

MINUTA DE LEI DE LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DA ESTÂNCIA HIDROMINERAL DE POÁ

Sumário

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES	2
CAPÍTULO II – DO ZONEAMENTO	2
CAPÍTULO III – DO USO DO SOLO	5
Seção I – Das disposições gerais sobre o usos	5
Seção II – Dos usos residenciais	5
Seção III – Dos usos não residenciais	6
CAPÍTULO IV – DA OCUPAÇÃO DO SOLO	7
Seção I – Dos requisitos urbanísticos e edifícios	7
Seção II – Dos incentivos urbanísticos à ocupação	11
CAPÍTULO V – DOS CONDOMÍNIOS E DAS DEMAIS FORMAS DE SUBDIVISÃO DE IMÓVEIS	13
Seção I – Das disposições gerais sobre condomínios e subdivisões de terrenos	13
Seção II – Das exigências relativas ao parcelamento do solo e aos condomínios	14
Seção III – Da aprovação do parcelamento do solo	16
CAPÍTULO VI – DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA NO ZONEAMENTO	18
CAPÍTULO VII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS	20

LEI Nº XXXX, DE XX DE XXXXXXXX DE 2023

"INSTITUI O ZONEAMENTO E AS REGRAS DE USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO DA ESTÂNCIA HIDROMINERAL DE POÁ".

A Prefeita Municipal da Estância Hidromineral de Poá; FAZ SABER que a Câmara Municipal de Poá aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1. Esta lei define o zoneamento, institui as regras de uso, ocupação e parcelamento do solo e determina os locais de aplicação de instrumentos de política urbana para a integralidade do território municipal da Estância Hidromineral de Poá.

Art. 2. A presente Lei obedece às disposições, princípios e diretrizes estabelecidos pelo Plano Diretor da Estância Hidromineral de Poá.

Parágrafo único. Sem prejuízo das definições estabelecidas na legislação municipal, as disposições desta Lei adotam os conceitos trazidos no **Anexo 1 – Glossário**.

CAPÍTULO II – DO ZONEAMENTO

Art. 3. As categorias de zoneamento do Município são constituídas conforme finalidades predominantes, as suas possibilidades de uso e as características de sua morfologia atual ou pretendida, sendo classificadas da seguinte forma:

- I. Zona Central (ZC), destinada a sediar a principal centralidade do Município, caracterizada pela ampla diversificação de usos residenciais e não residenciais, inclusive incômodos, com amplas possibilidades construtivas para permitir o adensamento populacional de forma horizontal e vertical;
- II. Zona Urbana Mista (ZUM), destinada a acomodar a maior parte da malha urbana do Município, caracterizada pela ampla diversificação de usos residenciais e não residenciais, inclusive incômodos, com amplas possibilidades construtivas para permitir o adensamento populacional de forma horizontal e vertical, inclusive em grandes glebas;

- III. Zona de Uso Controlado (ZOC), destinada a acomodar moradias e serviços de apoio aos cidadãos nos bairros, caracterizada pela predominância de usos residenciais, combinados à presença de usos não residenciais inteiramente compatíveis com a vizinhança de moradias, com possibilidades construtivas suficientes para permitir o adensamento populacional horizontal;
- IV. Zona Corredor 1 (ZCOR1), destinada a acomodar moradias e serviços de apoio aos cidadãos e aos visitantes, caracterizada pela predominância de usos residenciais, combinados à presença de usos não residenciais compatíveis com a vizinhança de moradias e ao apoio turístico, com possibilidades construtivas suficientes para permitir o adensamento populacional;
- V. Zona Corredor 2 (ZCOR2), destinada a acomodar os principais corredores de conectividade urbana do Município, caracterizada pela ampla diversificação de usos residenciais e não residenciais, inclusive incômodos, com amplas possibilidades construtivas para permitir o adensamento populacional e a verticalização;
- VI. Zona de Desenvolvimento Econômico 1 (ZDE1), destinada a acomodar usos não residenciais predominantemente industriais e de atividades de apoio, com possibilidades construtivas orientadas pela baixa densidade da ocupação;
- VII. Zona de Desenvolvimento Econômico 2 (ZDE2), destinada a acomodar todas as modalidades de usos não residenciais, inclusive os mais incômodos, com possibilidades construtivas orientadas pela baixa densidade da ocupação;
- VIII. Zona de Interesse Ambiental 1 (ZIA1), destinada à preservação de recursos hídricos, onde se admitem apenas usos não residenciais e turísticos compatíveis com a finalidade de fruição do ambiente natural, com rígido controle das possibilidades construtivas para implantação de equipamentos de apoio;
- IX. Zona de Interesse Ambiental 2 (ZIA2), destinada à preservação do meio ambiente, onde se admitem usos residenciais de baixa densidade e não residenciais compatíveis com a finalidade de fruição do ambiente natural, com limitadas possibilidades construtivas para coibir o adensamento da ocupação, ainda que admitida a verticalização, de forma a garantir permeabilidade do solo;
- X. Zona de Interesse Ambiental 3 (ZIA3), destinada ao uso residencial unifamiliar de baixa densidade de maneira compatível com a finalidade de fruição do ambiente natural, com limitadas possibilidades construtivas de baixo adensamento da ocupação de forma horizontal;
- XI. Zona de Interesse Ambiental 4 (ZIA4), destinada à preservação do meio ambiente, onde se admitem usos residenciais de maiores densidades e não residenciais compatíveis

com a finalidade de fruição do ambiente natural, com possibilidades construtivas de que permitam maior adensamento da ocupação, garantindo a permeabilidade do solo;

- XII. Zona de Interesse Ambiental 5 (ZIA5), destinada à preservação do meio ambiente, onde se admitem usos residenciais de maiores densidades e não residenciais inteiramente compatíveis com a vizinhança de moradias, com possibilidades construtivas de que permitam maior adensamento da ocupação de forma horizontal;
- XIII. Zona de Interesse Ambiental 6 (ZIA6), destinada à preservação do meio ambiente, onde se admitem usos residenciais de maiores densidades e não residenciais inteiramente compatíveis com a vizinhança de moradias, com possibilidades construtivas de que permitam maior adensamento da ocupação de forma horizontal em pequenos terrenos;
- XIV. Zona de Preservação Ambiental 1 (ZPA1), destinada à preservação do meio ambiente, correspondente à Área de Proteção Ambiental da Várzea do Rio Tietê, instituída pela Lei estadual nº 5.598, de 6 de fevereiro de 1987, bem como suas alterações e regulamentações específicas;
- XV. Zona de Preservação Ambiental 2 (ZPA2), destinada à preservação do meio ambiente, correspondente à Área de Proteção e recuperação dos Mananciais, instituída pela Lei estadual nº 898, de 18 de dezembro de 1975, bem como suas alterações e regulamentações específicas;
- XVI. Zona de Preservação Ambiental 3 (ZPA3), destinada à preservação do meio ambiente, correspondente às áreas de preservação permanentes (APPs) instituídas pela Lei federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, bem como suas alterações, que deverão ser mantidas livres de ocupação, ressalvados os casos de regularização fundiária.

Parágrafo 1º- As zonas definidas neste artigo são identificadas de acordo com **Anexo 2 – Mapa de Zoneamento**.

Parágrafo 2º- O parcelamento, uso e ocupação do solo das zonas obedece às regras gerais estabelecidas nesta Lei e seus anexos, bem como às eventuais exigências da legislação estadual e federal.

Parágrafo 3º- Os lotes concomitantemente localizados em qualquer ZPA (1,2 ou 3) e outra zona aplicarão proporcionalmente os parâmetros urbanísticos de acordo com as parcelas de incidência de cada zoneamento sobre o terreno.

CAPÍTULO III – DO USO DO SOLO

Seção I – Das disposições gerais sobre o usos

Art. 4. Admitem-se todos os usos e atividades no Município de Poá, desde que condicionados às disposições da legislação, em especial o macrozoneamento e zoneamento desta Lei.

Art. 5. Os usos permitidos classificam-se em residenciais (R), não residenciais (NR) e não residenciais ambientalmente sustentáveis (NRA), subdividindo-se nas categorias definidas nesta Lei.

Art. 6. A instalação de todo e qualquer uso R, NR e NRA admitido no Município obedecerá aos condicionantes estabelecidos conforme a zona de situação, especificidades do uso pretendido, enquadramento pelo porte e a largura mínima exigida para a via estabelecidos nos seguintes anexos:

- I. **Anexo 3 – Quadro de Parâmetros Urbanísticos;**
- II. **Anexo 4a – Quadros de Condicionantes de Uso do Solo por Categoria de uso;**
- III. **Anexo 4b – Limite de Porte de uso não residencial (9.b).**

Parágrafo único. Os Anexos 3, 4a e 4b, quando exigidos para condicionar o uso pretendido, serão aplicados de forma concomitante.

Seção II – Dos usos residenciais

Art. 7. Os usos residenciais (R) dividem-se em:

- I. Uso residencial unifamiliar R1, caracterizado por uma unidade habitacional por lote;
- II. Uso residencial multifamiliar R2h-1, caracterizado por casas geminadas, na forma de conjunto de unidades habitacionais agrupadas horizontalmente, todas com frente e acesso independente para a via oficial de circulação
- III. Uso residencial multifamiliar R2h-2, caracterizado por casas superpostas, na forma de duas unidades habitacionais agrupadas verticalmente no mesmo lote, com frente e acesso independente para a via oficial de circulação
- IV. Uso residencial multifamiliar R3h-1, caracterizado pelo condomínio de casas isoladas, geminadas ou superpostas, com acesso às edificações por vias internas do conjunto, ficando vedado o acesso direto pela via oficial de circulação, podendo ser implantado em terrenos com área máxima de 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados);

- V. Uso residencial multifamiliar R3h-2, caracterizado pelo condomínio de casas isoladas, geminadas ou superpostas, com acesso às edificações por vias internas do conjunto, ficando vedado o acesso direto pela via oficial de circulação, podendo ser implantado em terrenos com área máxima de 20.000,00 m² (vinte mil metros quadrados);
- VI. Uso residencial multifamiliar R4v-1, caracterizado pelo conjunto com mais de duas unidades habitacionais, agrupadas verticalmente em edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais verticais com áreas comuns, de até 2500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável;
- VII. Uso residencial multifamiliar R4v-2, caracterizado pelo conjunto com mais de duas unidades habitacionais, agrupadas verticalmente em edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais verticais com áreas comuns, de até 20.000m² (dez mil metros quadrados) de área construída computável.

