

MINUTA DE LEI DE LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE POÁ

Sumário

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES	2
CAPÍTULO II – DO ZONEAMENTO	2
CAPÍTULO III – DO USO DO SOLO	4
Seção I – Das disposições gerais sobre o usos	4
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	10
CAPÍTULO V – DOS CONDOMÍNIOS E DAS DEMAIS FORMAS DE SUBDIVISÃO DE IMÓVEIS	12
Seção I – Das disposições gerais sobre condomínios e subdivisões de terrenos	12
Seção II – Das exigências relativas ao parcelamento do solo e aos condomínios	13
Seção III – Da aprovação do parcelamento do solo	15
CAPÍTULO VI – DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA NO ZONEAMENTO	17
CAPÍTULO VII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS	19

"INSTITUI O ZONEAMENTO E AS REGRAS DE USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO 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:

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 do Município de Poá.

Art. 2. A presente Lei obedece às disposições, princípios e diretrizes estabelecidos pelo Plano Diretor do Município 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 (ZDE), destinada a acomodar usos não residenciais, inclusive os mais incômodos, com possibilidades construtivas orientadas pela baixa densidade da ocupação;
- VII. 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;
- VIII. 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;
- IX. 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;
- X. 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;
- XI. 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;
- XII. 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;
- XIII. Zona de Interesse Ambiental 7 (ZIA7), 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, especialmente na tipologia vertical, garantindo a permeabilidade do solo;
- 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;
- § 1º- As zonas definidas neste artigo são identificadas de acordo com **Anexo 2 – Mapa de Zoneamento**.
- § 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.
- § 3º- Os lotes concomitantemente localizados em qualquer ZPA (1 ou 2) e outra zona aplicarão proporcionalmente os parâmetros urbanísticos de acordo com as parcelas de incidência de cada zoneamento sobre o terreno.

§ 4º- As áreas caracterizadas como ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social) 1 e 2 pelo plano diretor, destinada à reserva de terras para produção de HIS e garantir a regularidade das edificações de parcelamentos e/ou loteamentos regularizados a partir de REURB respectivamente, irão sobrepor o zoneamento da Lei de uso e Ocupação do Solo e terão os parâmetros construtivos de ZUM (Zona Urbana Mista).

§ 5º- A região de ZDE (Zona de Desenvolvimento Econômico), na qual existe a sobreposição do Zoneamento de Cinturão Meandrado do Tietê, definido pela Lei Estadual 5.598 de 6 de fevereiro de 1987 e regulamentado pelo Decreto 42.837 de 3 de fevereiro de 1998, terá seus parâmetros municipais validados apenas após a revisão da Lei Estadual vigente.

CAPÍTULO III – DO USO DO SOLO

Seção I – Das disposições gerais sobre os 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).**

§ 1º- Os Anexos 3, 4a e 4b, quando exigidos para condicionar o uso pretendido, serão aplicados de forma concomitante.

§ 2º- Todo o zoneamento do município que confronta com as faixas marginais de cursos d'água, consideradas Áreas de Preservação Permanente (APP), deve respeitar as restrições e diretrizes estabelecidas para essas áreas, conforme disciplinado no art. 4 da Lei Federal Nº 12.651/2012 (Código Florestal).

§ 3º- Nos casos em que o uso permitido pelo zoneamento sobreponha a faixa de APP, qualquer empreendimento ou atividade a ser realizada deverá obter a licença ambiental conforme exigido pela Lei Municipal Nº 4.291, de 10 de abril de 2023, e pelo Decreto Nº 8.395, de 06 de dezembro de 2023.

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, de até 5000m² (cinco mil 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, de até 20.000m² (vinte 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;
- 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. Vibração associada;
- IV. Emissão de odores;
- V. Emissão de gases, vapores e material particulado;
- VI. Emissão de fumaça.

