



PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

LEI COMPLEMENTAR Nº 1.291, DE 26 DE OUTUBRO DE 2015.

Dispõe sobre a revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI) de Mogi Guaçu e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE MOGI GUAÇU:

FAÇO SABER que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte **LEI COMPLEMENTAR**:

CAPÍTULO I OBJETIVOS GERAIS DO PLANO DIRETOR

Art. 1º Esta lei complementar estabelece objetivos, diretrizes, normas e ações da política municipal de desenvolvimento urbano, rural, econômico, social e ambiental a ser executada no Município de Mogi Guaçu, integrando o processo de planejamento e gestão municipal, sendo suas disposições vinculantes e obrigatórias para todos os agentes públicos e privados.

Parágrafo único. As leis municipais do plano plurianual de investimentos, de diretrizes orçamentárias e do orçamento anual deverão incorporar e observar as diretrizes e prioridades estabelecidas neste Plano Diretor.

SEÇÃO I DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DO ZONEAMENTO TERRITORIAL

Art. 2º O território municipal está dividido em duas áreas, com o objetivo de controlar e direcionar o adensamento e ocupação populacional humana, adequando-os à infraestrutura disponível, bem como com as características de ocupação distintas e complementares:

I - Área Urbana: correspondente à área com cobertura de infraestrutura e serviços urbanos, contínua ou não, definida pelo perímetro urbano oficial;

II - Área Rural: abrangendo toda a área definida pelos limites de Município (divisas com outros municípios), excetuando-se a Área Urbana.

§ 1º - Ainda que localizados em Área Rural, aglomerados com características de área urbana, serão considerados como integras da Área Urbana descontínua, para os efeitos da legislação municipal.

§ 2º - Mapa específico anexo, delimita o perímetro urbano e as áreas integrantes do zoneamento municipal.

SEÇÃO II DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO

Art. 3º Para política de desenvolvimento integrado, que tem como objetivo precípuo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais do Município e garantir o bem estar de seus habitantes, são estabelecidos os seguintes objetivos gerais:



PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

I - a implementação de políticas públicas mediante um processo permanente de gestão democrática do Município, por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de crescimento e desenvolvimento urbano e rural, inclusive com a criação da Ouvidoria Municipal;

II - planejamento do crescimento e do desenvolvimento do Município, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o Meio Ambiente;

III - oferta de equipamentos urbanos e comunitários, e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais, em especial com fomento ao transporte coletivo e aumento da mobilidade/acessibilidade urbana, com atenção especial para pedestres e implantação de ciclovias e ciclo faixas;

IV - ordenação e controle do uso do solo, de forma a reduzir, eliminar ou evitar:

- a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;
- b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
- c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infraestrutura urbana;
- d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente;
- e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
- f) a deterioração das áreas urbanizadas;
- g) a poluição e a degradação ambientais;

V - integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência;

VI - adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;

VII - justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

VIII - adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do crescimento e do desenvolvimento urbano e rural, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;

IX - recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;

X - proteção (conservação, recuperação e preservação) do Meio Ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

XI - audiência do Poder Público Municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencial ou efetivamente negativos sobre o Meio Ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;

XII - regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;



PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

XIII - simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais, observados os limites de sustentabilidade e de crescimento ordenado;

XIV - isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social.

XV - ampliação da base de auto-sustentação econômica do Município gerando trabalho e renda para a população local.

SEÇÃO III DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Art. 4º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende as exigências fundamentais de ordenação do Município estabelecidas neste Plano, e, no mínimo, aos seguintes requisitos:

I - respeitar os limites e índices urbanísticos estabelecidos nesta Lei Complementar e nas legislações dela decorrentes;

II - ser utilizada e aproveitada para atividades ou usos de interesse urbano ou rural, não especulativos, nos termos deste Plano;

III - ter aproveitamento, uso e ocupação do solo compatível com:

a) a preservação, a recuperação e a manutenção ou melhoria da qualidade do Meio Ambiente e da paisagem;

b) o respeito ao direito de vizinhança;

c) a segurança dos imóveis vizinhos;

d) a segurança e a saúde de seus usuários e vizinhos;

e) a redução das viagens por transporte individual motorizado;

f) a oferta de condições adequadas à realização das atividades voltadas para o desenvolvimento socioeconômico;

g) a oferta de condições dignas para moradias de seus habitantes;

h) a preservação da memória histórica, cultural, arquitetônica e paisagística;

i) a infraestrutura de equipamentos e serviços públicos disponíveis.

Art. 5º Atividades de interesse urbano e rural são aquelas destinadas ao pleno usufruto do direito ao Município sustentável, das funções sociais da cidade e do bem-estar de seus habitantes e usuários, incluindo:

I - moradia;

II - produção industrial;

III - produção agrícola, compreendendo o incentivo e proteção da agricultura familiar;

IV - comércio de bens;

V - prestação de serviços;

VI - circulação, mobilidade e acessibilidade urbana;

VII - preservação do patrimônio cultural, histórico, ambiental e paisagístico;

VIII - preservação dos recursos naturais necessários à vida urbana e rural, tais como os mananciais e os corpos d'água, as áreas arborizadas, as áreas de preservação permanente e as reservas florestais;

IX - áreas de convívio e lazer;

X - a edificação em terrenos vazios com infraestrutura urbana básica;



PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

XI - a melhor utilização de áreas subutilizadas ou não utilizadas, para o atendimento das necessidades dos habitantes da cidade.

SEÇÃO IV

DO MEIO AMBIENTE E DA EXPANSÃO URBANA

Art. 6º Constituem objetivos gerais da expansão urbana de modo compatível com a proteção (conservação, reparação e preservação) ambiental:

I - o controle e a fiscalização das emissões poluentes no ar, na água e no solo;

II - a correta destinação e armazenamento dos resíduos de qualquer natureza produzidos no Município;

III - a manutenção e a ampliação dos sistemas de drenagem das águas pluviais;

IV - a recuperação, a ampliação e a preservação da permeabilidade do solo;

V - a recuperação, a ampliação e a preservação da cobertura florestal e da vegetação significativa existentes;

VI - adequação dos projetos de parcelamento do solo e de edificação às diretrizes ambientais definidas neste Plano Diretor;

VII - fomento na utilização de materiais reciclados na construção civil e reutilização de materiais de demolição;

VIII - somente utilização de madeira de origem certificada pelos órgãos e entidades ambientais, na construção civil;

IX - a recuperação e a melhoria da qualidade ambiental em todo o território do Município, com restrições a atividades e empreendimentos potencial e efetivamente danosos ao Meio Ambiente e à Saúde Coletiva.

SEÇÃO V

DA LIMITAÇÃO DA EXPANSÃO HORIZONTAL DA CIDADE.

Art. 7º Constituem objetivos gerais relativos à expansão horizontal da cidade:

I - a ocupação prioritária de vazios urbanos, para aproveitamento da infraestrutura urbana instalada,

II - a integração de bairros e outros aglomerados urbanos atualmente isolados.

Art. 8º Fica proibida a urbanização dispersa e desprovida de infraestrutura urbana adequada.

