unifamiliares.

SEÇÃO IV - DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO



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. 18: A área máxima de construção permitida é determinada pelo Coeficiente de Aproveitamento do Lote (CA), que varia de acordo com a zona em que o terreno está localizado. O CA é calculado como a relação entre a área total construída (AC) e a área total do terreno (AT), conforme a fórmula:
 $CA = AC / AT$.

Parágrafo único: No cálculo do CA, não são considerados o estacionamento de veículos em subsolo, elevadores, caixas de escada e áreas descobertas destinadas ao estacionamento de veículos, exceto quando estão em um edifício garagem.

SEÇÃO V - DA TAXA DE PERMEABILIDADE

Art. 19: A Taxa de Permeabilidade (TP) é utilizada para calcular a área mínima necessária para a infiltração de água no solo, sem a presença de edificações ou pavimentação impermeável. Para obter a área mínima permeável, multiplica-se a Taxa de Permeabilidade (TP) definida na Tabela de Usos do Zoneamento pela área do terreno em questão.

SEÇÃO VI - DA TESTADA MÍNIMA

Art. 20: A testada é o alinhamento correspondente à via pública. Nos terrenos que possuem frente para mais de uma via pública, considera-se como testada o alinhamento onde está localizado o acesso principal do imóvel.

Parágrafo único: É proibido realizar loteamentos, desmembramentos, subdivisões ou qualquer outra modificação que resulte em lotes com testada inferior às dimensões mínimas estabelecidas na Tabela de usos do Zoneamento.

SEÇÃO VII - DA ÁREA MÍNIMA

Art. 21: Os lotes resultantes de divisões, loteamentos ou desmembramentos devem seguir as dimensões mínimas estabelecidas para cada zona de uso, conforme a Tabela de usos do Zoneamento.

Parágrafo único: Em Zona Rural, qualquer divisão, loteamento ou desmembramento deve obedecer ao módulo mínimo rural definido pelo INCRA.

SEÇÃO VIII - DOS ESTACIONAMENTOS E VAGAS

Art. 22: Em todas as zonas de uso, é necessário ter vagas de estacionamento dentro dos lotes, conforme indicado no Plano Diretor, Quadro de número de Vagas. As vagas devem ter no mínimo



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

2,30 m de largura e 4,50 m de comprimento.

§1º: Os espaços destinados a estacionamentos e áreas de carga e descarga devem estar completamente dentro dos limites do lote, permitindo todas as operações necessárias.

§2º: Para edificações existentes antes da aprovação desta lei, que sofrerem ampliação da área construída ou mudança de uso, é necessário fornecer vagas de estacionamento adicionais, calculadas proporcionalmente à área acrescida, conforme especificado no quadro abaixo.

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

§3º: A área necessária para cumprir essa exigência pode estar localizada em outro imóvel, a uma distância máxima de 200 m, desde que esteja vinculada ao edifício por um acordo jurídico com validade mínima igual ao período do Alvará de Funcionamento.

§4º: O não cumprimento do parágrafo anterior resultará no cancelamento imediato do Alvará de Funcionamento, sem prejuízo de outras penalidades legais previstas.

§ 5º Será permitida a destinação de até 20% (vinte por cento) das vagas exigidas, no caput deste artigo, para veículos tipo motocicleta.

Art. 23: Em todas as áreas de estacionamento de veículos, localizadas em vias ou em espaços públicos, deverão ser reservadas vagas próximas dos acessos de circulação de pedestres,



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

devidamente sinalizadas, para veículos que transportem pessoas portadoras de deficiência com dificuldade de locomoção.

Parágrafo único. As vagas a que se refere o caput deste artigo deverão ser em número equivalente a 2% do total, garantida, no mínimo, uma vaga, devidamente sinalizada e com as especificações técnicas de desenho e traçado de acordo com as normas técnicas vigentes (NBR 9050).

Art. 24: Além de atender ao número mínimo de vagas, todos os usos devem ter seu projeto de estacionamento e acesso de veículos ao terreno analisado e aprovado pela Prefeitura Municipal, incluindo eventuais alterações de uso para o imóvel.

Art. 25: Antes de aprovar a construção ou alteração de edificações que resultem em mais de 50 vagas de estacionamento, é necessário realizar uma consulta prévia de viabilidade de localização, relacionada ao funcionamento do sistema viário.

Art. 26: Os edifícios-garagem devem seguir os índices urbanísticos estabelecidos para as respectivas zonas, e apenas os espaços destinados às vagas de estacionamento serão considerados como área construída para o cálculo do Coeficiente de Aproveitamento do Lote (CA).

CAPÍTULO III: Das Regras Sobre Casos Especiais

SEÇÃO I - DOS DEPÓSITOS E POSTOS DE REVENDA DE DERIVADOS DE PETRÓLEO

Art. 27 Depósitos e postos de revenda de derivados de petróleo são instalações destinadas ao armazenamento de recipientes transportáveis e venda de combustíveis para veículos e serviços afins, tais como: botijões de gás, gasolina, álcool, óleos, lubrificação e lavagem, observado o disposto na Lei Federal nº 9.478/06/1997.

Art. 28 Os projetos de instalação de postos de revenda de combustíveis e de derivados de petróleo deverão prever medidas especiais de segurança, isolamento e proteção ambiental, observando as disposições normativas das legislações específicas, federal e estadual.

Art. 29 Os postos de revenda e armazenamento de recipientes transportáveis de gás deverão obedecer às determinações das Normas de Segurança, em vigor.

§ 1º Os depósitos de revenda de gás liquefeito de petróleo, embora vinculados a outra atividade comercial, dependerão de alvará de funcionamento próprio, do qual constará a capacidade máxima de armazenamento autorizada.

§2º Os depósitos de distribuição geral de gás, com capacidade de armazenamento acima de 6.240kg, deverão localizar-se obrigatoriamente na ZI – Zona Industrial.



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

§ 3º O armazenamento de qualquer quantidade de GLP superior a cinco unidades de até 13 kg (treze quilos), necessitará de instalação compatível com a quantidade de GLP e será limitado pela capacidade nominal total dos recipientes transportáveis, cheios, parcialmente utilizados ou vazios, com as seguintes denominações e características:

I - Área de Armazenamento Classe I:

- a) capacidade de armazenamento – até 520 kg de GLP;
- b) área de armazenamento mínima de 4,00 m².

II - Área de Armazenamento Classe II:

- a) capacidade de armazenamento – até 1.560 kg de GLP;
- b) área de armazenamento mínima de 8,00 m².

III - Área de Armazenamento Classe III:

- a) capacidade de armazenamento – até 6.240 kg de GLP.

IV - Área de Armazenamento Classe IV:

a) capacidade de armazenamento – até 24.960 kg de GLP. V - Área de Armazenamento Classe V:

a) capacidade de armazenamento – até 49.920 kg de GLP. VI - Área de Armazenamento Classe VI:

a) capacidade de armazenamento – até 99.840 kg de GLP. VII - Área de Armazenamento Especial:

a) capacidade de armazenamento – superior a 99.840 kg de GLP.

SEÇÃO II - DAS TORRES PARA ANTENAS DE TRANSMISSÃO DE RADIAÇÃO E ELETROMAGNÉTICA

Art. 30: A construção de torres para instalação de antenas transmissoras de radiação eletromagnética requer autorização do órgão competente.

Art. 31: O pedido para construção da torre deve ser acompanhado de um projeto detalhado das obras civis e das instalações, juntamente com a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

Parágrafo único: Não será autorizada a construção de torres que causem interferência nos aspectos estéticos, paisagísticos e no patrimônio cultural, arquitetônico e turístico do Município.

Art. 32: O ponto de emissão da radiação das antenas transmissoras deve estar localizado a, pelo menos, 30 metros da divisa do terreno onde a torre será instalada.



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 base de sustentação de qualquer antena transmissora deve estar, no mínimo, a 15 metros de distância das divisas do local de instalação, seguindo as diretrizes mencionadas no artigo anterior.

§ 2º: É proibida a instalação de antenas transmissoras de radiação eletromagnética num raio de 100 metros de estabelecimentos de ensino, hospitais e clínicas.

SEÇÃO III - DOS CEMITÉRIOS

Art. 33: Os cemitérios que utilizam métodos tradicionais de sepultura devem ter uma área mínima de 10.000 m².

Art. 34: O terreno deve ter condições topográficas e pedológicas adequadas para o propósito, conforme determinado pelos órgãos técnicos da Prefeitura.

Art. 35: A área destinada às sepulturas não pode ultrapassar 50% da área total do cemitério.

§ 1º: As áreas destinadas às sepulturas incluem os espaços entre elas, excluindo os corredores para pedestres.

§ 2º: Câmaras mortuárias são permitidas apenas dentro das áreas internas do cemitério.

Art. 36: O cemitério deve ter uma faixa de isolamento com no mínimo 10 metros de largura em todo o seu perímetro.

Parágrafo único: As áreas não pavimentadas da faixa de isolamento devem ser mantidas com árvores e vegetação adequada, conforme determinação do Órgão Municipal do Meio Ambiente.

