

## ANEXO 01 – RELAÇÃO DE MAPAS

**MAPA 01** – Macrozoneamento - Macrozonas

**MAPA 02** – Perímetro Urbano e Rural

**MAPA 03** – Divisão Administrativa – Distritos

**MAPA 04** – Abairramento

**MAPA 05** – Centralidades

**MAPA 06** – ZEIS - Zonas Especiais de Interesse Social

**MAPA 07** – ZEDE - Zonas Especiais de Desenvolvimento Econômico

**MAPA 08** – ZEIA - Zonas Especiais de Interesse Ambiental

**MAPA 09** – Centro Histórico e Tradicional

**MAPA 10** – Mobilidade e Viário – Sistema Viário

**MAPA 11** – Sistema de Áreas Verdes e de Lazer e Corredor Ecológico Municipal

**MAPA 12** – AIU – Área de Intervenção Urbana

**MAPA 13** – C.A. Máximo – Coeficiente de Aproveitamento Máximo

**MAPA 14** – C.A. Básico – Coeficiente de Aproveitamento Básico

## ANEXO 02 – RELAÇÃO DE QUADROS

**Quadro 01** – Parâmetros Gerais de Ocupação dos Territórios inseridos no Perímetro Urbano

**Quadro 01A** – Parâmetros Especiais de Ocupação dos Territórios inseridos no Perímetro Urbano

**Quadro 02** – Parâmetros Gerais de Parcelamento dos Territórios inseridos no Perímetro Urbano

**Quadro 03** – Parâmetros Gerais de Ocupação dos Territórios inseridos em Áreas Rurais e de Preservação Natural

**Quadro 04** – Parâmetros Gerais de Parcelamento dos Territórios em Áreas Rurais e de Preservação Natural

**Quadro 05** – Parâmetros Especiais em Centralidades

**Quadro 06** – Parâmetros Especiais em ZEIS

**Quadro 06A** – Parâmetros Especiais em ZEDE

**Quadro 07** – HIS e HMP - Classificação de Destinação por Faixa de Renda

**Quadro 08** – Destinação de Percentuais de Área Construída Total em ZEIS

**Quadro 09** – Destinação de Percentuais de Área Construída Total em HIS E HMP

**Quadro 10** – Parâmetros Especiais em AIU

**Quadro 10A** – Relação de AIUs

**Quadro 11** – Outorga Onerosa de Direito de Construir - Fator de Planejamento

**Quadro 12** – Outorga Onerosa de Direito de Construir – Fator de Interesse Social

**Quadro 13** – Coeficiente de Aproveitamento Básico

## ANEXO 03 – DEFINIÇÕES

Para os efeitos desta lei, as seguintes expressões ficam assim definidas:

**Abairramento:** Dividir em bairros de acordo com as características físicas, econômicas e sociais do território.

**Área Construída Computável:** é a soma das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação, que são consideradas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento, nos termos dispostos na legislação pertinente;

**Área Construída Total:** é a soma das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação;

**Área Construída Não Computável:** é a soma das áreas cobertas de uma edificação não consideradas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento, nos termos dispostos na legislação pertinente;

**Áreas de Intervenção Urbana:** são porções do território de especial interesse para reestruturação, transformação, recuperação e melhoria ambiental de setores urbanos com efeitos positivos na qualidade de vida, no atendimento às necessidades sociais, na efetivação de direitos sociais e/ou no desenvolvimento econômico do Município;

**Área de Proteção Ambiental – APA:** é uma Unidade de Conservação de Uso Sustentável com área em geral extensa, com certo grau de ocupação humana, dotada de atributos abióticos, bióticos, estéticos ou culturais especialmente importantes para a qualidade de vida e o bem-estar das populações humanas, e tem como objetivos básicos proteger a diversidade biológica, disciplinar o processo de ocupação e assegurar a sustentabilidade do uso dos recursos naturais, podendo conter áreas de domínio público e/ou privado;

**Assentamentos Precários e Irregulares:** são ocupações inseridas em parcelamentos informais ou irregulares, localizadas em áreas urbanas públicas ou privadas, utilizadas predominantemente para fins de moradia como favelas, núcleos habitacionais, loteamentos irregulares ou clandestinos e conjuntos habitacionais de interesse social não regularizados;

**Audiência Pública:** um instituto de participação administrativa aberta a indivíduos e a grupos sociais determinados, visando a legitimidade da ação administrativa, formalmente disciplinada

em lei, pela qual se exerce o direito de expor tendências, preferências e opções que podem conduzir o Poder Público a uma decisão de maior aceitação consensual.