SEÇÃO VI

DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 9º Constituem objetivos gerais relativos à regularização fundiária de áreas desprovidas de infraestrutura urbana básica, com inobservância dos padrões legais de desenvolvimento urbano e ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo, consideradas a situação sócio-econômica da população e as normas ambientais:



PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

I - implantação da infraestrutura urbana básica para assegurar o usufruto do direito a moradia digna;

II - a realização de melhorias urbanísticas destinadas a oferecer adequadas condições de moradia;

III - a melhoria das condições de acesso e prestação de serviços públicos aos moradores;

IV - a inclusão social da população mediante a melhoria das condições de moradia, o atendimento das funções sociais da cidade e a elevação das condições de exercício da cidadania.

Parágrafo único. Identificados empreendedores ou quem, por interesse econômico, tenha dado causa a ocupação irregular, contribuído para tal, ou dela beneficiado-se, serão estes responsabilizados patrimonialmente por todas as melhorias que se fizerem necessárias implantar/realizar.

SEÇÃO VII GESTÃO DEMOCRÁTICA DA CIDADE

Art. 10 Constituem objetivos gerais relativos à gestão democrática da cidade:

I - informar periodicamente a população sobre temas, projetos e intervenções urbanas com vistas a estimular a participação popular para a formulação de sugestões e críticas;

II - assegurar a participação de associações representativas dos segmentos da comunidade nos processos de planejamento, de decisão, formulação, execução, acompanhamento e fiscalização de planos, projetos, programas, obras e atividades destinados ao desenvolvimento urbano;

III - a realização periódica de consulta popular mediante audiências públicas, pesquisas e quaisquer outros meios modernos de consulta à população;

IV - a criação da Comissão Especial de Regulamentação de Diretrizes e Índices Urbanísticos, para tratar da política urbana, rural e ambiental do Município;

V - criação da Ouvidoria Municipal, com finalidade de receber informações, sugestões, elogios, críticas, reclamações e reivindicações dos munícipes, encaminhá-los aos órgãos, entidades e autoridades competentes, e responder e esclarecer à população sobre providências já adotadas e que serão tomadas ou não.

CAPÍTULO II DO DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

SEÇÃO I DO DESENVOLVIMENTO SOCIAL E ECONÔMICO

Art. 11 A promoção do desenvolvimento social e econômico sustentáveis tem como objetivo estabelecer a realização de atividades e empreendimentos econômicos sem prejuízos ou com o mínimo de danos ao Meio Ambiente ecologicamente equilibrado, e com elevação do desenvolvimento humano, mediante a redução das desigualdades sociais e melhoria da qualidade de vida da população.

Art. 12 Constituem diretrizes gerais para o desenvolvimento social e econômico:

I - apoiar as articulações produtivas regionais, nacional e internacional;

II - promover o fortalecimento das cadeias produtivas do Município;



PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

III - fomentar e apoiar as atividades econômicas baseadas nos princípios e iniciativas de promoção da economia solidária, do cooperativismo, do associativismo e dos agrupamentos familiares, e em especial, capacitar as famílias para geração de trabalho e renda;

IV - promover o desenvolvimento sustentável garantindo a proteção (conservação, reparação e preservação) e o equilíbrio ambiental;

V - criar sistema de acompanhamento e avaliação das atividades produtivas, visando o direcionamento de recursos para setores mais deficientes e estratégicos;

VI - fomentar e apoiar o desenvolvimento de eixos de comércio e serviços fora da área mais central da cidade, em avenidas com vocação comercial (corredores), visando o crescimento econômico e o desenvolvimento social nas regiões periféricas;

VII - fortalecer as atividades comerciais de qualquer porte e segmento, e os serviços de apoio à produção;

VIII - melhorar a comunicação dos órgãos e entidades da Administração Pública Municipal, Direta e Indireta, e implantar sistemas integrados de planejamento e gestão do processo de desenvolvimento sustentável;

IX - investir em infraestrutura urbana de suporte aos empreendimentos consolidados e em fase de implantação de forma a direcioná-los para desenvolvimento e expansão;

X - incentivar o turismo cultural, desportivo, de lazer, ecológico, rural e de negócios, mediante ações em âmbito municipal e regional;

XI - incentivar programas de pesquisa e desenvolvimento no Município.

XII - atuar junto aos demais órgãos e entidades públicos competentes para a melhoria das condições da ferrovia e demais instalações ferroviárias com vistas ao incremento do transporte de cargas e de passageiros;

XIII - combater qualquer tipo de preconceito, discriminação, abuso, exploração ou desvalorização do trabalho humano e de afronta à dignidade das pessoas.

SEÇÃO II

DO DESENVOLVIMENTO RURAL

Art. 13 O Poder Executivo promoverá as seguintes ações para implementação das políticas de desenvolvimento rural:

I - ampliação da rede de equipamentos públicos na zona rural, com especial atenção para aqueles relacionados à saúde, à educação, à segurança e ao sistema viário, com foco prioritário para os aglomerados com características urbanas;

II - ampliação do quadro de técnicos capacitados para o atendimento das questões relacionadas ao desenvolvimento rural;

III - capacitação permanente dos técnicos atuantes na área rural;

IV - apoio ao atendimento à área rural com máquinas e equipamentos com tecnologia e em quantidade adequados;

V - implantação de sistema de informações voltado às pesquisas de mercado e desenvolvimento tecnológico da produção local;

VI - desenvolvimento de sistema de fiscalização da qualidade da produção rural;

VII - elaboração de mapa cadastral atualizado da zona rural;

VIII - manutenção da atualização do cadastro das estradas rurais com nomenclatura oficial;

IX - obtenção de áreas necessárias a regularizar as estradas municipais, permitindo assim a realização de melhorias por parte do Poder Público.



PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

X - melhoria e ampliação da rede de estradas municipais para facilitar o escoamento da produção, do transporte de insumos, da movimentação da população rural e incentivo ao turismo ecológico, rural e de agronegócios;

XI - contextualização da grade curricular das escolas da rede pública municipal e municipalizada, relacionando os conteúdos das aulas e atividades didático pedagógicas a questões relacionadas à realidade e à geografia rural do Município;

XII - incentivo à capacitação profissional para empreendedores e trabalhadores em atividades rurais e agroindustriais, com apoio à implantação de cursos pela Fundação Educacional Guaçuana (FEG), pelo Centro Guaçuano de Educação Profissional (CEGEP) e pela Faculdade Municipal "Professor Franco Montoro", bem como pelo SEBRAE/SP e SENAR, e outros órgãos e entidades públicos e privados sem fins lucrativos, inclusive mediante convênios/parcerias;

XIII - preservação de mananciais e implantação de manejo dos recursos hídricos, bem como promoção da Educação Ambiental como instrumento para obter o uso sustentável dos recursos naturais disponíveis na zona rural, e ações pró-ambientais.

