



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

www.capeladoalto.sp.gov.br | www.imprensaoficialmunicipal.com.br/capela_do_alto

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 1 de 136

SUMÁRIO

Poder Executivo	2
Atos Oficiais	2
Leis	2
Decretos	135
Licitações e Contratos	136
Dispensas	136
Revogação / Anulação	136
Cotação	136

EXPEDIENTE

O Diário Oficial do Município de Capela do Alto, veiculado exclusivamente na forma eletrônica, é uma publicação das entidades da Administração Direta e Indireta deste Município, sendo referidas entidades inteiramente responsáveis pelo conteúdo aqui publicado.

ACERVO

As edições do Diário Oficial Eletrônico de Capela do Alto poderão ser consultadas através da internet, por meio do seguinte endereço eletrônico: www.capeladoalto.sp.gov.br Para pesquisa por qualquer termo e utilização de filtros, acesse www.imprensaoficialmunicipal.com.br/capela_do_alto As consultas e pesquisas são de acesso gratuito e independente de qualquer cadastro.

ENTIDADES

Prefeitura Municipal de Capela do Alto

CNPJ 46.634.077/0001-14

Praça São Francisco, 26

Telefone: (15) 3267-8800

Site: www.capeladoalto.sp.gov.br

Diário: www.imprensaoficialmunicipal.com.br/capela_do_alto

Câmara Municipal de Capela do Alto

CNPJ 60.120.193/0001-46

Praça São Francisco, 60

Telefones: (15) 3267-1346 | (15) 3267-1517 | (15) 3267-2176

Site: www.camaracapeladoalto.sp.gov.br



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 2 de 136

PODER EXECUTIVO

Atos Oficiais

Leis



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 Nº 2.353/2024

de 06 de novembro de 2024.

“Abre no orçamento vigente crédito adicional especial e dá outras providências”.

PÉRICLES GONÇALVES, Prefeito do Município de Capela do Alto, Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhes são conferidas por lei, **FAZ SABER** que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

Art. 1º - Fica aberto no orçamento vigente, um crédito adicional especial na importância de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais), distribuídos as seguintes dotações:

Suplementação (+)	120.000,00
02 05 03 DEPARTAMENTO DE SERVIÇOS PÚBLICOS	
669 15.452.0019.2021.0000 Manutenção e Expansão da Iluminação Pública Municipal	120.000,00
4.4.90.51.00 OBRAS E INSTALAÇÕES	F.R.: 0 91 00
91 TESOUROS – exercício anteriores	
100 044 RECURSOS ILUMINAÇÃO PÚBLICA	

Art. 2º - O crédito aberto na forma do artigo anterior será coberto com recursos provenientes de:

Superávit Financeiro:	120.000,00
Fontes de Recurso	
91 00	120.000,00

Art. 3º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Capela do Alto, aos 06 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



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 3 de 136



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 Nº 2.354/2024

de 06 de novembro de 2024.

“Abre no orçamento vigente crédito adicional especial e dá outras providências”.

PÉRICLES GONÇALVES, Prefeito do Município de Capela do Alto, Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhes são conferidas por lei, FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

Art. 1º - Fica aberto no orçamento vigente, um crédito adicional especial na importância de R\$ 194.825,30 (cento e noventa e quatro mil, oitocentos e vinte e cinco reais e trinta centavos), distribuídos as seguintes dotações:

Suplementação (+)	194.825,30
02 05 04 DEPARTAMENTO DE SERVIÇOS DE ESTRADAS DE RODAGEM MUNICIPAL	
668 26.782.0019.2022.0000 Manutenção DE Estradas de Rodagens	194.825,30
3.3.90.30.00 MATERIAL DE CONSUMO	
08 EMENDA PARL. INDIVIDUAIS*/LEGISL.MUNICIPAL	F.R.: 0 08 00
100 000 GERAL	

Art. 2º - O crédito aberto na forma do artigo anterior será coberto com recursos provenientes de:

ANULAÇÃO:	194.825,30
02 05 01 DEPARTAMENTO DE OBRAS E ENGENHARIA	
154 15.451.0019.1008.0000 Obras e Serviços	-194.825,30
3.3.90.30.00 OMATERIAL DE CONSUMO	
08 EMENDA PARL. INDIVIDUAIS*/LEGISL.MUNICIPAL	F.R.: 0 08 00
100 000 GERAL	

Art. 3º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Capela do Alto, aos 06 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



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 4 de 136



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

L E I Nº 2.355/2024

de 06 de novembro de 2024.

“Abre no orçamento vigente crédito adicional especial e dá outras providências”.

PÉRICLES GONÇALVES, Prefeito do Município de Capela do Alto, Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhes são conferidas por lei, **FAZ SABER** que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

Art. 1º - Fica aberto no orçamento vigente, um crédito adicional especial na importância de R\$ 606.413,67 (seiscentos e seis mil, quatrocentos e treze reais e sessenta e sete centavos), distribuídos as seguintes dotações:

Suplementação (+)	606.413,67
02 08 02 SETOR DE MÉDIA E ALTA COMPLEXIDADE AMBULATORIAL E HOSPITAL	
667 10.302.0027.2027.0000 Atenção e População p/ Procedimentos de Média e Alta Compl.	606.413,67
3.3.90.34.00 OUTRAS DESPESAS DE PESSOAL DECORRENTES DE CON	F.R.: 0 05 81
05 TRANSFERÊNCIAS E CONVÊNIOS FEDERAIS VINCULADOS	
801 019 Emenda Parl. 60030002-Com.de Assut. Soc	

Art. 2º - O crédito aberto na forma do artigo anterior será coberto com recursos provenientes de:

ANULAÇÃO:	606.413,67
02 08 02 SETOR DE MÉDIA E ALTA COMPLEXIDADE AMBULATORIAL E HOSPITAL	
649 10.302.0027.2027.0000 Atenção e População p/ Procedimentos de Média e Alta Compl.	606.413,67
3.3.90.39.00 OUTRAS DESPESAS DE TERCWEIROS – PESSOA JURÍDICA	F.R.. Grupo 0 05 81
05 TRANSFERÊNCIAS E CONVÊNIOS FEDERAIS VINCULADOS	
801 019 Emenda Parl. 60030002-Com.de Assut. Soc	

Art. 3º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Capela do Alto, aos 06 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



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 5 de 136



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

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

SUMÁRIO

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



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 6 de 136



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

SEÇÃO I - Disposições Gerais 43

SEÇÃO II - Loteamentos Urbanos e Desmembramentos 44

TÍTULO III: Dos Instrumentos da Política Urbana 51

CAPÍTULO I: Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória 53

CAPÍTULO II: Do IPTU Progressivo no Tempo e da Desapropriação com Pagamento em Títulos 54

