

MINUTA DE LEI DE PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE POÁ

Sumário

TÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES	2
CAPÍTULO I – DA ABRANGÊNCIA DA LEI	2
CAPÍTULO II – DOS PRINCÍPIOS E DIRETRIZES DA POLÍTICA URBANA	2
CAPÍTULO III – DOS OBJETIVOS	3
CAPÍTULO IV – DAS DIRETRIZES SETORIAIS NO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO	4
TÍTULO II – DA ORGANIZAÇÃO TERRITORIAL DO MUNICÍPIO	6
CAPÍTULO I – DO MACROZONEAMENTO	6
CAPÍTULO II – DAS ZONAS ESPECIAIS	8
CAPÍTULO III – DOS IMÓVEIS DE ESPECIAL INTERESSE MUNICIPAL	9
CAPÍTULO IV – DAS DIRETRIZES VIÁRIAS	10
TÍTULO III – DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA	11
CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE OS INSTRUMENTOS	11
CAPÍTULO II – DA INCIDÊNCIA DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA NO TERRITÓRIO	11
CAPÍTULO III – DOS PROCEDIMENTOS PARA ADOÇÃO DOS INSTRUMENTOS	13
Seção I – Do parcelamento, edificação e utilização compulsórios (PEUC)	13
Seção II - Do Imposto predial e territorial progressivo no tempo	16
Seção III - Da desapropriação com pagamentos em títulos da dívida pública	17
Seção IV - Do consórcio imobiliário	17
Seção V - Da preempção	18
Seção VI - Da outorga onerosa do direito de construir (ODC)	19
Seção VII - Da transferência do direito de construir	19
CAPÍTULO III – DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA	21
TÍTULO IV - DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	24
TÍTULO VI - DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO E DE GESTÃO TERRITORIAL	28
CAPÍTULO I - DO PLANEJAMENTO TERRITORIAL	28
CAPÍTULO II - DA GESTÃO TERRITORIAL	29
CAPÍTULO III - DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO DA POLÍTICA URBANA	30
CAPÍTULO IV - DO FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO	32
TÍTULO VII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS	33

LEI Nº XXXX, DE XX DE XXXXXXXX DE 2023

"INSTITUI O PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO DO MUNICÍPIO DE POÁ".

A Prefeita Municipal do Município de Poá; FAZ SABER que a Câmara Municipal de Poá aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

TÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO I – DA ABRANGÊNCIA DA LEI

Art. 1. Esta lei institui o Plano Diretor para a integralidade do território municipal do Município de Poá.

Art. 2. Este Plano Diretor é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana do Município, nos termos da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, no artigo 182 da Constituição Federal, no artigo 181, da Constituição do Estado de São Paulo e nos artigos 76 e 77 da Lei Orgânica do Município de Poá, passando a sujeitar as ações governamentais e atuação privada no Município.

Parágrafo único. Para os efeitos desta Lei adotam-se as definições apresentadas no Anexo 1 – Glossário.

CAPÍTULO II – DOS PRINCÍPIOS E DIRETRIZES DA POLÍTICA URBANA

Art. 3. São princípios da política urbana do Município:

- I. a função social da cidade
- II. a função social da propriedade;
- III. a gestão democrática da cidade;
- IV. a equidade;
- V. a sustentabilidade ambiental.

§ 1º- A função social da cidade corresponde ao direito à cidade para todos os seus habitantes, manifestado na forma de direitos de seus cidadãos à moradia digna, ao saneamento, à infraestrutura urbana, à livre circulação e ao acesso ao trabalho e ao lazer, bem como a fruição dos benefícios da vida urbana e dos espaços naturais preservados.

§ 2º- A propriedade cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressadas neste Plano Diretor.

§ 3º- A gestão da política urbana do município será democrática enquanto incorporar a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução, acompanhamento e implementação de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

§ 4º- O princípio da equidade na execução da política urbana será perseguido na forma de redução das desigualdades socioeconômicas, raciais e de gênero nas formas de uso e ocupação do solo do Município e da justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização.

§ 5º- O princípio da sustentabilidade ambiental prescreve um modelo de desenvolvimento do Município fundado na repartição equânime dos benefícios urbanos coletivamente construídos, de forma a proporcionar a racionalização do uso dos recursos naturais, os quais deverão estar disponíveis aos presentes e futuras gerações.

Art. 4. Este Plano Diretor adota as diretrizes da política urbana federal e estadual, estabelecidas, respetivamente, pelo artigo 2º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e pelos artigos 180 a 184 da Constituição do Estado de São Paulo, estabelecendo ainda as seguintes diretrizes para articulação da ação pública:

- I. aprimorar normas e a capacidade institucional do Município para execução do planejamento urbano, controle de uso do solo e transparência da gestão;
- II. promover a integração da Região Metropolitana e a cooperação entre governos no processo de planejamento e execução das políticas públicas;
- III. induzir desenvolvimento urbano e ambiental de forma articulada com ao modelo de desenvolvimento econômico, tributário e financeiro.

CAPÍTULO III – DOS OBJETIVOS

Art. 5. O Plano Diretor possui por objetivo geral o pleno desenvolvimento da cidade condicionado ao bem-estar de seus habitantes, o que será perseguido a partir da realização dos seguintes objetivos específicos e intersetoriais:

- I. Promover o equilíbrio entre as funções ambientais e urbanas, garantindo a redução das desigualdades territoriais, visando às melhores condições de vida e ao desenvolvimento ambiental sustentável;
- II. Preservar e recuperar o ambiente natural e construído considerados como referenciais e patrimônio histórico, cultural e paisagístico da cidade, especialmente as fontes hidrominerais e outros territórios ambientalmente protegidos;
- III. Racionalizar a utilização do território e da infraestrutura instalada, garantindo a função social da cidade, conforme as características de cada Macrozona;
- IV. Assegurar o direito de mobilidade e locomoção dos habitantes, mediante oferta de transporte público e de condições adequadas para a circulação de veículos e pedestres;
- V. Melhorar a qualidade ambiental e urbana nos bairros, ampliando acesso à equipamentos, comércio e serviços;
- VI. Garantir condições para o desenvolvimento econômico e turístico no território municipal;
- VII. Garantir moradia digna de seus habitantes e ampliar a regularização fundiária.

CAPÍTULO IV – DAS DIRETRIZES SETORIAIS NO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

Art. 6. A elaboração, implementação e monitoramento de planos e programas municipais associadas a este Plano Diretor farão convergir as diretrizes de diversas políticas setoriais incidentes no território do Município, sobretudo para:

- I. Respeito às restrições ambientais que impedem a expansão urbana;
- II. Necessidade de adensar as áreas dotadas de infraestrutura;
- III. Garantia de reserva de áreas destinadas à produção de habitação de interesse social, de forma a evitar a expansão urbana sobre áreas ambientalmente sensíveis;
- IV. Revisão e implementação o Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS)
- V. Adequação da forma de ocupação do território à infraestrutura, prevista ou existente, bem como às condicionantes ambientais e climáticas;
- VI. Integração da malha urbana e melhoria de sua inserção metropolitana, com a gradativa transposição de barreiras urbanas, como rodovias e ferrovias;
- VII. Necessidade de ampliação do território urbanizado atendido por transporte público, acompanhado de integração tarifária e de diferentes modos de transportes;