SEÇÃO III

DO DESENVOLVIMENTO INDUSTRIAL

Art. 14 Constituem diretrizes para o desenvolvimento do setor industrial:

I - promoção do desenvolvimento industrial do Município mediante parcerias entre empresas privadas, Estado e União;

II - apoio à implantação de indústrias com base em legislação específica;

III - apoio ao deslocamento de indústrias de local inadequado para parques industriais ou regiões com infraestrutura adequada ao desenvolvimento da atividade ou que apresentem zoneamento compatível;

IV - implantação de novos Distritos Industriais no Município;

V - manutenção da qualidade ambiental mediante ações mitigatórias e de compensação ambiental no território do Município, para atividades e empreendimentos potencial ou efetivamente poluidores/degradadores;

VI - incentivo à capacitação profissional para empreendedores e trabalhadores em atividades industriais, com apoio à implantação de cursos pela Fundação Educacional Guaçuana (FEG), pelo Centro Guaçuano de Educação Profissional (CEGEP) e pela Faculdade Municipal "Professor Franco Montoro", bem como pelo SEBRAE/SP, SESI e SENAI, e outros órgãos e entidades públicos e privados sem fins lucrativos, inclusive mediante convênios/parcerias.

SEÇÃO IV

DO DESENVOLVIMENTO DOS SETORES DE COMÉRCIO E SERVIÇOS

Art. 15 O Poder Executivo adotará as seguintes diretrizes para o desenvolvimento das atividades dos setores de comércio e prestação de serviços:

I - fomento à criação de novos centros comerciais em pontos estratégicos do Município, dotados de condições ambientais, de infraestrutura e populacionais adequados ao seu recebimento;



PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

II - incentivo à capacitação profissional para empreendedores e trabalhadores em atividades comerciais e dos mais variados serviços, com apoio à implantação de cursos pela Fundação Educacional Guaçuana (FEG), pelo Centro Guaçuano de Educação Profissional (CEGEP) e pela Faculdade Municipal “Professor Franco Montoro”, bem como pelo SEBRAE/SP e SENAC, e outros órgãos e entidades públicos e privados sem fins lucrativos, inclusive mediante convênios/parcerias.

SEÇÃO V DO DESENVOLVIMENTO DO TURISMO

Art. 16 O Poder Executivo adotará as seguintes ações para o desenvolvimento do turismo:

I - promoção do desenvolvimento do setor de turismo cultural, desportivo, de lazer, ecológico, rural e de negócios;

II - estabelecimento de parcerias entre os setores público e privado, para o desenvolvimento do turismo no Município;

III - integração a programas e projetos turísticos, locais e regionais, com atividades sociais, econômicas, culturais, de lazer e de esportes realizadas no Município e na região;

IV - apoio à ampliação e à melhoria do parque hoteleiro, mediante o estímulo à instalação de novos locais de acomodação turística em áreas dotadas de infraestrutura e localização aprazíveis, desde que ambientalmente sustentáveis;

V - desenvolvimento de programas de trabalho, por meio de ações coordenadas entre o Poder Público e a iniciativa privada, com o objetivo de criar infraestrutura necessária à execução de atividades relacionadas, direta ou indiretamente, ao turismo, abrangendo suas diversas modalidades;

VI - promoção e incentivo à realização de eventos mobilizadores de demanda de turismo;

VII - desenvolvimento de roteiros e implantação da sinalização turística conforme padrões e especificações técnicas pertinentes, nacional e internacionalmente, inclusive e com especial atenção à zona rural;

VIII - produção de projetos e desenvolver atividades promocionais, contemplando os atrativos naturais e históricos do Município, inclusive sistematizar o levantamento e a atualização de dados e informações de interesse para o desenvolvimento turístico no Município;

IX - recuperação dos pontos e construções históricas, inclusive com a introdução de melhorias no seu entorno, visando seu aproveitamento turístico e como ponto de comércio e serviços.

X - promoção da instalação de postos de informação turística;

XI - disponibilização das informações turísticas atualizadas para o mercado operador e para o turista, visando subsidiar o processo de tomada de decisão e facilitar o desfrute da infraestrutura, serviços e atrações do Município, inclusive com a confecção de mapas.

CAPÍTULO III DO DESENVOLVIMENTO SOCIAL

SEÇÃO I DA PROMOÇÃO DA CULTURA

Art. 17 O Poder Executivo adotará ações para a promoção da cultura, que permitam:



PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

I - assegurar o pleno funcionamento e a ampliação de equipamentos e serviços culturais municipais, especialmente com a implantação de Casas de Cultura nos bairros e aproveitamento dos espaços das unidades de ensino para atividades culturais da população;

II - documentar, selecionar, proteger e promover a preservação, a conservação, a reciclagem e a revitalização do patrimônio histórico e cultural, inclusive com estudos para preservação da história do Município;

III - inventariar e divulgar os bens tangíveis, naturais ou construídos, assim como os bens intangíveis, considerados patrimônios e referências históricas, culturais ou ambientais no âmbito do Município, inclusive com a identificação visual de bens tombados e áreas históricas;

IV - realizar o resgate das tradições populares, relacionadas à mitologia local e regional, às celebrações e aos festejos sociais e religiosos;

V - maximizar o uso do Centro Cultural Municipal, equipando-o para a realização de diversas modalidades artísticas, de forma continuada;

VI - estabelecer parcerias entre os setores público e privado, para o desenvolvimento de atividades culturais no Município;

VII - integrar a programas e projetos culturais, locais e regionais, com participação em atividades realizadas no Município e na região;

VIII - ampliar o número de bibliotecas fixas e volantes no Município e implantar sistema de atualização permanente de seus acervos, com atenção especial à zona rural e aglomerados humanos;

IX - formar e ampliar o público das artes cênicas, música instrumental, danças e outras modalidades artísticas, mediante acesso a encenações do repertório brasileiro e internacional;

X - revitalizar edifícios de interesse histórico, por meio de utilização, para finalidade adequada à sua preservação e valorização;

XI - preservar, atualizar, ampliar e divulgar a documentação e os acervos que constituem o patrimônio cultural do Município;

XII - trabalhar, em conjunto com os setores sociais e educacionais no Município, visando desenvolver programas de cultura, lazer e esporte para crianças, jovens e idosos;

XIII - utilizar a legislação municipal e o tombamento para proteger bens culturais e referências urbanas e rurais;

XIV - controlar a interferência visual nas áreas envoltórias de imóveis preservados, por meio de normas para a aprovação de projetos e obras nessas áreas, contribuindo para a preservação da paisagem urbana;

XV - participar nos estudos e fixar normas para as áreas envoltórias de bens tombados, contribuindo para a preservação da paisagem urbana e o processo de aprovação de projetos e obras;

XVI - propor a preservação do patrimônio por meio de mecanismos de transferência de potencial construtivo e política de financiamento de obras e de benefícios;

XVII - criar mecanismos de captação de recursos em áreas de interesse histórico ou cultural, visando sua preservação e revitalização;

XVIII - incentivar a participação e a gestão da comunidade na pesquisa, identificação, preservação e promoção do patrimônio histórico, cultural, ambiental e arqueológico;

XIX - organizar sistema de informações e de divulgação da vida cultural e da história da cidade, inclusive preservar a identidade dos bairros, valorizando as características de sua história, sociedade e cultura;

XX - promover a instalação de centros de memória dos bairros, favorecendo a preservação de sua identidade, história e cultura;



PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

XXI - estabelecer parceria entre os setores público e privado, visando o desenvolvimento da cultura no Município de Mogi Guaçu;

XXII - fomentar ações para viabilizar espaço adequado às atividades de orquestras e bandas, fanfarras e grupos folclóricos de Mogi Guaçu.

