



PREFEITURA DE  
**CAPÃO BONITO**

# Audiência Pública

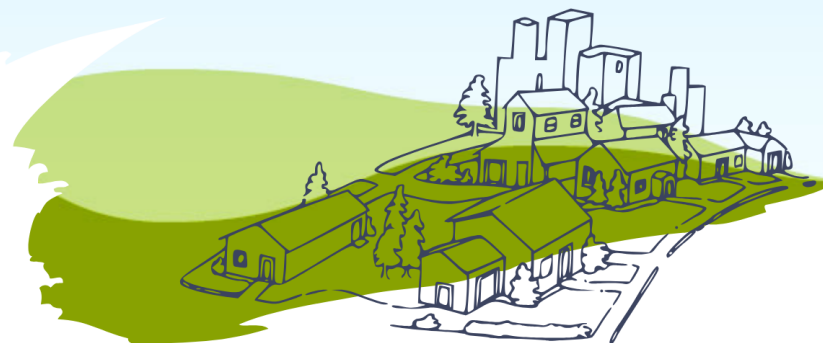
## Plano Diretor Municipal

CONTRIBUA COM A ATUALIZAÇÃO  
DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE  
CAPÃO BONITO - SP.

**DIA: 03/10/2023**

**HORÁRIO: 19H**

**LOCAL: CENTRO DE CONVENÇÕES JOEL  
LANDIM STORI PRAÇA CUNHA BUENO**



# CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL DE 1988

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor



**Audiência  
Pública**

Plano Diretor Municipal

03/10/2023

# CONTEXTUALIZAÇÃO

PLANO DIRETOR ANTERIOR: 2006

ATUALIZAÇÃO: 2019 - 2020 - 2022

AJUSTE/ATUALIZAÇÃO: 2023

## LEI COMPLEMENTAR Nº 285, DE 15 DE SETEMBRO DE 2022.

Institui o Plano Diretor do Município de Capão Bonito/SP e dá outras providências.

Art. 3º A política de ordenamento e desenvolvimento físico-territorial para o município contempla um cenário futuro e desejado para as próximas décadas.

...

§ 2º. **Propostas de ajustes e de atualização necessárias para melhor compreensão, interpretação e aplicação desta lei complementar poderão ser efetivadas,** ouvido o Conselho Municipal da Cidade e Territorial a partir de processos participativos, nos termos do artigo 40 da Lei Federal 10.257, de 2001.



**Audiência  
Pública**

Plano Diretor Municipal

03/10/2023

# PONTOS IDENTIFICADOS

01

INSERÇÃO DOS  
NOVOS  
LOTEAMENTOS  
NOS MAPAS

02

ATUALIZAÇÃO  
DE  
INSTRUMENTOS  
URBANÍSTICOS  
E ZONEAMENTO.