- VIII. Ampliação e melhoria dos passeios, bem como das condições de acessibilidade;
- IX. Regularização fundiária de núcleos urbanos informais, ou atendimento habitacional, nos casos em que a permanência das famílias não for possível
- X. Incentivo à produção habitacional voltado às parcelas de mais baixa renda, que constituem a maior parcela de seu déficit;
- XI. Universalização do sistema de abastecimento e esgotamento sanitário, com especial atenção ao saneamento ambiental em núcleos urbanos informais;
- XII. Ampliar do território urbanizado atendido pelo seu sistema de coleta e triagem de resíduos sólidos, especialmente na coleta seletiva;
- XIII. Contenção de problemas de drenagem por meio de infraestrutura urbana ou de soluções baseadas na natureza;
- XIV. Preservação de lotes vazios e áreas de interesse ambiental, revertendo os casos de utilização como descarte irregular;
- XV. Reserva de áreas a serem destinadas a equipamentos de saúde, educação, cultura, lazer, assistência social, mobilidade urbana e gestão de resíduos sólidos, entre outras;
- XVI. Resiliência da cidade e de seus habitantes às mudanças climáticas, em especial, a desastres naturais como enchentes, deslizamentos e solapamentos;
- XVII. Revisão de parâmetros urbanísticos de áreas consideradas aptas à ocupação do solo pela legislação vigente;
- XVIII. Preservação e melhor utilização dos recursos hídricos;
- XIX. Mitigação ou recuperação ambiental de áreas já degradadas, nelas evitando o avanço da ocupação urbana;
- XX. Provisão de infraestrutura para desenvolvimento do turismo ambiental, bem como religioso, de forma articulada à preservação ambiental;
- XXI. Equidade ao acesso a equipamentos culturais;
- XXII. Constituição e integração de um sistema de áreas verdes e lazer.

Art. 7. O território do Município de Poá divide-se em:

- I. Perímetro urbano, que define a área de contenção mancha urbana no Município;
- II. Macrozonas, organizadas a partir de objetivos comuns e estratégias de para alcançá-los;
- III. Zonas, diferenciadas entre si, que instrumentalizam dentro de seus perímetros parâmetros homogêneos de uso e ocupação do solo, bem como de instrumentos urbanísticos aplicáveis.
- IV. Zonas especiais, que instrumentalizam objetivos específicos em porções de território e se sobrepõem às zonas, cujos parâmetros aplicam-se no limite de não contrariarem os requisitos específicos das zonas especiais.

§ 1º- O perímetro urbano do Município encontra-se definido no Anexo 2 – Mapa de Perímetro Urbano, consideram-se rurais as demais porções do território.

§ 2º- O zoneamento municipal será objeto de legislação específica.

§ 3º- O Município poderá instituir por lei específica uma divisão oficial de bairros.

Art. 8. Ficam definidos imóveis de especial interesse municipal e metropolitano como instrumentos adicionais de caracterização do território para apoiar políticas setoriais.

CAPÍTULO I – DO MACROZONEAMENTO

Art. 9. A divisão do território em macrozonas obedece aos princípios e diretrizes deste Plano Diretor, devendo cada macrozona perseguir objetivos próprios por meio de estratégias específicas.

Art. 10. Ficam definidas as seguintes macrozonas, conforme objetivos específicos a serem alcançadas por meio das correspondentes estratégias:

- I. Macrozona Urbana Consolidada (MUC);
- II. Macrozona das Fontes (MF);
- III. Macrozona de Uso e Ocupação Controlados (MUOC);
- IV. Macrozona de Proteção Ambiental (MPA).

§ 1º- As macrozonas são identificadas de acordo com o Anexo 3 – Mapa de Macrozoneamento.

§ 2º- As estratégias aplicadas a cada macrozona serão instrumentalizadas pelo zoneamento e demais dispositivos previstos nesta Lei.

Art. 11. A Macrozona Urbana Consolidada (MUC) possui como objetivos:

- I. adensamento populacional;
- II. requalificação urbana e ambiental;
- III. estímulo à instalação de usos não residenciais.

Parágrafo único. Os objetivos da MUC deverão ser alçados por meio da melhor distribuição e controle do uso do solo, respeito às características morfológicas do território, aproveitamento da infraestrutura urbana e de equipamentos comunitários de forma compatível.

Art. 12. A Macrozona das Fontes (MF) possui como objetivos:

- I. preservação das fontes Áurea e Primavera;
- II. monitoramento contínuo do uso, da ocupação e dos aspectos hidrogeológicos;
- III. requalificação da área para fins também turísticos.

Parágrafo único. Os objetivos da MF deverão ser alçados por meio da preservação ambiental, controle de usos compatíveis com a preservação dos recursos hídricos, manutenção da permeabilidade de solo e limitação da densidade populacional;

Art. 13. Macrozona de Uso e Ocupação Controlados (MUOC) possui como objetivos:

- I. amortecimento do adensamento urbano;
- II. incentivo às atividades primárias, turismo e lazer;
- III. controle, estruturação ou alocação da ocupação existente de forma compatível com a proteção e recuperação dos mananciais.

§ 1º. Os objetivos da MUOC deverão ser alçados por meio do controle de uso e ocupação do solo com a manutenção de baixas densidades populacionais.

§ 2º. A instalação de usos condominiais para fins urbanos na MUOC, em imóveis maiores que 20.000 m², fica condicionada ao seu prévio parcelamento sob a modalidade de loteamento.

Art. 14. A Macrozona de Proteção Ambiental (MPA) possui como objetivos:

- I. gestão dos recursos naturais;
- II. possibilitar a instalação de atividades compatíveis com a preservação ambiental, lazer e turismo;
- III. permitir o uso habitacional condicionado a baixas densidades;

- IV. permitir instalações de atividades rurais compatíveis com a preservação e recuperação ambiental.

Parágrafo único. Os objetivos da MPA deverão ser alçados por meio de rígido controle e compatibilização de parâmetros de uso e ocupação aos regramentos da Área de Proteção Ambiental da Várzea do Rio Tietê e para a Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais, bem como urbanização, contenção e regularização das áreas de ocupação irregular.

CAPÍTULO II – DAS ZONAS ESPECIAIS

Art. 15. Ficam definidas as seguintes categorias de zonas especiais do Município, cujos requisitos específicos previstos em lei serão somados aos parâmetros urbanísticos do zoneamento, naquilo que este não as contrariar, sendo classificadas da seguinte forma:

- I. Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS1), destinada a acomodar novas habitações de interesse social (HIS) e habitações de mercado popular (HMP), caracterizada por terrenos não edificados, não utilizados ou subutilizados ou edificações não utilizadas ou subutilizadas, situados em áreas dotadas de infraestrutura e equipamentos urbanos, com amplas possibilidades construtivas para permitir o adensamento populacional de forma horizontal e vertical, inclusive em grandes glebas.
- II. Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS2), destinada urbanizar e regularizar núcleos urbanos informais, caracterizadas por áreas ocupadas irregularmente por população de baixa renda, onde a ocupação pode apresentar uma morfologia de alta densidade e baixa verticalização, a ser consolidada conforme apreciação de projeto urbanístico específico.

§ 1º- As ZEIS 1 e ZEIS 2 encontram-se delimitadas conforme Anexo 4 – Mapa de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

§ 2º- O parcelamento, uso e ocupação do solo nas ZEIS 2 obedece ao projeto de regularização fundiária específico do núcleo urbano informal previsto nesta Lei, bem como às eventuais exigências da legislação estadual e federal.

§ 3º- Admite-se a criação de zonas especiais de preservação cultural (ZEPEC), a serem objeto de regulação e delimitação por lei específica.

Art. 16. Em caso de remembramento de lotes localizados em zonas distintas, aplicam-se os parâmetros urbanísticos mais restritivos.

Art. 17. Nas ZEIS 1, o uso residencial deverá observar a seguinte destinação mínima:

- I. 50% das unidades habitacionais para HIS;

- II. 30% das unidades habitacionais para HMP;
- III. Área construída total de uso residencial não poderá menor que o quádruplo da área construída total de uso não residencial.