SEÇÃO II DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO

Art. 18 São objetivos da política de preservação do patrimônio histórico:

I - a preservação e a valorização do legado cultural do Município, para as presentes e futuras gerações;

II - a compatibilização do patrimônio arquitetônico com usos compatíveis em face da política de preservação estabelecida pela legislação;

III - o apoio e a consolidação da participação popular na elaboração do inventário de bens culturais e na aplicação das políticas de preservação.

Parágrafo único. Para os fins previstos neste artigo, o Poder Executivo providenciará a elaboração do Plano de Preservação do Patrimônio Histórico e Cultural de Mogi Guaçu, contemplando:

I - o inventário dos bens a serem preservados, com descrição e histórico, fatos relevantes justificadores de sua preservação, grau de preservação proposto e registro fotográfico, quando possível;

II - as diretrizes específicas para a gestão do patrimônio a ser preservado, prevendo as compensações, estímulos e os instrumentos para preservação.

SEÇÃO III DOS ESPORTES, LAZER E RECREAÇÃO

Art. 19 O Poder Executivo adotará ações na implantação da política para esportes e lazer que permitam, gradativamente:

I - promover atividades onde o cidadão possa integrar-se socialmente, reconhecer seus direitos e deveres, participar ativamente e desenvolver o espírito de solidariedade;

II - articular as ações municipais no âmbito do esporte e lazer com os diversos setores da Administração Pública e divulgar à comunidade os recursos e programas que estão à sua disposição;

III - promover atividades lúdicas nas áreas públicas, com o intuito de desenvolver essas práticas para a população guaçuana e também incentivar a prática de jogos mentais, com o objetivo de desenvolver o raciocínio e a concentração;

IV - promover a inclusão dos portadores de necessidades especiais, mediante adaptação de atividades físicas, esportivas e de lazer;

V - desenvolver atividades físicas, esportivas, culturais e de lazer para idosos;

VI - apoiar e amparar o atleta amador de toda e qualquer modalidade, residente no Município e promover parcerias com clubes e academias privados para prática das modalidades olímpicas;

VII - incentivar a criação de associações e entidades sem fins lucrativos de fomento ao esporte amador de alto rendimento;



PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

VIII - promover encontros, competições e outros eventos em espaços abertos e públicos, nos diversos recantos do Município, para a recreação sadia e o conagraçamento dos habitantes, com especial enfoque para crianças e adolescentes e pessoas idosas e portadoras de necessidades especiais.

CAPÍTULO IV

DA POLÍTICA DE ORDENAÇÃO DO TERRITÓRIO, DA ESTRUTURA URBANA E DO USO DO SOLO

SEÇÃO I

DOS OBJETIVOS

Art. 20 São objetivos da política de ordenação do território:

I - o processo de urbanização limitado e concentrado no interior do atual perímetro urbano oficial, impedindo a expansão horizontal da mancha urbana com a criação de novos vazios urbanos;

II - a ocupação e o uso adequado dos vazios urbanos existentes, visando o efetivo aproveitamento da infraestrutura urbana instalada;

III - a criação e a ampliação de espaços livres de uso comum de todos e áreas de proteção ambiental, estruturados em sistema a partir da rede hídrica do Município;

IV - o estímulo ao uso misto nas áreas urbanas não centrais do Município;

V - o adensamento e o uso comercial diversificado nas ruas e avenidas que estruturam a malha urbana do Município, definindo assim novas centralidades mescladas (corredores) às zonas predominantemente residenciais;

VI - a reurbanização e a regularização fundiária das ocupações irregulares efetuadas pela população de baixa renda ou não, mediante a implantação da infraestrutura urbana básica, de áreas verdes e de outros equipamentos públicos e comunitários, aceitando-as como parte da realidade local;

VII - a prática de outras ações eficazes para impedir a favelização, as ocupações e os parcelamentos clandestinos do solo;

VIII - o desestímulo à especulação imobiliária, urbana e rural;

IX - a concretização da função social da propriedade urbana.

SEÇÃO II

DAS DIRETRIZES DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

Art. 21 O Poder Executivo Municipal promoverá a aplicação das seguintes diretrizes de ordenamento do território:

I - utilização dos instrumentos de política urbana previstos pela Lei Federal nº 10257, de 10 de julho de 2001 ("Estatuto da Cidade"), completando sua regulação mediante, no que couber, a respectiva legislação específica, e instaurando o processo de gestão de sua aplicação de modo adequado às particularidades do contexto urbano local, com vistas à concretização dos objetivos especificados neste Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI);

II - criação de zoneamento específico para os corredores de comércio e serviços diversificados, garantindo parâmetros de uso e ocupação do solo que viabilizem o adensamento adequado e a requalificação urbana;



PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

III - criação de zoneamento ambiental que estabeleça parâmetros de uso e ocupação do solo especiais para áreas ambientalmente frágeis ou de interesse ecológico, e espaços livres de uso público, tomando como referência os seguintes elementos:

- a) a legislação ambiental federal e estadual;
- b) a legislação ambiental específica para situações de interesse local e a proteção à Saúde Coletiva;
- c) a escala dos espaços livres e das áreas verdes;
- d) o grau de inserção dessas áreas no cotidiano do Município;
- e) as restrições ambientais;
- f) a distribuição desses espaços no território;
- g) a paisagem resultante da interação entre áreas verdes, espaços livres e o ambiente construído;

IV - instituição de zonas especiais de interesse social destinadas à reurbanização e regularização fundiária de áreas ocupadas em condições precárias e irregulares por população de baixa renda desprovidas de infraestrutura urbana básica.

Art. 22 O Poder Executivo Municipal, por seus órgãos e entidades, determinará a localização dos equipamentos básicos, sociais e administrativos.

Parágrafo único. A determinação dos locais a que se refere o presente artigo será efetuada na base de estudos e projetos específicos, aprovados pelas autoridades competentes, e instituídas mediante decreto, pelo Prefeito Municipal.