03

QUESTÕES  
CONSTRUTIVAS



**Audiência  
Pública**

Plano Diretor Municipal

03/10/2023

# 01

Inserção dos novos  
loteamentos nos  
mapas



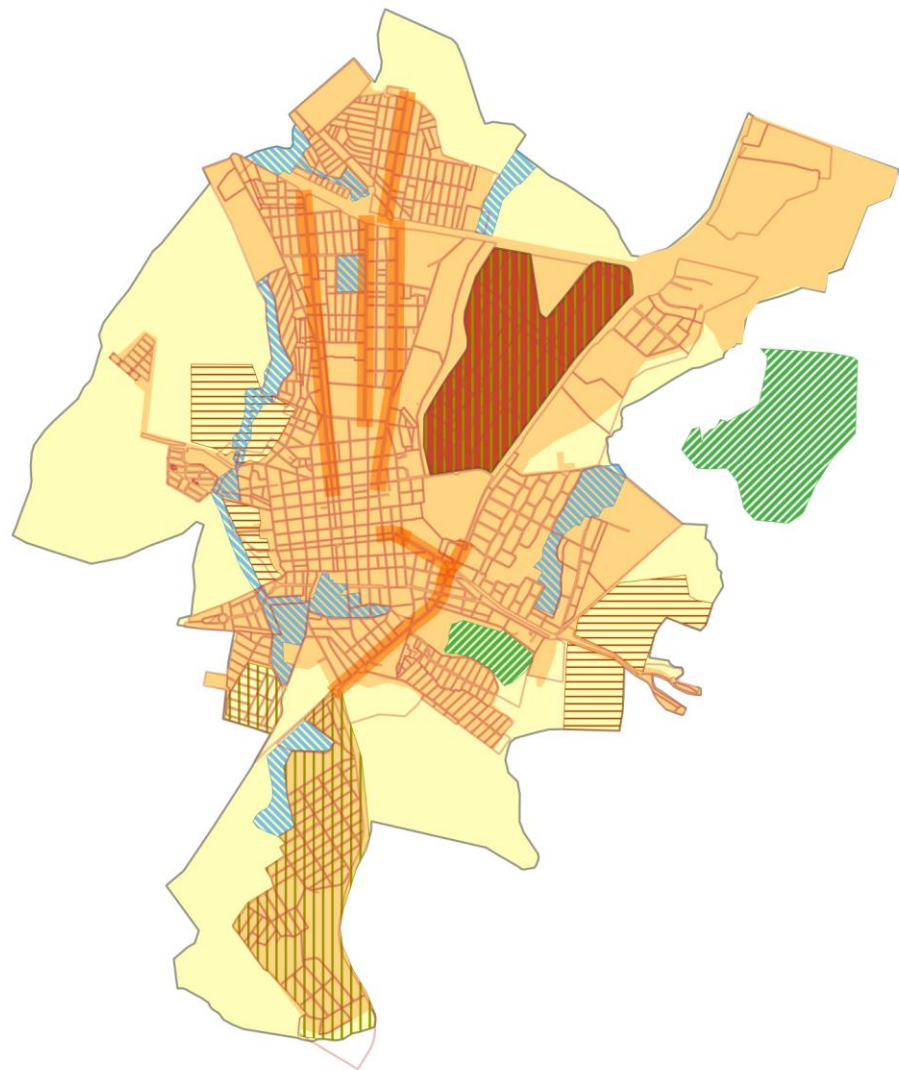
**Audiência  
Pública**

Plano Diretor Municipal

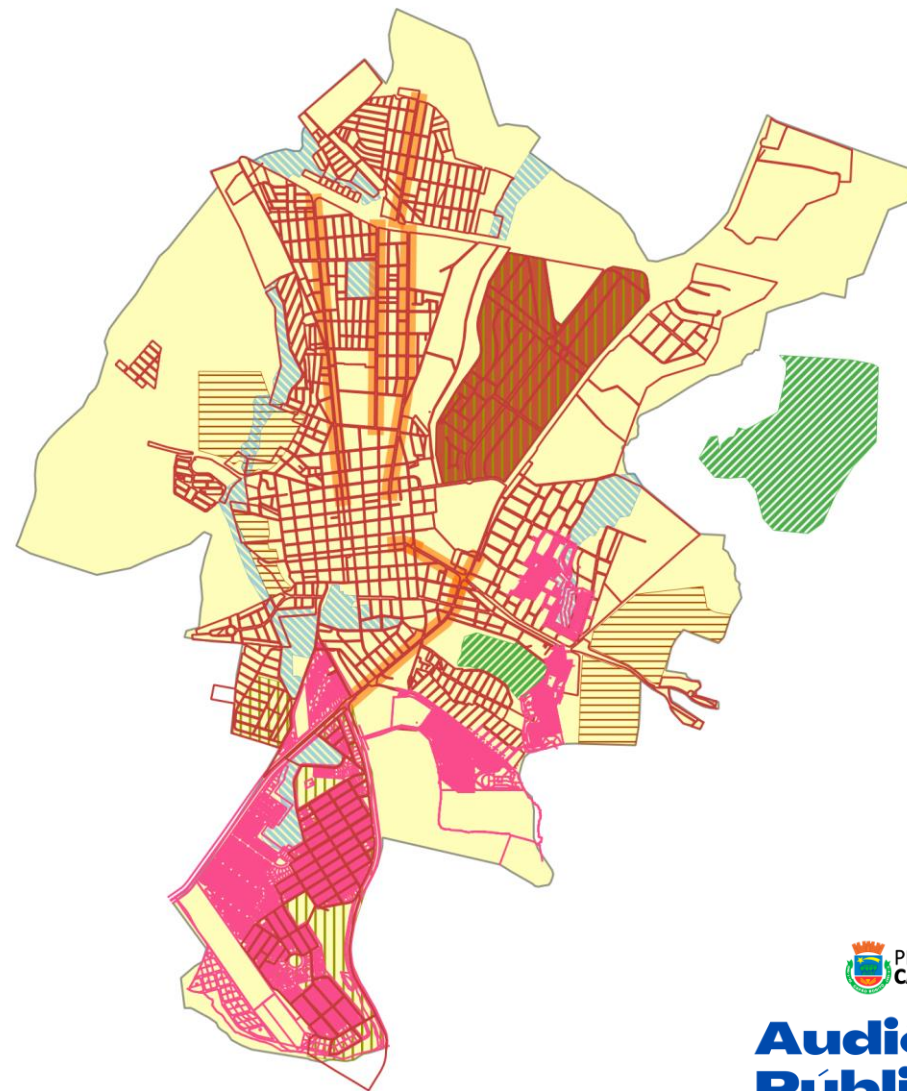