Seção III – Dos usos não residenciais

Art. 8. Os usos não residenciais (NR) dividem-se em:

- I. Uso não residencial ambiental NRa, caracterizado por atividades que, por sua natureza, são compatíveis com o desenvolvimento turístico ambiental;
- II. Uso não residencial NR1, caracterizado por atividades que, por sua natureza e porte, são compatíveis com a vizinhança residencial;
- III. Uso não residencial NR2, caracterizado por atividades que, por sua natureza e porte, são toleráveis com a vizinhança residencial;
- IV. Uso não residencial NR3, caracterizado por atividades incômodas à vizinhança residencial;
- V. Uso não residencial NR4, caracterizado por atividades que, por sua natureza ou porte, são incompatíveis com o uso residencial e têm sua instalação restrita a determinadas áreas da cidade.
- VI. Uso não residencial NR5, caracterizado por atividades que, por sua natureza, não são permitidas no território municipal.

Art. 9. O enquadramento dos usos não residenciais nas respectivas categorias far-se-á por meio de decreto do Executivo municipal, a partir da Classificação Nacional de Atividade Econômica (CNAE), definida pelo órgão federal competente.

Parágrafo único. Na hipótese de reclassificação ou de criação de novas subclasses da Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE), o Município poderá enquadrá-las no grupo de atividades por decreto.

Art. 10. Consideram-se fatores incômodos os usos que causarem:

- I. incremento na circulação de veículos, na quantidade de vagas de estacionamentos, no espaço para carga e descarga, bem como para embarque e desembarque de passageiros;
- II. Emissão de ruído;
- III. Horário para carga e descarga;
- IV. Vibração associada;
- V. Emissão de odores;
- VI. Emissão de gases, vapores e material particulado;
- VII. Emissão de fumaça.

Art. 11. As incomodidades definidas nesta Lei deverão ser contempladas no regulamento que dispuser o rol de atividades classificadas por CNAE e compatíveis ao enquadramento de usos de acordo com o zoneamento e demais condicionantes de instalação definidos por esta Lei no **Anexo 3 – Quadro de Parâmetros Urbanísticos** e no **Anexo 4a - Quadros de Condicionantes de Uso do Solo por Categoria de uso e Anexo 4b - Limite de Porte de uso não residencial**.

Art. 12. A necessidade de reenquadramento de usos não residenciais conforme Classificação Nacional de Atividade Econômica (CNAE), será justificada sempre que verificada uma das hipóteses de incomodidade.

Art. 13. As regras estabelecidas neste artigo caracterizam normas de proteção ao meio ambiente e do direito de vizinhança para fins de condicionamento do exercício da atividade econômica e do direito de propriedade no Município, nos termos da Lei federal nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, artigo 3º, inciso II, alíneas 'a' e 'b'.

CAPÍTULO IV – DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção I – Dos requisitos urbanísticos e edífícios

Art. 14. Os requisitos urbanísticos e edifícios definem morfologia de ocupação, conforme os seguintes parâmetros e respectivas definições:

- I. taxa de ocupação (TO);
- II. taxas de permeabilidade (TP);
- III. índice de áreas verdes (AV);
- IV. altura da edificação (H)
- V. coeficientes de aproveitamento (CA), que se dividem em:
 - a) Mínimo (CA Mín);
 - b) Básico (CAB);
 - c) Máximo (CA Max);
- VI. recuo frontal (RFr);
- VII. recuo de fundos (RFun)
- VIII. recuo lateral (RL);
- IX. número mínimo de vagas para garagem (Vagas);
- X. lote mínimo (Lote mínimo);
- XI. cota-parte mínima de terreno (Cota mínima)
- XII. testada mínima do lote (Testada mínima).

Parágrafo 1º- Os parâmetros urbanísticos deste artigo aplicam-se de acordo com as definições previstas no **Anexo 1 – Glossário**, as demais disposições desta Lei.

Parágrafo 2º- Os parâmetros urbanísticos estabelecidos neste artigo aplicam-se conforme a zona de situação do imóvel, nos termos do **Anexo 3 – Quadro de Parâmetros Urbanísticos, Anexo 4a - Quadros de Condicionantes de Uso do Solo por Categoria de uso e Anexo 4b - Limite de Porte de uso não residencial**.

Art. 15. O índice de áreas verdes (AV) e a taxa de permeabilidade mínima (TP) serão exigidos apenas para os lotes iguais ou maiores que 500,00 m² (quinhentos metros quadrados).

Art. 16. O atendimento à taxa de permeabilidade mínima (TP) será calculada computando-se as seguintes áreas:

- I. áreas verdes, consideradas para o cálculo do índice de áreas verdes (AV);

- II. áreas arborizadas em canteiro sobre laje com substrato superior a 40cm (quarenta centímetros);
- III. tetos verdes com substrato superior a 40cm (quarenta centímetros).

Parágrafo único. Para serem computados para fins de cálculo da taxa de permeabilidade, os pisos drenantes definidos nos incisos II e III deverão estar localizados em áreas de circulação ou equipamentos de lazer.

Art. 17. Deverão possuir reservatório de águas pluviais, drenante ou não, as obras novas, ampliações ou regularizações de imóveis localizados nas Macrozonas Urbana Consolidada (MUC) e das Fontes (MF) e com área de terreno superior a 500,00 m² (quinhentos metros quadrados).

Parágrafo 1º- O reservatório definido neste artigo possui a finalidade de propiciar a manutenção do abastecimento do lençol freático, com a diminuição do volume de contribuição de drenagem nas galerias públicas e retardamento da concentração das águas pluviais nos cursos d'água e fundos de vale, de maneira a reduzir as vazões de escoamento superficial.

Parágrafo 2º- O Município regulamentará a forma de apresentação do projeto e a execução do reservatório de águas pluviais.

Art. 18. Não serão computadas para fins de cálculo de coeficiente de aproveitamento:

- I. Áreas destinadas à estacionamento de veículos totalmente situadas:
 - a) na Macrozona das Fontes nos dois pavimentos acima do pavimento térreo;
 - b) nas demais macrozonas em pavimentos em subsolo sem afloramento;
- II. Áreas destinadas a varandas limitadas até 10% da área do pavimento;
- III. Áreas de incentivo urbanístico à ocupação definidos nesta lei como fachada ativa, fruição pública e alargamento de passeio.

Art. 19. Os recuos laterais e de fundo deverão obedecer ao estabelecido no Quadro 3 desta Lei.

Parágrafo 1º- As edificações com até 7,00 m (sete metros) de altura da edificação (H) poderão encostar nas divisas laterais e fundo desde que seja obedecida a taxa de ocupação exigida para a zona de uso e que não haja aberturas nas faces que encostarem nas divisas.

Parágrafo 2º- Os casos previstos no § 1º deste artigo deverão, ainda, atender às disposições do artigo 1.301 da Lei Federal nº 10.406, de 10/01/2002 - Código Civil Brasileiro.

Art. 20. As edificações, instalações ou equipamentos, acima de 10,00 m (dez metros) de altura em relação ao perfil natural do terreno devem observar recuos laterais e de fundos, que podem ser escalonados e dimensionados de acordo com a fórmula respeitando o mínimo de 3,00 m (três metros).

Parágrafo 1º- Para efeitos do previsto no *caput*, a altura da edificação (H) é contada em metros, a partir do perfil natural do terreno.

Parágrafo 2º- As edificações formadas por mais um bloco deverão aplicar para cada bloco os recuos previstos nesta Lei.

Parágrafo 3º- Acima de 7,00 m (sete metros) até 10,00 m (dez metros) poderá encostar em uma das divisas laterais, respeitando na outra divisa lateral e fundo o mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 21. Nos lotes de esquina deverá ser aplicado à edificação, além do recuo da frente, um recuo lateral de 2,00 metros do alinhamento definitivo da via, no qual o lote confronte.

Art. 22. Em lotes de esquina será exigido recuo frontal apenas para a testada em que estiver localizado o acesso principal de pedestres, aplicando-se recuo mínimo de 2,00 m (dois metros) à segunda testada.

Art. 23. Os lotes não localizados em esquina que possuam mais de uma testada para via pública deverão obedecer ao recuo frontal em ambas as testadas.

Art. 24. Nos casos em que o subsolo aflorar o nível da divisa para as vias públicas, aplicam-se os recuos previstos no **Anexo 3 - Quadro de Parâmetros Urbanísticos**.

Art. 25. Na Zona Central não serão exigidas vagas de garagem para empreendimentos de até 2.000m² (dois mil metros quadrados) de área construída total e usos R1, R2, R3h1 e R4v1.

Art. 26. Os projetos de novas edificações ou as reformas com alteração de mais de 50% (cinquenta por cento) da área construída total deverão observar a largura mínima do passeio nas seguintes condições:

- I. 3,00m (três metros) na ZC, ZCOR1 e ZCOR2, independentemente da área do lote;
- II. 2,00m (dois metros) das demais zonas, nos lotes maiores que 500m² (quinhentos metros quadrados).

Parágrafo 1º- Para atendimento das disposições previstas neste artigo a faixa necessária ao alargamento do passeio poderá ser doada à Municipalidade ou gravada como área não

edificável, devidamente averbada no Cartório de Registro de Imóveis, devendo, em ambos os casos, ser integrada ao passeio com o mesmo tipo de piso existente ou com a execução de um novo piso na totalidade da nova área de passeio, sendo vedado qualquer tipo de barreira ou vedação.

Parágrafo 2º- Nos casos em que o passeio já apresente largura mínima requisitada ou quando ocorrer a doação ou a instituição de área não edificável da faixa necessária para seu alargamento, fica dispensado o atendimento do recuo de frente proporcional à área doada.

Parágrafo 3º- No caso de instituição de área não edificável, os potenciais construtivos básico e máximo do lote serão calculados em função de sua área original, aplicando-se a regra ordinária da outorga onerosa na hipótese de utilização de potencial construtivo adicional.