CAPÍTULO III: Da Outorga Onerosa do Direito de Construir e Mudança de Uso 55

CAPÍTULO IV: Da Transferência do Direito de Construir 57

CAPÍTULO V: Das Operações Urbanas Consorciadas 58

CAPÍTULO VI: Do Direito de Preferência 60

CAPÍTULO VII: Áreas de Especial Interesse Social para Habitação 62

CAPÍTULO VIII: Do Estudo de Impacto de Vizinhança 62

CAPÍTULO IX: Projetos Especiais 64

TÍTULO IV: Da Gestão Política Urbana 65

CAPÍTULO I: Do Conselho Municipal do Plano Diretor 65

CAPÍTULO II: Controle e Revisão 66

CAPÍTULO III: Do Sistema Municipal de Informação 67

TÍTULO V: Das Disposições Finais e Transitórias 68

Anexo 1 – Mapa de Diretrizes Viárias 70

Anexo 2 – Macrozoneamento 71

Anexo 3 – Zoneamento 72

Anexo 4 – Tabela de Usos 73

Anexo 5 – Vagas de Estacionamento 74



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 7 de 136



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

LEI COMPLEMENTAR N° 118/2024

de 07 de novembro de 2024

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

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

TÍTULO I: CONCEITUAÇÃO GERAL, PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS E OBJETIVOS

CAPÍTULO I: Conceituação Geral e Princípios Fundamentais

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

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

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

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



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 8 de 136



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

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

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

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

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

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



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 9 de 136



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 10 de 136



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 11 de 136



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SUBSOLO: é qualquer pavimento situado abaixo do pavimento térreo;

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

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



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 12 de 136



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

terreno e sua área total;

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

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

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

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

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

CAPÍTULO II: Dos Objetivos Gerais

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

- I - Ordenar o uso do solo urbano e rural de maneira adequada e eficiente;
- II - Combater a especulação imobiliária;
- III - Garantir a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização, visando a melhoria da qualidade de vida, especialmente nos aspectos relacionados à saúde, educação, cultura, condições habitacionais, infraestrutura e serviços públicos, com o propósito de promover a inclusão social e eliminar as desigualdades;
- IV - Realizar a adequada urbanização dos espaços vazios e promover a integração dos territórios da cidade;
- V - Promover a produção de habitações de interesse social (HIS) com qualidade, garantindo o acesso a serviços e equipamentos públicos;
- VI - Estimular a utilização de imóveis não edificados, subutilizados ou desocupados;



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 13 de 136



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

VII - Definir áreas passíveis de adensamento e áreas não passíveis de adensamento, levando em consideração a capacidade da infraestrutura instalada e a preservação ambiental;

VIII - Estabelecer parâmetros de ocupação e parcelamento do solo, bem como critérios para a revisão da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, código de posturas e código de obras;

IX - Preservar e valorizar o patrimônio histórico-cultural, arquitetônico e ambiental-ecológico;

X - Conservar os recursos naturais, especialmente os recursos hídricos;

XI - Promover ações direcionadas à implementação da educação ambiental nas instituições de ensino do município;

XII - Promover o saneamento ambiental;

XIII - Estabelecer canais de participação popular na gestão da cidade;

XIV - Qualificar o espaço viário, melhorar a circulação de pessoas e o transporte de bens e mercadorias;

XV - Promover a integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, visando ao desenvolvimento socioeconômico do município;

XVI - Incentivar a recuperação da cobertura florestal do município, incluindo áreas de preservação permanente e reserva legal;

XVII - Descentralizar a gestão e o planejamento públicos, com o intuito de aproximar o cidadão da esfera de poder;

XVIII - Estimular e regular a atividade industrial, promovendo a atração de empresas;

XIX - Desenvolver e articular ações em conjunto com o Governo Federal e Estadual, visando à concretização de programas definidos nas Diretrizes e Estratégias das Políticas Setoriais; e

XX - Cooperar com o desenvolvimento da Região Metropolitana de Sorocaba.

CAPÍTULO III: Das Diretrizes e Estratégias das Políticas Setoriais

SEÇÃO I - DO PLANEJAMENTO MUNICIPAL

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

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



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 14 de 136



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

priorizando um atendimento adequado aos cidadãos;

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

SEÇÃO II - DA POLÍTICA URBANÍSTICA E AMBIENTAL

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

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

SEÇÃO III - DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO RURAL

10



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 15 de 136



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

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

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

SEÇÃO IV - DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

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

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

SEÇÃO V - DA POLÍTICA EDUCACIONAL

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



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 16 de 136



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

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

SEÇÃO VI - DA POLÍTICA CULTURAL, TURÍSTICA E ESPORTIVA

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

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

SEÇÃO VII - DA POLÍTICA DE PROMOÇÃO E ASSISTÊNCIA SOCIAL

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



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 17 de 136



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SEÇÃO VIII - DA POLÍTICA DE SEGURANÇA PÚBLICA

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

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

II - Expansão e manutenção da Guarda Municipal;

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



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 18 de 136



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

SECÇÃO IX - SISTEMA VIÁRIO, TRANSPORTE E MOBILIDADE URBANA

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

- I - Garantir a mobilidade adequada, segura e confortável a todos os cidadãos, bem como a acessibilidade a todas as áreas do município;
- II - Regularizar e legalizar, em conformidade com a legislação vigente, especialmente o Código Nacional de Trânsito, os transportes alternativos existentes, como táxi por aplicativo e mototáxi;
- III - Implementar melhorias no sistema de transporte coletivo urbano;
- VI - Desenvolver e articular ações para o fortalecimento dos transportes urbanos;
- V - Estabelecer terminais de transporte coletivo urbano;
- VI - Implementar programas de educação para o trânsito;
- VII – Construir anel viário interligando as principais rodovias que cortam o município a fim de evitar o tráfego de caminhões pesados na área central do município.

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

- I - **Vias locais:** para tráfego leve, acesso local ou áreas restritas. A largura mínima é de 12 metros, com uma pista de rolamento de 8 metros e uma calçada mínima de 2,0 metros.
- II - **Vias coletoras:** para tráfego médio, coleta e distribuição de tráfego entre vias rápidas ou arteriais. A largura mínima é de 14 metros, com uma pista de rolamento de 9 metros e uma calçada mínima de 2,5 metros.
- III - **Vias arteriais:** para tráfego pesado, interseções controladas por semáforos, acesso a lotes adjacentes e outras vias. A largura mínima é de 20 metros, com uma pista de rolamento de 15 metros e uma calçada mínima de 2,5 metros.
- IV-Avenida:** é uma via urbana projetada para o fluxo eficiente de tráfego, frequentemente caracterizada por sua largura considerável e capacidade de acomodar um volume significativo de veículos. Possui as seguintes características: largura mínima de 25 metros com pistas de rolamento de no mínimo 9 metros cada, canteiro central com o mínimo de 2,0 m e calçadas laterais de 2,5 metros.

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

14



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 19 de 136



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

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

V - Via Industrial: é uma categoria de via pública designada principalmente para 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 rolamento de 10,00 metros, canteiro central de 4,00 metros e calçadas de 3,00 metros.

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.