Parágrafo único. A integralidade da HIS em ZEIS deverá ser oriunda do cadastro habitacional do Município.

Art. 18. A delimitação de núcleo urbano informal ocupado como ZEIS 2 não implica sua consolidação, que dependerá da avaliação das condições urbanísticas e ambientais de permanência dos ocupantes, especialmente no que diz respeito a situações de risco.

Parágrafo único. A delimitação de núcleo urbano informal como ZEIS 2 assegurado o direito dos ocupantes a serem atendidos naquele local ou em outro, às expensas do poder público ou do proprietário da área.

CAPÍTULO III – DOS IMÓVEIS DE ESPECIAL INTERESSE MUNICIPAL

Art. 19. Os imóveis de especial interesse municipal são glebas, lotes e edificações, que isolada ou conjuntamente, a seu entorno apresentam importância ambiental, histórica e cultural.

Art. 20. Fica condicionada a aprovação de usos, reformas ou novas edificações em imóveis de especial interesse municipal à manifestação favorável do Conselho Municipal de Desenvolvimento de Política Urbana, que constate não haver prejuízo à paisagem da localidade e às referências urbanas do entorno.

Parágrafo único - A manifestação contrária do Conselho Municipal de Desenvolvimento de Política Urbana deverá ser sempre justificada.

Art. 21. São objetivos para os imóveis de especial interesse municipal:

- I. assegurar a manutenção dos usos e funções que sirvam como referências na paisagem do Município;
- II. promover parcerias e incentivos para preservação, recuperação e uso turístico dos imóveis e do seu entorno, quando cabível.

Art. 22. Incidem sobre os imóveis de especial interesse municipal, os seguintes instrumentos, conforme os termos previstos nesta Lei:

- I. Preempção;
- II. Transferência do direito de construir.

Parágrafo único. A aplicação dos instrumentos previstos neste artigo pode ocorrer de forma cumulada à legislação específica que versar sobre benefícios tributários, tombamento ou quaisquer instrumentos adotados por política municipal sobre preservação de patrimônio histórico, cultural e paisagístico.

Art. 23. Ficam reconhecidos os seguintes Imóveis de Especial Interesse Municipal para a finalidade de sua manutenção na paisagem do Município aqueles identificados no Anexo 5 – Listagem de Imóveis de Especial Interesse Municipal.

Parágrafo único. O Executivo municipal tornará disponível a geolocalização dos imóveis de especial interesse municipal definidos nesta Lei.

Art. 24. O Executivo municipal poderá por meio de decreto identificar outros imóveis de especial interesse municipal em decorrência de sua importância ambiental, histórica e cultural.

§ 1º- A identificação de novos imóveis de especial interesse municipal será precedida apreciação e aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento e Política Urbana de Poá.

§ 2º- O Executivo manterá atualizada a geolocalização dos imóveis de especial interesse municipal.

Art. 25. A identificação de imóveis de especial interesse municipal destinados à ampliação futura da rede municipal de equipamentos comunitários ou de infraestrutura urbana deverão ser adotados planos setoriais, diagnósticos e demais peças técnicas que indiquem a carência de áreas municipais para atendimento das finalidades pretendidas ou a insuficiência dos equipamentos e infraestrutura existe em face da demanda.

CAPÍTULO IV – DAS DIRETRIZES VIÁRIAS

Art. 26. As diretrizes viárias representam propostas de novas vias de conectividade da malha urbana ou ampliação das vias existentes, conforme identificadas no Anexo 6 – Mapas de Diretrizes Viárias.

§ 1º- O Município deverá detalhar o traçado do viário proposto, bem como proceder à geolocalização das diretrizes viária e à sua disponibilização ao público.

§ 2º- Após atendimento do previsto no parágrafo anterior, fica condicionada a aprovação de quaisquer usos aos imóveis de incidência de diretrizes viárias a não obstruírem o seu traçado, inclusive quando corresponderem a passeios e ciclovias.

TÍTULO III – DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE OS INSTRUMENTOS

Art. 27. As regras de uso, ocupação e parcelamento do solo serão objeto de legislação específica, que poderão estabelecer requisitos e incentivos ao uso e ocupação do território, desde que sujeitas às disposições deste Plano Diretor.

Art. 28. O Município de Poá adota-se os seguintes instrumentos urbanísticos da Lei federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), sem prejuízo dos demais previstos na legislação:

- I. Estudo de impacto de vizinhança (EIV);
- II. parcelamento, edificação ou utilização compulsória;
- III. IPTU progressivo no tempo;
- IV. desapropriação com pagamentos em títulos da dívida pública;
- V. consórcio imobiliário;
- VI. direito de preempção;
- VII. outorga onerosa do direito de construir;
- VIII. operações urbanas consorciadas;
- IX. transferência do potencial construtivo.

Parágrafo único. Lei específica de poderá discriminar hipóteses de incidência ou vedação de incidência do instrumento de política urbana previsto neste artigo conforme as peculiaridades do zoneamento a ser instituído.

CAPÍTULO II – DA INCIDÊNCIA DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA NO TERRITÓRIO

Art. 29. Aplicam-se em toda a Macrozona Urbana Consolidada (MUC) os seguintes instrumentos previstos neste Título, combinados às regras de zoneamento vigentes:

- I. parcelamento, edificação ou utilização compulsória;
- II. IPTU progressivo no tempo;
- III. desapropriação com pagamentos em títulos da dívida pública;
- IV. consórcio imobiliário;
- V. outorga onerosa do direito de construir;

VI. transferência do potencial construtivo.

Art. 30. Aplicam-se em toda a Macrozona das Fontes (MF) os seguintes instrumentos previstos neste Título, combinados às regras de zoneamento vigentes:

consórcio imobiliário;

- I. direito de preempção;
- II. outorga onerosa do direito de construir;
- III. transferência do potencial construtivo.

Art. 31. Aplicam-se em toda a Macrozona de Uso e Ocupação Controlados (MUOC) os seguintes instrumentos previstos neste Título, combinados às regras de zoneamento vigentes:

- I. consórcio imobiliário;
- II. outorga onerosa do direito de construir;
- III. transferência do potencial construtivo.

Art. 32. Não se aplicam os instrumentos previstos neste Título à Macrozona de Proteção Ambiental (MPA).

Art. 33. Incide a preempção:

- I. em imóveis de especial interesse municipal;
- II. em ZEIS;
- III. em imóveis atingidos por diretrizes viárias;
- IV. imóveis com interesse público justificado em processo próprio.

Art. 34. A instituição de operação urbana consorciada definida nos termos da legislação federal dependerá de lei municipal específica e somente poderá ocorrer dentro do perímetro da Macrozona Urbana Consolidada (MUC) e Macrozona das Fontes.

§ 1º- Quando envolver a alteração de parâmetros urbanísticos definidos nesta Lei ou pelo respectivo zoneamento, a norma que instituir operação urbana consorciada submeter-se-á aos ritos exigidos para revisão deste Plano Diretor.

§ 2º- A instituição de operação urbana consorciada deverá definir o perímetro específico de sua incidência, respeitando-se as restrições territoriais estabelecidas neste artigo.

Art. 35. A instituição de operação urbana consorciada deverá prever um conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de

alcançar, em uma área, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

Art. 36. Fica definidas no Município uma Áreas de Interesse Metropolitano cujos perímetros podem ser impactados por projetos metropolitanos previstos.

§ 1º - Os perímetros definidos neste artigo correspondem àqueles identificados no Anexo 7 – Áreas de Interesse Metropolitano.

§ 2º - As Áreas de Interesse Metropolitano poderão ser objeto de lei específica que altere o zoneamento em função de projetos estruturantes.