03/10/2023



# Inserção novos loteamentos



Atual



Proposta



**Audiência  
Pública**

Plano Diretor Municipal

03/10/2023

# 02

Atualização de  
instrumentos  
urbanísticos e  
zoneamento

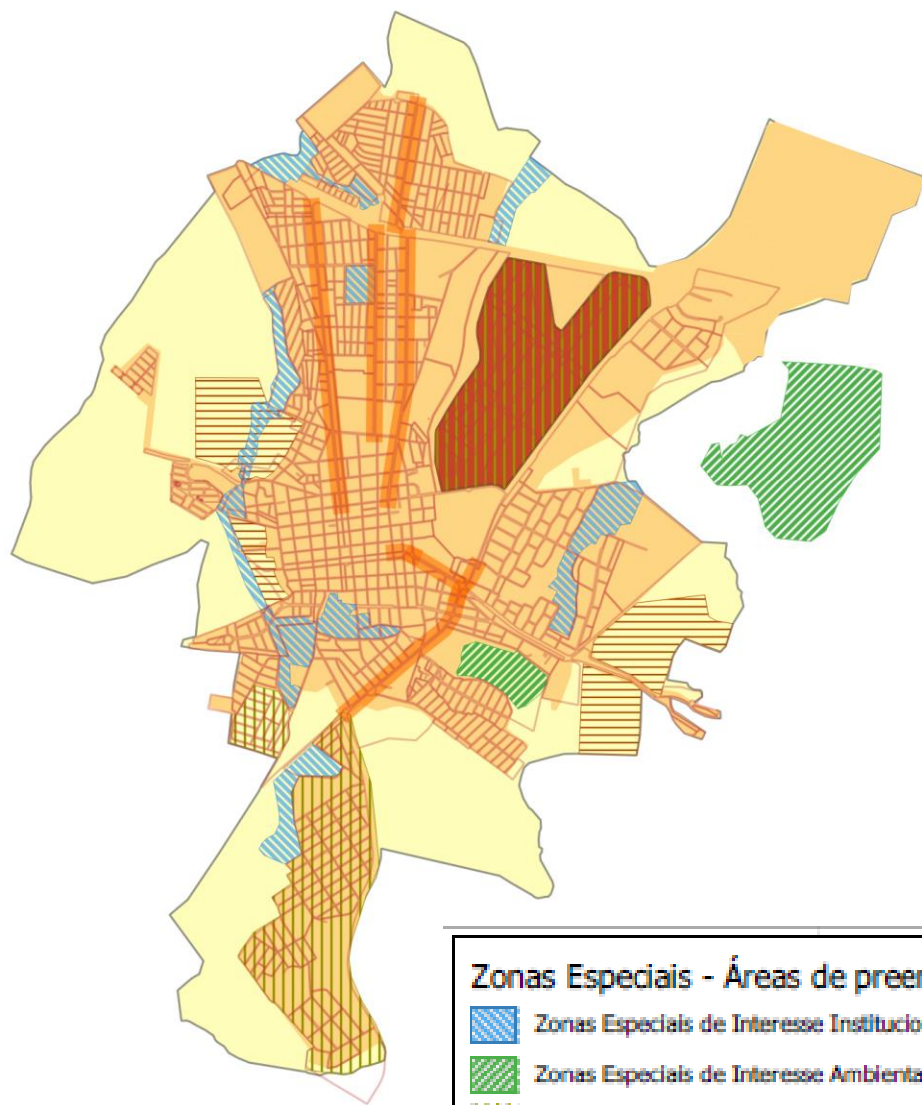