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

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

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

I - Implantação de linhas interbairros, baseada em estudos e pesquisas de origem e destino;

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

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



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 20 de 136



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

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

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

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

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

SEÇÃO X - DA POLÍTICA DE ACESSIBILIDADE

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

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



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 21 de 136



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

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

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

SEÇÃO XI - PATRIMÔNIO HISTÓRICO, ARQUITETÔNICO, ARQUEOLÓGICO E CULTURAL

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

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

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

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

SEÇÃO XII - HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

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

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



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 22 de 136



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

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

III - Assegurar a atuação contínua e sistemática do Governo Municipal, visando ao incremento do orçamento específico para este setor, de acordo com as prioridades estabelecidas no Plano Local de Habitação de Interesse Social;

IV - Articular a política de habitação de interesse social com as políticas sociais e ambientais, com o objetivo de promover a inclusão social das famílias beneficiadas;

V - Captar recursos junto às diversas fontes de financiamento destinadas à política habitacional, por meio de convênios e parcerias celebrados entre o município, os demais entes federativos, a iniciativa privada e por meio de cooperação técnica;

VI - Estimular a produção de Habitação de Interesse Social voltada a famílias com renda igual ou inferior a 03 (três) salários mínimos, seja por meio de promoção pública ou vinculada a ela;

VII - Estimular a produção de Habitação de Mercado Popular destinada a famílias com renda entre 03 (três) e 10 (dez) salários mínimos, por meio de promoção privada;

VIII - Promover o uso habitacional em áreas consolidadas e dotadas de infraestrutura, utilizando, quando necessário, os instrumentos previstos no Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

IX - Realizar ações de melhoria ou requalificação habitacional em áreas ocupadas por famílias de baixa renda, viabilizando-as de acordo com as características específicas da demanda;

X - Coibir novas ocupações por assentamentos habitacionais inadequados em áreas de preservação ambiental e de mananciais, em áreas remanescentes de desapropriação, em áreas de uso comum do povo e em áreas de risco, oferecendo alternativas habitacionais em locais apropriados e destinando essas áreas adequadamente;

XI - Garantir a capacitação e aprimoramento dos recursos institucionais, técnicos e administrativos voltados para a questão da habitação de interesse social;

XII - Desenvolver ações com agentes de âmbito regional, visando à oferta equilibrada de habitações de interesse social em toda a área de influência do Município de Capela do Alto.

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

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



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 23 de 136



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

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

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

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



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 24 de 136



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

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

SEÇÃO XIII - RESÍDUOS SÓLIDOS

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

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

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

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



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 25 de 136



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

a disposição final ambientalmente adequada dos rejeitos, seguindo essa ordem de prioridade;

IV - Estímulo à adoção de padrões sustentáveis de produção e consumo e bense serviços;

V - Incentivo à indústria da reciclagem, visando fomentar o uso de matérias- primas e insumos derivados de materiais recicláveis e reciclados;

VI - Gestão integrada de resíduos sólidos, em conformidade com as diretrizes estabelecidas no Plano Integrado de Resíduos Sólidos;

VII - Articulação entre as diferentes esferas do poder público e destas com o setorempresarial, para cooperação técnica e financeira na gestão integrada de resíduos sólidos;

VIII - Universalização do acesso aos serviços públicos de coleta seletiva de resíduos reutilizáveis e recicláveis;

IX - Capacitação técnica contínua na área de resíduos sólidos;

X - Regularidade, continuidade, funcionalidade e universalização dos serviços públicos de limpeza urbana e manejo de resíduos sólidos, com adoção de mecanismos gerenciais e econômicos que assegurem a recuperação dos custos dos serviços prestados, visando à sustentabilidade operacional e financeira, em conformidade com a **Lei Federal nº 11.445/2007**;

XI - Concessão de prioridade, nas contratações realizadas pelo poder público de Capela do Alto, para a aquisição de bens, contratação de serviços e execução de obras que observem critérios compatíveis com padrões de consumo social e ambientalmente sustentáveis;

XII – Estabelecimento de incentivo ao desenvolvimento de sistemas de gestão ambiental, social e empresarial, com o intuito de aprimorar os processos produtivos, em conformidade com as legislações aplicáveis;

XIII - Adoção de medidas voltadas para a recuperação de áreas degradadas em decorrência da disposição inadequada de resíduos sólidos.

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

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

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



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 26 de 136



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SEÇÃO XIV - DA INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS DE UTILIDADE PÚBLICA

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



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 27 de 136



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

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

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

SUBSEÇÃO I - DA ENERGIA E ILUMINAÇÃO PÚBLICA

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

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

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

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



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 28 de 136



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

IV - Reduzir o prazo de atendimento às demandas.

SUBSEÇÃO II - SISTEMA MUNICIPAL DE ESPAÇOS LIVRES

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

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

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

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

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

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

24



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 29 de 136



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

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

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

SUBSEÇÃO III - EDUCAÇÃO AMBIENTAL

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

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



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 30 de 136



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

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

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

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

SUBSEÇÃO IV - DRENAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 31 de 136



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

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

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

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

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

- I - Implantar sistemas de retenção temporária das águas pluviais;
- II - Realizar a desassoreamento, limpeza e manutenção dos cursos d'água, canais e galerias do sistema de drenagem;
- III - Promover parcerias entre o Poder Público e a iniciativa privada para a implementação das ações propostas;
- IV - Realizar campanhas de conscientização pública e incentivar a participação das comunidades no planejamento, implantação e operação das ações de combate a inundações.

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

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

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

- I - Reservatórios de retenção, podendo ser cobertos ou descobertos, com possibilidade de tratamento superficial adequado para uso como espaços livres de lazer quando vazios;
- II - Terrenos com superfície e subsolo permeáveis, mantidos por meio de ajardinamento ou pisos drenantes, em percentuais superiores aos mínimos exigidos pelas normas de ocupação da zona onde o empreendimento está situado;
- III - Combinações de reservatórios e terrenos permeáveis.



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 32 de 136



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

TÍTULO II: ORDENAMENTO MUNICIPAL DO USO DO SOLO

CAPÍTULO I: Do Ordenamento Territorial

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

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

SEÇÃO I - DO MACROZONEAMENTO

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

I - MZU - Macrozona Urbana: Compreende áreas que possuem infraestrutura, serviços e equipamentos públicos e comunitários, caracterizadas por maior densidade construtiva e populacional, exigindo uma qualificação urbanística adequada e que são propícias para atração de investimentos;

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

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

SEÇÃO II - SUBDIVISÃO TERRITORIAL DA MACROZONA URBANA

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

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

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



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 33 de 136



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 34 de 136



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

aos moradores vizinhos;

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

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

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

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

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

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

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

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



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 35 de 136



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

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

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

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

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

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

SEÇÃO III - SUBDIVISÃO TERRITORIAL DA MACROZONA RURAL

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

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

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

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



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 36 de 136



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

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

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

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



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 37 de 136



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

tradições culturais e estrutura produtiva diversificada;

V- Áreas de nascentes de bacias hidrográficas;

VI-Concentração de Chácaras de Recreio já consolidadas;

VII - Áreas com grande potencial turístico;

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

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

I - Recuperação urbana, social e ambiental;

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

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

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

V - Respeitar os usos consolidados;

VI - Impedir a ocorrência de parcelamentos clandestinos e irregulares;

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

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

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

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

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

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

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

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

XV - Consolidar a agricultura familiar;



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 38 de 136



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

XVI - Promover o associativismo e o cooperativismo;

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

XVIII - Promover trabalhos de educação ambiental na comunidade.