Art. 37: Cada capela do cemitério deve ter no mínimo 15 vagas de estacionamento interno.

Parágrafo único: Quando o cemitério possuir apenas uma capela, deve ter no mínimo 30 vagas de estacionamento interno.

CAPÍTULO IV: Do Parcelamento do Solo e dos Loteamentos

SEÇÃO I - DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 38: A subdivisão de terras para fins urbanos é regulada por esta Lei, seguindo as diretrizes estabelecidas pela Lei Federal nº. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e 9.785, de 29 de janeiro de 1999.

Parágrafo único: Para que a gleba possa ser objeto de parcelamento do solo deve ter acesso por



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

via oficial.

Art. 39: Qualquer tipo de subdivisão de terras, assim como sua alteração ou cancelamento parcial ou total, requer aprovação prévia da Prefeitura, de acordo com as disposições desta lei.

Art. 40: A aprovação de qualquer alteração ou cancelamento de loteamento ou desmembramento registrado para fins urbanos depende do acordo entre o empreendedor e os compradores dos lotes afetados pela alteração.

Art. 41: O parcelamento do solo é a divisão legalmente independente da terra em unidades.

Art. 42: O parcelamento do solo urbano é realizado por meio de loteamento ou desmembramento.

Art. 43: O parcelamento do solo para fins urbanos é permitido apenas em áreas localizadas dentro da Área Urbana, seguindo os índices urbanísticos estabelecidos na Tabela de Usos do Zoneamento.

Art. 44: Na Zona Rural não é permitido o parcelamento que resulte em lotes menores que o módulo rural estabelecido pela legislação aplicável na região.

Art. 45: O empreendedor deve fornecer uma área Institucional urbana ou espaços públicos livres em qualquer loteamento, independentemente da zona onde esteja localizado.

Art. 46: Não é permitido o parcelamento de terrenos que apresentem uma ou mais das seguintes condições:

I – Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II – Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III – Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV – Em terrenos onde as condições geológicas e geotécnicas não aconselham a edificação.

V – Em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

Art. 47: É proibido aterrar, alterar ou desviar cursos de água, salvo nos casos de relevante interesse público, mediante consentimento prévio dos órgãos competentes municipais, estaduais ou federais. As infrações a esta proibição estão sujeitas às sanções previstas na Lei Federal nº 9.605/1998 (Lei de Crimes Ambientais), na Lei Federal nº 12.651/2012 (Código Florestal) e na Lei Federal nº 9.433/1997 (Lei das Águas), conforme aplicável.



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. 48: Faixas de proteção ao longo de corpos de água, a partir do nível mais alto da margem, podem ser consideradas como espaços livres de uso público, com larguras mínimas em cada lado:

I - 30 metros para cursos de água com menos de 10 metros de largura;

II - 50 metros para cursos de água com 10 a 50 metros de largura;

III - 15 metros ao redor de lagoas, lagos ou reservatórios de água, naturais ou artificiais;

IV - 50 metros de largura ao redor de nascentes, mesmo intermitentes, e "olhos d'água", independentemente da situação topográfica.

Art. 49: Áreas com vegetação densa não podem ser destruídas ou afetadas sem o consentimento prévio da Prefeitura Municipal e a aprovação dos órgãos públicos competentes.

Art. 50: Ao longo das faixas de domínio público das rodovias estaduais e das ferrovias é necessária uma faixa não edificável de, no mínimo, 15 (quinze) metros, a qual poderá ser ocupada pelo sistema viário do loteamento.

Art. 51: Ao longo das faixas de domínio existente das estradas municipais é necessária uma faixa não edificável de, no mínimo, 5 (cinco) metros, a qual preferencialmente será ocupada para o alargamento da referida estrada municipal, ou até mesmo implantação de duplicação da mesma, sendo as obras de alargamento e/ou duplicação de responsabilidade do empreendedor ou ser ocupada pelo sistema viário do loteamento.

§ 1º: Em caso da utilização da faixa não edificável para o alargamento ou duplicação da estrada municipal, não incidirá nova faixa edificável, a partir da nova configuração da referida estrada, mesmo que continue denominada como estrada municipal.

§ 2º: A largura da faixa não edificável ao longo da estrada municipal poderá ser reduzida em áreas efetivamente urbanizadas e eliminada em casos de adensamento populacional significativo, conforme avaliação do planejamento urbano e da infraestrutura existente.

Art. 52: Ao longo das faixas de domínio de redes de alta tensão, é necessária uma faixa não edificável de no mínimo 15 metros de largura de cada lado.

§ 1º: A referida faixa pode ser ocupada pelo sistema viário do loteamento.

§ 2º: As travessias transversais das faixas de domínio devem estar a pelo menos 15 metros de qualquer parte da estrutura metálica e a sua implantação deve ser licenciada junto a concessionária responsável.

Art. 53: Em terrenos de esquina com área de até 1.000 m² (mil metros quadrados), a largura mínima do lote deve ser aumentada em 25% para incluir o recuo frontal obrigatório da zona ou setor onde o



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 está localizado.

Parágrafo único: Em quadras com diferentes dimensões, a largura mínima do lote será a média das larguras mínimas dos terrenos na quadra, arredondada para o número inteiro mais próximo.

Art. 54: As vias de circulação são classificadas da seguinte forma:

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.

§ 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 o 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.



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– Vielas: 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.

Art. 55: As praças de retorno, também conhecidas como "**cul de sac**", em ruas sem saída para lotes de quadras, devem ter um raio de no mínimo igual a 10,00 metros, exceto em áreas industriais, onde o raio mínimo deverá ser de 12,00 metros.

Art. 56: As vias de loteamento devem conectar-se de maneira fluida com as vias oficiais adjacentes, sejam elas existentes ou projetadas, e integrar-se adequadamente à topografia local.

Art. 57: A inclinação máxima permitida nas vias de circulação é de 15%. Em áreas muito acidentadas, podem ser permitidas inclinações de até 20%, desde que não excedam 1/3 do comprimento da rua.

Art. 58: A inclinação transversal mínima nas vias de circulação deve ser de 0,5%.

Art. 59: A largura da via que é uma extensão de outra via existente não pode ser menor que a largura desta, mesmo que seja considerada de uma categoria inferior devido à sua função.

Art. 60: Os alinhamentos nos cruzamentos das vias públicas devem formar um arco com um raio mínimo de 9 metros, e o meio-fio deve seguir esse raio acrescido da largura da calçada mais larga correspondente ao tipo de via.

Art.61: O comprimento das quadras não pode exceder 300 metros.

Art.62: Os acessos ao loteamento, a partir do sistema viário básico do município ou de rodovias estaduais ou federais existentes, devem ser realizados pelas vias mais largas disponíveis.

SEÇÃO II - DOS LOTEAMENTOS

Art. 63 – São responsabilidades do loteador, o projeto, a execução e o custeio de:

I - Numeração e demarcação das vias, das áreas públicas e dos lotes.

II – Abertura das vias de circulação e respectiva.



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 – Implantação da rede de drenagem de águas pluviais até o seu lançamento em corpo hídrico ou até a conexão com o sistema público existente.

IV – Implantação de rede de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública em LED e suas conexões com o sistema público existente.

VI – Pavimentação asfáltica do sistema viário interno, das vias lindeiras ao loteamento e da via de acesso ao loteamento caso a mesma não seja pavimentada, incluindo guias e sarjetas extrusadas.

VII- Sistema de abastecimento de água e suas conexões com o sistema público existente de acordo com projeto aprovado pela concessionária.

VIII - Sistema de esgotamento sanitário e suas conexões com o sistema público existente de o acordo com projeto aprovado pela concessionária.

IX - Arborização dos passeios públicos.

X – Sinalização vertical e horizontal, no sistema viário do loteamento.

XI- Calçadas nas áreas nas áreas verde e sistemas de lazer.

XII – Demais obras necessárias para a implantação do projeto aprovado.

Art. 64 - As dimensões mínimas de lotes permitidas nos parcelamentos são aquelas constantes no Anexo 2.

Art. 65 - As áreas destinadas ao sistema viário, implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários, bem como espaços livres de uso público, serão consideradas áreas públicas e não poderão ser inferiores a 25% (vinte e cinco por cento) da área total do loteamento, observando os seguintes valores:

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

II - No mínimo, 5% (cinco por cento) para uso institucional, destinada a equipamentos públicos 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: Para os fins desta lei, adotam-se as seguintes definições:

I - **Áreas Verdes** são áreas com restrição de uso, onde a prioridade é a manutenção e restauração



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

florestal. Nelas devem ser incluídas as áreas de Reserva Legal (Lei nº 4.771/65), áreas de proteção permanente (Lei nº 4.771/65 e suas alterações) e áreas florestais com restrições legais. São espaços livres, de uso público, arborizados e/ou cobertos por vegetação natural, destinados a cumprir funções ecológicas, paisagísticas.

II - Os Sistemas de Lazer são espaços públicos destinados a atividades recreativas e esportivas. Eles diferem das áreas verdes e podem incluir praças, áreas permeáveis para lazer, espaços esportivos e outros. Essas áreas permitem a instalação de mobiliário de apoio, como quiosques, bancos, iluminação, guaritas de segurança, quadras esportivas e similares.