**Carta Geotécnica do Município:** documento cartográfico que registra os diferentes compartimentos geológicos e geomorfológicos presentes no município, qualificando-os quanto aos seus comportamentos geotécnicos e hidrológicos frente ao uso urbano e definindo os critérios técnicos básicos para sua correta ocupação;

**Carta de Suscetibilidade a Inundações e Movimentos Gravitacionais de Massa:** documento cartográfico que representa a possibilidade de ocorrência de um determinado evento, relacionado à ocorrência de movimentos gravitacionais de massa e inundações;

**Carta de Aptidão à Urbanização:** documento cartográfico que traduz a capacidade dos terrenos para suportar os diferentes usos e práticas da engenharia e do urbanismo, com o mínimo de impacto possível e com o maior nível de segurança para a população. É entendido como documento estratégico para o crescimento planejado da ocupação adequada do meio físico;

**Certidão de Transferência de Potencial Construtivo:** consiste de documento que fixa o potencial construtivo equivalente passível de ser transferido para o imóvel receptor, calculado de acordo com o disposto nesta lei;

**Certificado de Potencial Construtivo Adicional – CEPAC:** é uma forma de contrapartida financeira de outorga onerosa do potencial construtivo adicional, alteração de uso e parâmetros urbanísticos, para uso específico nas Operações Urbanas Consorciadas;

**Coefficiente de Aproveitamento:** é a relação entre a área edificada, excluída a área não computável, e a área do lote, podendo ser: a) básico, que resulta do potencial construtivo gratuito inerente aos lotes e glebas urbanos; b) máximo, que não pode ser ultrapassado; c) mínimo, abaixo do qual o imóvel poderá ser considerado subutilizado;

**Conflito Fundiário:** é a disputa pela posse ou propriedade de imóvel, decorrente ou não dos eventuais impactos de empreendimentos públicos e privados, envolvendo famílias de baixa renda e grupos sociais vulneráveis que necessitem ou demandem a proteção do Estado na garantia do direito humano à moradia e à cidade;

**Contrapartida Financeira:** é o valor econômico, correspondente à outorga onerosa de potencial construtivo adicional, a ser pago ao Poder Público pelo proprietário de imóvel, em espécie ou em Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC;

**Cota de garagem máxima:** é a relação entre a soma das áreas destinadas a circulação, manobra, estacionamento de veículos, inclusive para carga e descarga, pessoas com mobilidade reduzida, idosos e visitantes, e o número total de vagas de estacionamento;

**Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência:** consiste de documento que declara o potencial construtivo passível de ser transferido originado pelo imóvel cedente, calculado de acordo com o disposto nesta lei;

**Elementos Vazados:** são elementos construtivos de fechamento que permitam a visualização e a passagem de ar e luz em mais de 80% de sua superfície.

**Empreendimento de Habitação de Interesse Social – EHIS:** corresponde a uma edificação ou um conjunto de edificações, destinado total ou parcialmente à Habitação de Interesse Social e outros usos, conforme disposto na legislação específica;

**Empreendimento de Habitação de Mercado Popular- EHMP:** corresponde a uma edificação ou um conjunto de edificações, destinados a HMP, podendo conter HIS e outros usos, conforme disposto na legislação específica;

**Empreendimento em Zona Especial de Interesse Social – EZEIS:** é aquele localizado em ZEIS e que contém destinação obrigatória de parte da área construída total para habitação de interesse social (HIS);

**Equipamentos Urbanos, Sociais ou Comunitários:** são imóveis destinados a serviços públicos de uso coletivo, que integram as políticas públicas de diferentes setores voltados à efetivação e universalização de direitos sociais;

**Estação Ecológica:** é uma Unidade de Conservação de Proteção Integral, que tem como objetivo a preservação da natureza e a realização de pesquisas científicas.

