

**ACESSO:** trecho de logradouro que leva a determinado local ou área. localizado na face do imóvel, lote ou gleba

**ADENSAMENTO CONSTRUTIVO:** fenômeno de aumento da área construída em um determinado espaço da cidade, avaliando-se a utilização dos parâmetros de ocupação assinalados às diferentes zonas municipais, zonas especiais e Eixos de Dinamização Urbana;

**ADENSAMENTO POPULACIONAL:** fenômeno de aumento do número de pessoas, transitório ou permanente, em um determinado espaço;

**ALINHAMENTO:** é a linha divisória, fixada pela Municipalidade como limite entre um lote ou gleba urbanos, de propriedade pública ou particular e um logradouro público, existente ou projetado;

**ALVARÁ:** ordem ou autorização expressa para a prática de determinado ato, expedida por autoridade judicial ou administrativa;

**ALVARÁ DE LICENÇA PARA CONSTRUÇÃO, REFORMA, CONSERVAÇÃO E-**

**DEMOLIÇÃO:** instrumentos representativos das licenças urbanísticas que permitem o início da obra para construção, reforma, conservação ou demolição;

**ARBORIZAÇÃO URBANA:** diz respeito aos elementos vegetais de porte arbóreo dentro da cidade, independentemente de os elementos arbóreos integrem o sistema de áreas verdes;

**ÁREA CONSTRuíDA COMPUTÁVEL:** 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 NÃO COMPUTÁVEL:** área edificada nos lotes não contabilizada no cálculo da área computável da edificação, nas hipóteses estabelecidas nos incisos dos § 2º e § 3º do artigo 84 da Lei Complementar nº 150, de 26 de dezembro de 2019 - Plano Diretor do Município de Mogi das Cruzes;

**ÁREA OCUPADA:** área de projeção, em plano horizontal, de todas as edificações existentes em um lote ou gleba, excetuadas aquelas excluídas em legislação específica.

**ÁREA URBANA CONSOLIDADA:** aquela que atende os seguintes critérios:

- a) estar incluída no perímetro urbano ou em zona urbana pelo plano diretor ou por lei municipal específica;
- b) dispor de sistema viário implantado;

- c) estar organizada em quadras e lotes predominantemente edificados;
- d) apresentar uso predominantemente urbano, caracterizado pela existência de edificações residenciais, comerciais, industriais, institucionais, mistas ou direcionadas à prestação de serviços;
- e) dispor de, no mínimo, 2 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:
  1. drenagem de águas pluviais;
  2. esgotamento sanitário;
  3. abastecimento de água potável;
  4. distribuição de energia elétrica e iluminação pública; e
  5. limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos;

**ÁREAS DEGRADADAS:** área que, por intervenção humana, apresenta alterações de suas propriedades físicas, químicas ou biológicas, alterações estas que tendem a comprometer, temporária ou definitivamente, a composição, estrutura e funcionamento do ecossistema natural do qual faz parte.

**ÁREAS DE EXPANSÃO URBANA:** áreas integrantes da Macrozona de Qualificação da Urbanização correspondentes às porções de território ainda não urbanizadas e, consideradas passíveis de urbanização a médio e longo prazo;

**ÁREAS URBANAS:** porções do território já urbanizadas e àquelas passíveis de urbanização nos termos da lei, onde o Poder Público e suas delegatárias estão autorizados a atender, no âmbito de seus planos vigentes, às demandas de obras e serviços necessários para as atividades urbanas nelas permitidas;

**ATIVIDADES ECONÔMICAS:** conjunto de relacionamentos e de tarefas realizadas pelos diferentes agentes econômicos para a obtenção dos bens necessários à satisfação das suas necessidades por intermédio da utilização racional e eficiente dos recursos produtivos que tem disponíveis, incluídas atividades como a produção, transformação, distribuição, prestação de serviços, consumo, exportação, importação, entre outras;

**ATIVIDADES INDUSTRIAIS:** atividades que submetam o produto a qualquer operação que lhe modifique a natureza ou a finalidade, ou o aperfeiçoe para o consumo;

**ATIVIDADES INSTITUCIONAIS:** atividades de natureza variada, promovidas pelo Poder Público ou por particulares sob sua orientação, delegação ou colaboração, cujo objetivo maior é a prestação de serviços de interesse social à coletividade;