III - As Áreas Institucionais são espaços públicos destinados a equipamentos comunitários, como educação, cultura, saúde, lazer, entre outros. Essas áreas também abrigam instalações urbanas essenciais, como abastecimento de água, sistema de esgoto, energia elétrica e sistema de drenagem. Esses espaços serão de domínio do município.

§ 3º: Após a aprovação do loteamento, o empreendedor é obrigado a transferir, sem custos para o município, as áreas destinadas ao uso público para a Prefeitura Municipal, no momento do registro do parcelamento.

§ 4º: As áreas de terreno classificadas como reserva legal de preservação permanente podem ser consideradas integralmente como áreas verdes, desde que o empreendedor implante um plano de recuperação e/ou adequação para uso público, de acordo com as diretrizes específicas fornecidas pela Prefeitura Municipal.

§ 5º: A área verde localizada em Área de Preservação Permanente (APP) deve cumprir sua função ecológica e paisagística.

Artigo 66: A localização de áreas institucionais é proibida em:

- Áreas sujeitas a inundações recentes ou alagamentos nos últimos cinco anos, salvo se medidas efetivas forem implementadas para a resolução desse problema;
- Terrenos com declividade acentuada, a menos que o projeto contemple soluções eficazes para a execução de obras de engenharia;
- Áreas com erosões ou solos pouco consistentes, exceto se medidas apropriadas forem adotadas para resolver esses problemas;
- Terrenos destinados à preservação ambiental ou sujeitos a restrições legais que impeçam ou limitem sua utilização, a menos que o projeto arquitetônico integre efetivamente a preservação ambiental;
- Locais destinados a aeroportos e aeródromos, ou sujeitos a faixas de segurança, de acordo 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

legislação específica, a menos que sejam atendidas todas as exigências legais;

- Áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento), a menos que atendam às exigências específicas das autoridades competentes com base em soluções projetuais;
- Terrenos com prováveis limitações identificadas de acordo com normas oficiais de utilização do solo, salvo se medidas mitigadoras eficazes forem implementadas no projeto.

Artigo 67: As áreas destinadas ao sistema viário do loteamento são de uso público e devem conectar-se com vias públicas adjacentes existentes, aprovadas ou projetadas pela Prefeitura Municipal de Capela do Alto.

Parágrafo único: As áreas destinadas à implantação de equipamentos públicos comunitários e espaços livres de uso público devem estar localizadas em locais que permitam sua plena utilização, obrigatoriamente com frente para a via pública em extensão compatível com suas dimensões e condições topográficas que garantam o acesso total a essas áreas.

Artigo 68: São considerados equipamentos públicos urbanos os de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

Artigo 69: São considerados equipamentos públicos comunitários os de educação, cultura, saúde e lazer.

SEÇÃO III - DOS LOTEAMENTOS POPULARES

Artigo 70: Consideram-se loteamentos populares em Capela do Alto aqueles que possuem características especiais e são destinados especificamente à população de baixo poder aquisitivo.

§ 1º: Um lote popular é aquele que possui uma área de 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e uma frente de 5,00m (seis metros).

§ 2º: É permitida a implantação de loteamentos populares nas Zonas Residenciais 1 e 2 de Capela do Alto, mediante aprovação do departamento de planejamento urbano, em conjunto com os órgãos responsáveis pelas questões sociais, da Prefeitura de Capela do Alto, e a apresentação dos Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV) e Estudo de Impacto Ambiental (EIA) correspondentes.

Artigo 71: A execução de loteamentos populares e/ou conjuntos habitacionais, de responsabilidade do Poder Público Municipal de Capela do Alto, pode ser realizada por meio de convênios com órgãos federais ou estaduais, cooperativas habitacionais sem fins lucrativos ou contratos com o setor privado.

Parágrafo único: Os contratos com o setor privado mencionados no parágrafo anterior serão regulamentados por meio de decretos, nos quais deverão ser obrigatoriamente estabelecidos:



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 - Critérios para a seleção dos contratados;
- II - Obrigações das partes envolvidas;
- III - Critérios para definir o custo da área a ser loteada, a infraestrutura a ser implantada e os lotes a serem distribuídos entre os contratantes;
- IV - Procedimentos para a tramitação do projeto de loteamento junto ao Município;
- V - Critérios de seleção dos beneficiários do programa habitacional;
- VI - Critério para o reembolso, por ambas as partes, dos valores investidos nas áreas a serem loteadas;
- VII - Método de alienação dos lotes nos parcelamentos realizados em regime de parceria.

Art. 72: Os loteamentos populares deverão ser enquadrados na Legislação Federal e Estadual, nesta Lei e nas demais leis municipais.

SEÇÃO IV - DOS LOTEAMENTOS INDUSTRIAIS

Artigo 73: Consideram-se loteamentos industriais em Capela do Alto aqueles que possuem características especiais e são destinados especificamente à implantação de indústrias.

Artigo 74: Loteamentos para fins industriais somente poderão ser aprovados nas áreas indicadas no Mapa de Zoneamento.

Artigo 75: Os loteamentos industriais devem estar em conformidade com a legislação federal, estadual, esta lei e demais leis municipais.

Artigo 76: Os loteamentos industriais devem prever áreas destinadas ao sistema de circulação, implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários, bem como espaços livres de uso público, serão consideradas áreas públicas e não poderão ser inferiores a 25% (vinte e cinco por cento) da área total do loteamento, observando os seguintes valores:

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



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 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).

Artigo 77: O comprimento das quadras em loteamentos industriais será de no máximo 500,00m (quinhentos metros) lineares.

Artigo 78: O alinhamento das vias públicas nos cruzamentos deve ser definido por meio de um arco de raio mínimo igual a 9,00m (nove metros).

SEÇÃO V - DOS LOTEAMENTOS DE ACESSO CONTROLADO (LAC)

Art. 79: Loteamento de Acesso Controlado (LAC) é aquele cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados. O Loteamento de Acesso Controlado (LAC) deverá ser aprovado de acordo com as normas gerais estabelecidas nesta Lei, observando as seguintes disposições:

§ 1º As vias determinadas pelo órgão competente da Prefeitura, que sejam necessárias para uso imediato ou futuro, devem estar localizadas fora do perímetro fechado do loteamento.

§ 2º As áreas reservadas para áreas verdes, sistemas de lazer e áreas institucionais devem ser as mesmas especificadas para o loteamento no Art. 65 desta Lei. A totalidade da área institucional - equipamento público comunitário, deve estar localizada externamente à área fechada do loteamento e deve ter frente para a via pública. As áreas verdes e sistemas de lazer podem ser distribuídas dentro do loteamento, proporcionando espaços de convívio e contato com a natureza para os moradores.

§ 3º Equipamentos públicos urbanos, como estações elevatórias, reservatórios de água ou outros elementos necessários para o funcionamento adequado do loteamento, podem ser instalados internamente em sua área.

§ 4º As áreas mencionadas no parágrafo anterior serão transferidas para o patrimônio público municipal como bens de uso comum, estando disponíveis para todos.

Art. 80 - A utilização das áreas públicas localizadas dentro do perímetro fechado dos loteamentos em Capela do Alto seguirá as seguintes diretrizes:

§ 1º - As vias internas dos Loteamentos de Acesso controlados (LAC) e a porcentagem dos espaços livres de uso público (sistema de Lazer e áreas verdes) são considerados bens públicos especiais e serão concedidas para uso por uma sociedade civil composta pelos proprietários da área, por meio



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 contrato de direito real de uso.

§ 2º - Para obter a concessão mencionada no parágrafo anterior, o interessado deve seguir as seguintes etapas:

- a) Solicitar à Prefeitura, através de um pedido de diretrizes, a execução desse tipo de loteamento;
- b) Após a aprovação do loteamento e o registro no Cartório de Registro de Imóveis, o interessado deve enviar uma solicitação à Prefeitura, por meio de requerimento, para obter a concessão mencionada no parágrafo 1º deste artigo.

§ 3º - Para efeitos deste artigo, a administração municipal está autorizada a conceder o direito real de uso das vias de circulação internas ao loteamento, sem necessidade de concorrência.

§ 4º - O instrumento de concessão do direito real de uso deve conter todas as obrigações relacionadas à manutenção e conservação dos bens públicos concedidos.

§ 5º - A entidade concessionária é responsável pelas despesas de manutenção e conservação dos bens públicos provenientes da concessão, incluindo os custos relacionados ao registro do contrato.

§ 6º - A concessão do direito real de uso mencionada acima pode ser rescindida unilateralmente pelo Município nos seguintes casos: extinção ou dissolução da entidade concessionária, alteração do destino da área, descumprimento das condições estabelecidas nas Leis Federais nº 6.766/79 e 13465/2017, inobservância de prazos estabelecidos sem justificativa adequada, e quando for caracterizada a necessidade

pública de recuperar os bens concedidos, momento em que a posse da área será devolvida ao Município, incorporando-se ao seu patrimônio todas as melhorias realizadas, sem direito a retenção ou pagamento de indenização.