SEÇÃO III DA HABITAÇÃO

Art. 23 O Poder Executivo Municipal adotará ações da política habitacional que permitam:

I - implantar programas para moradias sociais em loteamentos regularizados e com infraestrutura, distribuídos pela malha urbana, especialmente nos vazios urbanos, evitando concentrações excludentes, inclusive com a utilização de Operações Urbanas Consorciadas para o desenvolvimento habitacional, comercial e de serviços nos vazios urbanos;

II - desenvolver programas de concessão residencial para a população de baixa renda;

III - promover programas de melhorias em construções precárias com intervenções necessárias à segurança, salubridade, habitabilidade e acessibilidade;

IV - viabilizar programas específicos, visando a formação e a requalificação da mão-de-obra para a construção civil;

V - promover levantamentos com o fim de avaliar as demandas habitacionais e realizar o cadastro habitacional no Município;

VI - elaborar e fornecer gratuitamente, projetos de interesse social com acompanhamento e orientação técnica;

VII - divulgar programas habitacionais e acompanhá-los mediante avaliações sociais;

VIII - criar instrumentos que viabilizem a fiscalização dos programas habitacionais municipais, garantindo o cumprimento dos prazos legais, coibindo o comércio de seus imóveis e controlando os inadimplementos;

IX - criar programas para o atendimento de munícipes vítimas de acidentes naturais, objetivando restauração e recuperação de imóveis sinistrados nos loteamentos populares;



PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

X - estimular a construção sustentável no Município com objetivo de reduzir o uso de recursos naturais;

XI - incentivar a utilização de materiais ecológicos, inclusive reutilização e reciclagem de materiais de demolição;

XII - reduzir uso de madeiras, e somente utilização de madeiras com origem certificada pelos órgãos e entidades públicos ambientais;

XIII - adotar projetos de construções ecos sustentáveis;

XIV - reduzir os desperdícios e a geração de resíduos na construção civil, bem como promover a destinação adequada dos resíduos gerados.

CAPÍTULO V DA POLÍTICA AMBIENTAL E DE PROTEÇÃO À PAISAGEM

SEÇÃO I DOS OBJETIVOS

Art. 24 Constituem objetivos da política ambiental e de proteção à paisagem:

I - o Meio Ambiente ecologicamente equilibrado, urbano e rural, bem de uso do povo e essencial à sadia qualidade de vida, protegido quanto a integridade dos ecossistemas e a biodiversidade;

II - o máximo de redução da poluição do ar, da água e do solo para usufruto das atuais e futuras gerações;

III - a elaboração e a aplicação de políticas públicas e estratégias de ação visando a melhoria da qualidade ambiental;

IV - a preservação e restauração dos processos ecológicos essenciais, a promoção do manejo ecológico das espécies e ecossistemas e a implantação de zonas de proteção ambiental nas zonas urbana e rural do território do Município;

V - ações de prevenção à degradação ambiental, de recuperação de áreas degradadas, e de combate à poluição em qualquer de suas formas;

VI - preservação de áreas e especial interesse ecológico, especialmente nascentes, mananciais e corpos d'água superficiais e subterrâneos, e as áreas definidas pela legislação ambiental como de preservação e conservação;

VII - recuperação das matas ciliares degradadas e preservação das ainda existentes, relativa a toda bacia hidrográfica e sub-bacias do Rio Mogi Guaçu, nas zonas urbana e rural;

VIII - respeito à capacidade de suporte do ambiente em consonância e de modo integrado às políticas públicas ambientais dos governos federal e estadual;

IX - a promoção e preservação da boa qualidade do solo urbano e rural, quanto a suas características pedológicas, geológicas e geomorfológicas, em assentamentos habitacionais, atividades agropastoris, instalações industriais e de outros empreendimentos e atividades;

X - a implantação de sistema de áreas verdes, especificadas e delimitadas pela Lei de Zoneamento, com base em uma concepção ampla e integrada da paisagem e ambiente, mediante uma estrutura abrangente composta de espaços livres de variadas dimensões, tipologias e características de cobertura vegetal nativa, com a finalidade de promoção do bioma, proteção da rede hídrica, melhoria da qualidade do ar, integridade do solo e atendimento às demandas e aspirações sócio-culturais da população;

XI - a valorização da paisagem e a proteção do patrimônio natural e cultural do Município;

XII - a valorização e ampliação dos espaços livres, urbanos e rurais, de uso público;



PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

XIII - a educação ambiental de forma interdisciplinar em toda a rede pública municipal e municipalizada de ensino, e por todos os meios e instrumentos, e em todos os seguimentos da Sociedade, visando a conscientização e a sensibilização públicas para a proteção do Meio Ambiente;

XIV - a redução da geração de resíduos sólidos e a correta disposição e destinação final dos que forem gerados;

XV - tratamento dos efluentes líquidos e emissões gasosas;

XVI - fomento à coleta seletiva e incentivo às organizações populares destinadas à catação e segregação dos resíduos e materiais recicláveis;

XVII - incentivo à participação da população no planejamento, na elaboração e monitoramento da execução de projetos, e na gestão do ambiente e da paisagem;

XVIII - formulação e integração de políticas públicas regionais de combate à poluição de toda natureza e de recuperação e manutenção da qualidade ambiental;

XIX - implantação de local(is) especial e tecnologicamente adequado(s) para a destinação do lixo doméstico e de estabelecimentos/atividades de Saúde;

XX - viabilização de sistema de produção de energia e de produção de composto a partir do lixo orgânico;

XXI - fiscalização e controle, no âmbito da competência do Município, da produção, comercialização e do emprego de técnicas, métodos e substâncias que comportem risco para a vida, a qualidade de vida e o Meio Ambiente;

XXII - exigência, na forma da legislação aplicável e nos limites da competência do Município, que para instalação de empreendimento, e realização de obra ou atividade potencial ou efetivamente poluidora/degradadora, de licenciamento ambiental e de Estudo de Impacto de Vizinhança;

XXIII - elaboração do Plano Diretor de Proteção do Meio Ambiente e de Saneamento Ambiental.

SEÇÃO II

DA QUALIDADE DO AR, DA ÁGUA E DO SOLO

Art. 25 O Poder Executivo Municipal adotará as seguintes diretrizes e ações de preservação da boa qualidade do ar, da água e do solo:

I - monitorar, fiscalizar e controlar a poluição atmosférica, sonora, do solo e da água;

II - não permitir a construção de edifícios com gabaritos e recuos incompatíveis com as disposições desta lei a fim de assegurar adequada insolação e não comprometer o padrão de circulação dos ventos prevalentes;

III - formular e aplicar políticas públicas destinadas à avaliação das condições pedológicas do solo, proibida a implantação de edifícios em áreas de fragilidade do solo e de instabilidades edáficas suscetíveis a erosão, a deslizamentos e a alagamentos;

IV - impedir a ocupação desordenada e clandestina de áreas instáveis e de risco à segurança, à saúde e à vida das pessoas, bem como desenvolver e implementar programas de relocação de população que habite em tais áreas;

V - evitar a contaminação e esgotamento do solo, regulamentando e fiscalizando empreendimentos e atividades urbanas, agropastoris e industriais;



PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

VI - definir áreas de recuperação ambiental em espaços degradados, aprovar, e no que couber, implementar os respectivos planos de recuperação, priorizando as que possuam excepcionalidade paisagística e ambiental;

VII - implantar programas e ações que considerem os padrões microclimáticos, a manutenção das condições climáticas satisfatórias e a correção e controle de situações críticas, principalmente em relação à qualidade do ar;

VIII - proteger os recursos geológicos e geomorfológicos, fiscalizando os movimentos de terra, a implantação de novos assentamentos urbanos e as atividades mineradoras;

IX - recuperar as condições edáficas de áreas contaminadas.