**ATIVIDADES RESIDENCIAIS:** atividades vinculadas às formas de morar, de caráter permanente (não transitório ou eventual) de pessoas ou grupos de pessoas;

**ATIVIDADES RESIDENCIAIS MISTAS:** atividades residenciais que se exercem concomitantemente com outras atividades em um mesmo empreendimento ou edificação;

**CATEGORIA DE USO DO SOLO:** divisão fundamental da destinação do uso do solo - Residencial e Não residencial - previsto nesta lei;

**CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DE OBRA - CCO:** documento expedido por órgão competente, em vista da conclusão da edificação, autorizando seu uso ou ocupação;

**CLASSE DE USO:** qualifica o uso da atividade, conforme sua origem, em atividades Admitidas, Restritas I, Restritas II e Proibidas no Município de Mogi das Cruzes.

**COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO:** relação entre a área edificada, excluída a área não computável, e a área do lote ou gleba, subdividido em:

- a) Coeficiente de Aproveitamento Básico é o índice urbanístico que determina o potencial construtivo gratuito inerente aos lotes e glebas urbanos;
- b) Coeficiente de Aproveitamento Máximo é o índice urbanístico que determina o potencial construtivo adicional superior ao Coeficiente de Aproveitamento Básico, e que não pode ser ultrapassado;
- c) Coeficiente de Aproveitamento Mínimo é o índice urbanístico que determina, abaixo do qual, que o imóvel poderá ser considerado descumpridor da função social da propriedade.

**CONDIÇÃO MAIS RESTRITIVA:** parâmetro urbanístico que resulte em menor aproveitamento físico ou uso menos impactante da propriedade urbanística.

**CONFORMAÇÃO DA PROPRIEDADE URBANÍSTICA:** exercício do dever jurídico atribuído ao Município de disciplinar o parcelamento, uso e ocupação do solo na zona urbana, determinando os parâmetros de ocupação aplicáveis a cada parcela do território regulado, bem como as condicionantes para o aproveitamento das propriedades imobiliárias urbanas tendo em vista o interesse público e a política de desenvolvimento urbano do Município;

**CRITÉRIOS DE IMPLANTAÇÃO:** valores numéricos que estabelecem as dimensões mínimas que devem ser respeitadas para os lotes ou glebas no tocante as áreas dos lotes, recuos frontal, lateral e de fundos;

**DESDOBRO:** parcelamento do solo em 2 (duas) partes;

**DESMEMBRAMENTO:** subdivisão do solo em 3 (três) ou mais partes, destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação já existentes;

**EIXOS DE DINAMIZAÇÃO URBANA:** vias ou trechos de vias urbanisticamente estratégicas do Município de Mogi das Cruzes, destinadas a proporcionar maior dinamização econômica do uso do solo, com a permissão de usos não residenciais, estabelecidos no Anexo 06 – Parâmetros Urbanísticos e Permissão de Uso segundo Zoneamento Municipal e EDU, derogatório das disposições gerais do zoneamento municipal, salvo expressa disposição em sentido contrário;

**EMPREENHIMENTO:** toda e qualquer ação física, pública ou privada que, com objetivos sociais ou econômicos específicos, cause intervenções sobre o território, envolvendo determinadas condições de ocupação e manejo dos recursos naturais e alterações sobre as peculiaridades ambientais.

**ENQUADRAMENTO:** atribuição oficial de pertinência de áreas, empreendimentos, atividades e usos a categorias instituídas em Lei visando ao ordenamento do uso e ocupação do solo;

**EQUIPAMENTOS PÚBLICOS:** imóveis de titularidade do Poder Público ou de seus delegatários que contribuem para a plena realização da vida de uma população, subdivididos em:

- a) equipamentos públicos comunitários, que são de interesse geral da comunidade em sentido amplo: educação, cultura, saúde, lazer e similares;
- b) os equipamentos públicos urbanos, que são os especificamente vinculados à plena realização da vida urbana: abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e canalização de gás;
- c) os bens públicos de uso comum do povo não naturais: estradas, ruas e praças;

**EQUIPAMENTOS URBANOS:** todos os bens públicos e privados, de utilização pública, destinados à prestação de serviços necessários ao funcionamento da cidade, implantados mediante autorização do poder público, em espaços públicos e privados;