**Fachada Ativa:** corresponde à exigência de ocupação da extensão horizontal da fachada por uso não residencial com acesso direto e abertura para o logradouro, a fim de evitar a formação de planos fechados na interface entre as construções e os logradouros, promovendo a dinamização dos passeios públicos;

**Habitação de Interesse Social – HIS:** é aquela destinada ao atendimento habitacional das famílias de baixa renda, podendo ser de promoção pública ou privada, tendo no máximo um sanitário e uma vaga de garagem, e classificando-se em dois tipos: a) HIS 1: destinada a famílias com renda familiar mensal de até R\$ 2.994,00 (dois mil, novecentos e noventa e quatro reais) ou renda per capita de até R\$ 499,00 (quatrocentos e noventa e nove reais); b) HIS 2: destinada a famílias com renda familiar mensal superior a R\$ 2.994,00 (dois mil, novecentos e noventa e quatro reais) ou R\$ 499,00 (quatrocentos e noventa e nove reais) per capita e igual ou inferior a R\$ 5.988,00 (cinco mil, novecentos e oitenta e oito reais) ou R\$ 998,00 (novecentos e noventa e oito reais) per capita;

**Habitação de Mercado Popular – HMP:** é aquela destinada ao atendimento habitacional de famílias cuja renda mensal seja superior a R\$ 5.988,00 (cinco mil, novecentos e oitenta e oito reais) e igual ou inferior a R\$9.980,00 (nove mil, novecentos e oitenta reais), com até dois sanitários e até uma vaga de garagem, podendo ser de promoção pública ou privada;

**Infraestrutura Urbana:** corresponde ao conjunto de elementos que estruturam e integram de forma estratégica o território urbano, tais como: abastecimento de água potável; esgotamento sanitário; drenagem; manejo de resíduos sólidos; mobilidade urbana; equipamentos urbanos e sociais; eletrificação e telecomunicações;

**Macrozona:** é uma divisão territorial do Município em áreas homogêneas que orientam o estabelecimento de objetivos específicos de desenvolvimento urbano e a aplicação dos instrumentos jurídico-urbanísticos e ambientais a si adequados, divididas, a partir dos objetivos e estratégias estabelecidas no Plano Diretor;

**Moradia digna:** é aquela cujos moradores dispõem de segurança na posse do imóvel, com dimensões suficientes para comportar seus habitantes, executada com boa qualidade construtiva, com materiais adequados, ventilação e iluminação suficientes, assentada sobre terreno firme, salubre, seco e livre de contaminações, e dotada de abastecimento de água, coleta de esgoto, fornecimento de energia elétrica, iluminação pública, coleta de resíduos sólidos, trafegabilidade de vias, pavimentação viária, transporte coletivo, equipamentos sociais básicos, entre outros serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas;

**Outorga Onerosa:** é a concessão, pelo Poder Público, de potencial construtivo adicional acima do resultante da aplicação do Coeficiente de Aproveitamento Básico, até o limite estabelecido pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo, de alteração de uso e parâmetros urbanísticos, mediante pagamento de contrapartida financeira;

**Parque Urbano:** área verde com função ecológica, estética e de lazer, no entanto, com uma extensão maior que as praças e jardins públicos;

**Parque Natural Municipal:** é uma Unidade de Conservação de Proteção Integral criada pelo município, correspondente ao Parque Nacional, que tem como objetivo básico a preservação de ecossistemas naturais de grande relevância ecológica e beleza cênica, vedado o uso direto dos recursos naturais e permitida a realização de pesquisas científicas, o desenvolvimento de atividades de educação e interpretação ambiental, de recreação em contato com a natureza e de turismo ecológico;

**Plano de Manejo:** é o documento técnico que estabelece, com fundamento nos objetivos gerais de uma unidade de conservação, o seu zoneamento e as normas que devem presidir o uso da área e o manejo dos recursos naturais, inclusive a implantação das estruturas físicas necessárias à gestão da unidade;

**Plano de Urbanização em ZEIS:** é aquele que integra medidas administrativas, jurídicas, urbanísticas e sociais, conforme a complexidade de cada caso, destinadas à regularização dos assentamentos precários e irregulares, visando à titulação de seus ocupantes, o reassentamento, a adequação urbanística, ambiental e administrativa, integrando-os à cidade formal; elaborado pela Prefeitura ou pelos demais legitimados na forma da lei;

**Potencial Construtivo:** é o produto resultante da multiplicação da área de um lote pelo coeficiente de aproveitamento;

**Potencial Construtivo Adicional:** é bem jurídico dominical, de titularidade da Prefeitura, com funções urbanísticas e socioambientais, sendo considerado como correspondente à diferença entre o potencial construtivo básico e máximo do lote;

**Potencial Construtivo Básico:** é o produto resultante da multiplicação da área de um lote pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico fixado para a zona onde está localizado;

**Potencial Construtivo Máximo:** é o produto resultante da multiplicação da área de um lote pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo fixado para a zona onde está localizado;