SEÇÃO VI - DOS CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS

Art. 81: Os empreendimentos habitacionais, conforme estabelecido no artigo 8º da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, serão constituídos por edificações destinadas ao uso residencial. Essas edificações serão agrupadas horizontal ou verticalmente, ocupando uma ou mais áreas de terreno e devem dispor de espaços e instalações de uso comum, caracterizados como bens de condomínio do conjunto.

1. Empreendimentos residenciais, também conhecidos como Conjuntos Residenciais, que tenham até 50.000,00 m² de área total do terreno, devem ser implantados em áreas servidas por equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável e energia elétrica pública e obedecer aos seguintes limites:



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. Até 200 unidades habitacionais horizontais,
- II. Até 800 unidades habitacionais verticais, ou
- III. Até 350 unidades habitacionais mistas (horizontais e verticais).

Parágrafo Único: O início do processo requer a apresentação de uma Declaração de Não Enquadramento emitida pelo GRAPROHAB (Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais). Em situações em que empreendimentos não estejam alinhados aos critérios estabelecidos, torna-se imperativo submetê- los à análise do GRAPROHAB para avaliação e posterior aprovação.

2. A área de terreno do empreendimento deve ter frente e acesso para vias oficiais de circulação de veículos.
3. O sistema viário do conjunto deve se articular com o sistema viário oficial, garantindo continuidade e livre acesso às vias do entorno.
4. As vias internas destinadas ao tráfego local de pedestres e as áreas verdes serão consideradas bens de condomínio do conjunto.
5. Deverá ser prevista pelo menos uma vaga de estacionamento para veículos por unidade habitacional, acrescida, no caso de condomínios com mais de 50 (cinquenta) unidades habitacionais, de 10% (dez por cento) adicionais para visitantes. As vagas podem estar localizadas dentro da própria unidade, em bolsões de estacionamento ou em subsolos.
6. A via de circulação interna exclusiva para pedestres deve ter largura mínima de 1,5m (um metro e cinquenta centímetros). Caso a rede elétrica seja subterrânea, a largura poderá ser de 1,2m (um metro e vinte centímetros).
7. A inclinação máxima das vias de circulação de pedestres deve ser de 12% (doze por cento). Caso a inclinação seja superior, deve ser providenciada uma solução com escadaria, incluindo acesso para portadores de deficiência.
8. A via particular de circulação de veículos, interna ao conjunto, deve ter largura mínima de 7,00m (sete metros). A inclinação máxima permitida é de 15% (quinze por cento).
9. O projeto do Conjunto Residencial pode prever áreas comuns destinadas à guarita, portaria e zeladoria.

§ 1º: Para obter licença de construção em uma área de terreno acima de 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados), com uma ou mais edificações sob regime de condomínio ou propriedade indivisa, é obrigatório reservar no mínimo 7% (sete por cento) de espaço dentro da área total do terreno exclusivamente para lazer, que deve ser demarcado no projeto.

§ 2º: Os usos permitidos para os Conjuntos Residenciais serão definidos de acordo com as zonas



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

encontradas no Anexo 1.

§ 3º: Não será exigido o recuo lateral para condomínios residenciais em terrenos de até **2.000 m² (dois mil metros quadrados)**, desde que não possuam aberturas. Nesse caso, devem ser observadas as seguintes condições:

1. Destinar áreas de uso comum para lazer, ajardinadas, que não sejam rotas de acesso às habitações, correspondendo a pelo menos 5,00 m² (cinco metros quadrados) por unidade habitacional;
2. Disponibilizar pelo menos 1 (uma) vaga de estacionamento por unidade habitacional, podendo estar localizada dentro da própria unidade, em bolsões de estacionamento frontal, nos fundos ou no subsolo (não podem ser instaladas nas vias de acesso);
3. A via particular de circulação de veículos interna ao conjunto deve ter largura mínima de 7,00 m (sete metros), sendo que 1 (um) metro de um dos lados deve ser destinado à circulação de pedestres.

Artigo 82: O projeto do Conjunto Residencial deve contemplar:

- I - Arborização e tratamento das áreas de uso comum não ocupadas por edificações;
- II - Drenagem das águas pluviais, seguindo as diretrizes fornecidas pelo órgão municipal competente;
- III - Sistema de distribuição de água e coleta de águas servidas e esgoto sanitário;
- IV - Pavimentação das vias internas, seguindo as diretrizes fornecidas pelo órgão municipal competente;
- V - Iluminação das áreas externas comuns.

Artigo 83: No caso de unidades autônomas situadas em duas ou mais zonas distintas, será aplicado o regime urbanístico previsto para a zona em que a maioria das unidades autônomas está localizada.

Parágrafo único: Se as unidades autônomas estiverem **igualmente** divididas entre diferentes zonas, será aplicado o regime urbanístico da zona que possuir maior potencial construtivo.

SEÇÃO VII - DOS CONDOMÍNIOS COMERCIAIS E INDUSTRIAIS

Art. 84: Os empreendimentos comerciais e industriais, regidos pelo artigo 8º da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e organizados sob o regime jurídico de condomínio especial, devem ser constituídos por edificações destinadas ao uso comercial e/ou industrial, agrupadas horizontal ou verticalmente em uma ou mais unidades autônomas. Esses empreendimentos devem obrigatoriamente dispor de espaços de utilização comum, caracterizados como bens de condomínio do conjunto, a serem aprovados de acordo com a legislação aplicável, observando as 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

disposições:

I- O terreno deve ter frente e acesso para vias oficiais de circulação de veículos com faixa de rolamento igual ou superior a 12,00m (doze metros);

II - O sistema viário interno do conjunto deve se conectar ao sistema viário oficial, proporcionando continuidade e acesso livre às vias do entorno;

III - As vias internas de interesse local, áreas destinadas a pedestres e áreas verdes são consideradas bens de condomínio do conjunto;

IV - As quadras internas não devem ter comprimento superior a 200m (duzentos metros);

V - Deve ser prevista uma vaga de estacionamento para veículos por unidade autônoma, acrescido de um acréscimo de dez por cento para visitantes. Essas vagas podem estar localizadas na própria unidade, em bolsões de estacionamento ou subsolo;

VI - A via de circulação interna para pedestres deve ter largura mínima de 2,00m (dois metros) e declividade máxima de 12% (doze por cento). Acima dessa inclinação, deve ser prevista uma solução por escadaria, com acesso adequado para portadores de deficiência;

VII - A via particular de circulação de veículos interna ao conjunto deve ter largura mínima de 8,00m (oito metros), além de pelo menos 2,00m (dois metros) destinados à circulação de pedestres. A declividade máxima permitida é de 15% (quinze por cento);

VIII - No projeto do Conjunto, podem ser previstas áreas comuns destinadas a guarita, portaria e zeladoria.

§ 1º: A concessão de licença para construção em uma gleba com área superior de 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados) para uma ou mais edificações em regime de condomínio ou propriedade indivisa, está sujeita à reserva mínima de 7% (sete por cento) de espaço destinado exclusivamente ao lazer, o qual deve ser demarcado no projeto.

§ 2º: Os usos urbanísticos permitidos para os Conjuntos Comerciais e Industriais serão determinados de acordo com as zonas indicadas no Anexo 2.

SEÇÃO VIII - DAS DISPOSIÇÕES PARA APROVAÇÃO DE PROJETOS DE CONJUNTOS RESIDENCIAIS, COMERCIAIS E INDUSTRIAIS

Art. 85: Para a aprovação de projetos de conjuntos residenciais, comerciais e industriais em Capela do Alto, os interessados devem seguir o seguinte procedimento:



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

Primeira Etapa: Aprovação Prévia dos Projetos Urbanísticos e Arquitetônicos - nesta etapa deve ser obtida a aprovação prévia dos projetos urbanísticos e arquitetônicos das unidades residenciais, comerciais ou industriais propostas, mediante a apresentação dos seguintes documentos do Projeto Arquitetônico e Urbanístico:

a) Planta de localização contendo, no mínimo:

- I) Identificação do Conjunto dentro da malha urbana, com a representação de arruamentos, rios, canais e outros elementos para facilitar a identificação da área;
- II) Orientação do norte magnético.

b) Planta de situação contendo, no mínimo:

- I) Delimitação das divisas do Conjunto e seus confrontantes;
- II) Curvas de nível com intervalo de 1,00m (um metro);
- III) Localização de cursos d'água, bosques, mananciais e outros elementos topográficos relevantes;
- IV) Indicação do uso predominante a que o conjunto se destina;
- VI) Projeto executivo das áreas construídas;
- VII) Projeção das edificações já existentes, quando aplicável, indicando área e tipo de construção;
- VIII) Localização e dimensões das áreas privativas, quando aplicável;
- IX) Via particular de circulação de veículos interna ao conjunto;
- XI) Indicação das áreas de lazer, devidamente cotadas;
- XII) Linhas de transmissão de energia e adutoras.

c) Projeto das vias de circulação contendo:

- I) Dimensões lineares e angulares;
- II) Perfis longitudinais e transversais de todas as vias.

d) Projeto Paisagístico, envolvendo o planejamento das áreas verdes, jardins, praças, arborização, instalação de mobiliário urbano e outros elementos visando o paisagismo do condomínio.