Parágrafo 4º- Na hipótese de reforma fica dispensada a doação prevista nos incisos I a III do *caput*, quando a doação implicar demolição da edificação existente.

Seção II – Dos incentivos urbanísticos à ocupação

Art. 27. Além de requisitos urbanísticos e edílios, serão adotados os seguintes instrumentos urbanísticos para o incentivo de maior conforto ambiental aos cidadãos e à melhoria das condições de mobilidade:

- I. Fachada ativa;
- II. Fruição pública;
- III. Alargamento de passeio;

Parágrafo 1º- Os instrumentos de incentivo previstos neste artigo serão acompanhados dos correspondentes Termos de Compromisso firmados pelos seus interessados.

Parágrafo 2º- Os instrumentos de incentivo previstos neste artigo poderão ser cumulativos, podendo haver Termo de Compromisso unificado.

Parágrafo 3º- Não se aplicam instrumentos de incentivo deste artigo nas Zonas de Proteção Ambiental (ZPAs).

Art. 28. A adoção da fachada ativa impõe a ocupação de no mínimo 40% da extensão horizontal nas testadas garantindo o mínimo de 3m de extensão, por uso não residencial com acesso direto e abertura para o logradouro, a fim de evitar a formação de planos

fechados nos alinhamentos dos imóveis com o logradouro e promover a melhor interação entre espaço público e privado, especialmente para dinamizar o espaço público do passeio.

Parágrafo único. Não se considera computável a área construída que adotar a fachada ativa nas seguintes proporções:

- I. 40% da área construída de uso não residencial localizadas na ZC, ZCOR1 e ZCOR2;
- II. 20% da área construída de uso não residencial localizadas na ZUM, ZIA1, ZIA2, ZIA4, ZIA5.

Art. 29. A adoção da fruição pública impõe o uso público de área localizada no pavimento térreo, que não poderá ser fechada ou restrita à circulação por meio de edificações ou de instalações.

Art. 30. Quando uma parcela do lote for destinada à fruição pública, os potenciais construtivos básico e máximo do remanescente do lote serão calculados em função de sua área original, e não será cobrada outorga onerosa correspondente à metade do potencial construtivo máximo relativo à área destinada à fruição pública, desde que atendidas simultaneamente as seguintes condições:

I - a área destinada à fruição pública tenha no mínimo 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e esteja localizada junto ao alinhamento da via, ao nível do passeio, sem fechamento e não ocupada por construções ou estacionamento de veículos;

II - a área destinada à fruição pública deverá permanecer permanentemente aberta;

III - a área destinada à fruição pública seja devidamente averbada em Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 31. O alargamento de passeio implica a doação ao Município de faixa que permita o alargamento do passeio à dimensão mínima de 2m (dois metros), com a manutenção dos parâmetros urbanísticos aplicáveis à dimensão original do lote.

Parágrafo 1º- Para gozar dos parâmetros urbanísticos originais do lote, o interessado firmará um Termo de Compromisso especificando as dimensões da faixa de passeio a ser doada.

Parágrafo 2º- O Certificado de Conclusão da Obra será emitido após a doação formal ao Município por meio de escritura pública.

Art. 32. O alargamento de passeio com a manutenção dos parâmetros urbanísticos aplicáveis à dimensão original do lote será obrigatório, conforme os seguintes casos e condições:

- I. na aprovação de obras e empreendimentos em terreno maior que 2.000m² (dois mil metros quadrados), em que a passeio deverá apresentar a largura mínima de 2m (dois metros);
- II. na aprovação de obras e empreendimentos em terreno maior que 500m² (quinhentos metros quadrados), em que a passeio deverá apresentar a largura mínima de 3m (três metros).

Parágrafo 1º- Para gozar dos parâmetros urbanísticos originais do lote, o interessado firmará um Termo de Compromisso especificando as dimensões da faixa de passeio a ser doada.

Parágrafo 2º- O Certificado de Conclusão da Obra será emitido após a doação formal ao Município por meio de escritura pública.

CAPÍTULO V – DOS CONDOMÍNIOS E DAS DEMAIS FORMAS DE SUBDIVISÃO DE IMÓVEIS

Seção I – Das disposições gerais sobre condomínios e subdivisões de terrenos

Art. 33. O presente capítulo trata das seguintes modalidades de instituição de condomínios, subdivisão ou fracionamento de terrenos:

- I. Parcelamento do solo nas modalidades de loteamento e desmembramento, que corresponde à subdivisão de uma gleba em lotes, nos termos previstos na Lei federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1.979 e legislação correlata;
- II. Fracionamento de lotes ou glebas, que corresponde à subdivisão de um terreno, já parcelado ou não, resultando em dois novos imóveis, ambos com acesso por logradouro;
- III. Remembramento de lotes ou glebas, que corresponde à reunião de dois ou mais lotes ou glebas urbanas em uma área maior, com acesso a logradouro;
- IV. Condomínio, que corresponde à constituição de unidades autônomas ou frações ideais sobre lotes ou glebas, nas modalidades admitidas nas Leis federais nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil) e nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, bem como legislação correlata.

Parágrafo 1º- As modalidades de parcelamento do solo serão aprovadas por Decreto do Executivo municipal.

Parágrafo 2º- Fracionamentos e remembramentos ensejarão a expedição do competente alvará, quando da sua aprovação.

Parágrafo 3º- Os condomínios, independentemente da sua modalidade, ensejam a expedição de Alvará de Execução de Obras.

Seção II – Das exigências relativas ao parcelamento do solo e aos condomínios

Art. 34. Não se admitem modalidades de parcelamento do solo ou instalação de condomínios para fins residenciais na Macrozona de Proteção Ambiental.

Art. 35. Não será permitido o parcelamento do solo ou a implantação de condomínio em:

- I. terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar-lhes o escoamento adequado das águas ou a eliminação dos riscos e insalubridade;
- II. terrenos aterrados com lixo, resíduos ou matérias nocivas à saúde pública;
- III. terrenos situados fora do alcance das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas as exigências específicas dos órgãos competentes;
- IV. terrenos onde as condições geológicas e geotécnicas não aconselham a edificação;
- V. áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

Art. 36. O proprietário ou incorporador imobiliário solicitará ao Município a expedição de diretrizes para elaboração de projeto nos seguintes casos:

- I. Parcelamento do solo, nas modalidades de loteamento ou desmembramento;
- II. Condomínios com área total superior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados).

Art. 37. O pedido de diretrizes a que se refere o artigo anterior será instruído dos seguintes documentos:

- I. título de propriedade do imóvel;
- II. certidões negativas de impostos municipais relativos ao imóvel e ao proprietário;
- III. planta do imóvel, assinada pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional registrado na respectiva entidade de classe e na Prefeitura, conforme regulamento do Executivo.

Parágrafo 1º- Quando o interessado for proprietário de área maior que aquela sobre o qual incide o pedido de diretrizes, a Prefeitura poderá exigir levantamento abrangendo a área maior que aquela parcelada.

Parágrafo 2º- Sempre que se fizer necessário, o órgão competente da Prefeitura pedirá a extensão do levantamento altimétrico ao longo de uma ou mais divisas da área a ser parcelada até o talvegue o espigão mais próximo.

Art. 38. O fracionamento que origine área encravada poderá ser autorizado somente quando combinado ao remembramento a outro imóvel com acesso a logradouro.

Art. 39. Não se admite fracionamento, condomínio ou parcelamento do solo que origine face de quadra para logradouro superior a 300m (trezentos metros) de extensão, sem intersecção com outro logradouro.

Art. 40. Todos os lotes originados nas modalidades de subdivisão e remembramento previstas neste Capítulo deverão observar o lote mínimo e a testada mínima previstos no **Anexo 3 – Quadro de Parâmetros Urbanísticos**.

Parágrafo único. Inclui-se no disposto neste artigo os lotes decorrentes da implantação de condomínio de lotes.

Art. 41. As unidades autônomas ou frações ideais implantadas em condomínios deverão observar a cota-parte mínima previstos no **Anexo 3 – Quadro de Parâmetros Urbanísticos** e diferenciados conforme a tipologia horizontal (h) ou vertical (v).

Art. 42. Os condomínios observarão os requisitos urbanísticos e edifícios previstos **Anexo 3 – Quadro de Parâmetros Urbanísticos**.

Art. 43. A qualquer momento, se não houver o cumprimento das exigências estabelecidas para a aprovação de empreendimentos, deverá o Poder Executivo exigir do empreendedor a execução de todas as alterações físicas necessárias nas áreas de acordo com as exigências legais, sob pena de embargar a obra ou interditar o empreendimento.

Art. 44. A Prefeitura indicará as seguintes diretrizes:

- I. as vias de circulação a integrar a hierarquia viária do Município ou, no caso de acesso a condomínios, a forma de não comprometer a vazão do trânsito;
- II. as faixas para o escoamento de águas pluviais;
- III. a área e localização aproximada das reservas de domínio público de loteamentos ou das áreas comuns de condomínios;
- IV. os equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado, segundo normas e especificações técnicas, assim compreendidas:
- V. guias e sarjetas,
- VI. sistema de abastecimento de água,

- VII. sistema de iluminação pública, no caso de parcelamento do solo,
- VIII. sistema de esgoto,
- IX. arborização, no caso de parcelamento do solo,
- X. drenagem de águas pluviais, além dos já existentes nas áreas limítrofes.

Parágrafo único. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 6 (seis) meses.

Seção III – Da aprovação do parcelamento do solo

Art. 45. Em estando de acordo com as diretrizes emitidas para o Município, será expedida aprovação municipal sobre o projeto de parcelamento do solo para fins de aprovação perante outras esferas federativas.

Art. 46. Após aprovado em outras esferas federativas, o projeto de parcelamento do solo poderá receber a aprovação definitiva, ensejando a publicação de decreto do Executivo.

Art. 47. Os elementos que compõe o projeto definitivo são aqueles definidos em decreto do Executivo.