**Potencial Construtivo Mínimo:** é o produto resultante da multiplicação da área de um lote pelo Coeficiente de Aproveitamento Mínimo fixado para a zona onde está localizado;

**Potencial Construtivo Utilizado:** corresponde à área construída computável;

**Projeto de Regularização Fundiária:** é aquele que integra medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à regularização dos assentamentos precários e irregulares, titulação de seus ocupantes, reassentamentos, adequação urbanística, ambiental e administrativa, integrando-o à cidade formal;

**Regularização Fundiária:** é o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado;

**Remanescentes de Mata Atlântica:** são remanescentes de vegetação nativa de Mata Atlântica no estágio primário e nos estágios secundário inicial, médio e avançado de regeneração, conforme Lei Federal 14.428 de 2006 e suas regulamentações;

**Reserva Particular do Patrimônio Natural:** é uma categoria de Unidade de Conservação particular criada em área privada, por ato voluntário do proprietário, em caráter perpétuo, instituída pelo poder público;

**Serviços Ambientais:** são benefícios que os ecossistemas prestam à humanidade, sendo classificados em serviços de provisão, serviços de suporte, serviços de regulação e serviços culturais;

**Taxa de Ocupação:** relação percentual entre a área ocupada (área da projeção horizontal) da edificação e a área total do terreno;

**Taxa de Permeabilidade:** relação percentual entre a parte permeável do solo, que permite a infiltração de água, livre de qualquer edificação ou revestimento do solo com qualquer material que impeça ou dificulte a absorção das águas de chuva e a área total do terreno;

**Transporte Coletivo de Média Capacidade:** corresponde aos veículos leves sobre trilhos (VLTs e metrô leves) ou veículos coletivos sobre pneus dispostos em corredores viários segregados ou com operação em faixa exclusiva à esquerda do tráfego geral, com capacidade entre 20.000 e 40.000 passageiros por hora e por sentido;

**Transporte Coletivo de Alta Capacidade:** corresponde aos veículos coletivos articulados sobre trilhos (metrô e trens urbanos e metropolitanos), com capacidade superior a 60.000 passageiros por hora e por sentido;

**Transferência do Direito de Construir:** é o instrumento que permite transferir o potencial construtivo não utilizado no lote ou gleba para outros lotes ou glebas;

**Unidades de Conservação, definidas pela Lei Federal 9.985 de 2000:** são espaços territoriais com características naturais relevantes, legalmente instituídos pelo Poder Público, com objetivos de conservação e limites definidos, sob regime especial de administração, aos quais se aplicam garantias adequadas de proteção;

**Unidades de Conservação de Proteção Integral:** são unidades de conservação cujo objetivo é a manutenção dos ecossistemas livres de alterações causadas por interferência humana, admitido apenas o uso indireto dos seus atributos naturais;

**Unidades de Conservação de Uso Sustentável:** são unidades de conservação cujo objetivo é compatibilizar a conservação da natureza com uso sustentável de parcela dos seus recursos naturais, sendo admitida presença de moradores e atividades econômicas;

**Uso Residencial:** é aquele que envolve a moradia de um indivíduo ou grupo de indivíduos;

**Uso Não Residencial:** é aquele que envolve o desenvolvimento de atividades comerciais, de serviços, industriais e/ou institucionais;

**Uso Misto:** é aquele que envolve, simultaneamente, no mesmo lote ou na mesma edificação, o uso residencial e o uso não residencial;

**Uso Sustentável:** é a exploração do ambiente de maneira a garantir a perenidade dos recursos ambientais renováveis e dos processos ecológicos, mantendo a biodiversidade e os demais atributos ecológicos, de forma socialmente justa e economicamente viável;

**Zona de Amortecimento:** é o entorno de uma unidade de conservação, onde as atividades humanas estão sujeitas a normas e restrições específicas, com o propósito de minimizar os impactos negativos sobre a unidade;

**Zonas Especiais:** são porções do território, situadas em qualquer macrozona do Município, que, por suas características ou atributos específicos, são objeto de regulação urbanística de maior detalhamento no Plano Diretor, e expressas por intermédio de demarcação de perímetros associada a caracterização urbanística específica e definição de objetivos, diretrizes e vocações próprias, podendo conter parâmetros urbanísticos distintos dos estabelecidos pelo macrozoneamento.