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

I - Proteção e preservação integral da Floresta de Ipanema, garantindo a manutenção de seus ecossistemas, espécies nativas e áreas de recarga hídrica;

II - Incentivo a utilização dos recursos naturais de forma sustentável, promovendo práticas agrícolas e florestais que minimizem os impactos ambientais e preservem a integridade dos ecossistemas;

III - Organização das atividades rurais e o controle do uso do solo, evitando ocupações irregulares e promovendo um desenvolvimento rural planejado e sustentável;

IV – Implementação de ações de educação ambiental voltadas para a conscientização da população sobre a importância da preservação da Floresta de Ipanema, estimulando a participação comunitária na sua conservação;

V - Proibição de atividades econômicas que causem impacto significativo ao meioambiente, como desmatamento, mineração, agricultura intensiva e pecuária extensiva. Serão permitidas atividades agroecológicas, turismo sustentável, pesquisa científica e ações de restauração ecológica;

VI - Controle rigoroso sobre o parcelamento do solo, visando evitar a especulação imobiliária e o adensamento populacional que possam comprometer a integridade ambiental da área;

VII – Implementação de ações de recuperação de áreas degradadas dentro da Floresta de Ipanema, com o objetivo de restaurar a vegetação nativa, recuperar nascentes e promover a conservação dos recursos hídricos;

VIII – Criação de um sistema de monitoramento e fiscalização efetivo para garantir o cumprimento das normas estabelecidas na Zona Rural 2, com ações periódicas de vistoria e punição para aqueles que violarem as regulamentações estabelecidas;

IX – Criação de incentivos e benefícios para proprietários rurais e comunidades locais que se engajarem na conservação da Floresta de Ipanema. Isenções fiscais, apoio técnico e linhas de



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 39 de 136



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

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

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

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

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

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

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

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



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 40 de 136



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

VI – Suprimento da região com infraestrutura, serviços públicos e equipamentos comunitários para atender a população já residente;

VII – Desenvolvimento de trabalhos de educação ambiental na comunidade;

VIII – Definição de parâmetros urbanísticos que sejam compatíveis com as características mencionadas;

IX – Solução dos conflitos de uso e ocupação do solo.

CAPÍTULO II: Classificação e Restrições de Usos

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

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

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

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

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



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 41 de 136



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

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

3. Terminais de Transportes de Cargas.

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

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

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

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

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



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 42 de 136



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

compreendem:

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

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

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

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

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

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

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



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 43 de 136



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I - Para Coeficiente de Aproveitamento (CA):

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

II - Para Taxa de Ocupação (TO):

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



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 44 de 136



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

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

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

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

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

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

CA = to/TO + (ca-1), onde:

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

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

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

a. Recuo frontal:

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



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 45 de 136



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

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

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

b. Recuos laterais e de fundo:

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

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

1. Para edificações de um pavimento: 1,50 metros;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 46 de 136



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

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

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

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

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

III - na Macrozona Rural:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

42



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 47 de 136



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

4,50 metros de comprimento.

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

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

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

CAPÍTULO III: Parcelamento do Solo

SEÇÃO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

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

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

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

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



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 48 de 136



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

SEÇÃO II - LOTEAMENTOS URBANOS E DESMEMBRAMENTOS

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

- I - No mínimo, 20% (vinte por cento) para áreas verdes e de espaços livres de uso público;
- II - No mínimo, 5% (cinco por cento) para uso institucional, destinada a equipamentos comunitários e urbanos;

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

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

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

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

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

- a) As áreas destinadas a espaços livres de uso público poderão ser compostas por áreas verdes e espaços de lazer, em conformidade com a legislação ambiental estadual;
- b) As áreas destinadas a equipamentos comunitários, de uso institucional, deverão atender aos seguintes requisitos:
 1. Preferencialmente, estar situadas em um único perímetro;
 2. Estar localizadas em locais que permitam sua plena utilização, considerando suas características técnicas;
 3. Possuir condições topográficas que garantam pleno acesso;
 4. Apresentar declividade máxima de 30%.



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 49 de 136



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 50 de 136



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

a) A transferência dessa área para local distinto ao do parcelamento, sob a condição de prévia aprovação pela Prefeitura Municipal de Capela do Alto.

b) A conversão dessa área em benfeitoria pública de valor correspondente, a ser realizada pelo empreendedor em local e prazo determinados pela autoridade municipal.

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

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

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

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

I - Uma faixa de área livre destinada ao uso público, com largura de 15,00 metros, formando uma barreira vegetal composta por árvores;

II - Uma via adjacente à faixa mencionada no inciso I deste artigo, que será utilizada como acesso aos lotes do empreendimento, conforme diretrizes estabelecidas pela Prefeitura de Capela do Alto.

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

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

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

I - Garantir a continuidade das vias locais, coletoras e de categorias superiores existentes ou projetadas, conforme as diretrizes estabelecidas pela Prefeitura de Capela do Alto;

II - Seguir as seções-padrão estabelecidas pela legislação em vigor ou pelas diretrizes expedidas pela Prefeitura de Capela do Alto.



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 51 de 136



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VII - realizar o plantio de árvores nas calçadas.

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

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

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

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

a) lotes provenientes do próprio empreendimento imobiliário;

b) moeda corrente nacional;



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 52 de 136



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 53 de 136



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 54 de 136



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

seguintes condições:

- I - Estejam totalmente cobertas por vegetação protegida pelas leis Federais, Estaduais ou Municipais;
- II - Sejam áreas alagadiças;
- III - Sejam insalubres, como locais onde resíduos foram descartados anteriormente e áreas contaminadas que representem risco para a saúde humana;
- IV - Apresentem condições de risco geológico-geotécnico.

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

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

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

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

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

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

50



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 55 de 136



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

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

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

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

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

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

TÍTULO III: DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

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

I - Instrumentos de planejamento:

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

II - Instrumentos jurídicos e urbanísticos:

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



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 56 de 136



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

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

III - Instrumentos de regularização fundiária:

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

IV - Instrumentos tributários e financeiros:

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

V - Instrumentos jurídico-administrativos:

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



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 57 de 136



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

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

VI - Instrumentos de democratização da gestão urbana:

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

CAPÍTULO I: Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória

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

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

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

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

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

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



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 58 de 136



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

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

§ 1º A notificação far-se-á:

I - Por funcionário do órgão competente do Executivo, ao proprietário do imóvel, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administrativa;

II - Por edital quando frustrada, por 03 (três) vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO II: Do IPTU Progressivo no Tempo e da Desapropriação

com Pagamento em Títulos

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

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



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 59 de 136



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

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

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

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

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

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

§ 2º O valor real da indenização:

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

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

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

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

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

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

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



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 60 de 136



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

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

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

V (Caut - Ca)

Ca

Onde:

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

Ca = taxa de aproveitamento máximo estipulado nesta Lei.

