

Anexo I - Glossário

Para os efeitos da Plano Diretor do Município de Poá e o conjunto da legislação urbanística e ambiental do Município, ficam definidas as seguintes expressões:

Área construída computável (Acc.): é a soma das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação, que são consideradas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento.

Área construída total: é a soma das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação.

Áreas de Preservação Permanente (APP): áreas com relevante função ambiental e de bem-estar da população, situadas sobretudo em margens de cursos d'água, mas não a estas limitadas, definidas pela Lei Federal nº 12.651/12.

Área de Proteção Ambiental da Várzea do Rio Tietê (APA da Várzea do Tietê): unidade de conservação de uso sustentável, criada pela Lei Estadual nº 5.598, de 6 de fevereiro de 1987 e regulamentada pelo Decreto Estadual nº 42.837, de 03 de fevereiro de 1998 e por Plano de Manejo competente.

Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais (APRM): área de maior restrição ao uso com o objetivo de resguardar o abastecimento de água da Grande São Paulo, entre outras funções, instituída pela Lei estadual nº 898, de 18 de dezembro de 1975, bem como suas alterações e regulamentações específicas

Coeficiente de Aproveitamento (CA): a relação entre a área construída computável e a área do lote.

Coeficiente de Aproveitamento básico (CAb): diz-se básico o coeficiente de aproveitamento que corresponder à parcela do direito de construir conferida gratuitamente ao titular de imóvel, ou seja, sem a necessidade de cobrança de outorga onerosa do direito de construir.

Coeficiente de Aproveitamento máximo (CA máx.): diz-se máximo o coeficiente de aproveitamento que corresponder à maior possibilidade de exercício do direito de construir permitida, que inclui uma parcela gratuita até o limite do CAb e outra onerosa, por meio de Outorga Onerosa de Direito de Construir (OODC).

Coeficiente de Aproveitamento mínimo (CA min): diz-se mínimo o coeficiente de aproveitamento que deverá ser observado para fins de caracterização de adequada utilização de imóvel urbano, sob pena de caracterização de imóvel não edificado ou subutilizado.

Consórcio imobiliário: instrumento de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio do qual o proprietário transfere ao Município seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

Desapropriação com pagamentos em títulos da dívida pública: retirada compulsória de imóvel de proprietário mediante emissão de títulos de dívida do Município que, após não atendimento

de notificação de PEUC ou de incidência de IPTU progressivo, recusar-se a promover ao adequado aproveitamento de imóveis, conforme hipóteses da legislação federal municipal.

Direito de preempção: instrumento urbanístico em que o Município determina o direito de preferência da Prefeitura à aquisição de um imóvel, quando ofertado pelo proprietário original.

Equipamentos comunitários: áreas institucionais de uso público especial ou de comum, caracterizadas por creches, escolas, hospitais, postos de saúde, centros de referência de assistência social, teatros, centros culturais, museus, parques, espaços de lazer ou para prática de esportes.

Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV): estudo detalhado dos efeitos positivos e negativos no entorno urbano de empreendimento que apresentem impacto, em virtude da natureza do uso ou do porte.

Habitação de Interesse Social: unidade habitacional destinada à moradia de população de baixa renda, com padrão de unidade habitacional limitada a 80 m² (oitenta metros quadrados) de área construída ou lote unifamiliar de 125 m², produzida diretamente pelo poder público municipal ou com sua expressa anuência, de forma a resguardar a finalidade social dos empreendimentos.

Habitação de Mercado Popular: unidade habitacional destinada ao atendimento de população com renda familiar mensal entre de 3 (três) e 6 (seis) salários-mínimos.

Imposto predial e territorial urbano (IPTU) progressivo no tempo: instrumento de coerção proprietário obrigado por PEUC a promover o adequado aproveitamento de seu imóvel, manifestado por alíquotas de IPTU duplicadas anualmente, conforme hipóteses da legislação federal municipal.

Infraestrutura urbana: conjunto formado pelas redes de abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, drenagem, manejo de resíduos sólidos, mobilidade urbana, eletrificação e telecomunicações.

Núcleos urbanos informais: assentamento humano clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização.

Operações urbanas consorciadas (OUC): instrumento que altera os parâmetros urbanísticos do zoneamento para o fim de reestruturar uma área da cidade por meio de contrapartidas de empreendedores interessados combinadas e a uma agenda de intervenções na infraestrutura urbana.

Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC): concessão de direito de construir adicional, além do CAb até o limite do CA máx., na forma de contrapartida financeira a ser recolhida para os cofres públicos.

Parcelamento, edificação ou utilização compulsória (PEUC): instrumento que obriga o proprietário de imóvel a promover o seu adequado aproveitamento na forma de parcelamento do solo, edificação ou utilização, conforme hipóteses da legislação federal municipal.

Passeio: área de uso público integrante do sistema viário do Município, destinada ao trânsito de pedestres, pavimentada e acessível a cadeirantes.

Plano de Manejo: no caso do Município de Poá, é documento técnico que estabelece o uso da área e o manejo dos recursos naturais da APA da Várzea do Tietê.

Projeto de Regularização Fundiária: documento formado pelas medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à regularização dos assentamentos precários e irregulares, titulação de seus ocupantes, reassentamentos, adequação urbanística, ambiental e administrativa.

População de baixa renda: parcela da população cuja renda familiar mensal seja limitada a 3 salários-mínimos ou ao equivalente ao somatório de meio salário-mínimo por membro da família.

Regularização Fundiária de Interesse Social: regularização fundiária aplicável aos núcleos urbanos informais ocupados predominantemente por população de baixa renda, assim reconhecidos como ZEIS 1 ou posteriormente declarados em ato do Município.

Regularização Fundiária de Interesse Específico: assim caracterizadas as demais hipóteses de regularização fundiária não consideradas de interesse social.

Transferência do potencial construtivo (TPC): instrumento que permite a transferência de coeficiente de aproveitamento de um imóvel a outro, de mesmo ou de distintos proprietários.