Art. 48. Examinado o projeto e satisfeitas as exigências previstas nesta Lei, o proprietário assinará termo de acordo, no qual se obrigará, dentro do prazo a ser estipulado pela Prefeitura, a executar:

- I. a abertura das vias de circulação, com respectivos marcos de alinhamento e nivelamento;
- II. as obras exigidas quando da expedição de diretrizes e cujos projetos foram aprovados pela Prefeitura.

Parágrafo 1º- O prazo a que se refere este artigo não poderá ser superior a 2 (dois) anos, podendo a Prefeitura prorrogá-lo, bem como permitir a execução das obras por etapa, desde que sejam obedecidas as disposições do parágrafo seguinte.

Parágrafo 2º- A execução por etapa só poderá ser autorizada quando:

- (I) termo de acordo fixar o prazo total para execução completa das obras e as áreas e prazos correspondentes a cada etapa;
- (II) sejam executadas em cada etapa todas as obras previstas, assegurando-se aos compradores dos lotes o pleno uso dos equipamentos implantados.

(III) Como garantia das obras mencionadas nos incisos I e II do artigo anterior, o interessado caucionará, mediante escritura pública, uma parte da área abrangendo 40% (quarenta por cento) dos lotes comercializáveis.

Parágrafo 3º- Na escritura de caução mencionada neste artigo, deverão constar especificamente as divisas da área caucionada e as obras e serviços que o parcelador fica obrigado a executar, de acordo com o previsto no artigo anterior, e o prazo de execução, findo o qual perderá a área caucionada, em favor do Município, caso não houver cumprido aquelas exigências.

Parágrafo 4º- No caso de execução por etapas, o disposto neste artigo aplicar-se-á a área total, vinculando áreas proporcionais a cada etapa.

Art. 49. Assinados o termo de acordo com a escritura de caução mencionados previstos no artigo anterior, a Prefeitura expedirá Alvará para Execução de Obras, revogável se não forem executados, dentro do prazo estabelecido, as obras previstas na aprovação definitiva do projeto de parcelamento do solo.

Art. 50. Uma vez realizadas as obras autorizadas nos termos do artigo anterior, o proprietário ou incorporador encaminhará à Prefeitura, requerimento solicitando sua aprovação, acompanhado de uma planta retificada do parcelamento.

Parágrafo 1º- Verificada a fidelidade das obras aos projetos autorizados, bem como a validade da planta retificada, a Prefeitura liberará a caução e aprovará a planta retificada.

Parágrafo 2º- No caso de execução por etapas, o disposto neste artigo aplicar-se-á em cada etapa.

Art. 51. Uma vez aprovada a planta retificada a que se refere o artigo anterior, todas as obras e serviços exigidos, bem como quaisquer outras benfeitorias efetuadas pelo interessado nas vias e nas áreas de uso público, passarão a fazer parte integrante do patrimônio do Município, sem qualquer indenização.

Art. 52. Não caberá à Prefeitura qualquer responsabilidade pelas diferenças de medidas dos lotes ou quadras, que o interessado venha a encontrar em relação a planta retificada.

Art. 53. A Prefeitura poderá solicitar, em qualquer fase do processo, além dos documentos exigidos nesta Lei, informações ou documentos que julgar necessários à perfeita elucidação do Projeto.

Art. 54. A execução de parcelamento do solo não aprovado ou em desacordo com a aprovação enseja o imediato embargo da obra e execução da caução, sem prejuízo das demais sanções administrativas, civis e criminais de seus responsáveis.

CAPÍTULO VI – DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA NO ZONEAMENTO

Art. 55. Além das macrozonas e demais hipóteses de incidência previstas pelo Plano Diretor da Estância Hidromineral de Poá, aplica-se a preempção em ZIAs e ZPAs.

Art. 56. Fica vedada a incidência em ZIAs e ZPAs de:

- I. operação urbana consorciada definida nos termos da legislação federal;
- II. parcelamento, edificação e utilização compulsórios (PEUC).

Art. 57. Fica vedada a incidência em ZIAs 1 e ZPAs de a outorga onerosa do direito de construir (OODC).

Art. 58. O coeficiente de aproveitamento mínimo (CA_{mín}) aplicável a cada zona encontra-se definido no **Anexo 3 – Quadro de Parâmetros Urbanísticos**.

Art. 59. A outorga onerosa do direito de construir será requerida simultaneamente com o pedido de aprovação de edificação.

Parágrafo 1º- O requerente deverá ser obrigatoriamente o proprietário ou compromissário do imóvel.

Parágrafo 2º- Do pedido de aprovação da edificação deverão constar as informações necessárias para aferição do cálculo da outorga onerosa do direito de construir, em especial, a área construída total e a área construída computável.

Art. 60. Uma vez requerida, o Município calculará a outorga onerosa do direito de construir conforme a seguinte fórmula:

$$Ct = At \times Vt \times Cp \times Fp \times Fs$$

onde:

Ct = Valor total da contrapartida financeira de área construída computável adicional pretendida, expresso em moeda corrente nacional;

At = Área do terreno;

Vt = Valor do metro quadrado de terreno fixado pela Planta Genérica de Valores, em moeda corrente nacional;

Cp = A diferença entre o coeficiente de aproveitamento pretendido e o coeficiente de aproveitamento básico permitido;

Fp = fator de planejamento, diferenciado nesta Lei conforme a estratégia de adensamento da macrozona;

Fs = fator de interesse social, diferenciado nesta Lei com a natureza dos usos pretendidos.

Art. 61. O fator de planejamento cria diferenciações de acordo com as estratégias de adensamento aplicáveis às macrozonas para efeitos de cálculo da outorga onerosa do direito de construir, observando-se os seguintes valores:

- I. 0,7 na ZUM;
- II. 1,0 na Macrozona da Fontes (MF); e na ZOC
- III. 0,5 na ZCOR e ZC
- IV. 1,4 Macrozona Urbana de Ocupação Controlada (MUOC).

Art. 62. O fator de interesse social cria diferenciações de acordo com a natureza dos usos pretendidos para efeitos de cálculo da outorga onerosa do direito de construir, observando-se os seguintes valores:

- I. 0 (zero) para instituições públicas ou entidades privadas integrantes da administração indireta da União, Estado de São Paulo e do Município de Poá.
- II. 0,5 para instituições sem fins lucrativos;
- III. 0,7 para universidades, hospitais, escolas e equipamentos culturais mantidos por entidade com fins lucrativos;
- IV. 1,0 para os demais usos residenciais e não residenciais.

Art. 63. O valor da contrapartida financeira a ser recolhido a título de outorga onerosa do direito de construir deverá ser recolhido à vista ou parcelado em até 12 (doze) parcelas mensais e consecutivas, desde que cada quota não seja inferior a 1 unidade fiscal municipal de Poá (UFM).

Parágrafo 1º- O Executivo Municipal fornecerá ao proprietário os valores para pagamento à vista e parcelado, de duas a doze parcelas, que serão válidas até o final do exercício fiscal.

Parágrafo 2º- No caso de parcelamento da contrapartida, as parcelas subsequentes serão devidas mensalmente após o recolhimento da primeira.

Art. 64. Nos projetos onde houver necessidade de recolhimento de OODC não será emitido Alvará de Execução de Obras sem a quitação integral ou, ao menos, da primeira parcela da contrapartida financeira.

Art. 65. Não será emitido Certificado de Conclusão da Obra / Habite-se sem que o valor total da contrapartida seja recolhido, nos projetos onde houver necessidade de recolhimento de OODC.

Art. 66. Não será devolvida a contrapartida quitada integralmente ou em partes, no caso de desistência do projeto ou de falência ou liquidação do proprietário.

Art. 67. A substituição de projeto enseja novo cálculo da outorga onerosa do direito de construir, admitindo-se o aproveitamento de valores já recolhidos, mas vedando-se a devolução destes, quando o novo cálculo implicar contrapartida menor ou inexistente.

Art. 68. No caso de demolição, total ou parcial, de edificação objeto de OODC, fica vedada a reutilização do potencial construtivo outorgado, devendo ser realizado um novo pedido de Outorga Onerosa do Direito de Construir, se necessário.

CAPÍTULO VII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 69. Os projetos em tramitação quando da promulgação desta Lei poderão permanecer sob a tutela da legislação anterior, a critério do interessado.

Parágrafo 1º- O interessado deverá optar pela legislação vigente ou anterior, não lhe sendo permitido combiná-las.

Parágrafo 2º- Qualquer alteração de projeto apresentado após a promulgação desta Lei, por iniciativa do interessado e não oriunda de exigências do órgão licenciador, caracteriza novo projeto, submetendo-se ao regime jurídico previsto nesta Lei.

Art. 70. A permanência de usos aprovados, instalados e cadastrados pelo Município de Poá que passem a representar desconformidade ao zoneamento estabelecido nesta Lei será tolerada enquanto não ampliada sua área, hipótese que os sujeita ao atendimento dos novos parâmetros urbanísticos.

Art. 71. A regularização de construções edificadas em lotes resultantes de processo de regularização fundiária e, devidamente registrados, não se sujeita às restrições de ocupação do solo da zona, desde que comprovadamente edificadas e constantes do levantamento planialtimétrico cadastral que instruiu o processo de Reurb.

Parágrafo único. O disposto refere-se exclusivamente a processos de Reurb e não alcança edificações passíveis de regularização por meio de processos de anistia, com prazo de reconhecimento das irregularidades e cujas consequências e condições próprias sejam estabelecidas em lei.

Art. 72. O município notificará a União por meio do seu Ministério da Economia acerca da promulgação desta Lei para fins de classificação de atividades de baixo risco no âmbito local, em atendimento inciso III, do parágrafo 1º, do artigo 3º, da Lei federal nº 13.874, de 20 de setembro de 2019.