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

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

V (Tout - To)

To

Onde:

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

To = taxa de ocupação máximo estipulado nesta Lei.

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

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

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



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 61 de 136



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

CAPÍTULO IV: Da Transferência do Direito de Construir

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

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

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

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

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

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

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

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

Onde:

ACr = Área construída a ser recebida;

VTc = Valor venal do metro quadrado do terreno cedente;

CAc = Coeficiente de Aproveitamento Básico do terreno cedente; **CAr** = Coeficiente de Aproveitamento máximo do terreno receptor; **VTr** = Valor Venal do metro quadrado do terreno receptor;

Atc = Área total do terreno cedente.

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



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 62 de 136



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

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

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

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

CAPÍTULO V: Das Operações Urbanas Consorciadas

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

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

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

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

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

- I - Delimitação do perímetro da área de abrangência;



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 63 de 136



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

- II - Finalidade da operação e a exposição dos objetivos a serem alcançados;
 - III - Programa básico de ocupação da área e intervenções previstas;
 - IV - Estudo Prévio de Impacto Ambiental e de Vizinhança (EIV), na forma definida em legislação municipal específica;
 - V - Programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
 - VI - Solução habitacional dentro de seu perímetro ou vizinhança próxima, no caso da necessidade de remover os moradores;
 - VII - Garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor cultural e ambiental, protegidos por tombamento ou lei;
 - VIII - Contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios recebidos;
 - IX - Forma de controle e monitoramento da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil;
 - X - Conta ou fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos;
 - XI - Os índices urbanísticos e características de uso e parcelamento do solo estabelecidos especificamente para a área, bem como, as condições para sua adoção; - A equação financeira da operação, com o estabelecimento dos direitos e obrigações de cada interveniente.
- § 1º** Todas as Operações Urbanas deverão ser previamente enviadas para análise e parecer do Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial, o qual poderá propor ajustes e alterações no que couber.
- § 2º** Os recursos obtidos pelo Poder Público na forma do inciso VIII deste artigo serão aplicados exclusivamente no programa de intervenções, definido na lei de criação da Operação Urbana Consorciada.
- Art. 115:** A Outorga Onerosa do Direito de Construir das áreas compreendidas no interior dos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas reger-se-á, exclusivamente pelas disposições de suas leis específicas, respeitados os coeficientes de aproveitamento máximo para operações urbanas.
- Parágrafo único.** Os imóveis localizados no interior dos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas não são passíveis de receber o potencial construtivo transferido de imóveis não inseridos no seu perímetro.



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 64 de 136



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

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

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

CAPÍTULO VI: Do Direito de Preferência

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

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

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

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

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

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

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

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



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 65 de 136



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

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

- I - Proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado, contendo informações sobre o preço, condições de pagamento e prazo de validade;
- II - Endereço do proprietário para recebimento de notificações e outras comunicações;
- III - Certidão completa da matrícula do imóvel, expedida pelo cartório de registro de imóveis competente;
- IV - Declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, de que não existem quaisquer encargos ou ônus sobre o imóvel, incluindo aqueles de natureza real, tributária ou decorrentes de execução judicial.

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

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

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

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

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

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

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



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 66 de 136



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

CAPÍTULO VII: Áreas de Especial Interesse Social para Habitação

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

- I - Promover a regularização fundiária em assentamentos irregulares, em conformidade com a Legislação Federal pertinente;
- II - Viabilizar a construção de habitações de baixo custo.

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

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

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

CAPÍTULO VIII: Do Estudo de Impacto de Vizinhança

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

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

- I - Os empreendimentos industriais, com área construída superior a 2.000 m² (dois mil metros quadrados), localizados no Corredor CCI, bem como aqueles situados fora da Zona Industrial - ZI;
- II - Os condomínios de qualquer natureza, com área de terreno superior a 15.000 m² (quinze mil metros quadrados).



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 67 de 136



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

metros quadrados) ou com mais de 100 unidades;

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

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

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

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

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

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

IX - Os empreendimentos que solicitam mudança de uso;

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

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

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

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

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

I - Ampliação das redes de infraestrutura urbana;

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



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 68 de 136



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

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

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

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

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

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

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

IX - Preservação de áreas verdes.

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

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

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

CAPÍTULO IX: Projetos Especiais

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

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

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

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

I - Implementação de anel viário;



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 69 de 136



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

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

TÍTULO IV: DA GESTÃO POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO I: Do Conselho Municipal do Plano Diretor

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

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

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

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



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 70 de 136



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

Consorciadas;

VII - Acompanhar a implementação dos demais instrumentos urbanísticos;

VIII - Promover a integração das políticas setoriais;

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

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

XI - Convocar reuniões e audiências públicas;

XII - Elaborar e aprovar o regimento interno.

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

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

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

CAPÍTULO II: Controle e Revisão

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

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

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

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

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



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 71 de 136



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

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

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

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

I - Conferência da Cidade;

II - Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Territorial;

III - Debates, Audiências e Consultas públicas.

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

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

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

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

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

CAPÍTULO III: Do Sistema Municipal de Informação

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

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



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 72 de 136



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TÍTULO V

TÍTULO V: DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 73 de 136



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Capela do Alto, 07 de novembro de 2024