**ESTRADA VICINAL:** são vias de acessos às pequenas vilas, fazendas e sítios, ou caminhos que ligam povoações relativamente pequenas e próximas;

**ESTUDO PRÉVIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV):** instrumento de planejamento, controle urbano e subsídio à decisão do Poder Público para análise de projeto e eventual emissão de autorização ou licença para implantação, construção, ampliação ou funcionamento de empreendimentos e atividades públicos ou privados, em área urbana ou rural, que possam colocar em risco a qualidade de vida da população, a ordenação urbanística do solo e o meio ambiente, causar-lhes dano ou exercer impacto sobre eles;

**FRENTE OU TESTADA (DO LOTE OU GLEBA):** é a dimensão da face do lote ou gleba na divisa lindeira ao logradouro que lhe dá acesso;

**FUNDO DO LOTE OU GLEBA:** divisa oposta à frente;

**GABARITO (GAB):** consiste na altura máxima da edificação, expressa em metros, aferida em relação ao nível mediano do alinhamento do lote, especificada para determinadas subcategorias de zona;

**GLEBA:** imóvel que ainda não foi objeto de arruamento ou parcelamento do solo para fins urbanos, sob qualquer forma;

**HABITABILIDADE:** condições de segurança, conforto, higiene e salubridade da edificação;

**HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (HIS):** é aquela destinada ao atendimento da população com baixa renda familiar ou que mora em assentamentos de ocupação precária ou popular adensada;

**INCÔMODO:** potencialidade ou efeito gerado pela atividade considerados incompatíveis com o bem-estar coletivo, tendo em vista os padrões definidos para uma determinada área por esta lei;

**ÍNDICES URBANÍSTICOS:** valores numéricos que estabelecem o coeficiente de aproveitamento, a taxa de ocupação, a taxa de permeabilidade e o gabarito da edificação no lote ou gleba, bem como o índice de área vegetada, quando for o caso;

**LAUDO TÉCNICO:** relatório emitido por profissional especializado e responsável após a análise de uma determinada situação através da qual se faz um diagnóstico;

**LICENÇA DE LICENÇA DE FUNCIONAMENTO:** autoriza o funcionamento de atividade, dentro de um prazo determinado e renovável;

**LOGRADOURO PÚBLICO:** é todo espaço livre, inalienável, reconhecido pela municipalidade como de uso comum do povo, destinado à circulação, parada ou estacionamento de veículos e à circulação ou lazer de pedestres, como rodovias, estradas, avenidas, vias oficiais ou públicas, ruas, alamedas, travessas, caminhos, jardins, largos, “cul-de-sac”, praças, passarelas, passagens subterrâneas, pontes, galerias, viadutos, parques etc;

**LOTE:** parcela de terreno contida em uma quadra, proveniente de loteamento ou desmembramento com pelo menos uma divisa lindeira a logradouro público servido de infraestrutura básica;

**LOTEAMENTO:** é a divisão de gleba em lotes destinados ao uso, ocupação e edificação, com abertura de novos logradouros públicos, ou com prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

**LOTE DE ESQUINA:** lote urbano que tem dois ou mais lados contíguos confrontando-se com logradouros públicos;

**LOTE DE MEIO DE QUADRA:** lote urbano que tem apenas uma confrontação com logradouro público e as demais com lotes contíguos; é interno com relação a quadra em que se situa, ou seja, entre dois lotes de esquina;

**LOTE MÍNIMO:** lote cujas dimensões atendam ao dimensionamento e áreas mínimos estabelecidos na zona municipal ou zona especial em que se insere;

**LOTES LINDEIROS:** lotes limítrofes com outro lote ou logradouro público;

**MEDIDAS MITIGADORAS:** ações, intervenções ou atividades que visem minimizar o impacto negativo ocasionado na execução de determinada ação;

**MÓDULO RURAL:** unidade de medida, expressa em hectares, que busca exprimir a interdependência entre a dimensão, a situação geográfica dos imóveis rurais e a forma e condições do seu aproveitamento econômico, nos termos determinados pelo Estatuto da Terra (Lei federal n. 4.504/1964);

**ORDENAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO:** processo de intervenção orientadora e disciplinadora do assentamento de população e atividades no Município de Mogi das Cruzes, para fins de implantação da política de desenvolvimento urbano trazida na Lei Complementar nº 150, de 26 de dezembro de 2019;