Segunda Etapa: Aprovação dos Projetos Complementares de Infraestrutura - após a obtenção da aprovação prévia dos Projetos Urbanísticos e Arquitetônicos, os interessados devem apresentar os seguintes documentos para a aprovação dos projetos complementares de infraestrutura:



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) Projeto de terraplenagem, quando aplicável, contendo:

I) Planta de Terraplenagem, utilizando como base o projeto urbanístico e arquitetônico, inclusive na mesma escala com indicação das curvas de nível de metro em metro; estaqueamento das vias a cada 20 (vinte) metros com a cota do eixo da pista em cada estaca; traçado das cristas e saias dos taludes de corte e aterro projetados para a abertura das vias e estruturas de contenção; e setas indicando o sentido do escoamento das águas pluviais nas vias;

II) Perfis longitudinais e transversais com o "greide" do terreno;

III) Projeto de corte do terreno;

IV) Volume de corte ou aterros;

VI) Projeto de recuperação dos taludes, incluindo drenagem superficial com canaletas de pé e crista do talude;

VII) Indicação de áreas de empréstimo para aterro.

b) Projeto de Infraestrutura, contendo:

I) Projeto da rede de drenagem de águas pluviais até o seu lançamento em corpo hídrico ou até a conexão com o sistema público existente;

II) Projeto do sistema de abastecimento de água e do sistema de esgoto sanitário externo aprovado pela concessionária local;

III) Projeto do sistema de abastecimento de água e do sistema de esgoto sanitário interno do condomínio.

IV) Projeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação condominial, aprovado pela concessionária de energia elétrica competente.

Parágrafo único: Após a aprovação dos projetos complementares pelo órgão competente, os projetos arquitetônicos e urbanísticos devem retornar à prefeitura para a aprovação definitiva.

§ 1º Além dos requisitos mencionados neste artigo, a Prefeitura Municipal pode exigir a obtenção de licença ambiental dos órgãos competentes e a apresentação de outros documentos considerados necessários para esclarecimento e andamento adequado do processo.

§ 2º Os projetos de conjuntos residenciais, comerciais e industriais podem ser alterados, total ou parcialmente, mediante proposta do interessado e nova aprovação da Prefeitura Municipal, desde que o Habite-se ou Alvará de Utilização ainda não tenha sido expedido.



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

§ 3º As unidades internas dos condomínios estão isentas de recuo frontal, porém o condomínio em si não está isento.

§ 4º As diretrizes estabelecidas terão validade máxima de 180 (cento e oitenta) dias, após os quais o empreendedor deverá iniciar um novo processo.

Art. 86: Para pré-análise da proposta, o interessado deve apresentar o projeto em formato eletrônico e uma cópia impressa. O projeto final deve ser entregue também em formato eletrônico e 4 (quatro) cópias impressas.

Art. 87: A expedição do Habite-se ou Alvará de Utilização para conjuntos residenciais, comerciais e industriais está condicionada à realização, pelo interessado, das seguintes obras:

- I - Execução definitiva das vias de circulação e pavimentação;
- II - Instalação da rede de drenagem das águas pluviais;
- III - Implantação do sistema de abastecimento de água;
- IV - Implantação da rede de distribuição de energia elétrica com iluminação condominial.
- V – Implantação do sistema de esgoto sanitário;
- VI - Construção da totalidade das unidades propostas;
- VII - Construção da área de lazer;
- VIII - Arborização.

SEÇÃO IX - DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS DOS ARRUAMENTOS EM CONDOMÍNIOS

Art. 88: Entende-se como logradouro ou via de circulação privativa, para fins desta lei complementar, o espaço destinado à circulação de pedestres e veículos para acesso às edificações pertencentes a conjuntos residenciais, comerciais e industriais.

Parágrafo único: As vias de circulação privativas, que não possuem saída, devem ser providas de praças de retorno com raio igual ou superior à largura da faixa de rua.

Art. 89: As obras de implantação das vias de circulação e dos equipamentos de uso comum, assim como sua manutenção, são de responsabilidade exclusiva do empreendedor ou do condomínio. A Administração Municipal não é responsável pela prestação de serviços urbanos de qualquer natureza relacionados a essas áreas.

Art. 90: Para portarias, são exigidos os seguintes requisitos:



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 - Caso haja uma edificação destinada à portaria do conjunto, esta pode ser localizada junto ao alinhamento, desde que possua uma área igual ou superior a 5,00 m² (cinco metros quadrados) e seja dotada de instalação sanitária.

II - Se houver uma cobertura para proteção de veículos, a área não será incluída no cálculo da área da portaria.

III - No caso de existirem várias portarias, as demais podem ser dispensadas de instalação sanitária e ter uma área inferior a 5,00 m² (cinco metros quadrados).

SEÇÃO X - DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 91: Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal a definição das diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário.

§ 1º Para elaboração das diretrizes mencionadas neste artigo, o interessado deve apresentar ao setor competente da Prefeitura Municipal o título de propriedade do imóvel ou documentação equivalente, IPTU ou ITR, e 4 (quatro) cópias rigorosamente iguais do levantamento planialtimétrico cadastral, elaborado, em coordenadas UTM (referenciada ao Sistema Geodésico Brasileiro – SIRGAS2000), em escala 1:1.000 sendo aceitas outras escalas, caso necessário, contendo:

I. Delimitação gráfica do perímetro da área total do empreendimento, apresentando todos os dados existentes, tais como: metragens lineares das linhas do perímetro, rumos ou azimutes, confrontantes, curvas de nível de metro em metro, com determinação das cotas múltiplas de 5 (cinco) metros, representação gráfica do norte magnético com data (NM) ou norte verdadeiro (NV) e malha de coordenadas com 10 x 10 cm de lado.

II. Sistema viário lindeiro à gleba;

III. Caminhos, construções, linhas de drenagem natural, cursos d'água, vegetações, árvores isoladas, linhas de transmissão de energia, adutoras, emissários, linhas de recalque de esgoto, se existirem.

§ 2º A planta deve abranger a totalidade do imóvel, mesmo que o interessado seja proprietário de uma área maior do que aquela a ser loteada.

§ 3º Todas as vias do projeto devem ser assinadas pelo proprietário ou representante legal, bem como por um responsável técnico legalmente habilitado, com indicação do respectivo registro no CREA/CAU da região e inscrição municipal.

§ 3º Além dos documentos acima, o interessado poderá apresentar um projeto urbanístico, 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

proposta preliminar para a ocupação da área.

Art. 92: O setor competente da Prefeitura Municipal emitirá diretrizes para o loteamento, indicando na planta apresentada:

I - As vias de circulação existentes e/ou projetadas, pertencentes ao sistema viário básico do município, relacionadas ao loteamento pretendido, que devem ser respeitadas;

II - A localização aproximada dos terrenos destinados à implantação de áreas livres de uso público e equipamentos comunitários;

III - A(s) zona(s) de uso predominante, com indicação dos usos compatíveis.

Parágrafo único: As diretrizes expedidas têm validade máxima de 180 (cento e oitenta) dias, após os quais o empreendedor deve iniciar um novo processo.

Art. 93: Para a aprovação de projetos de loteamentos no Município de Capela do Alto, os interessados devem seguir o seguinte procedimento:

Primeira Etapa: Aprovação Prévia dos Projetos Urbanísticos, mediante a apresentação dos seguintes documentos:

a) Cópia das diretrizes;

b) Certidão atualizada do Registro de Imóveis;

c) IPTU ou ITR;

d) Certidão Negativa de Débitos de IPTU ou Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imóvel Rural;

e) **Projeto Urbanístico**, em coordenadas UTM (referenciada ao Sistema Geodésico Brasileiro – SIRGAS2000), em escala 1:1000, sendo aceitas outras escalas, contendo:

- Delimitação gráfica do perímetro da área total do empreendimento, apresentando todos os dados existentes, tais como metragens lineares das linhas do perímetro, rumos ou azimutes, confrontantes.
- Curvas de nível de metro em metro, com identificação das curvas múltiplas de 5 (cinco) metros;
- Representação gráfica do norte magnético com data (NM) ou norte verdadeiro (NV);
- Malha de coordenadas com 10 x 10 cm de lado;
- Todas as áreas resultantes do projeto de parcelamento do solo, deverão ser identificadas com suas características e confrontações, localizações, dimensões, logradouro e números;
- Indicação das faixas *non aedificandi* em linha tracejada nas porções projetadas para obras de saneamento e drenagem, exceto no limite entre áreas com usos diferentes, que deverão ser representadas em linhas contínuas;



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

- Indicação do sentido de escoamento das águas pluviais;
- Indicação das vias públicas, dos raios de curvatura bem como de seu desenvolvimento e identificação dos pontos de estaqueamento, a cada 20 (vinte) metros, e dos pontos de cruzamentos das vias projetadas;
- Indicação das larguras das ruas (e calçadas) e dos dispositivos de retorno (raios e calçadas);
- Perfis transversais de todas as vias de circulação;
- Representação gráfica das ruas adjacentes oficiais (existentes ou projetadas) que se articulam ou confrontam com o plano de loteamento.
- Vias projetadas que terminam em Área Verde, Sistema de Lazer e Área Institucional, obrigatoriamente devem ser dotadas de dispositivos de retorno;
- Indicação das faixas não edificáveis sob as linhas de alta tensão, adutoras, coletoras de esgoto, oleodutos ou gasodutos limítrofes ou no interior dos empreendimentos, bem como as áreas situadas ao longo das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias;
- Indicação das porções territoriais atinentes a áreas remanescentes;
- Indicação das faixas non aedificandi, conforme a legislação específica (Federal, Estadual e Municipal);
- Quadro de localização, contendo: Identificação do loteamento dentro da malha urbana, com a representação de arruamentos, rios, canais e outros elementos para facilitar a identificação da área e orientação do norte magnético.
- Localização de cursos d'água, vegetação e outros elementos topográficos relevantes;

Art. 94: A Prefeitura após a análise do projeto urbanístico apresentado, estando o mesmo de acordo, emitirá a Certidão de Conformidade, vinculada ao Projeto Urbanístico pré-aprovado, para que o interessado, submeta a aprovação do loteamento junto ao Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais – GRAPROHAB.