SEÇÃO III

DA DRENAGEM URBANA

Art. 26 Constituem objetivos da política municipal relativa à drenagem urbana:

I - o controle das águas pluviais precipitadas na área urbana e nas bacias dos cursos d'água que percorrem a zona urbana, buscando o equilíbrio entre absorção, retenção e escoamento, no sentido de compatibilizar os usos do solo urbano com as demandas ambientais;

II - contribuir para a proteção dos recursos naturais do Município, notadamente para a conservação e usos racionais dos solos e da rede hídrica, visando e privilegiando o interesse público;

III - proporcionar condições para que os novos empreendimentos e atividades apresentem soluções técnicas de uso e/ou aproveitamento de águas pluviais dentro de seu terreno, obra, edificações e serviços.

§ 1º - A partir da entrada em vigor desta Lei Complementar, as novas construções de todos os edifícios para moradia plurifamiliar, condomínios residenciais e não residenciais, construções industriais e prédios para abrigar órgãos e entidades do Poder Público, serão condicionadas à aprovação de projetos de reservação de águas pluviais para uso e sistemas de reuso de água para fins não nobres, e como insumo de sistemas produtivos e para controle térmico.

§ 2º - Referente as construções já existentes, por ocasião de aprovação de projetos de reforma e ampliação, deverão ser dadas cumprimento ao disposto no § 1º deste artigo.

Art. 27 O Poder Executivo Municipal adotará diretrizes e ações relativas ao sistema de drenagem urbana que permitam:

I - promover e participar ativamente da elaboração do Plano Diretor de Recursos Hídricos da Bacia do Rio Mogi Guaçu, juntamente com os demais Municípios que a compõem, e em parceria com os órgãos e entidades públicos ambientais, de saneamento e de gestão dos recursos hídricos, estaduais e federais;

II - elaborar o Plano de Drenagem do Município de Mogi Guaçu, integrado ao Plano Diretor de Recursos Hídricos da Bacia do Rio Mogi Guaçu;

III - implementar os programas e projetos e executar obras de macrodrenagem, obedecendo as prioridades apresentadas no Plano de Drenagem do Município;

IV - executar o levantamento cadastral de todas as redes de drenagem pluvial urbana existentes, compreendendo todos os seus componentes: tubulações, poços de visita e caixas de inspeção, bocas-de-lobo e similares, estruturas ou dispositivos de dissipação de energia; e implantar sistemática de atualização permanente do cadastro, mediante os projetos de drenagem aprovados e dos desenhos "como construído", a serem exigidos dos empreendedores e proprietários de imóveis;



PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

V - implantar ou adequar ou expandir, em caráter prioritário, as redes de micro-drenagem pluvial, onde possam estar ocorrendo alagamentos em vias públicas essenciais para a circulação entre bairros e para o desenvolvimento de atividades econômicas no perímetro urbano;

VI - executar obras eventualmente necessárias para a retenção temporária das águas pluviais, no todo ou em parte, nas sub-bacias ou áreas de contribuição urbanas em que se manifestem, ou possam vir a se manifestar, situações de alagamentos cuja solução mais econômica seja a implantação destes dispositivos, sem prejuízos ao Meio Ambiente e à segurança sanitária de sua vizinhança;

VII - desassorear os leitos, limpar e manter em boas condições de fluxo, os cursos d'água, em seus trechos urbanos, os canais e galerias, os bueiros e vãos sob pontes e as bacias de retenção que compõem o sistema de drenagem urbana;

VIII - desassorear e manter em boas condições de funcionamento e limpeza as redes e componentes de micro-drenagem pluvial, compreendendo: tubulações, poços de visita e caixas de inspeção, bocas-de-lobo e similares, estruturas ou dispositivos de dissipação de energia;

IX - impedir a ocupação das cabeceiras e várzeas dos cursos d'água que nascem ou percorrem o território do Município, no sentido de garantir a proteção e preservação da vegetação existente na zona urbana, mormente a mata ciliar, e promover sua recuperação;

X - impedir o risco de instalação de processos erosivos nas áreas de empreendimentos, mormente nas margens de corpos d'água e nas encostas, bem como a correção de problemas desta natureza já existentes nos locais objeto de instalação ou adensamento de ocupação urbana;

XI - garantir a absorção da maior parcela possível do volume das águas pluviais nos locais de sua precipitação, em consonância com as características geológicas do sítio urbano e com o uso e ocupação do solo;

XII - promover a utilização nas faixas carroçáveis das vias de categoria local e nos passeios em condomínios e bairros residenciais, de pavimentos que possibilitem a infiltração de uma parte considerável das águas pluviais.

Art. 28 O Poder Executivo Municipal promoverá campanhas de esclarecimento público enfatizando a necessidade da participação cidadã para:

a) a interrupção da ocupação, erosão e impermeabilização criminosa das zonas de cabeceiras dos cursos d'água;

b) a preservação da vegetação remanescente nas margens e várzeas ao longo dos rios e córregos urbanos, para fins climatológicos e paisagísticos, mormente a mata ciliar de reconhecida importância para a preservação e recuperação da fauna aquática da bacia e manutenção da qualidade e da quantidade hídrica;

c) a manutenção dos dispositivos do sistema de micro-drenagem em boas condições, livres de assoreamento causado pelo lançamento ilícito ou arraste de lixo domiciliar, outros resíduos sólidos e sedimentos provenientes de obras de terraplenagem.

Art. 29 Não será permitida, a partir da entrada em vigor desta Lei Complementar, a ocupação impermeabilizante de mais de 90% (noventa por cento) do solo de imóveis urbanos, excetuando desta condição a **ZAC (Zona de Atividade Central)**.

Parágrafo único. Lei específica estabelecerá a taxa mínima de reserva de faixa *nom aedificandi* em terrenos urbanos, para permeabilização de águas, segundo sua localização e usos.



PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

SEÇÃO IV DOS RECURSOS HÍDRICOS

Art. 30 O Poder Executivo Municipal aplicará as seguintes diretrizes para a proteção e regeneração dos recursos hídricos:

I - criar sistema integrado de corredores verdes e parques lineares, protegendo toda a rede hídrica, composta pelas cabeceiras, cursos d'água estruturantes e seus tributários, aquíferos e áreas úmidas, protegendo e recuperando as matas ciliares e permitindo usos controlados e compatíveis com a fragilidade do suporte biofísico, para fins de recreação, lazer e convivência, na zona de amortecimento, em especial no Córrego dos Macacos e no Córrego dos Ipês;

II - a zona de amortecimento será definida, em sua localização e dimensões, pelos órgãos e entidades da Administração Pública Municipal;

III - assegurar à população a condição de visibilidade dos cursos d'água urbanos, criando estruturas de baixo impacto, capazes de dar acesso e passagem pelos rios e córregos da cidade;

IV - implementar programas de gestão de micro-bacias, assegurando a efetiva participação da população no planejamento, projeto e gestão do território;

V - definir pequenas bacias naturais de drenagem para contenção e desaceleração das águas pluviais urbanas, incorporando-as ao Sistema de Áreas Verdes e permitindo usos compatíveis, onde couber;