CAPÍTULO III – DOS PROCEDIMENTOS PARA ADOÇÃO DOS INSTRUMENTOS

Seção I – Do parcelamento, edificação e utilização compulsórios (PEUC)

Art. 37. São passíveis de parcelamento, edificação e utilização compulsórios (PEUC) os imóveis com área de terreno superior a 1.000m² (mil metros quadrados) considerados não edificados, subutilizados ou não utilizados.

Art. 38. Para os efeitos desta Lei, considera-se:

- I. não edificado o imóvel em que a área construída total seja igual a 0 (zero);
- II. subutilizado o imóvel com área construída total seja inferior ao coeficiente de aproveitamento mínimo estabelecido para a zona de situação do imóvel;
- III. não utilizado o imóvel com coeficiente de aproveitamento utilizado igual ou superior ao coeficiente de aproveitamento mínimo e que possua 60% ou mais de sua área construída total desocupada há mais de um ano.

§ 1º- O coeficiente de aproveitamento mínimo (CA_{mín}) aplicável será diferenciado por zona ou macrozona e será definido por Lei específica.

§ 2º- Considera-se não utilizado o imóvel com obras paralisadas por mais de 3 (três) anos ou em estado de ruína.

§ 3º- A desocupação dos imóveis poderá ser comprovada, por meio de consulta às concessionárias, pela não utilização ou pela interrupção do fornecimento de serviços essenciais como água, luz e gás.

Art. 39. Ficam excluídos das obrigações de edificar, parcelar e utilizar compulsoriamente os imóveis:

- I. definidos como imóveis de especial interesse municipal;

- II. destinados para atividades econômicas e sociais que não necessitem de edificações para o exercício de suas finalidades;
- III. em que incidam comprovada impossibilidade jurídica não sanável unilateralmente pelo proprietário.

§ 1º- Consideram-se atividades econômicas e sociais que não necessitem de edificações para o exercício de suas finalidades:

- I. estações aduaneiras, terminais logísticos e atividades conexas;
- II. transportadoras e garagens de veículos de transporte coletivo ou de cargas;
- III. postos de abastecimento de veículos;
- IV. indústrias ou depósitos de material de construção;
- V. depósitos de material para reciclagem;
- VI. equipamentos de infraestrutura para captação, tratamento e distribuição de água e esgoto, bem como transmissão de energia ou dados, trilhos, antenas e assemelhados;
- VII. áreas de lazer, de uso público ou coletivo, descobertas com quadras, piscinas e assemelhados.

§ 2º- À exceção de estacionamentos, outras atividades econômicas e sociais que não necessitem de edificações para o exercício de suas finalidades poderão ser assim consideradas após parecer favorável do Conselho Municipal de Desenvolvimento de Política Urbana.

§ 3º- A impossibilidade jurídica não sanável unilateralmente pelo proprietário, de que trata o inciso V deste artigo, não abrange embargos à execução fiscal opostos pelo responsável pelo Imóvel tampouco outras medidas judiciais movidas com o objetivo de contestar a incidência da tributação municipal sobre imóvel.

Art. 40. O Poder Executivo Municipal notificará os proprietários para promover o adequado aproveitamento de imóveis caracterizados nos termos desta Lei como não edificados, subutilizados ou não utilizados, informando a hipótese de enquadramento adotada.

§ 1º- A notificação ocorrerá por funcionário do Município ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração e será realizada, procedendo-se de forma:

- I. pessoal, quando os proprietários que residam no Município de Poá;
- II. por carta registrada com aviso de recebimento, quando o proprietário for residente ou tiver sua sede fora do território do Município de Poá.

§ 2º- Cada tentativa frustrada de notificação pessoal dos proprietários residentes em Poá enseja a sua notificação por carta registrada com aviso de recebimento.

§ 3º- Após frustradas 3 (três) tentativas de notificação por funcionário prevista nos parágrafos anteriores, será realizada a notificação por edital publicado na imprensa oficial.

§ 4º- Quando exitosa a notificação por funcionário ou por edital, deverá ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 41. O proprietário notificado a promover o adequado aproveitamento de seu imóvel poderá, no prazo de 30 dias, recorrer da notificação em razão de:

- I. impossibilidade jurídica de seu atendimento;
- II. atividades econômicas e sociais que não necessitem de edificações para o exercício de suas finalidades não previstas nesta Lei.

§ 1º- O recurso será apreciado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento de Política Urbana, que deverá deliberar sobre o seu acolhimento.

§ 2º- O embargo de obra decorrente de não atendimento da legislação urbanística ou ambiental não afasta a responsabilidade do notificado promover o adequado aproveitamento de seu imóvel, sendo-lhe, no entanto, conferido prazo adicional de um ano para regularizar ou demolir a edificação.

Art. 42. O proprietário notificado a promover o adequado aproveitamento de seu imóvel deverão, no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação, comunicar ao Poder Executivo Municipal uma das seguintes providências:

- I. início da utilização do imóvel;
- II. protocolo perante o Município de projeto de parcelamento do solo;
- III. protocolo perante o Município de pedido de execução de obra.

Art. 43. O proprietário notificado a promover o adequado aproveitamento de seu imóvel deverá concluir, em prazo de até 5 (cinco) anos, o parcelamento do solo ou da edificação do imóvel após a informação de seu protocolo.

Art. 44. Os prazos previstos nesta Seção para promover o adequado aproveitamento de seu imóvel serão contados em dobro quando o proprietário notificado for cooperativo habitacional ou associação sem fins lucrativos.

Art. 45. Decreto do Executivo Municipal poderá estabelecer a ordem de priorização dos imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados a serem notificados ou parte destes.

Art. 46. O Executivo Municipal deverá informar anualmente ao Conselho Municipal de Desenvolvimento de Política Urbana a listagem dos imóveis cujos proprietários hajam sido notificados para promover o adequado aproveitamento, bem como a data de averbação da notificação no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. A listagem informada neste artigo também será disponibilizada para consulta pelo público.

Seção II - Do Imposto predial e territorial progressivo no tempo

Art. 47. Em caso de descumprimento dos prazos previstos a partir da notificação para promover o adequado aproveitamento, conforme prescrito na Seção anterior, o Município procederá à aplicação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) progressivo no tempo.

Art. 48. As alíquotas do (IPTU) progressivo no tempo serão majoradas anualmente pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos até atingir a alíquota máxima de 15% (quinze por cento).

§ 1º- A majoração da alíquota cada ano far-se-á pelo dobro do valor da alíquota do ano anterior, respeitando-se o limite previsto no caput deste artigo.

§ 2º- A informação do Proprietário do adequado aproveitamento do imóvel de forma a afastar a não edificação, subutilização ou não utilização previstas nesta Lei suspenderá a incidência de majoração da alíquota para o exercício fiscal seguinte.

§ 3º- Fica vedada a concessão de isenções, anistias, incentivos ou benefícios fiscais relativos ao IPTU Progressivo, suspendendo-se as isenções já reconhecidas a proprietários notificados a promover o adequado aproveitamento de seu imóvel nos termos desta Lei.

Seção III - Da desapropriação com pagamentos em títulos da dívida pública

Art. 49. Decorridos 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU progressivo no tempo de que trata a Seção III, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º- A incidência da alíquota majorada de IPTU progressivo no tempo persiste até decisão de incorporar o imóvel ao patrimônio municipal.

§ 2º- A emissão de títulos da dívida pública deverá ser previamente aprovada pelo Senado Federal e seu resgate ocorrerá no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais, nos termos da legislação federal

Art. 50. Após a emissão dos títulos da dívida pública, a Prefeitura terá:

- I. 1 (um) ano para publicar o respectivo decreto de desapropriação do imóvel,
- II. 5 (cinco) anos, após a publicação de decreto de desapropriação, para proceder ao adequado aproveitamento do imóvel.