MANUETA

## ANEXO 04 – SIGLAS

<b>AIU</b>	Área de Intervenção Urbana
<b>APA</b>	Área de Proteção Ambiental
<b>APA-VRT</b>	Área de Proteção Ambiental da Várzea do Rio Tietê
<b>APP</b>	Área de Preservação Permanente
<b>APRM-ATC</b>	Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais do Alto Tietê Cabeceiras
<b>ART</b>	Anotação de Responsabilidade Técnica
<b>CEPAC</b>	Certificados de Potencial Construtivo Adicional
<b>CETESB</b>	Companhia Ambiental do Estado de São Paulo
<b>COMPHAP</b>	Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural, Artístico e Paisagístico
<b>CONAMA</b>	Conselho Nacional do Meio Ambiente
<b>CPTM</b>	Companhia Paulista de Trens Metropolitanos
<b>CRF</b>	Certidão de Regularização Fundiária
<b>EHIS</b>	Empreendimento de Habitação de Interesse Social
<b>EHMP</b>	Empreendimento de Habitação de Mercado Popular
<b>EIA</b>	Estudo de Impacto Ambiental
<b>EIV</b>	Estudo de Impacto de Vizinhança
<b>EPSI</b>	Equipamentos Públicos Sociais Itinerantes
<b>EZEIS</b>	Empreendimentos em ZEIS
<b>FAT</b>	Fundo de Amparo ao Trabalhador
<b>FGTS</b>	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
<b>FII</b>	Fundo de Investimento Imobiliário
<b>FIP</b>	Fundo de Investimento em Participações
<b>FMDUS</b>	Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável
<b>FMHIS</b>	Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social
<b>FMMA</b>	Fundo Municipal do Meio Ambiente
<b>FNHIS</b>	Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social
<b>HIS</b>	Habitação de Interesse Social
<b>HMP</b>	Habitação de Mercado Popular
<b>IPCA</b>	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo
<b>IPTU</b>	Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana
<b>MCU</b>	Macrozona de Contenção da Urbanização
<b>MIPR</b>	Macrozona de Incentivo à Produção Rural
<b>MIPRM</b>	Macrozona de Incentivo à Produção Rural em Mananciais

<b>MOP</b>	Macrozona de Ocupação Periurbana
<b>MPAAR</b>	Macrozona de Preservação Ambiental em Área Rural
<b>MPAAU</b>	Macrozona de Preservação Ambiental em Área Urbana
<b>MQU</b>	Macrozona de Qualificação da Urbanização
<b>MUC</b>	Macrozona de Urbanização Consolidada
<b>OODC</b>	Outorga Onerosa do Direito de Construir
<b>OUC</b>	Operações Urbanas Consorciadas
<b>PDPA</b>	Plano de Desenvolvimento e Proteção Ambiental
<b>PEUC</b>	Parcelamento, Edificação e Uso Compulsórios
<b>PGV</b>	Planta Genérica de Valores
<b>PIU</b>	Programa de Intervenções Urbanas
<b>PMHIS</b>	Plano Municipal de Habitação de Interesse Social
<b>PUE</b>	Projetos Urbanísticos Específicos
<b>RIMA</b>	Relatório de Impacto sobre o Meio Ambiente
<b>RIV</b>	Relatório de Impacto de Vizinhança
<b>RMSP</b>	Região Metropolitana de São Paulo
<b>RPPN</b>	Reserva Particular do Patrimônio Natural
<b>RRT</b>	Registro de Responsabilidade Técnica
<b>SEMAE</b>	Serviço Municipal de Águas e Esgotos de Mogi das Cruzes
<b>SIUM</b>	Sistema de Informações Urbanas Municipais
<b>SNHIS</b>	Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social
<b>SNUC</b>	Sistema Nacional de Unidades de Conservação
<b>SPAT</b>	Sistema Produtor do Alto Tietê
<b>TACA</b>	Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta Ambiental
<b>TACC</b>	Termo de Ajustamento de Conduta Cultural
<b>TCA</b>	Termo de Compromisso Ambiental
<b>TDC</b>	Transferência do Direito de Construir
<b>UCPI</b>	Unidades de Conservação de Proteção Integral
<b>UCUS</b>	Unidade de Conservação de Uso Sustentável
<b>ZEDE</b>	Zonas Especiais de Desenvolvimento Econômico
<b>ZEIA</b>	Zonas Especiais de Interesse Ambiental
<b>ZEIS</b>	Zonas Especiais de Interesse Social
<b>ZUPI</b>	Zona de Uso Predominantemente Industrial