**PAISAGEM URBANA:** em sentido amplo, impressão provocada por uma cidade em quem tem apreensão visual demorada do conjunto de suas fachadas arquitetônicas, logradouros públicos e mobiliário urbano; em sentido restrito ou parcial, apreensão visual de uma porção do espaço urbano, um trecho de rua, uma praça, o casario ou jardins, principalmente;

**PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO:** valores numéricos que estabelecem e regulam as ocupações nos imóveis através dos índices urbanísticos definidos pelos coeficientes de aproveitamento, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade, gabarito e índice de área vegetada; e pelos critérios de implantação que definem os valores mínimos das áreas dos lotes, recuos frontal, lateral e de fundos;

**PARCELAMENTO DO SOLO:** subdivisão de um terreno urbano ou rural em lotes, com ou sem abertura de logradouro público que resulte na formação de novas unidades imobiliárias;

**PARCELAMENTO DO SOLO RURAL:** parcelamento do solo para fins rurais, conforme conceitua o Estatuto da Terra (lei 4.504/64, art. 4º, § I);

**PARCELAMENTO DO SOLO URBANO:** parcelamento do solo para fins de urbanização;

**PATRIMÔNIO AMBIENTAL:** expressão que condensa os conceitos de patrimônio histórico, cultural e natural;

**PATRIMÔNIO CULTURAL:** bem comum de uma sociedade, herdado de seus ancestrais, constituído pelo sistema de ideias, conhecimentos, padrões de comportamento, artefatos, obras de arte, técnicas e outros que a caracterizam ou individualizam;

**PATRIMÔNIO HISTÓRICO:** bem comum de uma sociedade, de valor histórico, herdado de seus ancestrais e constituído de artefatos, documentos, obras, locais etc.;

**PATRIMÔNIO NATURAL:** natureza tal qual se nos apresenta e que herdamos de nossos antepassados, compreende o revestimento vegetal e demais recursos naturais de superfície e subterrâneos;

**PERÍMETRO URBANO:** áreas urbanas do Município de Mogi das Cruzes, constante do Mapa 02 - Perímetro Urbano e Rural, do Anexo 01 - Relação de Mapas da Lei Complementar nº 150, de 26 de dezembro de 2019 - Plano Diretor do Município de Mogi das Cruzes;

**PLANO DIRETOR:** é a Lei Complementar nº 150, de 26 de dezembro de 2019 - Plano Diretor do Município de Mogi das Cruzes, consubstanciada na norma de referência da política de desenvolvimento urbano municipal;

**POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO:** conjunto de objetivos e estratégias da Lei Complementar nº 150, de 26 de dezembro de 2019 - Plano Diretor do Município de Mogi das Cruzes, estabelecidas em observância das Diretrizes Gerais de Política Urbana da Lei Federal n. 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), com o objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;

**POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL:** área edificável de um lote correspondente à diferença entre o potencial construtivo básico e máximo do lote, sendo considerado bem jurídico dominical, de titularidade do Município de Mogi das Cruzes, com funções urbanísticas e socioambientais;

**POTENCIAL CONSTRUTIVO BÁSICO:** é o montante de área edificável a que um lote tem direito gratuitamente, resultante da multiplicação da área do terreno pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico.

**POTENCIAL CONSTRUTIVO MÁXIMO:** corresponde ao montante máximo de área edificável de um lote, resultante da multiplicação da área do terreno pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo.

**PROPRIETÁRIO:** para fins das disposições desta lei, pessoa física ou jurídica detentora do título de propriedade registrado em Oficial de Registro de Imóveis;

**RECUO DA DIVISA DE FUNDO (RDF):** trata-se do afastamento entre as projeções horizontais dos alinhamentos externos das edificações e a divisa de fundo do lote ou gleba, medido perpendicularmente a este limite;

**RECUO DA DIVISA LATERAL (RDL):** afastamento entre as projeções horizontais dos alinhamentos externos das edificações e a divisa lateral do lote ou gleba, medido perpendicularmente a este limite;

**RECUO DO ALINHAMENTO PREDIAL (RAP):** afastamento entre as projeções horizontais dos alinhamentos externos das edificações, inclusive subsolos e a divisa limítrofe ao logradouro público, medido perpendicularmente a este limite;

**REFORMA:** obra destinada a alterar edificação em parte essencial por supressão, acréscimo ou modificação, com ou sem mudança de uso e sem alteração de área de construção.