VI - assegurar cotas de permeabilidade do solo urbano, para recarga do aquífero subterrâneo e controle das enchentes e inundações, observando e garantindo sua taxa de absorção das águas pluviais;

VII - implementar programas educacionais nas escolas públicas e privadas e campanhas de conscientização da população para a conservação e uso racional dos recursos hídricos do Município;

VIII - proteger, conservar e recuperar a integridade das águas no ambiente urbano;

IX - desenvolver programas e ações capazes de evitar problemas futuros de enchentes e poluição das águas;

X - tratar as águas urbanas como valioso recurso paisagístico e social, aumentando sua visibilidade e aproveitando seu potencial para fins de lazer e recreação;

XI - implantar programas de captação e reservação de águas pluviais para irrigação, dessedentação de animais e outros usos em empreendimentos e atividades na zona rural;

XII - exigir projetos de sistemas de reuso de águas nas plantas industriais, para insumo nos sistemas produtivos, controle térmico de instalações e equipamentos e para outros fins que não seja necessária água potável disponibilizada pelo Poder Público.

SEÇÃO V DO SISTEMA DE ÁREAS VERDES

Art. 31 O Poder Executivo Municipal aplicará as seguintes diretrizes e ações para a criação do sistema de áreas verdes:

I - criação e elaboração de um cadastro de áreas verdes públicas e privadas do Município, a fim de mapear, quantificar e qualificar a cobertura vegetal nativa e exótica, identificar remanescentes importantes e outras áreas passíveis de serem incorporadas estruturalmente ao sistema;



PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

II - ampliação da quantidade e melhoria da qualidade das áreas verdes, de seus acessos e sua distribuição pelos bairros da cidade;

III - criação de rede de parques lineares e corredores verdes para a proteção dos fundos de vale, implantando zonas de amortecimento para resguardar a integridade das áreas de preservação dos cursos d'água, em especial na área do Córrego dos Macacos e na área do Córrego dos Ipês;

IV - promoção da arborização das calçadas e canteiros centrais de vias públicas, conectando esses caminhos verdes ao Sistema de Áreas Verdes, priorizando as características e necessidades da vegetação nativa, sua contribuição para a boa qualidade do ecossistema urbano como um todo e as demandas específicas da população na relação com os outros elementos da infraestrutura urbana;

V - associação da promoção das áreas verdes à recuperação de áreas degradadas;

VI - promoção e estímulo da arborização em escolas da rede pública e privada, e outros espaços institucionais, dentro de abordagens pedagógicas e participativas;

VII - implantação de programas educacionais capazes de desenvolver na população conscientização e sensibilização ética a respeito das questões sócio-ambientais relacionadas às áreas verdes urbanas e rurais;

VIII - criação de conselhos gestores em parques públicos e áreas de proteção ambiental onde se definam usos coletivos;

IX - estabelecimento de parcerias com pessoas físicas e empresas privadas para a manutenção de áreas verdes, assegurando o interesse público acima dos individuais;

X - asseguramento da quantidade e da qualidade das áreas verdes e de lazer, melhorando os acessos e distribuição pelas diversas localidades do Município;

XI - tratamento da questão das áreas verdes e de lazer no ambiente urbano dentro de uma perspectiva sistêmica, incorporando aspectos relativos à manutenção da qualidade microclimática, à estabilidade do solo, e à qualidade dos recursos hídricos e da paisagem urbana;

XII - implantação de um parque na área da Cachoeira de Cima, com vistas à recuperação e conservação da mata ciliar no entorno do lago da barragem, e o uso racional para o turismo e o lazer, com plano de manejo de proteção ecológica.

SEÇÃO VI

DA PROTEÇÃO À PAISAGEM

Art. 32 O Poder Executivo Municipal, em relação à proteção à paisagem, aplicará as seguintes diretrizes:

I - controle do uso, da ocupação e do parcelamento do solo, assegurando um equilíbrio morfológico entre os espaços livres e construídos;

II - mapeamento do patrimônio paisagístico, a fim de preservar a memória natural e cultural locais;

III - garantia do acesso visual aos elementos notáveis naturais e construídos da paisagem, controlando o uso, a ocupação e o parcelamento do solo, construindo mirantes em locais estratégicos e avaliando o impacto de vizinhança de empreendimentos e de atividades, a fim de não comprometer a qualidade dos conjuntos paisagísticos e a fruição da paisagem;

IV - definição de critérios para avaliar o impacto de vizinhança de empreendimentos e das atividades que possam comprometer e/ou desfigurar a qualidade estética de conjuntos paisagísticos, naturais ou construídos;



PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

V - disciplinamento do uso do espaço visual público para a exibição e veiculação de publicidade de mídia externa (letreros, painéis luminosos, *outdoors* e outros recursos da publicidade) com vistas a coibir os abusos e impedir a poluição visual;

VI - implementação de programas pedagógicos capazes de sensibilizar a população para percepções diversificadas da paisagem em seus aspectos biofísicos, espaciais, morfológicos, culturais, sociais, estético-sensoriais e simbólicos.

Art. 33 O Poder Executivo Municipal promoverá ações relativas à política de proteção à paisagem que permitam:

I - elaborar legislação específica capaz de disciplinar a ocupação do território com as prerrogativas de proteção e valorização da paisagem urbana e rural em seus aspectos naturais, históricos e culturais;

II - fiscalizar a ocupação urbana, considerando as questões específicas de paisagem;

III - desenvolver programas e cursos de capacitação do corpo técnico da Prefeitura, para agregar as questões ambientais pertinentes aos sistemas naturais, a dimensão cultural e perceptiva da paisagem urbana em sua conexão com a paisagem regional.

SEÇÃO VII DA ARBORIZAÇÃO URBANA

Art. 34 O Poder Executivo Municipal aplicará as seguintes diretrizes relativas à promoção da arborização urbana:

I - contribuição para:

- a) a manutenção da boa qualidade das condições climáticas;
- b) a estabilidade do solo;
- c) a promoção do ecossistema urbano;
- d) a qualidade das águas e a prevenção de enchentes;
- e) a identidade paisagística da cidade;

II - compatibilização dos aspectos pertinentes ao plantio da vegetação com a infraestrutura urbana, evitando conflitos;

III - consideração dos aspectos sócio-culturais da população contemplada, propiciando formas adequadas para a participação comunitária;

IV - planejamento da arborização no âmbito do plano de gestão das áreas públicas;

V - incentivo ao plantio de árvores de grande porte em canteiros centrais, onde não há fiação elétrica, exceção feita às áreas por onde passam redes de alta tensão que devem ser alvo de projeto específico;

VI - plantio de espécies da flora nativa do Município e região e de plantas frutíferas, sempre que possível;

VII - implantação de fiação e cabeamento subterrâneos onde for possível.

