

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;

Coeficiente 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;

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.

MINUTA

ANEXO 04 – SIGLAS

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

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