Art. 73. Integram esta Lei Complementar os seguintes anexos:

- I. Anexo 1 – Glossário;
 - II. Anexo 2 – Mapa de Zoneamento, com os seguintes detalhamentos:
 - a) 2.a – Mapa de zoneamento do quadrante 1 (Noroeste),
 - b) 2.b – Mapa de zoneamento do quadrante 2 (Nordeste),
 - c) 2.c – Mapa de zoneamento do quadrante 3 (Sudeste),
 - d) 2.d – Mapa de zoneamento do quadrante 4 (Sudoeste);
 - III. Anexo 3 – Quadro de Parâmetros Urbanísticos;
 - IV. Anexo 4 – Quadros de Condicionantes de Uso do Solo, por:
 - a) 4.a - Categoria de uso;
 - b) 4.b – Limite de Porte de uso não residencial.
- Art. 74. A revisão desta Lei obedece à Lei Orgânica do Município da Estância Hidromineral de Poá e às exigências formais de gestão democrática para a alteração de zoneamento definidas pelo Plano Diretor do Município de Poá.
- Art. 75. Fica revogada a Lei nº 1.905, de 6 de novembro de 1986.
- Art. 76. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, sendo revogadas as disposições em contrário ou com ela conflitantes.

PREFEITURA DA ESTÂNCIA HIDROMINERAL DE POÁ, em __ de ____ de 2023.

PREFEITA MUNICIPAL

SECRETÁRIOS

LUOS Anexo I - Glossário

Para os efeitos da Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo da Estância Hidromineral de Poá e o conjunto da legislação urbanística e ambiental do Município, ficam definidas as seguintes expressões:

Alargamento de passeio: conforme a localização do imóvel, configura exigência ou incentivo, à ampliação do espaço público do sistema viário destinado aos pedestres.

Altura da edificação (H): dimensão vertical entre o nível mais baixo do terreno e o ponto mais alto do edifício, incluindo a cobertura e demais volumes edificados nela existentes, excluindo-se chaminés e elementos acessórios e decorativos.

Área construída computável: é a soma das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação, que são consideradas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento.

Área construída total: é a soma das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação.

Áreas de Preservação Permanente (APP): áreas com relevante função ambiental e de bem-estar da população, situadas sobretudo em margens de cursos d'água, mas não a estas limitadas, definidas pela Lei Federal nº 12.651/12.

Área de Proteção Ambiental da Várzea do Rio Tietê (APA da Várzea do Tietê): unidade de conservação de uso sustentável, criada pela Lei Estadual nº 5.598, de 6 de fevereiro de 1987 e regulamentada pelo Decreto Estadual nº 42.837, de 03 de fevereiro de 1998 e por Plano de Manejo competente.

Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais (APRM): área de maior restrição ao uso com o objetivo de resguardar o abastecimento de água da Grande São Paulo, entre outras funções, instituída pela Lei estadual nº 898, de 18 de dezembro de 1975, bem como suas alterações e regulamentações específicas

Coeficiente de Aproveitamento (CA): a relação entre a área construída computável e a área do lote.

Coeficiente de Aproveitamento básico (CA_b): diz-se básico o coeficiente de aproveitamento que corresponder à parcela do direito de construir conferida gratuitamente ao titular de imóvel, ou seja, sem a necessidade de cobrança de outorga onerosa do direito de construir.

Coeficiente de Aproveitamento máximo (CA_{máx}): diz-se máximo o coeficiente de aproveitamento que corresponder à maior possibilidade de exercício do direito de construir permitida, que inclui uma parcela gratuita até o limite do CA_b e outra onerosa, por meio de Outorga Onerosa de Direito de Construir (OODC).

Coeficiente de Aproveitamento mínimo (CA_{mín}): diz-se mínimo o coeficiente de aproveitamento que deverá ser observado para fins de caracterização de adequada utilização de imóvel urbano, sob pena de caracterização de imóvel não edificado ou subutilizado.

Cota-parte mínima de terreno (Cota mínima): relação a área total do terreno e o número de unidades autônomas a serem produzidas.

Direito de preempção: instrumento urbanístico em que o Município determina o direito de preferência da Prefeitura à aquisição de um imóvel, quando ofertado pelo proprietário original.

Equipamentos comunitários: áreas institucionais de uso público especial ou de comum, caracterizadas por creches, escolas, hospitais, postos de saúde, centros de referência de assistência social, teatros, centros culturais, museus, parques, espaços de lazer ou para prática de esportes.

Fachada Ativa ocupação da extensão horizontal da fachada no nível térreo por uso não residencial, com acesso direto e maiores possibilidades de interação entre o logradouro e a edificação.

Fruição pública: espaço localizado em imóvel público ou privado, desde que destinado ao uso público e irrestrito e localizado no nível térreo, contínuo ao passeio.

Índice de áreas verdes (AV): definido como a relação mínima entre área de cobertura vegetal, de gramíneas à vegetação de porte arbóreo sobre solo natural sem construção.

Infraestrutura urbana: conjunto formado pela redes de abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, drenagem, manejo de resíduos sólidos, mobilidade urbana, eletrificação e telecomunicações.

Lote mínimo: área mínima de terreno de lote produzido em decorrência de fracionamento, parcelamento do solo ou de condomínio de lotes.

Número mínimo de vagas para garagem (Vagas): exigência de quantitativo mínimo entre vagas de estacionamento estabelecida conforme a categoria de uso, área construída total ou número de unidades autônomas.

Operações urbanas consorciadas (OUC): instrumento que altera os parâmetros urbanísticos do zoneamento para o fim de reestruturar uma área da cidade por meio de contrapartidas de empreendedores interessados combinadas e a uma agenda de intervenções na infraestrutura urbana.

Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC): concessão de direito de construir adicional, além do CAb até o limite do CA máx, na forma de contrapartida financeira a ser recolhida para os cofres públicos.

Parcelamento, edificação ou utilização compulsória (PEUC): instrumento que obriga o proprietário de imóvel a promover o seu adequado aproveitamento na forma de parcelamento do solo, edificação ou utilização, conforme hipóteses da legislação federal municipal.

Passeio: área de uso público integrante do sistema viário do Município, destinada ao trânsito de pedestres, pavimentada e acessível a cadeirantes.

Projeto de Regularização Fundiária: documento formado pelas medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à regularização dos assentamentos precários e irregulares,

titulação de seus ocupantes, reassentamentos, adequação urbanística, ambiental e administrativa.

Recuo de fundos (RFun): distância horizontal mínima a ser mantida livre de construções entre a divisa do lote com o confrontante de fundos e a edificação.

Recuo frontal (RFr): distância horizontal mínima a ser mantida livre de construções entre a divisa do lote com o passeio e a edificação.

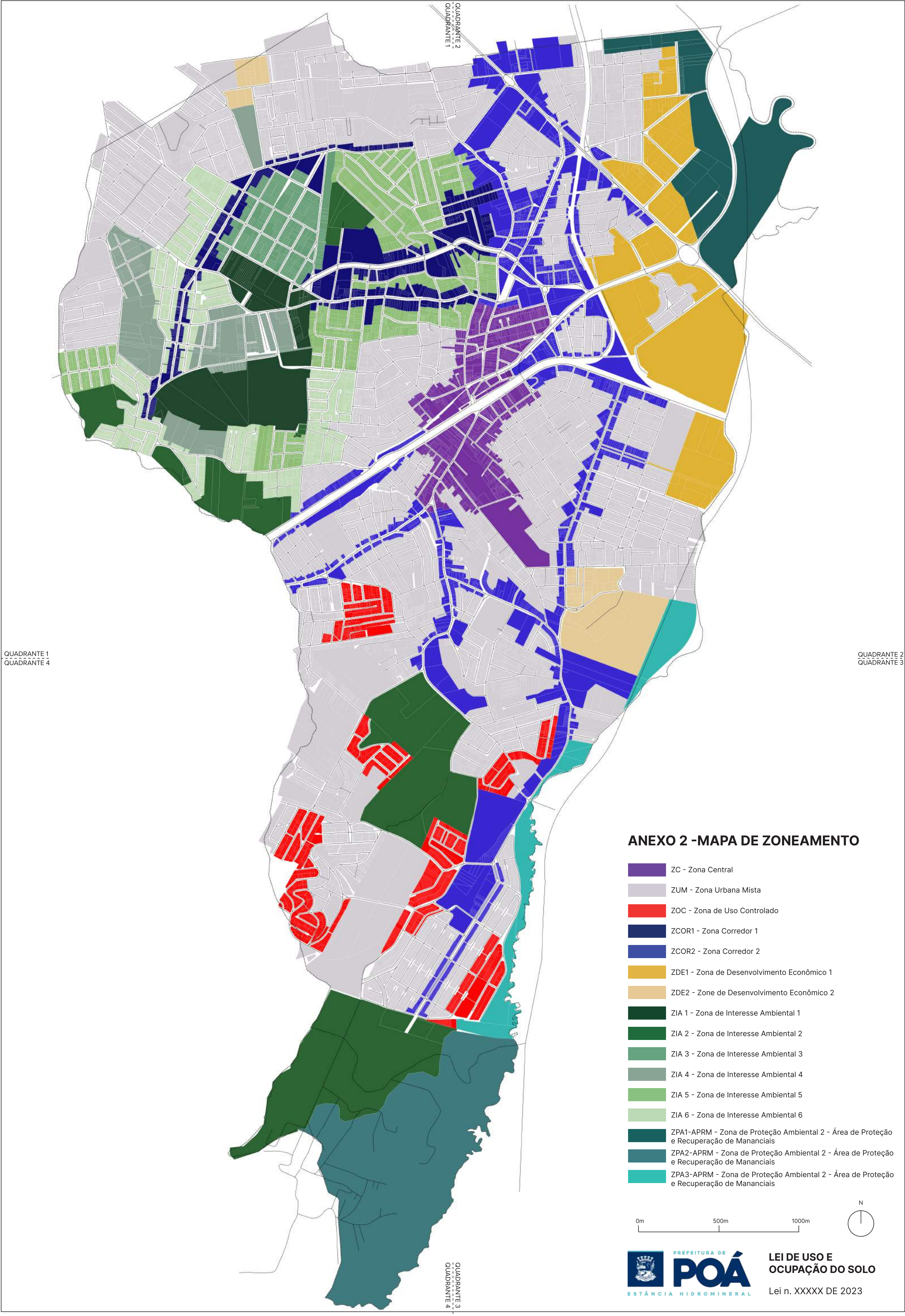
Recuo lateral (L): distância horizontal mínima a ser mantida livre de construções entre a divisa do lote com o confrontante lateral e a edificação.

Substrato: superfície, sedimento, base, ou ainda qualquer outro meio que possa servir à implantação de cobertura vegetal.