**Audiência  
Pública**

Plano Diretor Municipal

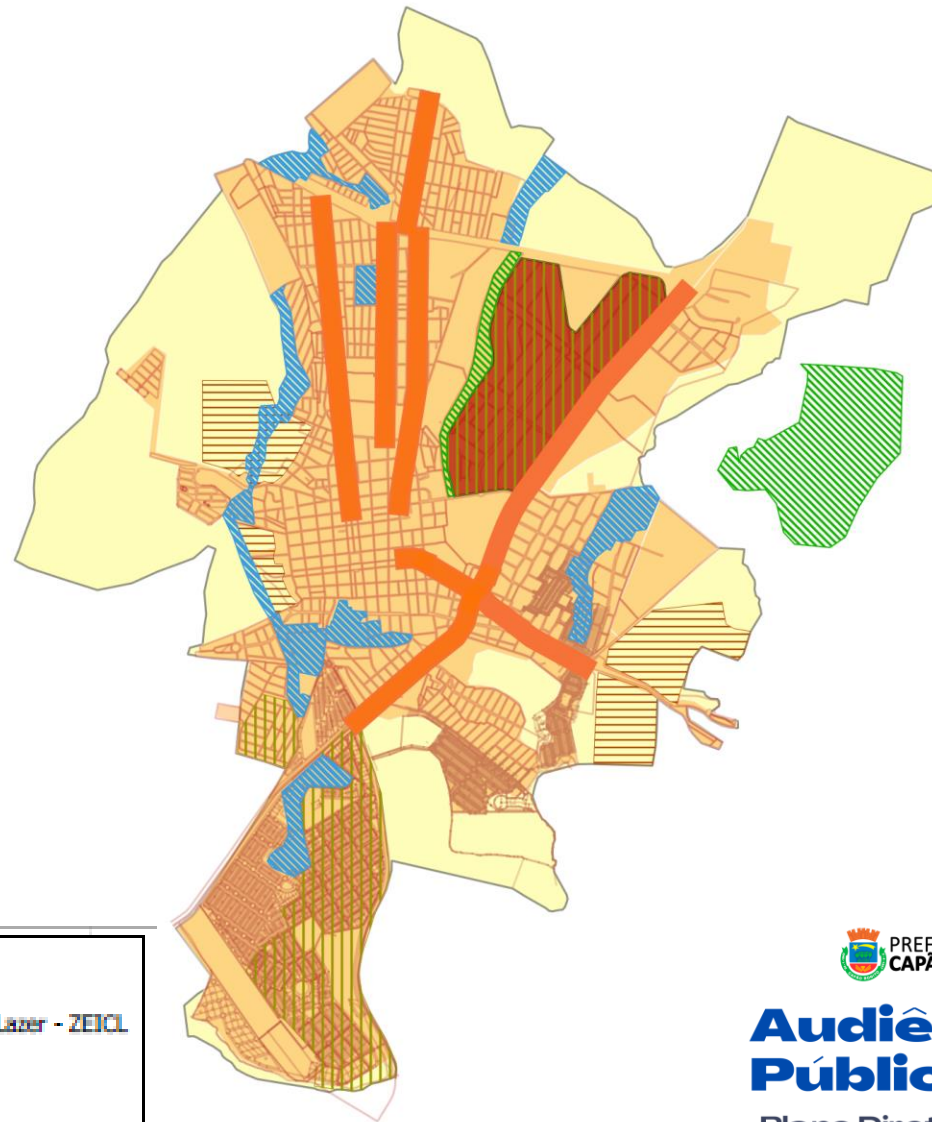
03/10/2023

# Mapa V - Instrumentos urbanísticos de nível urbano



Atual

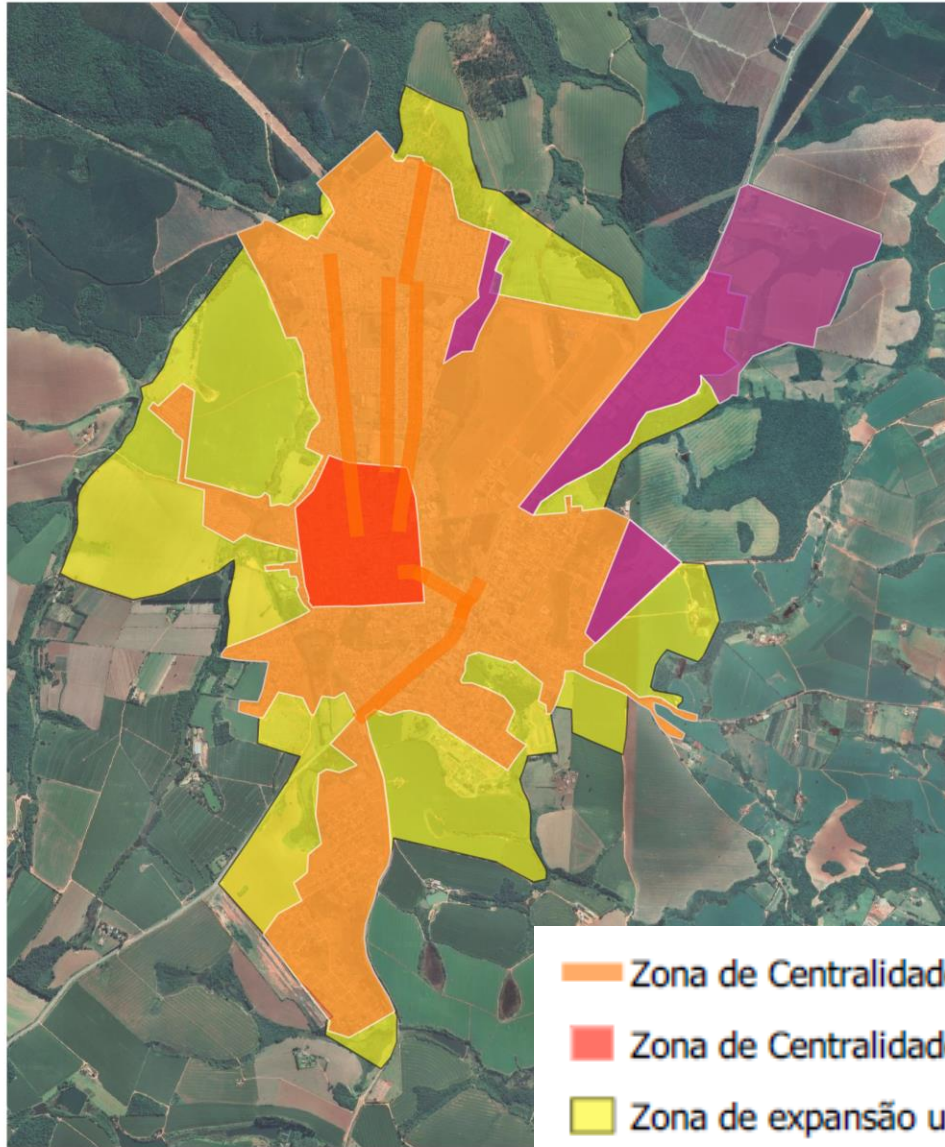
Zonas Especiais - Áreas de preempção	
	Zonas Especiais de Interesse Institucional, Cultural e de Lazer - ZEICL
	Zonas Especiais de Interesse Ambiental - ZEIA
	Zonas Especiais de Interesse Social II - ZEIS II
	Zonas Especiais de Interesse Social III - ZEIS III
	Regularização Fundiária de Interesse Específico