PÉRICLES GONÇALVES
PREFEITO MUNICIPAL

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

VALDIR APARECIDO DE MORAIS
SECRET. ADMINISTRATIVO

69



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 74 de 136

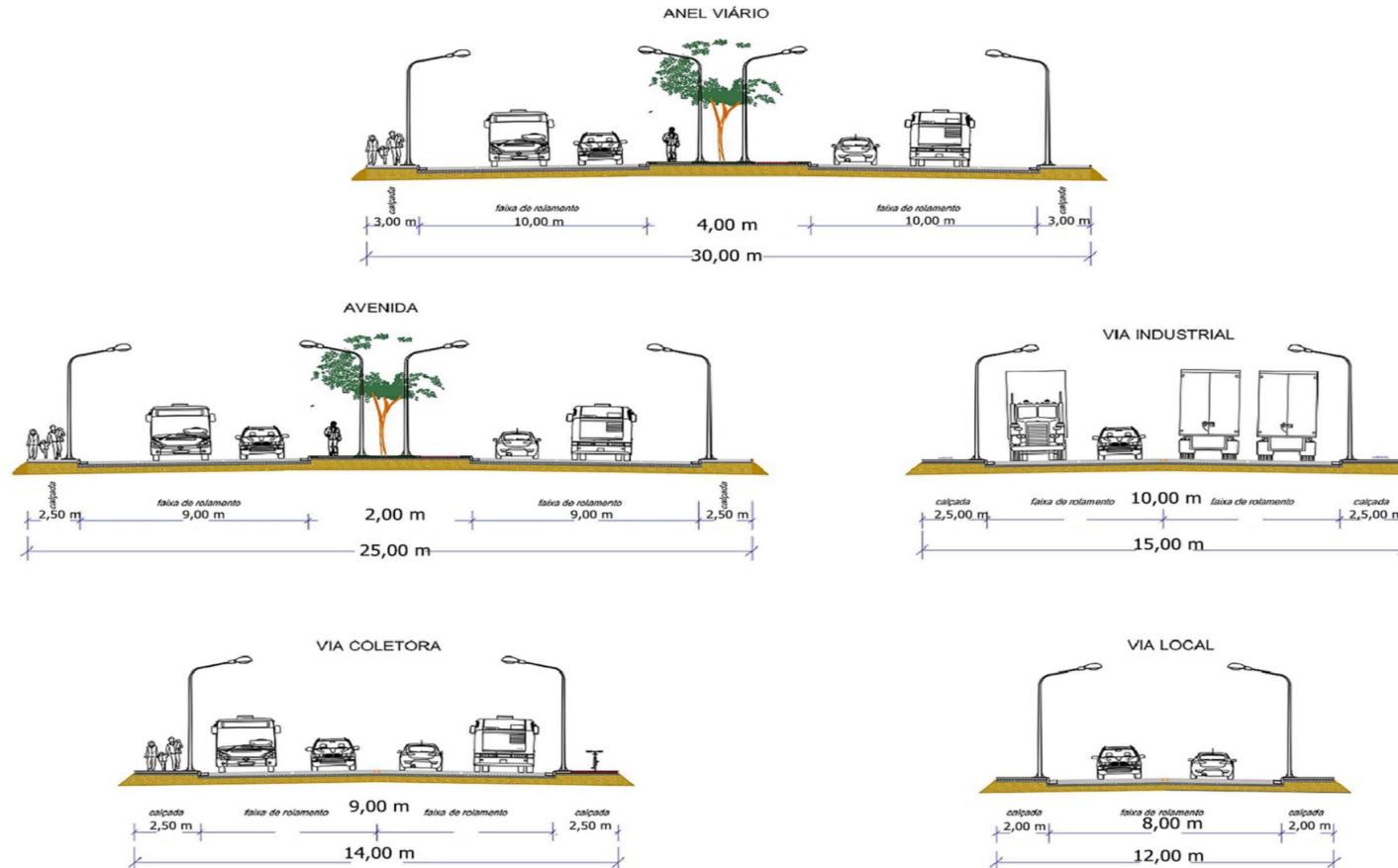


Anexo 1 – Mapa de Diretrizes Viárias

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

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





DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 75 de 136

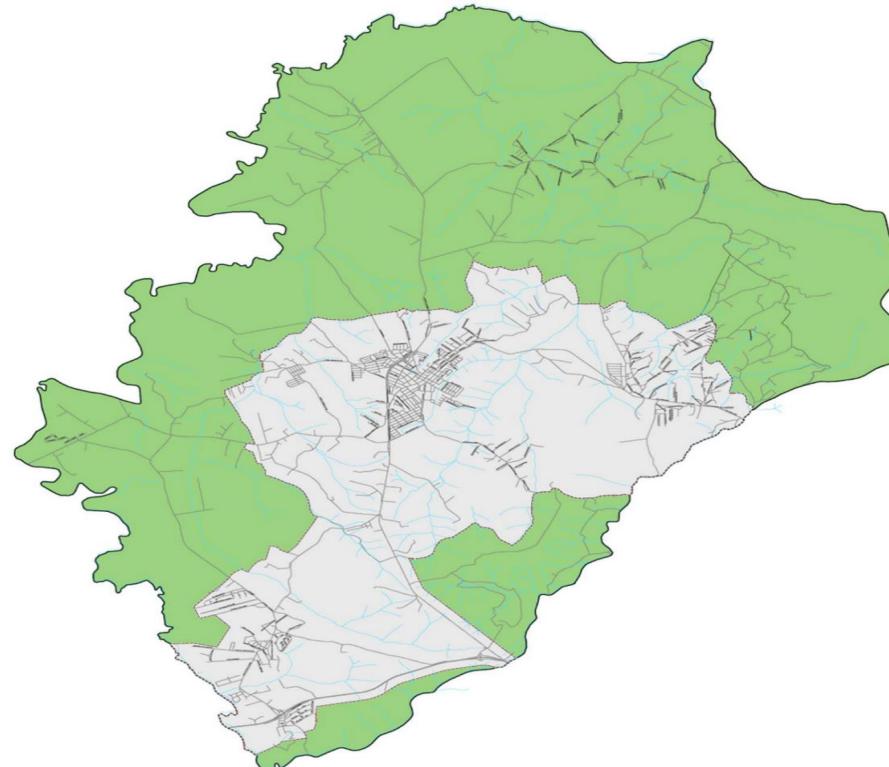


Anexo 2 – Macrozoneamento

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

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





DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 76 de 136

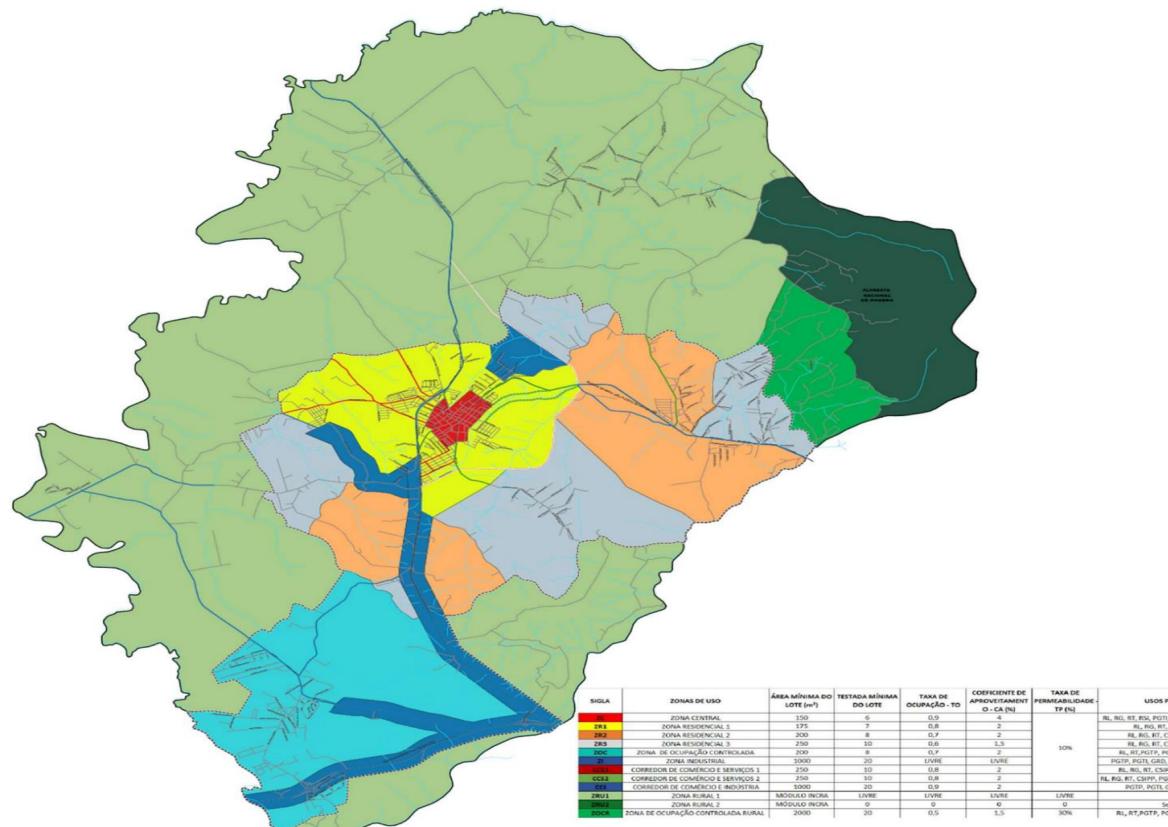


PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

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

Anexo 3 – Zoneamento





DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 77 de 136



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

Anexo 4 – Tabela de Usos

SIGLA	ZONAS DE USO	ÁREA MÍNIMA DO LOTE (m ²)	TESTADA MÍNIMA DO LOTE	TAXA DE OCUPAÇÃO - TO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO - 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, PGTI, 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		Sem Uso
ZRU2	ZONA RURAL 2	MÓDULO INCRA	0	0	0		RL, RT, PGTI, PGTI, TL, UAI, UE, AAP
ZOCR	ZONA DE OCUPAÇÃO CONTROLADA RURAL	2000	20	0,5	1,5	30%	



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 78 de 136



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

ESTADO DE SÃO PAULO

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

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

Anexo 5 – Vagas de Estacionamento

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



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 79 de 136



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



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 80 de 136



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



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 81 de 136



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 N° 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



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 82 de 136



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.



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 83 de 136



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.

DESCOBRO: 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 ópticos e outros de interesse público.

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



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 84 de 136



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 desdobra.

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.

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



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 85 de 136



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.



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 86 de 136



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:



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 87 de 136



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,



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 88 de 136



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 - comprehende 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.



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 89 de 136



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. Entrepastos, 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;



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 90 de 136



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 - Comércios, 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.



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 91 de 136



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



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 92 de 136



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,



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 93 de 136



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 remembados 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:



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 94 de 136



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.



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 95 de 136



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



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 96 de 136



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



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 97 de 136



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



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 98 de 136



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
Entrepastos 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,



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 99 de 136



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.



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 100 de 136



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.



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 101 de 136



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



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 102 de 136



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 aterrinar, 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.



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 103 de 136



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



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 104 de 136



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.



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 105 de 136



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.



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 106 de 136



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 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



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 107 de 136



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



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 108 de 136



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:



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 109 de 136



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 INDUSTRIALIS

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;



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 110 de 136



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 (quinquinhentos 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



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 111 de 136



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:

33



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 112 de 136



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



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 113 de 136



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



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 114 de 136



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:



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 115 de 136



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;
- V) Projeto executivo das áreas construídas;
- VI) Projeção das edificações já existentes, quando aplicável, indicando área e tipo de construção;
- VII) 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:



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 116 de 136



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;
- V) 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.



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 117 de 136



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:



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 118 de 136



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 planaltimétrico 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



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 119 de 136



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;



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 120 de 136



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;



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 121 de 136



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.



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 122 de 136



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:



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 123 de 136



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 planimétrico 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:



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 124 de 136



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 lindereiras 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 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.



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 125 de 136



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.



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 126 de 136



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 (seiscientos reais) em caso de descumprimento do



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 127 de 136



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.