Taxa de Ocupação é a relação entre a área da projeção horizontal das áreas edificadas sobre a área do terreno.

Taxa de Permeabilidade é a relação entre o conjunto de áreas permeáveis e a área total do terreno, consideradas permeáveis as áreas de uso comum com cobertura vegetal, de gramíneas à vegetação de porte arbóreo, localizadas no solo ou em teto ou laje com substrato de profundidade mínima de 40cm (quarenta centímetros).

Testada mínima do lote (Testada mínima): dimensão linear mínima que da frente do lote que faz divisa com o passeio ou outra forma de logradouro.



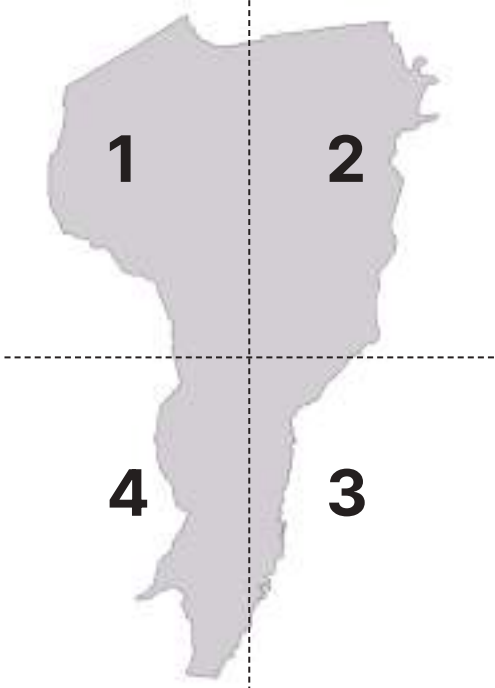
ANEXO 2 -MAPA DE ZONEAMENTO

- ZC - Zona Central
- ZUM - Zona Urbana Mista
- ZOC - Zona de Uso Controlado
- ZCOR1 - Zona Corredor 1
- ZCOR2 - Zona Corredor 2
- ZDE1 - Zona de Desenvolvimento Econômico 1
- ZDE2 - Zone de Desenvolvimento Econômico 2
- ZIA 1 - Zona de Interesse Ambiental 1
- ZIA 2 - Zona de Interesse Ambiental 2
- ZIA 3 - Zona de Interesse Ambiental 3
- ZIA 4 - Zona de Interesse Ambiental 4
- ZIA 5 - Zona de Interesse Ambiental 5
- ZIA 6 - Zona de Interesse Ambiental 6
- ZPA1-APRM - Zona de Proteção Ambiental 2 - Área de Proteção e Recuperação de Mananciais
- ZPA2-APRM - Zona de Proteção Ambiental 2 - Área de Proteção e Recuperação de Mananciais
- ZPA3-APRM - Zona de Proteção Ambiental 2 - Área de Proteção e Recuperação de Mananciais



LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
Lei n. XXXXX DE 2023

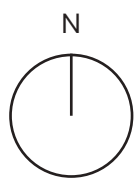
QUADRANTE 1



ANEXO 2A - MAPA DE ZONEAMENTO

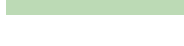
- ZC - Zona Central
- ZUM - Zona Urbana Mista
- ZOC - Zona de Uso Controlado
- ZCOR1 - Zona Corredor 1
- ZCOR2 - Zona Corredor 2
- ZDE1 - Zona de Desenvolvimento Econômico 1
- ZDE2 - Zona de Desenvolvimento Econômico 2
- ZIA 1 - Zona de Interesse Ambiental 1
- ZIA 2 - Zona de Interesse Ambiental 2
- ZIA 3 - Zona de Interesse Ambiental 3
- ZIA 4 - Zona de Interesse Ambiental 4
- ZIA 5 - Zona de Interesse Ambiental 5
- ZIA 6 - Zona de Interesse Ambiental 6
- ZPA1-APRM - Zona de Proteção Ambiental 2 - Área de Proteção e Recuperação de Mananciais
- ZPA2-APRM - Zona de Proteção Ambiental 2 - Área de Proteção e Recuperação de Mananciais
- ZPA3-APRM - Zona de Proteção Ambiental 2 - Área de Proteção e Recuperação de Mananciais

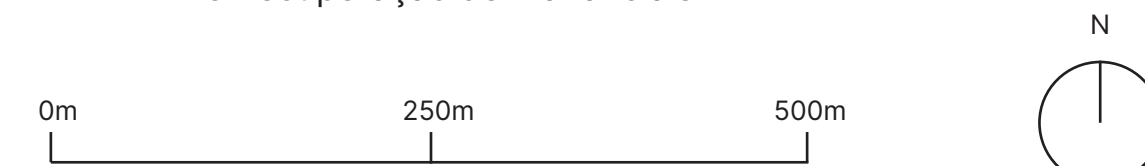
0m 250m 500m

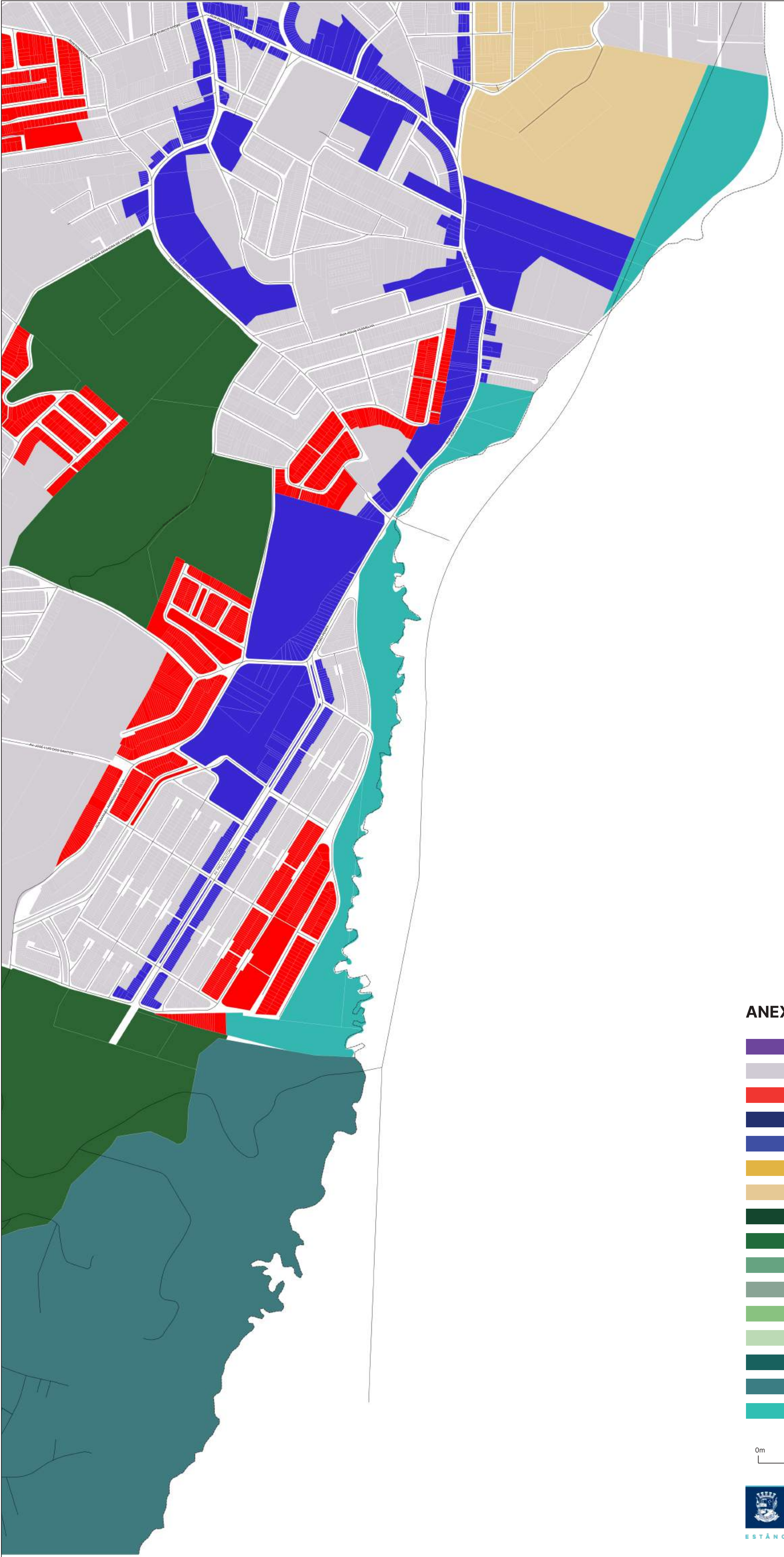


LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
Lei n. XXXXX DE 2023

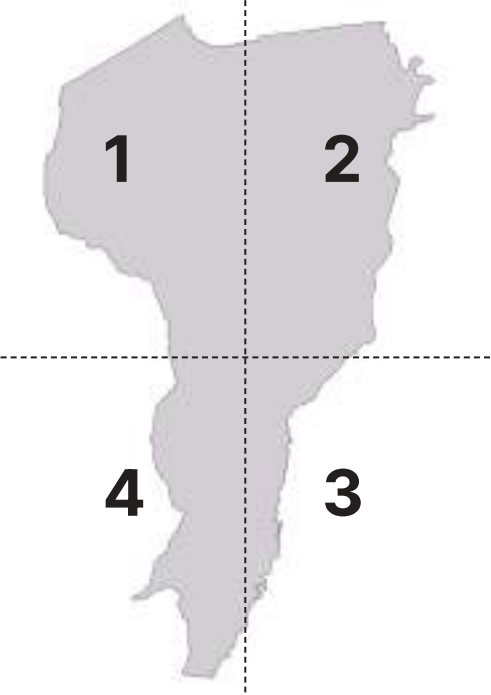


- | | |
|---|---|
|  | ZC - Zona Central |
|  | ZUM - Zona Urbana Mista |
|  | ZOC - Zona de Uso Controlado |
|  | ZCOR1 - Zona Corredor 1 |
|  | ZCOR2 - Zona Corredor 2 |
|  | ZDE1 - Zona de Desenvolvimento Econômico 1 |
|  | ZDE2 - Zona de Desenvolvimento Econômico 2 |
|  | ZIA 1 - Zona de Interesse Ambiental 1 |
|  | ZIA 2 - Zona de Interesse Ambiental 2 |
|  | ZIA 3 - Zona de Interesse Ambiental 3 |
|  | ZIA 4 - Zona de Interesse Ambiental 4 |
|  | ZIA 5 - Zona de Interesse Ambiental 5 |
|  | ZIA 6 - Zona de Interesse Ambiental 6 |
|  | ZPA1-APRM - Zona de Proteção Ambiental 2 - Área de Proteção e Recuperação de Mananciais |
|  | ZPA2-APRM - Zona de Proteção Ambiental 2 - Área de Proteção e Recuperação de Mananciais |
|  | ZPA3-APRM - Zona de Proteção Ambiental 2 - Área de Proteção e Recuperação de Mananciais |