- § 1º- A aferição dos fatores incômodos, nos casos dos incisos II, IV, V, VI e VII, será realizada de acordo com a legislação pertinente e as normas técnicas brasileiras – ABNT – em vigor.
- § 2º- Independentemente da definição de parâmetros urbanísticos previstos no anexo 3, serão consideradas como uso não residencial incompatível com o uso residencial (NR4) as atividades incômodas que ultrapassam os limites de aceitabilidade previstos nas legislações pertinentes e nas normas técnicas brasileiras – ABNT – em vigor.
- § 3º- A atividade incompatível com o uso residencial (NR4) poderá ser descaracterizada se aplicados métodos adequados de controle e tratamento dos fatores incômodos de modo que não ultrapassem os limites de aceitabilidade previstos nas normas técnicas brasileiras – ABNT – em vigor.
- § 4º- A aferição dos fatores incômodos, nos casos dos incisos I e III, será realizada de acordo com a regulamentação do órgão municipal competente.
- 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 edifícios

- 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): inclui taxa de áreas verdes (AV);
- III. taxa de áreas verdes (AV);
- IV. coeficientes de aproveitamento (CA), que se dividem em:
 - a) Mínimo (CA Mín.);
 - b) Básico (CAB.);
 - c) Máximo (CA Máx.);
- V. recuo frontal (RFr.);
- VI. recuo de fundos (RFun.)
- VII. recuo lateral (RL);
- VIII. número mínimo de vagas para garagem, exceto os lotes que confrontem com o quadrante modal (Vagas);
- IX. lote mínimo (Lote mínimo);
- X. testada mínima do lote (Testada mínima).

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

§ 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. A taxa de áreas verdes (AV) será exigida 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;
- II. áreas arborizadas em canteiro sobre laje com substrato superior a 40cm (quarenta centímetros);
- III. tetos verdes com substrato superior a 40cm (quarenta centímetros);

IV. Pisos efetivamente drenantes.

Art. 17. Deverão possuir reservatório de retenção e retardo de águas pluviais, drenante ou não, as obras novas, ampliações ou regularizações de imóveis com área de terreno superior a 500,00 m² (quinhentos metros quadrados).

§ 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 garantindo um retardo mínimo de 1 hora.

§ 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 e de edifício garagem em empreendimentos residenciais e comerciais:
 - 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 útil da unidade;
- 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.

§ 1º- As edificações com até 15,00 m (quinze 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.

Art. 20. As edificações, instalações ou equipamentos, acima de 15,00 m (quinze 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 de $H/6$ respeitado o mínimo de 3,00 m (três metros).

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

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

§ 3º- Até 15,00 m (quinze metros) poderá encostar em uma das divisas laterais, respeitando na outra divisa lateral e fundo o mínimo de 2,00 m (dois metros).

Art. 21. 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 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) à segunda testada.

Parágrafo único. Nos casos de fachada ativa, fica dispensado o recuo lateral.

Art. 22. 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. 23. 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**.

Parágrafo único. O subsolo que estiver totalmente abaixo do perfil natural do terreno em relação a calçada poderá ocupar 100% do terreno.

Art. 24. Na Zona Central, Zona Urbana Mista, Zona Corredor 1 e Zona Corredor 2 não serão exigidas vagas de garagem para empreendimentos habitacionais de até 40,00 m² (quarenta metros quadrados) de área construída privativa e usos R1, R2h-1, R2h-2, R3h1 e R4v1.

Art. 25. 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. 2,00m (dois 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).

§ 1º- 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.

Seção II – Dos incentivos urbanísticos à ocupação

Art. 26. Além de requisitos urbanísticos e edifícios, 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;
- IV. Operação Urbana Consorciada;

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

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

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

Art. 27. 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. 28. A adoção da fruição pública impõe o uso público de área localizada no pavimento térreo, que não poderá ser fechada à circulação por meio de edificações.

Art. 29. 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 10% (dez por cento) da taxa de ocupação 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;

Art. 30. O alargamento de passeio implica numa faixa de circulação de largura mínima de 2m (dois metros), com a manutenção dos parâmetros urbanísticos aplicáveis à dimensão original do lote.