Art. 95: Após a obtenção da anuência do GRAPROHAB, o interessado solicitará a Prefeitura Municipal de Capela do Alto, apresentando os seguintes documentos:

- Requerimento solicitando a aprovação final do loteamento;
- Matrícula atualizada do imóvel;
- Cadastro do imóvel junto a Prefeitura Municipal de Capela do Alto;
- Certidão Negativa de Débitos do imóvel;
- Certificado GRAPROHAB;
- 4 (quatro) vias do Projeto Urbanístico com a aprovação do GRAPROHAB;



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 (quatro) vias do Memorial Descritivo e Justificativo com a aprovação do GRAPROHAB;
- 4 (quatro) vias do Memorial Descritivo dos lotes e das Áreas Públicas;
- 4 (quatro) vias do Projeto de Drenagem de Águas Pluviais;
- 4 (quatro) vias do Projeto de Terraplenagem;
- 4 (quatro) vias do Projeto de Arborização;
- 4 (quatro) vias do Projeto de Pavimentação;
- ART/RRT dos projetos apresentados;
- ART/RRT referente a responsabilidade pela execução das obras de infraestrutura;
- É facultado ao interessado, a apresentação do orçamento das obras de infraestrutura, o cronograma físico – financeiro, a indicação dos bens a serem dados em garantia para a execução das obras de infraestrutura, bem como a avaliação dos referidos bens, visando o caucionamento de bens em garantia a execução das obras de infraestrutura.

§ 1º Os projetos arquitetônicos necessários para o desenvolvimento do loteamento, como portarias e outras edificações, se aplicáveis, poderão ser submetidos para aprovação de forma paralela ao processo de aprovação do projeto urbanístico principal, sem interferir no andamento deste último.

Art. 96: A escala das plantas do projeto deve ser de, no mínimo, 1:1.000 (um para mil), seguindo as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Todas as peças do projeto devem ser assinadas pelo proprietário ou representante legal e por um responsável técnico legalmente habilitado, com registro no CREA/CAU da região e com guia de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) dos projetos e execução das obras.

Art. 97: A Prefeitura Municipal tem um prazo de 45 (quarenta e cinco) dias para decidir sobre sua aprovação. Esse prazo começa a ser contado a partir da data de protocolo na Prefeitura Municipal.

Art. 98: Após a aprovação do loteamento ou desmembramento, o empreendedor deve realizar o registro imobiliário correspondente, dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, conforme a legislação federal. O não cumprimento desse prazo resultará na caducidade da aprovação.

Art. 99: A Prefeitura não será responsável por eventuais diferenças de medidas dos lotes ou quadras em relação às medidas dos loteamentos aprovados.

Art. 100: Os projetos de loteamento ou desmembramento podem ser alterados, total ou parcialmente, mediante proposta do interessado, com a anuência dos compradores dos lotes afetados e aprovação da Prefeitura e dos órgãos competentes.

Art. 101: Após a registro do loteamento, o sistema viário, os espaços livres de uso público e as institucionais passam a fazer parte do patrimônio 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

SEÇÃO XI -DO DESMEMBRAMENTO

Art. 102: Para desmembramento que resultem em menos de 10 (dez) lotes, com exceção de desmembramentos contíguos ou sucessivos, o interessado deverá comprovar a existência de infraestrutura, que é constituída equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação.

§ 1º As vias de circulação deverão contar com guias, sarjetas e pavimentação asfáltica.

§ 2º A comprovação da existência de esgotamento sanitário e abastecimento de água potável implantadas e com capacidade para o atendimento do desmembramento em aprovação, se dará através da manifestação da concessionária do município.

§ 3º Para desmembramento que resultem mais de 10 (dez) lotes, o interessado deverá apresentar Declaração de Não Enquadramento no artigo 8º do Decreto Estadual 66960/2022, emitida pelo Grupo de Análise de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais.

§ 4º Em caso do desmembramento não se enquadrar para receber a Declaração de Não Enquadramento, o mesmo deve se submeter obrigatoriamente à análise do Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais - GRAPROHAB, para fim de emissão de Certificado de Aprovação.

Art. 103: Em caso de desmembramento de uma área igual ou superior a 20.000,00 m² (Vinte mil metros quadrados), a Prefeitura Municipal exigirá que 5% (cinco por cento) da área da gleba seja reservada para uso público, em local definido pela própria Prefeitura Municipal de Capela do Alto.

§ 1º O **Art. 103** não se aplica se o terreno objeto de parcelamento já destinou 5% à Prefeitura de Capela do Alto em processos anteriores de parcelamento do solo, em casos de divisão de glebas, partilha entre herdeiros ou divisão amigável entre condôminos.

Art. 104: É requisito obrigatório para o desmembramento o cumprimento dos usos, gabaritos, área de solo natural, recuos e outras limitações urbanísticas estabelecidas nesta Lei e nas demais legislações pertinentes como a Lei de Zoneamento.

Art. 105: Todos os lotes resultantes do desmembramento devem ter frente para via ou logradouro público, respeitando a testada mínima da zona de uso, onde o desmembramento está inserido.

Art. 106: Para obter a aprovação do projeto de desmembramento, o interessado deve apresentar um requerimento à Prefeitura Municipal de Capela do Alto, anexando os seguintes documentos:



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 - Título de propriedade do imóvel a ser desmembrado;
- II – Certidão Negativa de Débitos Municipais;
- III - Planta do imóvel em escala mínima de 1:1.000 (um para mil) ou 1:500 (um para quinhentos), contendo:
 - a) Indicação das vias existentes e confrontantes com o imóvel;
 - b) Divisão pretendida dos lotes, com as medidas de cada divisa e a área de cada parcela resultante;
 - c) Dimensões angulares básicas com levantamento planialtimétrico do terreno a ser desmembrado;
- IV - Anotação de responsabilidade técnica do profissional competente.

SEÇÃO XII - DAS DISPOSIÇÕES PARA CONCESSÃO DO TERMO DE VERIFICAÇÃO E EXECUÇÃO DE OBRAS DE LOTEAMENTOS

Art. 107: Após a conclusão das obras, o interessado pode solicitar o Termo de Verificação e Execução de Obras (TVEO), apresentando os seguintes documentos:

- I – Matrícula do Cartório de Registro de Imóveis;
- II – Atestado de Conclusão emitido pela concessionária responsável pelo sistema de abastecimento de água e pelo sistema de esgoto sanitário do município;
- III – Documento que comprove a conclusão das obras da rede de distribuição de energia e iluminação pública emitido pela concessionária responsável, que poderá ser substituído, pela constatação por parte da Prefeitura Municipal, do funcionamento da iluminação pública.

Parágrafo único: O setor competente da Prefeitura Municipal realizará uma vistoria no local e, caso seja constatado o cumprimento das exigências, emitirá o Termo de Verificação e Execução de Obras (TVEO).

Art. 108: Quando a execução do projeto de loteamento não for imediata, o proprietário do loteamento firmará um compromisso com a Prefeitura Municipal para sua execução, no prazo máximo de 4 (quatro) anos prorrogáveis por mais 4 (quatro) anos, de acordo com o estabelecido art. 18 V da Lei Federal 6766, seguindo um cronograma de obras aprovado pela Prefeitura Municipal. Nesse compromisso, o proprietário deverá fornecer uma garantia correspondente, ao valor do orçamento das obras de infraestrutura do loteamento, que pode ser realizada das seguintes formas:



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 Lotes do próprio loteamento.

2º Outros bens imóveis do empreendedor ou de terceiros.

3º Fiança bancária.

4º Seguro garantia.