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 128 de 136



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



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 129 de 136



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



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 130 de 136



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



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

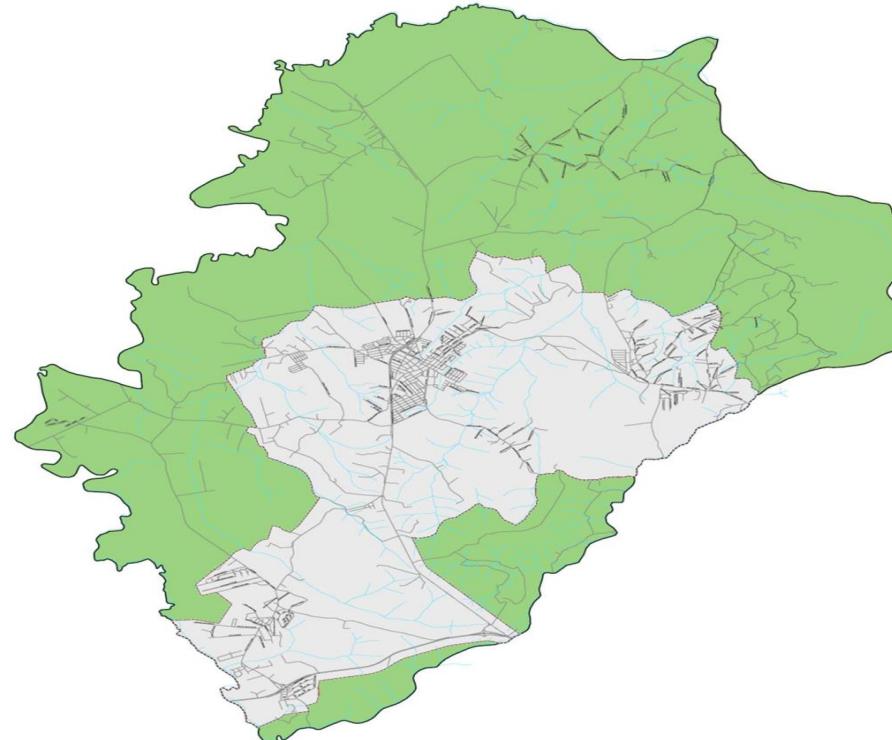
Página 131 de 136



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



53



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

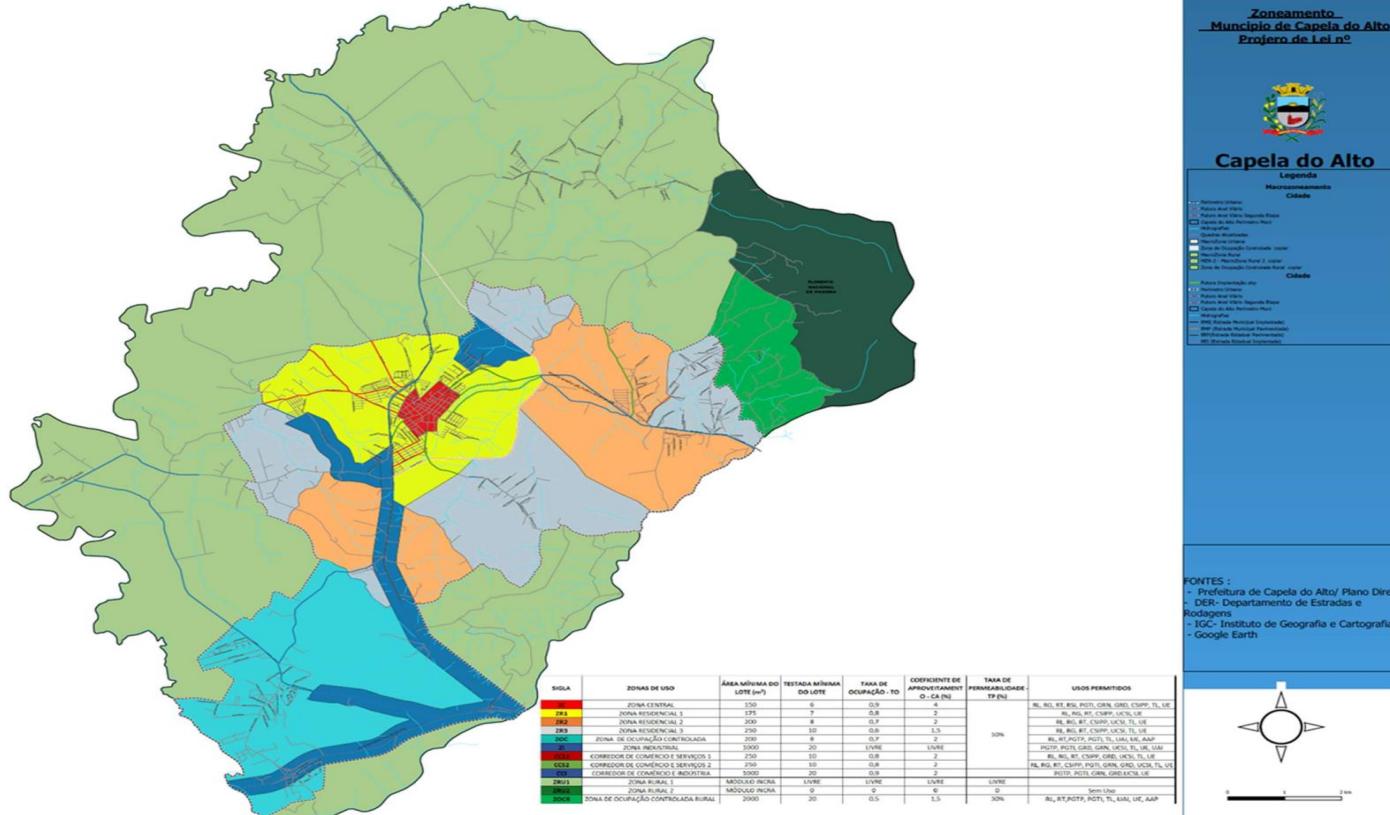
Página 132 de 136



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.capecaldoalto.sp.gov.br

ANEXO 2 – MAPA DO ZONEAMENTO





DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 133 de 136



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 (m ²)	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		
ZRU2	ZONA RURAL 2	MÓDULO INCRA	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



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 134 de 136



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
Entrepastos 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



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 135 de 136

Decretos



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

DECRETO N° 3.745/2024

de 29 de outubro de 2024.

"Dá nova redação ao Art. 1º do Decreto nº 3.741, de 21 de outubro de 2024".

PÉRICLES GONÇALVES, Prefeito do Município de Capela do Alto,
no uso de suas atribuições legais,

D E C R E T A:

Art. 1º - O Art. 1º do Decreto nº 3.741, de 21 de outubro de 2024,
passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 1º - Fica convocada a 1ª Conferência Municipal de Cultura de Capela do Alto, a ser realizada no dia 21 de novembro de 2024, das 08:00 às 17:00 horas, de forma 100% online por meio da plataforma Zoom. O link para acesso será disponibilizado no site oficial do município "www.capeladoalto.sp.gov.br", sob a coordenação do Departamento de Cultura."

Art. 2º - Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Capela do Alto, em 29 de outubro de 2024.

PERICLES
GONCALVES:10
670804819
Assinado de forma digital
por PERICLES
GONCALVES:10670804819
Data: 2024.10.30 14:40:41
-03'00'

PÉRICLES GONÇALVES
PREFEITO MUNICIPAL

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

VALDIR APARECIDO DE MORIAS
SECRET. ADMINISTRATIVO



DIÁRIO OFICIAL

MUNICÍPIO DE CAPELA DO ALTO

Conforme Lei Municipal nº 1.950, de 21 de setembro de 2018

Sexta-feira, 08 de novembro de 2024

Ano VII | Edição nº 1400

Página 136 de 136

Licitações e Contratos

Dispensas

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 199/2024 Dispensa 116/2024 TERMO DE RATIFICAÇÃO

Péricles Gonçalves, Prefeito do Município de Capela do Alto de acordo com o Parecer Jurídico. Ratifica e Homologa a dispensa de licitação com base no artigo 75 Inciso II da lei 14.133/21, com vistas à Dispensa de Licitação para contratação de empresa especializada para fornecimento e instalação de CFTV, incluindo equipamentos, materiais e serviços, na Policlínica Municipal e UBS Nova Capela.

Capela do Alto, 07 de Novembro de 2024.

Péricles Gonçalves - Prefeito Municipal

OS ORÇAMENTOS DEVERÃO SER ENVIADO VIA EMAIL:
compras.saude@capeladoalto.sp.gov.br.

O Edita/Aviso completo no site: www.capeladoalto.sp.gov.br maiores informações na Divisão de Licitações sito à Praça São Francisco nº 26 - centro - Capela do Alto/SP - tel. 15 3267-8811 ou pelo e-mail: compras.saude@capeladoalto.sp.gov.br.

Capela do Alto, 08 de Novembro de 2024.

Péricles Gonçalves - Prefeito Municipal.

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 207/2024 Dispensa 115/2024 TERMO DE RATIFICAÇÃO

Péricles Gonçalves, Prefeito do Município de Capela do Alto de acordo com o Parecer Jurídico. Ratifica e Homologa a dispensa de licitação com base no artigo 75 Inciso II da lei 14.133/21, com vistas à Dispensa de Licitação para aquisição de MATERIAIS TERPÊUTICOS para sala de Terapia Ocupacional.

Capela do Alto, 06 de Novembro de 2024.

Péricles Gonçalves - Prefeito Municipal

Revogação / Anulação

DIVISÃO DE LICITAÇÕES - ANULAÇÃO PROCESSO ADMINISTRATIVO nº 147/2024 PREGÃO ELETRÔNICO Nº 029/2024

OBJETO: Contratação de empresa especializada para fornecimento de serviços médicos plantonistas de urgência e emergência, em plantões de 12 (doze) horas presenciais, No Pronto Atendimento Municipal.

Acolho o parecer da Procuradoria Jurídica e o adoto como razão de decidir para ANULAR O PROCESSO LICITATÓRIO Nº 147/2024 em atendimento "ao art. 53, da Lei 9784/1999.

Capela do Alto, 07 de Novembro de 2024.

Péricles Gonçalves - Prefeito Municipal

Cotação

DIVISÃO DE LICITAÇÕES - AVISO DE CONTRATAÇÃO DIRETA / DISPENSA

PROCESSO ADMINISTRATIVO nº 224/2024

OBJETO: DP de licitação para aquisição de Móveis Hospitalares para uso nas Unidades do Departamento de Saúde.

INÍCIO DE RECEBIMENTO DOS ORÇAMENTOS:
11/10/2024 - Horas 08:00:00 RECEBIMENTO DE PROPOSTAS
ATÉ: 13/11/2024 - Horas 17:00:00