Art. 31. 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 o passeio deverá apresentar a largura mínima de 2m (dois metros);

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

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

Art. 32. 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.

§ 1º- As modalidades de parcelamento do solo serão aprovadas por Lei Complementar.

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

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

Art. 34. 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. 35. 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. 36. 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.

§ 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.

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

Art. 37. O fracionamento que origine área encravada poderá ser autorizado somente quando combinado ao remembramento a outro imóvel com acesso a logradouro.

Art. 38. 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. 39. 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. 40. Os condomínios observarão os requisitos urbanísticos e edílios previstos no **Anexo 3 – Quadro de Parâmetros Urbanísticos.**

Art. 41. 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. 42. 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 4 (quatro) anos.

Seção III – Da aprovação do parcelamento do solo

- Art. 43. 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. 44. 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. 45. Os elementos que compõe o projeto definitivo são aqueles definidos em decreto do Executivo.
- Art. 46. 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.

§ 1º- O prazo a que se refere este artigo não poderá ser superior a 4 (quatro) anos, podendo a Prefeitura permitir a execução das obras por etapa, desde que sejam obedecidas as disposições do parágrafo seguinte.

§ 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.

§ 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.

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

Art. 47. 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. 48. 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.

§ 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.

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

Art. 49. 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. 50. 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. 51. 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. 52. 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. 53. Além das macrozonas e demais hipóteses de incidência previstas pelo Plano Diretor do Município de Poá, aplica-se a preempção em ZIAs e ZPAs.

Art. 54. Fica vedada a incidência em ZIAs e ZPAs de:

- I. operação urbana consorciada;
- II. parcelamento, edificação e utilização compulsórios (PEUC).

Art. 55. Fica vedada a incidência em ZIAs 1 e ZPAs de outorga onerosa do direito de construir (OODC).

Art. 56. O coeficiente de aproveitamento mínimo (CA_{mín}) aplicável a cada zona encontra-se definido no **Anexo 3 – Quadro de Parâmetros Urbanísticos**.

Art. 57. A outorga onerosa do direito de construir será requerida simultaneamente com o pedido de aprovação de edificação.

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

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

$Ct = At/Acc \times Vt \times Fp \times Fs$

onde:

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

At = Área do terreno;

Acc = Área construída computável;

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

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. 59. 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. 60. 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. 61. 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). As parcelas vincendas serão corrigidas monetariamente pela taxa SELIC.

§ 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.

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

Art. 62. 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. 63. 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. 64. Não será devolvida a contrapartida quitada integralmente ou em partes, no caso de desistência do projeto ou de falência ou liquidação do proprietário.

Art. 65. 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. 66. 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. 67. 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.

§ 3º- Será estabelecido um marco temporal para efeito da regularização das construções existente por meio de orthofoto ou similar a cargo do poder executivo providenciar em até 180 dias após a publicação desta lei.

Art. 68. 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. 69. 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. 70. 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. 71. Integram esta Lei os seguintes anexos:

- I. Anexo 1 – Glossário;
- II. Anexo 2 – Mapa de Zoneamento, com os seguintes detalhamentos:
- 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. 72. A revisão desta Lei obedece à Lei Orgânica do Município do Município de Poá e às exigências formais de gestão democrática para a alteração de zoneamento definidas pelo Plano Diretor do Município de Poá.

Art. 73. Fica revogada a Lei nº 1.905/1986; Lei nº 1.554/1979; Lei nº 1.510/1978; Lei nº 1.173/1971; Lei nº 4.148/2020; Lei nº 2.141/1990; Lei nº 1.515/1978; Lei nº 1.129/1971.

Art. 74. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, sendo revogadas as disposições em contrário ou com ela conflitantes.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE POÁ, em ___ de _____ de 2024.

PREFEITA MUNICIPAL

SECRETÁRIOS