**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E URBANÍSTICA:** 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;

**REMEMBRAMENTO:** soma das áreas de 2 (duas) ou mais glebas ou lotes, para a formação de novas glebas ou lotes;

**RESTRICÇÕES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO:** limitações qualitativas ou quantitativas impostas à realização dos empreendimentos ou ao exercício das atividades que configuram o uso e a ocupação do solo;

**SUBCATEGORIA DE USO DO SOLO:** estrutura que define a divisão da categoria de uso do solo, Residencial e Não Residencial, prevista nesta lei, caracterizada pelo seguinte agrupamento: Unirresidencial, Multirresidencial, Comercial, Serviços e Industrial.

**SUBCATEGORIA DE ZONA:** Subdivisão da Categoria de Zona, porções em que se divide o território, delimitadas por esta lei, para as quais são conferidas características específicas de ocupação dos lotes por intermédio de índices e parâmetros urbanísticos próprios, conforme a destinação urbanística estabelecida a partir da política de desenvolvimento urbano de Mogi das Cruzes;

**TAXA DE OCUPAÇÃO (TO):** a relação percentual entre a área ocupada pela projeção horizontal da edificação ou do conjunto de edificações e a área do respectivo lote ou gleba;

**TAXA DE PERMEABILIDADE:** relação percentual entre a área do lote ou gleba a ser mantida permeável e a área total do(a) mesmo(a);

**TIPOLOGIA:** classificação que define a finalidade do empreendimento na subcategoria de uso do solo prevista nesta lei, caracterizada pelo seguinte agrupamento: Unirresidencial; Multirresidencial em horizontal e vertical; Comercial em varejista e atacadista; Serviços em atendimento ou gestão; Industrial em extrativo mineral e transformação.

**URBANIZAÇÃO:** processo de incorporação de áreas ao tecido urbano, seja através da edificação de unidades imobiliárias, seja da implantação de sistemas e instalações de infraestrutura;

**USO DO SOLO:** o que pode ser instalado, implantado, construído ou explorado no solo urbano ou rural de Mogi das Cruzes, dividido em classe de uso da atividade, categoria de uso do solo, subcategorias e tipologia;

**VIA OFICIAL OU PÚBLICA:** via de circulação aceita, declarada ou reconhecida como oficial pelo Município, útil à aplicação das disposições da presente lei;

**VIA PARTICULAR (OU PRIVADA):** via de circulação de propriedade privada, ainda que aberta ao uso público;

**VIA PROJETADA:** via oficial planejada, mas ainda não implantada;



**ZONA RURAL:** aquela incidente sobre as áreas rurais, conforme delimitado na Lei Complementar nº 150, de 26 de dezembro de 2019 - Plano Diretor do Município de Mogi das Cruzes, contemplando também as áreas caracterizadas como de interesse à proteção, conservação, preservação, recuperação ambiental e dos recursos hídricos;

**ZONA URBANA:** aquela incidente sobre parte das áreas urbanas, conforme o delimitado na Lei Complementar nº 150, de 26 de dezembro de 2019 - Plano Diretor do Município de Mogi das Cruzes;

**ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL:** aquela incidente sobre parte das áreas urbanas, conforme delimitado pela legislação municipal, e aquelas caracterizadas como de interesse à proteção, conservação, preservação e recuperação ambiental e dos recursos hídricos, instituídas legalmente pelo Governo do Estado de São Paulo;

**ZONEAMENTO ESPECIAL:** zoneamento incidente sobre áreas que exigem tratamento específico na definição de parâmetros reguladores de ordenamento do uso, ocupação e parcelamento do solo urbano de Mogi das Cruzes, derogadores das disposições do zoneamento municipal, salvo expressa estipulação em sentido contrário;

**ZONEAMENTO MUNICIPAL:** atribuição fundamental das zonas de uso e ocupação do solo no Município de Mogi das Cruzes, ao qual podem incidir disposições específicas previstas para as zonas especiais, Eixos de Dinamização da Urbanização e Projetos Urbanísticos Específicos – PUEs, derogadores das disposições do zoneamento municipal, salvo expressa estipulação em sentido contrário.