Art. 51. O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório, dispensado este para regularização fundiária para fins de moradia cujos beneficiários sejam a população de baixa renda.

Art. 52. Ficam mantidas para o adquirente de imóvel as mesmas obrigações de promover o adequado aproveitamento mediante parcelamento, edificação ou utilização previstas nesta Lei.

Seção IV - Do consórcio imobiliário

Art. 53. Poderá ser adotado o consórcio imobiliário para viabilizar a implementação de planos de urbanização ou edificação, por meio do qual o proprietário transfere ao Poder Público Municipal o seu imóvel e, após a realização das obras, recebe como pagamento, unidades habitacionais devidamente urbanizadas ou edificadas.

Art. 54. O proprietário notificado a promover o adequado aproveitamento de seu imóvel nos termos da Seção II deste Capítulo poderá ofertá-lo ao poder público para a constituição de consórcio imobiliário.

Art. 55. No consórcio imobiliário, a indenização do proprietário pelo Poder Pública na forma de unidades imobiliárias será calculada conforme o valor venal do imóvel antes da execução das obras.

Art. 56. O Poder Público Municipal poderá promover o aproveitamento do imóvel que receber em decorrência de consórcio imobiliário, direta ou indiretamente, mediante concessão.

Seção V - Da preempção

Art. 57. O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares de imóveis definidos nesta Lei.

Art. 58. A incidência do direito de preempção será informada ao proprietário do imóvel por meio de carta registrada com aviso de recebimento, podendo também ser averbada perante o Cartório de Registro de Imóveis.

§ 1º- A incidência da preempção ocorrerá pelo prazo de 5 (cinco) anos, após a ciência do proprietário ou registro perante o Cartório de Registro de Imóveis, vigendo independentemente do número de alienações do imóvel neste prazo.

§ 2º- Um ano após o decurso do prazo inicial de vigência, poderá incidir novamente a preempção pelo prazo de 5 (cinco) anos.

Art. 59. O proprietário de imóvel sujeito à preempção deverá notificar sua intenção de aliená-lo ao Poder Público Municipal, que terá o prazo máximo de trinta dias para manifestar seu interesse em adquiri-lo.

§ 1º- A notificação do proprietário ao Município será endereçada ao Chefe do Executivo municipal e será acompanhada de proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constará a qualificação do proponente, preço, condições de pagamento e prazo de validade da proposta.

§ 2º- Transcorrido o prazo sem manifestação do Município, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§ 3º- Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de trinta dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

Art. 60. A alienação a terceiro de imóvel sujeito à preempção prevista nesta Seção em condições diversas das constantes da notificação ao Município será considerada nula de pleno direito.

Parágrafo único. Ocorrida a hipótese prevista neste artigo, o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor venal perante seu cadastro imobiliário fiscal ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

Seção VI - Da outorga onerosa do direito de construir (OODC)

Art. 61. Institui-se a outorga onerosa do direito de construir (OODC) como forma do Poder Executivo Municipal autorizar interessado, mediante contrapartida financeira, o direito de construir área superior àquela permitida pelo coeficiente de aproveitamento básico (CA_b), até o limite permitido pelo coeficiente de aproveitamento máximo (CA_{máx}) definidos nesta Lei.

§ 1º- O CA_b e CA_{máx} aplicáveis a cada zona ou macrozona serão definidos em Lei específica.

§ 2º- Os recursos oriundos do recolhimento de outorga onerosa do direito de construir serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 62. Não incide a outorga onerosa do direito de construir:

- I. na Macrozona de Proteção Ambiental (MPA);
- II. nas ZEIS.

Seção VII - Da transferência do direito de construir

Art. 63. O Executivo Municipal poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a transferir seu potencial construtivo para outro imóvel cujos parâmetros urbanísticos definidos conforme o zoneamento em Lei específica permita o acréscimo construtivo.

Art. 64. Fica autorizada a transferência do potencial construtivo de imóveis urbanos privados ou públicos, para fins de viabilizar:

- I. a preservação de bem de interesse histórico, paisagístico, ambiental, social ou cultural enquadrados como Imóveis de especial interesse municipal;
- II. a execução de melhoramentos viários;
- III. a implantação de parques planejados situados na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana;
- IV. a preservação de áreas de propriedade particular, de interesse ambiental, enquadradas como Área de Preservação Ambiental situadas nas Macrozonas das Fontes e na Macrozona Urbana,

- V. programas de regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda;
- VI. programas de provisão de Habitação de Interesse Social.

§ 1º- A Prefeitura poderá receber imóveis para o atendimento às finalidades previstas neste artigo, oferecendo como contrapartida ao proprietário a possibilidade de transferência do potencial construtivo do bem doado, nas condições previstas nesta lei.

§ 2º- A transferência prevista no “caput”, nos casos em que não houver doação do imóvel cedente, fica condicionada às disposições previstas em lei, em especial ao atendimento às providências relativas à conservação do imóvel cedente, e caso estas providências não forem tomadas, o proprietário do imóvel ficará sujeito às sanções cabíveis.

§ 3º- O controle da transferência de potencial construtivo será realizado pela Secretaria Municipal de Obras Públicas, que expedirá, mediante requerimento, Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência e Certidão de Transferência de Potencial Construtivo.

Art. 65. O potencial construtivo passível de transferência, nos casos em que não há a doação do imóvel cedente, deverá observar as seguintes disposições:

- I. os imóveis enquadrados como imóveis de interesse poderão transferir o potencial construtivo básico definido em razão de sua localização;
- II. os imóveis enquadrados como APP, localizados na Macrozona das Fontes e na Macrozona Urbana poderão transferir seu potencial construtivo básico.

§ 1º- A transferência de potencial construtivo prevista no inciso II dependerá:

- I. de autorização da Secretaria Meio Ambiente e Recursos Naturais;
- II. ficará condicionada à celebração de Termo de Compromisso Ambiental - TCA, que deverá ser averbado na matrícula do imóvel, no qual o proprietário do imóvel cedente assume as obrigações de preservação das características da área, e são definidas as sanções cabíveis previstas pela legislação ambiental no caso de descumprimento das obrigações assumidas.

CAPÍTULO III – DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 66. Independentemente do enquadramento do uso por lei específica, consideram-se de impacto os projetos de implantação de empreendimentos ou atividades, de iniciativa pública ou privada, que tenham significativa repercussão no meio ambiente urbano ou rural ou sobre a infraestrutura urbana, deverão vir acompanhados de prévio Estudo de Impacto de Vizinhança.

Art. 67. Todas as atividades e empreendimento impactantes previstos nesta Lei sujeitam-se a exigência adicionais para o fim de mitigar ou compensar os impactos causados ao entorno do empreendimento e a todo o Município, o que será definido pelo competente Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

Art. 68. São considerados empreendimentos e atividades impactantes, independente da área construída total:

- I. Shopping Centers, hipermercados e similares;
- II. Centrais de carga e de abastecimento;
- III. Terminais de transporte, estações rodoviárias e ferroviárias;
- IV. Estações de telecomunicações, transmissão e retransmissão;
- V. Cemitérios, crematórios;
- VI. Incineradores;
- VII. Presídios, delegacias, casa de recuperação e repouso com área construída maior que 2.000m²;
- VIII. Clubes recreativos esportivos e de lazer;
- IX. Parques temáticos e assemelhados;
- X. Aterros sanitários, centrais de transbordo e centros de reciclagem de lixo;
- XI. Casa de diversões noturnas, de dança e similares;
- XII. Salões de festas e comemorações;
- XIII. Locais com música ao vivo ou mecânica;
- XIV. Locais de cultos religiosos com capacidade para mais de 100 pessoas;
- XV. Oficinas de reparo e manutenção de veículos com área maior que 1.000m²;
- XVI. Usos residenciais multifamiliares R3h-2, o R4v-2;
- XVII. Fracionamentos, condomínios ou loteamentos implantados em imóveis maiores que 20.000m² (vinte mil metros quadrados).