Proposta

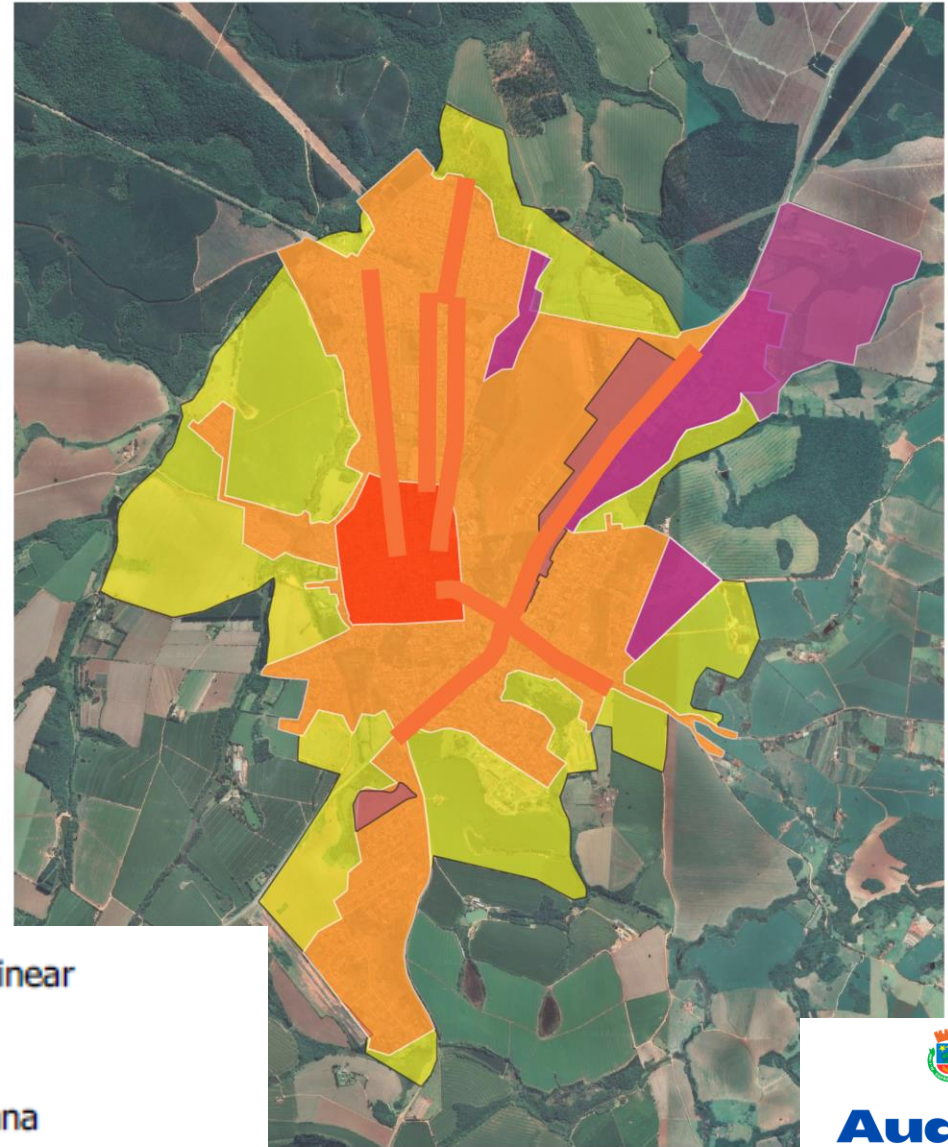


# Mapa III – Zoneamento Urbano



Atual

- Zona de Centralidade Linear
- Zona de Centralidade
- Zona de expansão urbana
- Zona de Urbanização consolidada
- Zona Predominantemente Industrial



Proposta



**Audiência  
Pública**

Plano Diretor Municipal

03/10/2023



# 02

## Atualização de instrumentos urbanísticos e zoneamento

Unir NR1 e NR2.

### NR1:

**a** – NR1.1 – Comércio de abastecimento de âmbito local com área

construída computável menor ou igual a 500 m<sup>2</sup>.

**b** – NR1.2 – Comércio de alimentação de pequeno porte com lotação de até 50 (cinquenta) pessoas.

**c** – NR1.3 - Comércio diversificado varejista de âmbito local.

**d** – NR1.4 - Serviços diversificados de âmbito local.

**e** – NR1.5 – Serviços técnicos de confecção, manutenção ou reparo de apoio ao uso residencial.

**f** – NR1.6 – Unidades Básicas de saúde.

**g** – NR1.7 – Estabelecimentos de educação com área construída

computável menor ou igual a 1.000 m<sup>2</sup>.