Art. 109: O empreendedor só pode vender lotes do empreendimento após o registro do mesmo perante ao Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 110: Após a publicação do decreto de aprovação do projeto de parcelamento do loteamento ou a emissão do Alvará o proprietário deverá fixar no local uma placa indicativa contendo o nome do empreendimento, do empreendedor e do responsável técnico, juntamente com o número de registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), ou o Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), o número do decreto de aprovação ou do alvará de aprovação, a quantidade de lotes do empreendimento, o prazo de execução com a data de início e a informação de que as construções só serão liberadas após a conclusão das obras de infraestrutura e a vistoria da Prefeitura Municipal.

Art. 111: O empreendedor é obrigado a realizar, no mínimo, as seguintes obras e instalações urbanas:

I - Numeração e demarcação das vias, das áreas públicas e dos lotes.

II – Abertura das vias de circulação e respectiva.

III – Implantação da rede de drenagem de águas pluviais até o seu lançamento em corpo hídrico ou até a conexão com o sistema público existente.– Implantação de rede de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública em LED e suas conexões com o sistema público existente.

VI – Pavimentação asfáltica do sistema viário interno, das vias lindeiras ao loteamento e da via de acesso ao loteamento caso a mesma não seja pavimentada, incluindo guias e sarjetas extrusadas.

VII- Sistema de abastecimento de água e suas conexões com o sistema público existente de acordo com projeto aprovado pela concessionária.

VIII - Sistema de esgotamento sanitário e suas conexões com o sistema público existente de o acordo com projeto aprovado pela concessionária.

IX - Arborização dos passeios públicos.

X – Sinalização vertical e horizontal, no sistema viário do loteamento.

XI - Calçadas nas áreas nas áreas verde e sistemas de lazer.



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

XII– Demais obras necessárias para a implantação do projeto aprovado.

§ 1º Os sistemas de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica e iluminação pública também devem cumprir outras exigências técnicas estabelecidas pela concessionária ou órgão competente.

§ 2º As obras mencionadas neste artigo devem ser executadas sob a responsabilidade do empreendedor, somente após a aprovação dos projetos e a emissão do Decreto de Aprovação ou Alvará. Essa aprovação deve seguir o orçamento das obras de infraestrutura e um cronograma físico-financeiro proposto pelo empreendedor e aprovado pela Prefeitura. Os prazos para execução devem ser contados a partir do registro do parcelamento.

Art. 112: Caso o empreendedor não cumpra as obrigações estabelecidas no **Art.111** dentro do prazo determinado para a execução das obras e melhorias, a Prefeitura executará a hipoteca e utilizará o valor arrecadado para realizar as melhorias mencionadas.

Art. 113: Após a conclusão de todos os serviços e obras exigidos, o interessado poderá solicitar a liberação da caução junto à Prefeitura Municipal.

Parágrafo único. À medida que os serviços e obras exigidos forem concluídos, a Prefeitura Municipal poderá, mediante requerimento, liberar proporcionalmente os lotes que foram caucionados.

Art. 114: Conforme o ART. 22 § 3 da Lei nº 6766, a individualização dos lotes no cadastro imobiliário municipal em nome do adquirente ou compromissário comprador, nos casos de lotes comercializados, ocorrerá somente após a emissão do Termo de Verificação e Execução de Obras (TVEO). A partir desse momento, o Município iniciará a cobrança individual do IPTU (Imposto sobre Propriedade Territorial Urbana).

§ 1º Até a individualização no cadastro imobiliário municipal, o IPTU será calculado sobre a área total do loteamento.

§ 2º Exclusivamente para o recolhimento do ITBI – Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis, o município abrirá um cadastro individualizado para fins tributários. Esse cadastro permanecerá inativo até a emissão do Termo de Verificação e Execução de Obras (TVEO).

CAPÍTULO V: Das Penalidades

SEÇÃO I - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 115: O descumprimento das disposições desta Lei acarretará a aplicação de penalidades, conforme estabelecido neste Capítulo. O processo administrativo referente a infrações deve seguir as diretrizes previstas nesta 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 Quando houver infração às disposições desta Lei, serão aplicadas penalidades ao responsável, de acordo com as disposições deste Capítulo.

§ 2º O infrator de qualquer norma desta Lei deve receber uma notificação prévia, pessoalmente ou por correio físico ou eletrônico com aviso de recebimento, para regularizar a situação no prazo máximo de 30 (trinta) dias, exceto nos casos em que prazos menores sejam estabelecidos neste Capítulo.

Art. 116: Em caso de reincidência, o valor da multa previsto nas seções subsequentes será progressivamente aumentado, acrescentando-se ao último valor aplicado o valor básico respectivo.

§ 1º Para fins desta Lei, considera-se reincidência:

I - A prática, pela mesma pessoa física ou jurídica, de nova infração da mesma natureza, relacionada ao mesmo estabelecimento ou atividade;

II - A continuidade do descumprimento desta Lei, mesmo após a punição pela mesma infração.

§ 2º O pagamento da multa não implica regularização da situação.

§ 3º A multa será automaticamente aplicada a cada 30 (trinta) dias, até que o interessado solicite uma inspeção para comprovar a regularização da situação.

Art. 117: A aplicação das penalidades previstas neste Capítulo não impede que o Poder Executivo inicie a ação judicial necessária para a demolição da obra irregular, conforme o Código de Processo Civil.

SEÇÃO II - DAS PENALIDADES POR INFRAÇÕES A NORMAS DE PARCELAMENTO

Art. 118: Realizar um parcelamento sem a devida aprovação do órgão executivo municipal resultará na notificação imediata do proprietário ou de qualquer responsável para que pare imediatamente as obras. Além disso, o proprietário fica obrigado a iniciar o processo de regularização do empreendimento dentro de 5 (cinco) dias úteis seguintes.

§ 1º Em caso de descumprimento das obrigações mencionadas no caput, o notificado ficará sujeito, sucessivamente, às seguintes penalidades:

I - Multa no valor de R\$ 200,00 (duzentos reais) por metro quadrado do parcelamento irregular;

II - Embargo da obra, caso a mesma continue após a aplicação da multa, com apreensão das máquinas, equipamentos e veículos utilizados no local das obras;

III - Multa diária no valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais) em caso de descumprimento 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

embargo.

§ 2º Caso o parcelamento já esteja concluído e a obrigação mencionada no caput não seja cumprida, o notificado ficará sujeito, sucessivamente, às seguintes penalidades:

- I - Multa no valor de R\$ 200,00 (duzentos reais) por metro quadrado do parcelamento irregular;
- II - Interdição do local;
- III - Multa diária no valor de R\$ 600,00 (seiscentos reais) em caso de descumprimento da interdição.

Art. 119: A falta de registro do parcelamento do solo ensejará a notificação do proprietário para que dê entrada no processo junto ao cartório competente dentro de 5 (cinco) dias úteis seguintes.

Parágrafo único: em caso de descumprimento da obrigação mencionada no caput, o notificado ficará sujeito, sucessivamente, às seguintes penalidades:

- I - Multa no valor de R\$ 300,00 (trezentos reais) por metro quadrado do parcelamento irregular;
- II - Embargo da obra ou interdição do local, conforme o caso, com aplicação simultânea de multa diária no valor de R\$ 400,00 (quatrocentos reais).

SEÇÃO III -DAS PENALIDADES POR INFRAÇÕES A NORMAS DE EDIFICAÇÕES

Art. 120: O acréscimo irregular de área em relação ao Coeficiente de Aproveitamento (CA) sujeita o proprietário do imóvel ao pagamento de multa. O valor da multa será calculado multiplicando-se o valor do metro quadrado do terreno pelo número de metros quadrados acrescidos e pelo respectivo CA.

§ 1º Se a área irregularmente acrescida for na cobertura, o valor da multa será aumentado em 50% (cinquenta por cento).

§ 2º O valor do metro quadrado do terreno será definido de acordo com a Planta Genérica de Valores utilizada para o cálculo do ITBI.

Art. 121: A construção de unidades além do permitido sujeita o proprietário da edificação a multa correspondente a 40% (quarenta por cento) do valor de cada unidade acrescida, calculado conforme os critérios utilizados para o cálculo do ITBI.

Art. 122: O não cumprimento dos parâmetros mínimos referentes ao coeficiente de ocupação e à taxa de permeabilidade sujeita o proprietário do imóvel ao pagamento de multa no valor equivalente a R\$ 200,00 (duzentos reais) por metro quadrado ou fração de área irregular.



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. 123: A invasão dos recuos frontais, afastamentos laterais estabelecidos nesta Lei ou invasão de espaços públicos sujeita o proprietário do imóvel ao pagamento de multa no valor equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por metro quadrado ou fração de área invadida, calculado a partir da limitação imposta.

Parágrafo único. Além da multa, o infrator deverá providenciar a demolição da área invadida.

Art. 124: A construção de edificação sem a aprovação do projeto arquitetônico sujeita o proprietário, cumulativamente, às seguintes penalidades:

- I - Multa no valor equivalente a R\$ 5,00 (Cinco reais) por metro quadrado de área edificada;
- II - Embargo da obra ou interdição da edificação, até que seja regularizada.

Parágrafo único. A aplicação das penalidades previstas no caput não exclui a aplicação de penalidades por desrespeito aos parâmetros urbanísticos estabelecidos nesta Lei.