Art. 69. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) deverá ser elaborado a fim de contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade, durante e após a sua implantação, quanto à qualidade de vida da população usuária e residente na área e suas proximidades, incluindo a análise e resposta, no mínimo, das seguintes questões:

- I. adensamento populacional definitivo e temporário;

- II. impacto sobre a infraestrutura urbana e equipamentos comunitários;
- III. características de uso e ocupação do solo;
- IV. valorização imobiliária esperada;
- V. geração e articulação com o tráfego;
- VI. demanda por transporte público;
- VII. continuidade da malha urbana e conectividade entre quadras, respeitando-se diretrizes viárias existentes;
- VIII. impactos sobre ventilação e iluminação natural;
- IX. impactos sobre o meio ambiente, natural e urbano patrimônio histórico, arquitetônico, paisagístico e cultural;
- X. impacto econômico, tais como sobre o comércio, serviços locais e produção do pequeno agricultor;
- XI. impactos sociais, tais como perda de emprego e renda.

Parágrafo único. No caso de fracionamento de imóveis, a análise de impacto de vizinhança será restrita ao inciso VII.

Art. 70. O Poder Executivo Municipal, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento, poderá solicitar como condição para aprovação do projeto, alterações e complementações no mesmo, bem como a execução de melhorias na infraestrutura urbana e de equipamentos comunitários, tais como:

- I. ampliação das redes de infraestrutura urbana;
- II. área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento;
- III. ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, ponto de ônibus, faixa de pedestres, semaforização;
- IV. proteção acústica; uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incômodos da atividade;
- V. manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como recuperação ambiental da área;
- VI. percentual de habitação de interesse social no empreendimento;

VII. possibilidade de construção de equipamentos sociais em outras áreas da cidade.

Parágrafo Único - A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso pelo interessado, em que este se compromete a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e demais exigências, apontada pelo Poder Executivo Municipal antes da finalização do empreendimento.

Art. 71. Para a elaboração do EIV, o empreendedor deverá solicitar ao órgão competente da Prefeitura um Termo de Referência que deverá indicar todos os aspectos que devem ser estudados, em cada caso específico.

Art. 72. Compete ao Conselho Municipal de Desenvolvimento e Política Urbana de Poá estabelecer e aprovar as medidas mitigadoras para implementação dos empreendimentos impactantes.

§ 1º- A execução das medidas mitigadoras, corretivas e compensatórias poderá ser efetuada diretamente pelo empreendedor ou o valor correspondente às despesas dela decorrentes poderá ser depositado no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, previsto nesta Lei.

§ 2º- O Certificado de Conclusão da Obra e o Alvará de Funcionamento só serão emitidos mediante comprovação do cumprimento das obrigações estabelecidas no Termo de Compromisso.

§ 3º- Na hipótese de evidente impossibilidade de eliminação e minimização dos impactos urbanos, geração de incomodidades e interferências no tráfego após as análises e discussões públicas sobre o empreendimento, o Poder Executivo Municipal, junto com o Conselho Municipal de Desenvolvimento de Política Urbana, deverá recusar a aprovação da implantação do empreendimento.

Art. 73. Os documentos integrantes do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV ficarão disponíveis para consulta, no órgão municipal competente, por qualquer interessado.

Parágrafo Único - O órgão público responsável pelo exame do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV deverá realizar audiência pública, antes da decisão sobre o projeto.

Art. 74. Decreto do Poder Executivo Municipal definirá as formas de apresentação, processo de tramitação e prazos para validade, elaboração e apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.

Art. 75. A exigência do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) não substitui a elaboração e aprovação dos relatórios ambientais, especialmente o Estudo de Impacto Ambiental e o Relatório de Impacto ao Meio Ambiente (EIA-RIMA), requeridos nos termos da legislação ambiental.

Art. 76. Caso a análise do EIV conclua pela necessidade de área de terreno ou imóvel edificado para implantação de equipamento comunitário ou infraestrutura urbana adicional, o

Município poderá exigí-los do empreendedor, conforme critérios a serem estabelecidos em regulamento próprio.

TÍTULO IV - DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 77. A regularização fundiária urbana (Reurb) no Município opera-se de acordo com os procedimentos definidos na Lei federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, na Lei federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012 e seus regulamentos, operando-se preferencialmente nas ZEIS 2.

Art. 78. O Município poderá delimitar por lei novas ZEIS 2 destinadas à Reurb mediante a descrição perimétrica georreferenciadas e comprovação de preexistência da ocupação, o que poderá ocorrer mediante utilização de fotos aéreas.

Art. 79. A iniciativa da Reurb caberá ao Município de ofício ou a requerimento de interessado, que poderá ser residente do núcleo informal, proprietário da área, organização da sociedade civil legalmente constituída ou membros do Ministério Público ou do Legislativo.

§ 1º- Quando requerida por interessado, a iniciativa de Reurb será instruída por:

- I. qualificação do requerente e justificativa de seu interesse na Reurb;
- II. histórico de ocupação do núcleo;
- III. imagem aérea do núcleo informal;
- IV. plantas e memoriais, se houver;
- V. assento registrário (matrícula, transcrição, escritura), instrumentos particulares de aquisição ou outros documentos relacionados à área, se houver.

§ 2º- O interessado poderá ser a associação representativa dos ocupantes, desde que esteja juridicamente constituída.

§ 3º- Em qualquer hipótese de iniciativa, seja de ofício ou por requerimento do interessado, o Município formará expediente próprio para análise preliminar de admissibilidade do pedido.

Art. 80. Todo processo de Reurb deverá contar com a possibilidade de participação e acompanhamento da comunidade regularizada, em todas as fases do processo, inclusive na análise preliminar de admissibilidade.

Art. 81. A análise preliminar de admissibilidade da Reurb por órgão competente da regularização fundiária ocorrerá dentro de 180 dias, restringindo-se aos seguintes aspectos da ocupação física:

- I. constatação de preexistência do núcleo urbano informal,

- II. enquadramento nas modalidades de interesse social (Reurb-S) ou interesse específico (Reurb-E), nos termos da Lei federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Parágrafo único. A constatação de preexistência do núcleo, prevista no inciso I, deverá ser realizada a partir do levantamento aerofotogramétrico.

Art. 82. A análise preliminar de admissibilidade que concluir pela impossibilidade deverá ser justificada e combinada às seguintes providências:

- I. Notificação ao requerente sobre a impossibilidade da REURB e desfazimento do núcleo no prazo máximo de 180 dias corridos.
- II. Propositura das medidas judiciais cabíveis, após decurso do prazo do inciso I deste artigo.
- III. Encaminhamento de alternativa locacional provisória para moradia de ocupantes que atendam aos requisitos constantes da Política Municipal de Habitação.

Parágrafo único. Da decisão de que trata este artigo, caberá recurso ao titular da Pasta.

Art. 83. A admissibilidade do núcleo urbano informal para a Reurb implica a necessidade de formação de um cadastro da população ocupante, em que constarão:

- I. Nomes dos ocupantes,
- II. identificação da unidade imobiliária em que residam (logradouro e número, mesmo que informais);
- III. estado civil;
- IV. profissão;
- V. número de inscrição no cadastro das pessoas físicas do (Ministério da Fazenda (CPF/MF);
- VI. registro geral da cédula de identidade (RG);
- VII. identificação dos filhos menores e não emancipados.

§ 1º- Na Reurb-S a responsabilidade de elaboração do cadastro será do Município.