**h** – NR1.8 – Atividades de lazer, esporte e cultura de âmbito local.

### NR2:

**a** – NR – Comércio varejista de Gás Liquefeito de Petróleo.

**b** – NR2.2 – Comércio de alimentação de médio porte, com lotação de mais de 50 (cinquenta) pessoas.

**c** – NR2.3 – Comércio de abastecimento de médio porte, com área construída computável maior que 500 e menor ou igual a 2.000 m<sup>2</sup>.

**d** – NR2.4 – Comércio varejista especializado.

**e** – NR2.5 – Estabelecimentos de saúde de médio porte com área construída computável menor ou igual a 5.000 m<sup>2</sup>.

**f** – NR2.6 – Estabelecimentos de educação com área construída computável maior que 1.000 m<sup>2</sup> e menor ou igual a 5.000 m<sup>2</sup>.

**g** – NR2.7 – Serviços de administração pública.

**h** – NR2.8 – Atividades de lazer, esporte e cultura de médio e grande porte.

**i** – NR2.9 – Locais de reunião com lotação de até 300 (trezentas) pessoas.

**j** – NR2.10 – Serviços automotores.

**k** – NR2.11 – Serviços de hospedagem e hotelaria.

# 02

## ATUALIZAÇÃO DE instrumentos urbanísticos e ZONEAMENTO

- Zona Predominantemente Industrial – Acrescentar NR1, NR2 e NR3.
- Zona de Centralidade – Acrescentar NR2.
- Inserir parágrafo único no Zoneamento Urbano:  
“Será possível realizar o uso do solo aprovado em loteamento aprovado anteriormente a esta Lei.”



**Audiência  
Pública**

Plano Diretor Municipal

03/10/2023

Anexo I – Quadro 1 - Parâmetros do uso, ocupação e parcelamento do solo na Macrozona Urbana

Zona	Categorias e subcategorias permitidas	Exigência – Nível de Incomodidade 2	Lote mínimo	Testada mínima	Recuos			Quota mínima de terreno por unidade residencial	Coeficiente de aproveitamento		Taxa de Ocupação	Gabarito máximo	Taxa de permeabilidade no lote
					Frete	Lateral	Fundos		Mínimo	Básico			
Centralidade	R1, R4, NR1, NR2, I1	Sujeito a controle (Quadro 2)	125 m <sup>2</sup>	5 metros	5 metros após 7 (sete) metros de altura	1,5 metros ou o disposto no art.161	1,5 metros ou o disposto no art. 160	125	0,2	1	0,8	14 metros	0,15
Centralidade linear	R1, R4, NR1, NR2, NR3, I1	Sujeito a controle (Quadro 2)	125 m <sup>2</sup>	5 metros	Dispensado	1,5 metros ou o disposto no art. 161	1,5 metros ou o disposto no art. 160	125	0,2	1	0,8	10,5 metros	0,1
Urbanização Consolidada	R1, R2, R3, NR1, I1	Sujeito a controle (Quadro 2)	125 m <sup>2</sup>	5 metros	3 metros	1,5 metros de um lado	1,5 metros ou o disposto no art. 160	30	0,1	1	0,7	7 metros	0,2
Expansão Urbana	R1, NR1, I1	Sujeito a controle (Quadro 2)	160 m <sup>2</sup>	8 metros	3 metros	1,5 metros de um lado	1,5 metros ou o disposto no art. 160	160	-	1	0,6	7 metros	0,3
Predominantemente Industrial	I1, I2, I3	Sujeito a controle (Quadro 2)	500 m <sup>2</sup>	10 metros	10 metros	3 metros	3 metros	-	0,2	1	0,8	7 metros	0,1
EHIS	R1, R2, R3, R4, NR1, I1	Sujeito a controle (Quadro 2)	90 m <sup>2</sup> , aprovado em plano Integrado	6 metros	Dispensado	1,5 metros ou o disposto no art. 161	1,5 metros ou o disposto no art.160	20	0,2	1	0,8	17,5 metros	0,1



# 03

## QUESTÕES CONSTRUTIVAS

Excluir:

**Art. 168.** Para a obtenção da Licença de construção, o interessado deverá apresentar a Certidão de Uso e Ocupação do solo expedida e atender aos artigos do 6º ao 12º da Lei Complementar 210, de 10 de maio de 2018 – Código de Obras.