Art. 125: A execução de área de estacionamento em desconformidade com o disposto nesta Lei implica o pagamento de multa no valor equivalente a R\$ 2.000,00 (dois mil reais) por vaga a menos, no caso de número de vagas inferior ao exigido por esta Lei.

SEÇÃO IV - DAS PENALIDADES POR INFRAÇÕES A NORMAS DE LOCALIZAÇÃO DE USOS E DE FUNCIONAMENTO DE ATIVIDADES

Art. 126: O funcionamento de estabelecimento em desconformidade com os preceitos desta Lei resultará na notificação para encerrar as atividades irregulares em um prazo de 10 (dez) dias.

§ 1º O não cumprimento da obrigação mencionada no caput acarretará:

- I - Pagamento de multa diária no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais);
- II - Interdição do estabelecimento ou da atividade após 5 (cinco) dias de incidência da multa.

§ 2º O valor da multa diária mencionada no parágrafo anterior será acrescido do valor básico:

- I - A cada 30 (trinta) dias de incidência da multa, caso não ocorra a interdição;
- II - A cada 5 (cinco) dias de descumprimento da interdição.

§ 3º No caso de atividade poluente, conforme definido pela legislação ambiental, a apreensão ou a interdição da fonte poluidora será aplicada cumulativamente com a primeira multa.

§ 4º Para atividades em que haja perigo iminente, definido como situações que representem risco 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

vida, segurança de pessoas, meio ambiente ou patrimônio, o valor da multa diária será de R\$ 5.000,00 (Cinco mil reais), podendo ocorrer a interdição imediata, juntamente com a aplicação da multa.

§ 5º Para os fins deste artigo, perigo iminente refere-se a situações em que exista um risco imediato à vida, segurança de pessoas, meio ambiente ou patrimônio, conforme evidenciado no auto de infração respectivo.

SEÇÃO V - DA PENALIDADE APLICÁVEL ÀS DEMAIS INFRAÇÕES

Art. 127: Pelo descumprimento de outros preceitos desta Lei não especificados nas seções anteriores, o infrator deve ser punido com multa no valor equivalente a R\$ 1.000,00 (mil reais).

SEÇÃO VI - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 128: Os projetos de loteamento ou desmembramento que já estiverem em processos de aprovação ou aprovados pela Prefeitura na data da publicação desta Lei serão regidos pela legislação anterior.

Art. 129: Os projetos residenciais, comerciais e industriais que já estiverem aprovados pela Prefeitura na data da publicação desta Lei serão regidos pela legislação anterior.

Art. 130: Os requerimentos de aprovação de plantas de construções devidamente protocolados no período de 30 (trinta) dias após a vigência desta Lei serão analisados e terão sua aprovação baseada nos parâmetros da legislação anterior. Os respectivos alvarás de construção terão validade de 6 (seis) meses, após os quais perderão o seu efeito.

Art. 131: As determinações desta Lei não substituem nem isentam a obediência às normas federais, estaduais e municipais que visam assegurar condições sanitárias, de iluminação, ventilação, insolação, circulação interna para todos os tipos de edificações, independentemente das zonas ou setores em que são construídas.

Art. 132: O licenciamento de determinadas atividades, especialmente indústrias, postos de abastecimento de combustíveis, depósitos de gás e outros produtos inflamáveis, tóxicos ou explosivos, está sujeito a legislação específica e requer a prévia aprovação dos órgãos competentes em matéria ambiental.

Art. 133: Os casos omissos serão analisados pela Prefeitura de Capela do Alto.

§ 1º As descrições dos perímetros das zonas de uso do solo e o detalhamento por quarteirões



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

constam do mapa informatizado, que pode ser obtido pelos interessados por meio da Prefeitura Municipal de Capela do Alto.

Art. 134: Fazem parte integrante desta Lei os seguintes anexos:

Anexo 1 – Macrozoneamento

Anexo 2 - Zoneamento

Anexo 3 - Tabela de Usos Admitidos

Anexo 4 - Tabela de Vagas e Estacionamentos

Art. 135: Esta Lei entrará 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.

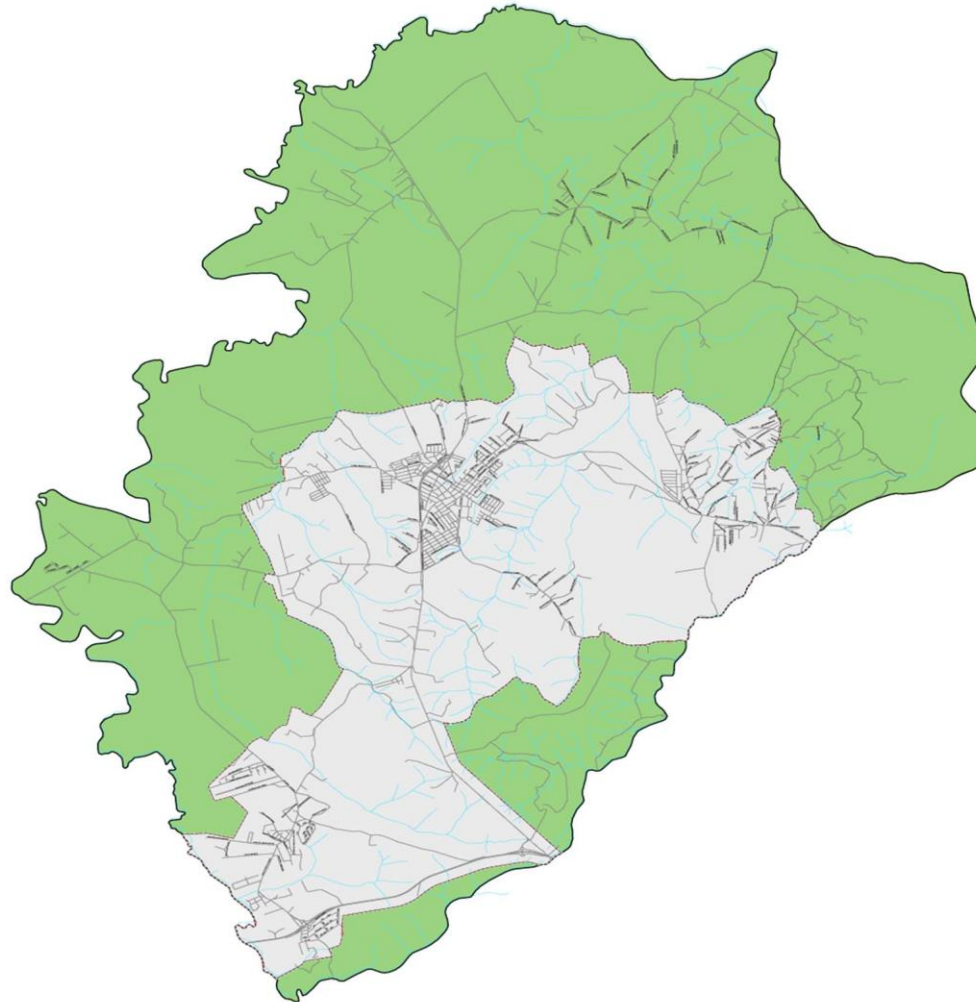
VALDIR APARECIDO DE MORAIS
SECRET. ADMINISTRATIVO




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 DO MACROZONEAMENTO



Macrozoneamento
Município de Capela do Alto
Projeto de Lei nº



Capela do Alto

Cidade

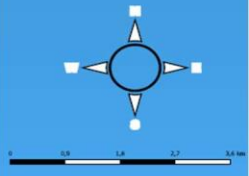
- Perímetro Urbano
- Capela do Alto Perímetro Muni
- Hidrografias
- EMI (Estrada Municipal Implantada)
- EMP (Estrada Municipal Pavimentada)
- EEP (Estrada Estadual Pavimentada)
- EET (Estrada Estadual Implantada)
- Quadrantes Atualizados

Macrozoneamento

- MacroZona Urbana
- MacroZona Rural

FONTES :

- Prefeitura de Capela do Alto/ Plano Dire
- 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 3 – TABELA DE USOS

SIGLA	ZONAS DE USO	ÁREA MÍNIMA DO LOTE (m²)	TESTADA MÍNIMA DO LOTE	TAXA DE OCUPAÇÃO - TO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO - 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 4 – 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 / 50 m ²
Supermercados com área construída	01 vaga / 50 m ²
Entrepósitos e depósitos atacadistas	01 vaga / 60 m ²
Edifícios para escritórios ou consultórios	01 vaga / 80 m ²
Prontos-socorros, clínicas e laboratórios de análises	01 vaga / 80 m ²
Instituições privadas de ensino de 3º Grau	01 vaga / 100 m ²
Escolas de ginástica, dança e congêneres	01 vaga / 80 m ²
Restaurantes, choperias, casas noturnas, teatros e cinemas	01 vaga / 80 m ²
Agências de bancos	01 vaga / 50 m ²
Hotéis	01 vaga / 02 aptos
Hospitais, sanatórios e congêneres, exclusive públicos	01 vaga / 05 leitos
Farmácias e drogarias	01 vaga / 50 m ²
Demais usos	01 vaga / 80 m ²