§ 2º- Na Reurb-E, o cadastro deverá ser fornecido pelos interessados.

§ 3º- Formado o cadastro da população ocupante, a Secretaria de Habitação comunicará, de ofício, o Departamento de Tributos Imobiliários para atualização do cadastro de contribuintes.

§ 4º- A atualização do cadastro imobiliário será realizada de ofício e independe da manifestação do contribuinte.

Art. 84. Após o juízo de admissibilidade da Reurb, por decisão justificada, iniciam-se as buscas documentais acerca da titularidade e da incidência de litígios judiciais sobre a área ocupada.

Art. 85. Após admitido, o processo de Reurb será instruído com levantamento planialtimétrico cadastral georreferenciado, projeto urbanístico e memorial descritivo completo do parcelamento do solo resultante da regularização fundiária.

§ 1º- Os elementos técnicos definidos neste artigo serão custeados pelo Município nos casos de Reurb-S, sem o prejuízo da corresponsabilização de loteadores ou proprietários.

§ 2º- Os elementos técnicos definidos neste artigo obedecem ao Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018 ou de outro regulamento que o suceda.

§ 3º- Complementarmente, o Executivo Municipal poderá emitir ato com as especificações técnicas para apresentação das peças gráficas.

Art. 86. O estudo técnico que demonstre a melhoria das condições ambientais, na Reurb-S ou na Reurb-E, serão respectivamente exigidos na forma dos artigos 64 e 65, da Lei federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, seu regulamento ou de outra norma que a substitua.

§ 1º- A aprovação ambiental do estudo técnico pelo Município será por órgão ambiental capacitado que possua, em seus quadros ou à sua disposição, profissionais com atribuição técnico- profissional para a análise referida neste artigo.

§ 2º- Alternativamente, a aprovação ambiental do estudo técnico tratado neste artigo poderá ser de órgão estadual competente.

Art. 87. Todos os casos de Reurb submetem-se ao diagnóstico de desconformidades da situação jurídica e urbanística do núcleo urbano informal e constarão de estudo preliminar elaborado e aprovado pelo Município.

Art. 88. Nas áreas onde for inviável a Reurb-S decorrente da análise urbanística, ambiental e jurídica, o Município definirá uma alternativa locacional para moradia de ocupantes residentes do núcleo urbano analisado e que atendam aos requisitos constantes da Política Municipal de Habitação.

Art. 89. O Município notificará proprietários e confrontantes do núcleo urbano informal acerca do procedimento de Reurb nos termos da legislação federal.

Art. 90. O parcelamento do solo urbano resultante da Reurb será definido conforme projeto de regularização fundiária, contendo:

- I. levantamento planialtimétrico cadastral georreferenciado com ART/RRT, em que estejam especificadas as unidades imobiliárias (quadras e suas subdivisões, em lotes,

unidades condominiais ou frações ideais), construções, sistema viário, áreas públicas, acidentes geográficos e demais elementos que caracterizem o núcleo;

- II. planta georreferenciada do perímetro do núcleo com a demonstração das matrículas ou transcrições quando possível;
- III. localização, nome do logradouro e cadastro municipal, se houver;
- IV. estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental;
- V. projeto urbanístico;
- VI. memoriais descritivos;
- VII. propostas de soluções urbanísticas e ambientais, se for o caso;
- VIII. estudo técnico para situação de risco, se for o caso;
- IX. estudo técnico ambiental, se for o caso;
- X. cronograma de execução de obras, se for o caso;
- XI. termo de compromisso.

§ 1º- O perímetro final do projeto de Reurb, quando for ZEIS, poderá alterar a área original do zoneamento, até o limite de 20% da área.

§ 2º- As propostas de soluções urbanísticas definidas no inciso VII, o cronograma do inciso X e o termo de compromisso do inciso XI serão de responsabilidade:

- I. dos interessados, no caso Reurb-E;
- II. do Município, no caso de Reurb-S.

Art. 91. Os projetos de regularização fundiária ficam dispensados de percentuais mínimos de áreas públicas, que serão resguardadas na forma como o projeto urbanístico comportar.

Parágrafo único. Havendo áreas livres de ocupação e não compromissadas dentro da gleba objeto de regularização, estas serão preferencialmente destinadas à implantação de áreas verdes ou de uso institucionais, que passarão à titularidade do Município.

Art. 92. O interessado que não atender às disposições desta Lei Complementar referentes ao projeto de regularização fundiária receberá “COMUNICADO” contendo os elementos a serem sanados.

§ 1º- O interessado terá 30 dias para responder ou atender o “COMUNICADO”, sob pena de arquivamento.

§ 2º- O disposto neste artigo não se aplica aos casos de Reurb de iniciativa do Município.

Art. 93. A aprovação do projeto de regularização fundiária ocorrerá com a emissão de Certidão de Regularidade Fundiária (CRF), nos termos da legislação federal, pelo órgão municipal de planejamento.

Art. 94. No caso de Reurb-S, a titulação dos beneficiários será preferencialmente por meio de legitimação fundiária e no caso de casal, no nome da mulher.

TÍTULO VI - DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO E DE GESTÃO TERRITORIAL

CAPÍTULO I - DO PLANEJAMENTO TERRITORIAL

Art. 95. O município de Poá deve assegurar um processo de planejamento permanente, calcado nas seguintes ações:

- I. acompanhar a implementação deste Plano Diretor, sistematizando as informações para sua publicização à sociedade e para os processos de tomada de decisão;
- II. revisar em processo participativo este Plano Diretor após 10 (dez) anos, contados da sua promulgação;
- III. elaborar, desenvolver e compatibilizar planos e programas incidentes sobre o território de Poá que envolvam a participação conjunta de órgãos, empresas e autarquias da administração municipal e de outros níveis de governo;
- IV. coordenar a elaboração das leis orçamentárias compatibilizando os planos, programas e ações com os objetivos do Plano Diretor.

Art. 96. Fica reconhecida a possibilidade de participação direta da sociedade no planejamento do território mediante a elaboração de leis, planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano, paisagístico e ambiental, através de proposta de iniciativa popular, subscrita por um percentual mínimo de 5% do número de eleitores do Município de Poá.

CAPÍTULO II - DA GESTÃO TERRITORIAL

Art. 97. A gestão do território de Poá ocorrerá de forma participativa, centralizada no Conselho Municipal de Desenvolvimento de Política Urbana e operacionalizada pelo Executivo Municipal, mediante as ações:

- I. publicação de dados geolocalizados referentes ao zoneamento, a restrições ambientais, aos empreendimentos de impacto e demais informações acervados em sistemas de controle de uso e ocupação do solo do município, para acesso irrestrito;
- II. acompanhamento pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento de Política Urbana implementação deste Plano Diretor e pertinência das ações de iniciativa do Executivo Municipal;
- III. modernização contínua de procedimentos administrativos relacionados à digitalização de processos administrativos e desburocratização de rotinas de aprovação;
- IV. participação direta da sociedade mediante a realização de debates, audiências, consultas públicas acerca de matérias de interesse da sociedade.

Art. 98. Quando mediado pelo Poder Público, a participação direta da sociedade na gestão do território será organizada pelo Executivo ou pelo Legislativo Municipal, operando-se das seguintes formas:

- I. debate público, caracterizado como instância de prestação de esclarecimentos e oitiva da população sobre temas de natureza territorial de interesse do Município;
- II. consulta pública sobre tema objeto de prévio debate público e caracterizada como instância decisiva que vincula o Executivo Municipal ao seu resultado;
- III. audiências públicas, cuja realização condiciona para a aprovação de planos e projetos que afetem a ordem urbanística, como empreendimentos de impacto ambiental e impacto de vizinhança, alteração de zoneamento, perímetro urbano, alteração do Plano Diretor e das normas de parcelamento e uso e ocupação do solo.