ART. 169 - IV – Certidão de Uso e Ocupação do Solo expedida.

Manter Taxa de Permeabilidade mínima para edificações em toda zona urbana de 10%.

Alterar Gabarito Máximo e Categorias a acrescentar

Centralidade – 21m, NR3

Centralidade Linear – 21m

Urb. Consolidada – 14 m, NR2

Expansão Urbana - 14 m

Predominantemente Industrial – Sem limites de gabarito, NR1, 2 e 3.

EHIS – 30 m, NR2

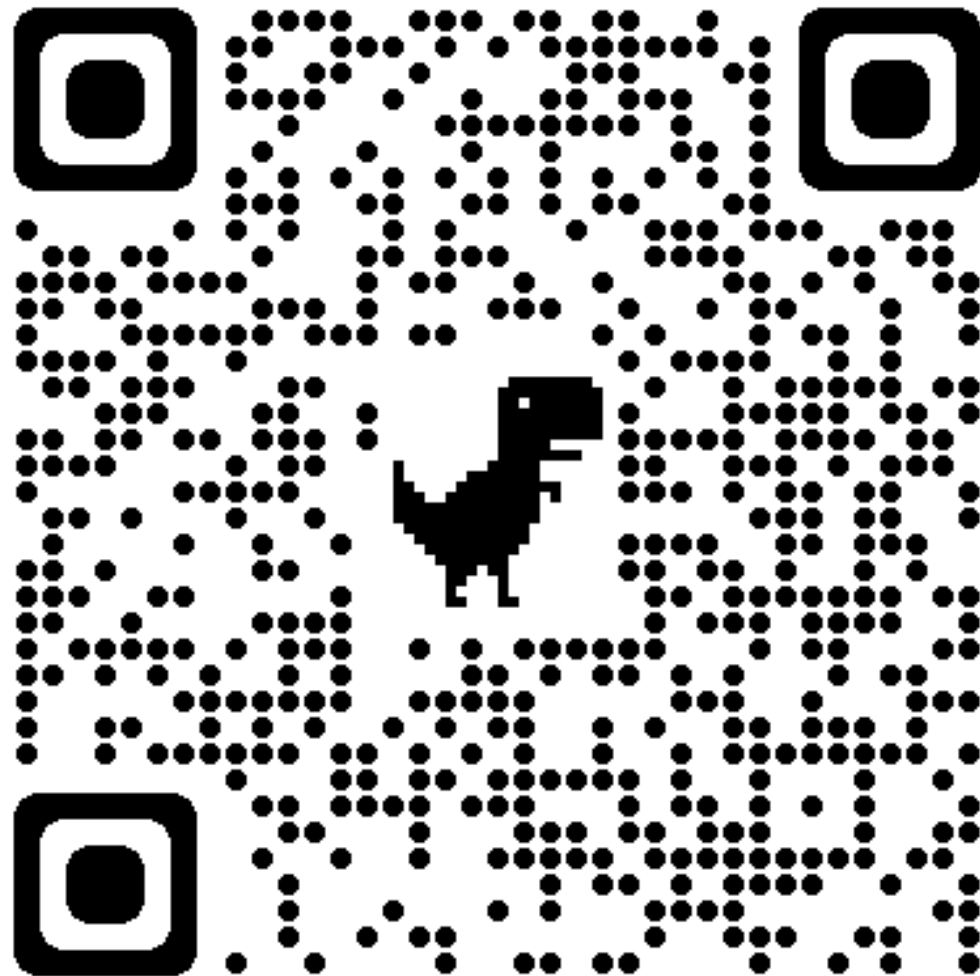


**Audiência  
Pública**

Plano Diretor Municipal

03/10/2023

# CONTRIBUIÇÕES



<https://capaobonito.sp.gov.br/atualizacao-plano-diretor-municipal/>



**Audiência  
Pública**

Plano Diretor Municipal

03/10/2023