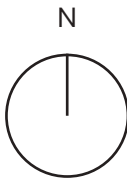
QUADRANTE 3



ANEXO 2C - MAPA DE ZONEAMENTO

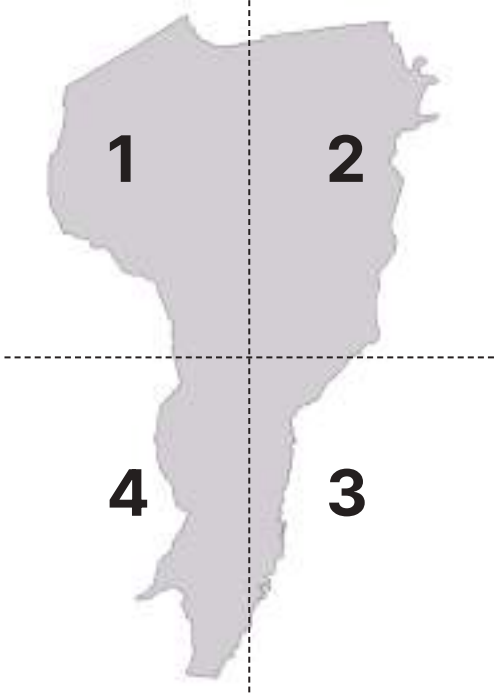
- ZC - Zona Central
- ZUM - Zona Urbana Mista
- ZOC - Zona de Uso Controlado
- ZCOR1 - Zona Corredor 1
- ZCOR2 - Zona Corredor 2
- ZDE1 - Zona de Desenvolvimento Econômico 1
- ZDE2 - Zone de Desenvolvimento Econômico 2
- ZIA 1 - Zona de Interesse Ambiental 1
- ZIA 2 - Zona de Interesse Ambiental 2
- ZIA 3 - Zona de Interesse Ambiental 3
- ZIA 4 - Zona de Interesse Ambiental 4
- ZIA 5 - Zona de Interesse Ambiental 5
- ZIA 6 - Zona de Interesse Ambiental 6
- ZPA1-APRM - Zona de Proteção Ambiental 2 - Área de Proteção e Recuperação de Mananciais
- ZPA2-APRM - Zona de Proteção Ambiental 2 - Área de Proteção e Recuperação de Mananciais
- ZPA3-APRM - Zona de Proteção Ambiental 2 - Área de Proteção e Recuperação de Mananciais

0m 250m 500m



LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
Lei n. XXXXX DE 2023

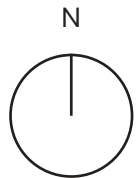
QUADRANTE 4



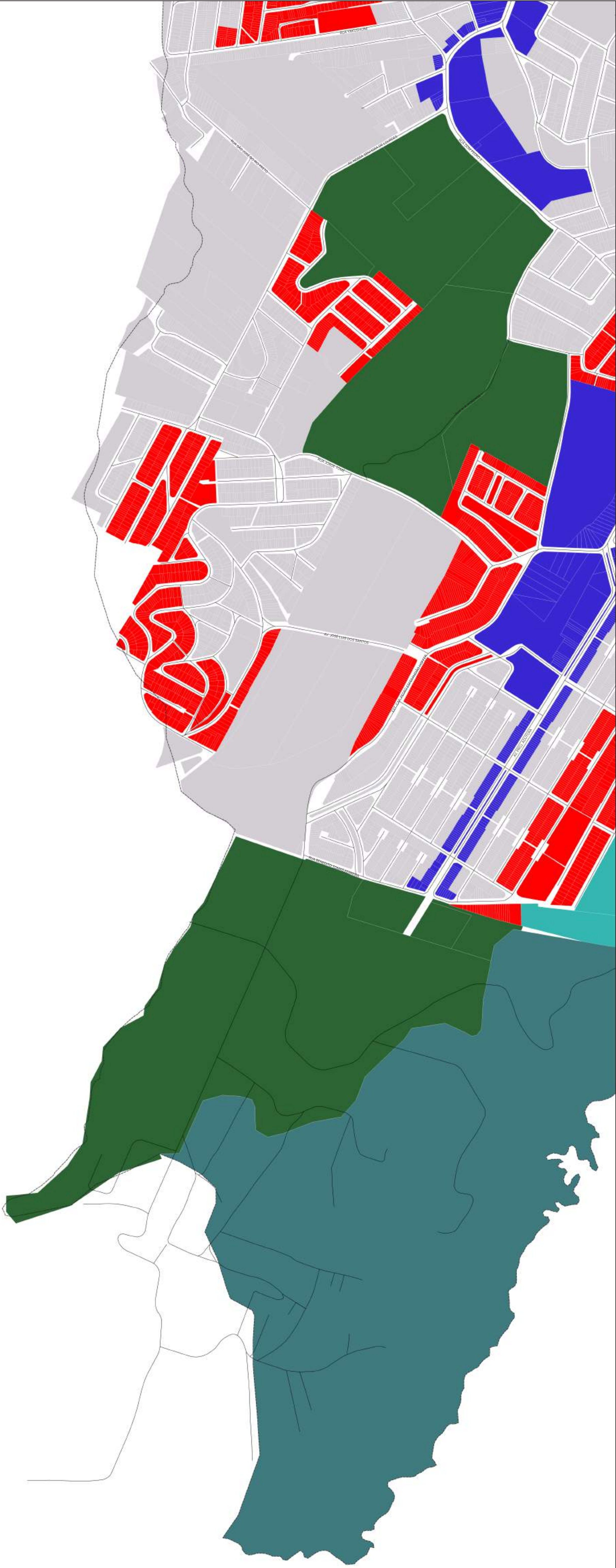
ANEXO 2D - MAPA DE ZONEAMENTO

- ZC - Zona Central
- ZUM - Zona Urbana Mista
- ZOC - Zona de Uso Controlado
- ZCOR1 - Zona Corredor 1
- ZCOR2 - Zona Corredor 2
- ZDE1 - Zona de Desenvolvimento Econômico 1
- ZDE2 - Zone de Desenvolvimento Econômico 2
- ZIA 1 - Zona de Interesse Ambiental 1
- ZIA 2 - Zona de Interesse Ambiental 2
- ZIA 3 - Zona de Interesse Ambiental 3
- ZIA 4 - Zona de Interesse Ambiental 4
- ZIA 5 - Zona de Interesse Ambiental 5
- ZIA 6 - Zona de Interesse Ambiental 6
- ZPA1-APRM - Zona de Proteção Ambiental 2 - Área de Proteção e Recuperação de Mananciais
- ZPA2-APRM - Zona de Proteção Ambiental 2 - Área de Proteção e Recuperação de Mananciais
- ZPA3-APRM - Zona de Proteção Ambiental 2 - Área de Proteção e Recuperação de Mananciais