§ 1º- Ao final dos debates e audiência, será lavrada uma ata contendo os pontos discutidos que deverão ser disponibilizadas ao público.

§ 2º- O resultado da consulta pública deverá ser disponibilizado ao público.

Art. 99. As formas de participação direta da sociedade organizadas pelo Poder Público serão convocadas por publicação em imprensa oficial e afixação de editais em local de fácil acesso com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, sendo asseguradas 3 (três) inserções em jornal de circulação municipal para os casos de consulta e audiência pública.

Art. 100. A consulta pública poderá ocorrer mediante plataforma eletrônica disponibilizado em prazo não inferior a quinze dias, contados da publicidade referida no artigo anterior, em relação ao seu encerramento.

Art. 101. A instituição de Operação Urbana Consorciada será precedida do debate, consulta e audiência pública previstos nesta Lei.

Art. 102. A proposta do governo estadual ou federal que vier a propor projeto de impacto metropolitano para a Área de Interesse Metropolitano será objeto de uma audiência pública nos termos previstos nesta Lei.

Art. 103. Audiências públicas deverão ocorrer em locais acessíveis aos interessados e, quando realizada em dias úteis, após 17:00 horas.

CAPÍTULO III - DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO DA POLÍTICA URBANA

Art. 104. O Conselho Municipal de Desenvolvimento de Política Urbana ocupa posição central de definição da política urbana e territorial do Município de Poá, possuindo nos temas assim relacionados caráter consultivo e deliberativo.

Art. 105. Cabe ao Conselho Municipal de Desenvolvimento de Política Urbana:

- I. gerir e definir a destinação de recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.
- II. analisar a implementação do Plano Diretor, conforme relatórios anuais de aprovação de usos e de edificações apresentados pelo Executivo municipal;
- III. deliberar e emitir pareceres sobre propostas de alteração da Lei do Plano Diretor, com antecedência mínima de 15 dias da realização de audiências públicas;
- IV. acompanhar a elaboração e implementação do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado da Região Metropolitana de São Paulo (PDDI/RMSP);
- V. acompanhar a execução de planos setoriais incidentes sobre o território e projetos urbanos;
- VI. deliberar e emitir pareceres sobre projetos de lei pertinentes à política urbana do Município de Poá, antes de seu encaminhamento à Câmara Municipal;
- VII. monitorar a notificação de proprietários de imóveis para promoção do adequado aproveitamento destes, nos termos desta Lei, mediante relatórios anuais apresentados pelo Executivo municipal;
- VIII. monitorar a concessão de Outorga Onerosa do Direito de Construir, nos termos desta Lei, mediante relatórios anuais apresentados pelo Executivo municipal;
- IX. acompanhar a implementação dos demais instrumentos urbanísticos;

- X. zelar pela integração das políticas setoriais em prol do desenvolvimento sustentável;
- XI. deliberar sobre as omissões e casos não perfeitamente definidos pela legislação urbanística municipal;
- XII. convocar a sociedade para participar de debates, consultas ou audiências em temas relativos à política urbana do município de Poá;
- XIII. opinar sobre a compatibilidade das propostas contidas nos Planos Plurianuais e Orçamentos Anuais com as diretrizes desta Lei;
- XIV. articular-se nas instâncias de discussão supra municipais;
- XV. indicar alterações que entender necessárias em projetos especiais e empreendimentos de impacto urbano, previamente à realização de audiências públicas;
- XVI. estabelecer e aprovar as medidas mitigadoras ou compensatórias propostas em Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV);
- XVII. propor critérios e parâmetros, propostas ou emendas para avaliação de projetos urbanísticos especiais e pontuais;
- XVIII. estabelecer canal de comunicação com a população do município para divulgação dos trabalhos do Conselho;
- XIX. identificar edificações vazias e novas ZEIS e propor sua utilização para cumprimento da função social da propriedade e das funções sociais da cidade, na forma desta Lei;
- XX. criar grupos de trabalho com finalidades específicas para elaboração de estudos ou propostas de regulamentação a serem submetidos aos demais membros do Conselho;
- XXI. elaborar e aprovar o regimento interno.

Art. 106. A composição do Conselho Municipal de Desenvolvimento de Política Urbana deverá ser paritária entre representantes do Poder Público e da sociedade civil, indicados pelos respectivos setores representativos.

Parágrafo único. Integrarão o Conselho membros efetivos e suplentes, com mandato de dois anos.

Art. 107. Os membros do Conselho Municipal de Desenvolvimento de Política Urbana reunir-se-ão uma vez por mês, devendo ser-lhes concedido suporte técnico e administrativo do Município.

Art. 108. Fica instituído o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano de Poá, com objetivo de financiar a realização de obras e o desenvolvimento de programas e projetos que visem ser aplicados nas seguintes finalidades:

- I. eliminação ou mitigação de situações de risco;
- II. implantação de equipamentos urbanos de infraestrutura;
- III. implantação de equipamentos comunitários;
- IV. regularização fundiária;
- V. constituição de reserva fundiária;
- VI. criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes, especialmente aqueles voltados à formação de "corredores verdes" entre parques, praças;
- VII. recuperação e proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;
- VIII. elaboração de estudos, planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

Art. 109. A destinação dos recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano será definida pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento de Política Urbana, órgão também responsável pela apreciação e aprovação da prestação de contas anual.

Art. 110. Constituem fontes de recursos para o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano:

- I. dotações do Poder Público Municipal;
- II. transferências de outros entes federativos;
- III. doações e contribuições;
- IV. contrapartidas financeiras oriundas da Outorga Onerosa de Direito de Construir (OODC);
- V. contrapartidas financeiras oriundas das medidas mitigadoras ou compensatórias de Estudo de Impacto de Vizinhança aprovado;

Parágrafo único. A gestão financeira dos Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano será realizada pelo Executivo Municipal, que prestará contas anualmente ao Conselho Municipal de Desenvolvimento de Política Urbana.

TÍTULO VII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 111. Os projetos em tramitação quando da promulgação desta Lei poderão permanecer sob a tutela da legislação anterior, a critério do interessado.

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

§ 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. 112. Integram esta Lei Complementar os seguintes anexos:

- I. Anexo 1 – Glossário;
- II. Anexo 2 – Mapa de Perímetro Urbano
- III. Anexo 3 – Mapa de Macrozoneamento;
- IV. Anexo 4 – Mapa de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS);
- V. Anexo 5 – Listagem de Imóveis de Especial Interesse Municipal;
- VI. Anexo 6 – Mapas de Diretrizes Viárias;
- VII. Anexo 7 – Área de Interesse Metropolitano.

Art. 113. A revisão e alteração das leis urbanísticas e ambientais de temas discriminados nesta Lei deverão observar o processo democrático de participação popular, assegurada pela realização mínima de duas audiências públicas e prévia deliberação do Conselho de Desenvolvimento de Política Urbana de Poá.

Art. 114. Fica definido o prazo de 3 (três) anos, contados a partir da promulgação da presente Lei para:

I – Revisão, atualização e adequação da Lei 1.388, de 2 de agosto de 1976 (Código de Obras do Município);

II – Elaboração de um plano de âmbito local para definir estratégias de promoção da acessibilidade para pessoas com mobilidade reduzida.

Art. 115. A presente Lei deverá ser revista dentro de 10 (dez) anos, contados a partir da promulgação desta, assegurando-se o processo participativo e democrático de elaboração.

Art. 116. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogada a Lei Municipal nº 3.201/2006 e Lei Municipal nº 1.172/1971.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE POÁ, em de de 2024.

PREFEITA MUNICIPAL

SECRETÁRIOS