0m 250m 500m



LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
Lei n. XXXXX DE 2023



Anexo 3 - QUADRO DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Zona	Coeficiente de			Parcelamento		Cota-Parte terreno		Taxa de Ocupação Máxima - TOmax	Taxa de Permeabilidade (incluem as áreas verdes)	Índice de áreas verdes tes acima de 500m²)	Altura Máxima da Edificação - Hmax (metros)	Recuos (metros)					Usos permitidos
	CAmin	CAbas	CAmax									Frontal (a) (e)	Fundos		Laterais		
				Frete mínima do lote (m)	Lote mínimo (m²)	Altura da edificação menor ou igual a 10 metros (b)	Altura da edificação superior a 10 metros (b)						Altura da edificação menor ou igual a 10 metros (b)	Altura da edificação superior a 10 metros (b)			
Zona Urbana Mista - ZUM 1	20%	1,4	6	5	125	125	40	75%	20%	10%	54	4	1,5 (c)	h/6 (d)	1,5 (c)	h/6 (d)	R1, R2h1, R2h2, R3h-1 e 2, R4v1, R4v2, NR1, NR2 e NR3a NR3b
Zona de Uso Controlado- ZOC	20%	1,4	2,5	5	125	125	NA	70%	30%	15%	9	4	1,5 (c)	NA	1,5 (c)	NA	R1, R2h1, R2h2, R3h-1, NR1
Zona Corredor - ZCOR1	NA	1,4	2	8	250	250	60	60%	30%	15%	24	4	1,5 (c)	h/6 (d)	1,5 (c)	h/6 (d)	R1, R2h1, R2h2, R3h-1, R3H2, R4v_1. R4v2, NR1, nR2 e Nra, NR3a
Zona Corredor - ZCOR2	30%	1,4	6	5	125	125	40	75%	20%	10%	54	4	1,5 (c)	h/6 (d)	1,5 (c)	h/6 (d)	R1, R2, R3h, R4v,NR1, NR2, NR3a e b e NR4
Zona de Interesse Ambiental - ZIA1	NA	0,7	1	20	5000	NA	NA	40%	50%	30%	18 (g)	5	1,5 (c)	h/6 (d)	1,5 (c)	h/6 (d)	Nra
Zona de Interesse Ambiental - ZIA 2	NA	1	2	20	1000	250	80	60%	40%	20%	36	5	1,5 (c)	h/6 (d)	1,5 (c)	h/6 (d)	NRa, NR1 e NR2 R1, R2h1, R2h2, R3h1, R3h2, R4v 1 e R4v2
Zona de Interesse Ambiental - ZIA 3	NA	1	2	10	450	NA	NA	50%	40%	20%	6	5	1,5 (c)	NA	1,5 (c)	NA	R1
Zona de Interesse Ambiental - ZIA 4	NA	1	2	10	500	250	60	60%	40%	20%	9	5	1,5 (c)	NA	1,5 (c)	NA	NRa, NR1 e NR2 R1, R2h1, R2h2, R3h1, R3h2
Zona de Interesse Ambiental - ZIA5	NA	1	2	8	250	125	NA	60%	40%	20%	9	5	1,5 (c)	NA	1,5 (c)	NA	NR1, NR2, R1, R2h1, R2h2, R3h1, R3h2
Zona de Interesse Ambiental - ZIA 6	NA	1	2	5	125	125	NA	70%	30%	15%	9	5	1,5 (c)	NA	1,5 (c)	NA	NR1, NR2, R1, R2h1, R2h2
Zona Central - ZC	30%	1,4	6	5	125	125	40	75%	20%	10%	36	NA	1,5 (c)	h/6 (d)	NA	h/6 (d)	NR1, NR2, NR3 e nR4 R1, R2h1, R2h2, R3h1, R4v1 e R4v2
Zona de Desenvolvimento Econômico - ZDE1	0,2	1,4	2	10	500	NA	NA	70%	10%	5%	NA	5	5	h/6 (d)	5	h/6 (d)	NR1 e NR4
Zona de Desenvolvimento Econômico - ZDE2	0,2	1,4	2	10	500	NA	NA	70%	10%	5%	NA	5	5	h/6 (d)	5	h/6 (d)	NR1 e NR2, NR3 e NR4
Zona de Preservação Ambiental - ZPA - 1	Zona de Preservação Ambiental - Apa Tietê - segundo parâmetros estabelecidos na respectiva normativa.											5 (f)	5(f)	h/6 (d) (f)	5(f)	h/6 (d) (f)	
Zona de Preservação Ambiental -ZPA - 2	Zona de Preservação Ambiental - ARPM - segundo parâmetros estabelecidos na respectiva normativa.											5(f)	5(f)	h/6 (d) (f)	5(f)	h/6(d) (f)	
Zona de Preservação Ambiental -ZPA - 3	Zona de Preservação Ambiental - Apps											5(f)	5(f)	h/6 (d) (f)	5(f)	h/6 (d) (f)	

- (a) o recuo frontal deverá ainda obedecer ao previsto nos artigos 20 a 23 desta lei.
- (b) considera-se altura da edificação - "h", aquela medida do nível do pavimento térreo até o ponto mais alto da cobertura, excluindo- se caixa d'água.
- (c) os recuos laterais e de fundo deverão ainda obedecer ao previsto nos artigos 18 e 19 desta lei.
- (d) o recuo não poderá ser inferior a 3 metros
- (e) aplicam-se regras para ampliação de calçadas conforme artigo 25.
- (f) no caso de ausência de parâmetros construídos mais restritos nas respectivas normas
- (g) no caso da ZIA1, a altura máxima se refere à edificações, no caso de estruturas de parques temáticos, esta altura pode ser superada, desde que aprovada pelo CMPU.

Anexo 4A- Condicionantes de instalação de a vidades por categorias

Categoria	Subcategorias de Uso		Largura mínima da via	Vagas de estacionamento (d)				área de embarque e desembarque e de passageiros	Vaga Carga e descarga (b)
	Sigla	Descrição		Estacionamento	Entregas	Bicicleta	Moto		
R (a)	R1	uma unidade habitacional por lote;	NA	1/UH	NA	NA	NA		NA
	R2h-1	casas geminadas: conjunto de unidades habitacionais agrupadas horizontalmente, todas com frente e acesso independente para a via oficial de circulação	NA	1/UH	NA	NA	NA		NA
	R2h-2	casas superpostas: duas unidades habitacionais agrupadas verticalmente no mesmo lote, com frente e acesso independente para a via oficial de circulação	NA	1/UH	NA	1/UH	NA		NA
	R3h-1	aquele constituído em condomínio por casas isoladas, geminadas ou superpostas, com acesso às edificações por vias internas do conjunto, ficando vedado o acesso direto pela via oficial de circulação, podendo ser implantado em terrenos com área máxima de 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados);	>= 8m	1/UH	1 vaga	1/UH	NA		NA
	R3h-2	aquele constituído em condomínio por casas isoladas, geminadas ou superpostas, com acesso às edificações por vias internas do conjunto, ficando vedado o acesso direto pela via oficial de circulação, podendo ser implantado em terrenos com área máxima de 20.000,00 m²	>= 10m	1/UH	2 vagas	1/UH	5% do número de UH	Acima de 200 UH	NA
	R4v-1	conjunto com mais de duas unidades habitacionais, agrupadas verticalmente em edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais verticais com áreas comuns, de até 2500m² de área construída computável;	>= 8m	1/UH	1 vaga	1/UH	NA	NA	NA
	R4v-2	conjunto com mais de duas unidades habitacionais, agrupadas verticalmente em edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais verticais com áreas comuns, de até 20000m² de área construída computável;	>= 10m	1/UH	2 vagas	1/UH	5% do número de UH	Acima de 300 UH	NA
NRA		pesquisa e educação ambiental tais como atividades de manejo agroflorestal, devidamente licenciadas pelos órgãos competentes; educação ambiental; manejo sustentável de espécies nativas; pesquisa científica sobre biodiversidade, entre outros;	NA	1/75m²	NA	1/250m	1	Acima de 2000m² AC	1 + 1/4000m²
NR (a)	NR1	atividades que por sua natureza e porte são compatíveis com a vizinhança residencial	NA	NA	NA	1/125m	NA	NA	NA
	NR2	atividades que por sua natureza e porte são toleráveis com a vizinhança residencial	>=8m	1/75m² (b)	NA	1/125m	NA	NA	1
	NR3-a	atividades com potencial incômodo à vizinhança residencial	>=8m	1/75m²	NA	1/250m	1	Acima de 2000m² AC	1 + 1/4000m²
	NR3-b	atividades incômodas à vizinhança residencial	>=8m	1/75m²	NA	1/250m	1		1 + 1/4000m²
	NR4-a	atividades que, por sua natureza ou porte, têm sua instalação restrita a determinadas áreas da cidade	NA	1/75m²	NA	1/500m	2		1 + 1/4000m²
	NR4-b	atividades que, por sua natureza ou porte, são incompatíveis com o uso residencial e têm sua instalação restrita às áreas de desenvolvimento econômico	NA	1/100m²	NA	1/500m	2		1 + 1/4000m²

(a) sujeito a complementações de acordo no caso de empreendimentos enquadrados como EIV, art. XX

(b) exigida em lotes acima de 250m²

(c) vagas PNE sujeitas às normas técnicas vigentes

Anexo 4B – Quadro de limite de porte Usos Não Residenciais (NR) conforme categorias

CNAE			Limite de área construída computável da atividade no lote por Grupo*				
Seção	Divisões	Descrição	NR1	NR2	NR3	NR4	NRA
A	01 .. 03	AGRICULTURA, PECUÁRIA, PRODUÇÃO FLORESTAL, PESCA E AQUICULTURA	Não se aplica.				
B	05 .. 09	INDÚSTRIAS EXTRATIVAS	Não se aplica.				
C	10 .. 33	INDÚSTRIAS DE TRANSFORMAÇÃO	200m2	600m2	2.000m2	Não se Aplica	Não se Aplica
D	35 .. 35	ELETRICIDADE E GÁS	Não se aplica.				
E	36 .. 39	ÁGUA, ESGOTO, ATIVIDADES DE GESTÃO DE RESÍDUOS E DESCONTAMINAÇÃO	Não se aplica.				
F	41 .. 43	CONSTRUÇÃO	Não Permitido	600m2	2.000m2	Não se Aplica	Não se Aplica
G	45 .. 47	COMÉRCIO; REPARAÇÃO DE VEÍCULOS AUTOMOTORES E MOTOCICLETAS	200m2	600m2	2.000m2	Não se Aplica	Não se Aplica
H	49 .. 53	TRANSPORTE, ARMAZENAGEM E CORREIO	Não Permitido	600m2	2.000m2	Não se Aplica	Não se Aplica
I	55 .. 56	ALOJAMENTO E ALIMENTAÇÃO	200m2	600m2	2.000m2	Não se Aplica	Não se Aplica
J	58 .. 63	INFORMAÇÃO E COMUNICAÇÃO	200m2	600m2	Não se Aplica		
K	64 .. 66	ATIVIDADES FINANCEIRAS, DE SEGUROS E SERVIÇOS RELACIONADOS	200m2	600m2	Não se Aplica		
L	68 .. 68	ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS	200m2	1000m2	Não se Aplica		
M	69 .. 75	ATIVIDADES PROFISSIONAIS, CIENTÍFICAS E TÉCNICAS	200m2	1000m2	Não se Aplica		
N	77 .. 82	ATIVIDADES ADMINISTRATIVAS E SERVIÇOS COMPLEMENTARES	200m2	1000m2	Não se Aplica	Não se Aplica	Não se Aplica
O	84 .. 84	ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA, DEFESA E SEGURIDADE SOCIAL	Não se Aplica				
P	85 .. 85	EDUCAÇÃO	200m2	1000m2	Não se Aplica	Não se Aplica	Não se Aplica
Q	86 .. 88	SAÚDE HUMANA E SERVIÇOS SOCIAIS	200m2	600m2	Não se Aplica	Não se Aplica	Não se Aplica
R	90 .. 93	ARTES, CULTURA, ESPORTE E RECREAÇÃO	200m2	600m2	2.000m2	Não se Aplica	Não se Aplica
S	94 .. 96	OUTRAS ATIVIDADES DE SERVIÇOS	200m2	600m2	2.000m2	Não se Aplica	Não se Aplica

*o limite da atividade no lote corresponde a área construída computável destinada à atividade, podendo se adotar uso residencial permitido na zona até o limite do CA da respectiva zona.

Não se aplica - não é aplicado o limite de área construída nos respectivos enquadramentos.