Parágrafo único. Para efeito de aplicação desta Lei Complementar, considera-se arborização urbana o plantio de árvores nos passeios em vias públicas, com inclusão da cobertura vegetal da cidade como um todo, mesmo em áreas privadas, de forma abrangente, considerando as relações necessárias entre os vários elementos da paisagem e do ecossistema urbano;



PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

Art. 35 Para o plantio de árvores em calçadas serão observados os seguintes parâmetros:

I - as calçadas terão, no mínimo, 2.00m de largura onde não houver obrigatoriedade de recuo das edificações lindeiras, podendo ser de 1.50m onde o recuo for obrigatório;

II - em calçadas de menos de 1.50m de largura não serão plantadas árvores ao longo do passeio;

III - o porte da espécie escolhida deve ser definido em função de condições específicas locais, compatibilizando o plantio à largura da calçada e à presença de postes e fiação e cabos elétricos e de comunicações;

IV - plantio de espécies da flora nativa do Município e região e de plantas frutíferas, sempre que possível;

V - a restrição ao uso de espécies exóticas, exceto quando adequadas ao ambiente urbano.

Art. 36 Ao redor da árvore plantada será reservada uma área de 0,60 por 0,60 metros, como canteiro permeável drenante, de forma a assegurar a percolação de água e necessária aeração do solo, assegurado o espaço mínimo exigido para a circulação de pedestres de 1,20 metros de espaço livre de acordo com o previsto pela normatização técnica fixada ou adotada pela Administração Pública Municipal.

SEÇÃO VIII

DO SANEAMENTO AMBIENTAL

Art. 37 São objetivos para a prestação dos serviços de saneamento ambiental:

I - assegurar a boa qualidade e a regularidade plena no abastecimento de água para consumo humano, dessedentação de animais e outros fins nobres da água, capaz de atender às demandas geradas no território do Município;

II - reduzir perdas físicas da rede de abastecimento;

III - completar as redes de coleta e afastamento dos esgotos, encaminhando-os para tratamento adequado e eficiente;

IV - eliminar ou reduzir a poluição dos cursos d'água, despoluir os existentes e promover a recuperação dos talwegues e matas ciliares;

V - reduzir a poluição afluyente aos corpos d'água mediante o controle de cargas difusas;

VI - criar e manter atualizado o cadastro das redes e instalações;

VII - reduzir a geração e o encaminhamento de resíduos destinados a aterro sanitário, mediante ações educativas de conscientização e sensibilização da população para as boas práticas ambientais;

VIII - implantação de programas de coleta seletiva de resíduos e de suas reutilização e reciclagem;

IX - destinação de área(s) ambientalmente adequadas e tecnologicamente preparadas para a recepção e destinação final de resíduos domésticos e da área da Saúde;

X - incentivo a instalação de usina(s) de compostagem de resíduos orgânicos.

Art. 38 O Poder Executivo adotará as seguintes diretrizes para os serviços de saneamento ambiental:



PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

I - estabelecimento de metas progressivas de regularidade e melhoria da qualidade no sistema de abastecimento de água e no sistema de afastamento de esgotos, compreendendo todas as etapas de ambos os serviços;

II - redução da vulnerabilidade de contaminação da água potável por infiltração de esgotos e demais poluentes nas redes de abastecimento;

III - estabelecimento de metas progressivas de redução de perdas de água em toda a cidade;

IV - restrição ao consumo supérfluo e ao desperdício da água potável;

V - racionalização da cobrança pelo consumo da água e a redução das perdas por meio da instalação de hidrômetros individuais ou outras tecnologias de medição em condomínios;

VI - estabelecimento de metas progressivas de ampliação da rede de coleta e afastamento de esgotos, acompanhando a expansão física da cidade;

VII - implantação de sistemas alternativos de coleta, afastamento e tratamento de esgotos, principalmente em assentamentos isolados periféricos;

VIII - controle e eliminação das cargas poluidoras difusas, particularmente daquelas originadas pelo lançamento de resíduos sólidos e de esgotos clandestinos domésticos e industriais;

IX - controle da geração e do tratamento de resíduos para grandes empreendimentos potencialmente geradores de cargas poluidoras, articulado ao controle de vazões de drenagem;

X - articulação entre os diversos níveis de governo para implementação de cadastro das redes e instalações existentes.

Parágrafo único. A partir da vigência desta Lei Complementar fica terminantemente proibido o lançamento de efluentes resultantes de atividades industriais na rede pública coletora de esgotos, sob pena da aplicação de punições estabelecidas em legislação municipal específica.

Art. 39 O Poder Executivo adotará ações para os serviços de saneamento ambiental que permitam, gradativamente:

I - desestimular o consumo inadequado e os desperdícios em geral;

II - reduzir as perdas físicas, prioritariamente nas áreas com vulnerabilidade de contaminação da água potável por infiltração;

III - promover a implantação de sistemas alternativos de tratamento de esgotos nos loteamentos isolados;

IV - priorizar o controle e a eliminação de cargas poluidoras difusas nas áreas dos mananciais;

V - elaborar o cadastro de redes e instalações relativas ao abastecimento de água e ao afastamento de efluentes;

VI - promover campanhas de incentivo à limpeza e descontaminação de reservatórios domiciliares de água;

VII - priorizar a implementação de sistemas de captação de águas pluviais para utilização em atividades que não impliquem em consumo humano para dessedentação e outros usos nobres;

VIII - promover a instalação de grelhas em bocas-de-lobo;

IX - manter um Programa de Caça-Esgotos irregulares;

X - complementar o sistema de emissários e interceptores para pleno atendimento das demandas.



PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

SEÇÃO IX DOS RESÍDUOS SÓLIDOS E EFLUENTES

Art. 40 O Poder Executivo Municipal aplicará as seguintes diretrizes e ações relativas ao controle da geração, manipulação e deposição final dos resíduos sólidos:

I - destinação de áreas adequadas para a implantação de aterros sanitários para resíduos domésticos e de origem de atividades da saúde, usinas de tratamento de resíduos sólidos, de resíduos da construção civil, de resíduos orgânicos, e estações de tratamento de efluentes;

II - desenvolvimento de plano de gerenciamento de resíduos sólidos capaz de indicar áreas adequadas para a deposição final dos mesmos para a realidade presente e prognóstico de desenvolvimento urbano, contemplando as questões sócio-ambientais e incorporando a perspectiva de otimização e expansão dos programas de reutilização e reciclagem;

III - controle e fiscalização da manipulação dos resíduos sólidos, desenvolvendo programas de segregação, reutilização e reciclagem dos mesmos;

IV - promoção de campanhas de esclarecimento estimuladoras da redução da geração de resíduos sólidos, da separação, reutilização e reciclagem de materiais descartáveis;

V - fiscalização eficaz da destinação final do resíduo industrial, apoiando iniciativas de criação de unidades de tratamento pelo setor privado;

VI - incentivo à implantação, pelo setor privado, de usina de tratamento de resíduos sólidos;

VII - incentivo à implantação, pelo setor privado, de usina de tratamento de resíduos da construção civil;

VIII - incentivo às iniciativas populares e comunitárias de coleta seletiva de resíduos, e sua destinação à reutilização e à reciclagem.

CAPÍTULO VI DO SISTEMA VIÁRIO

SEÇÃO I DA CLASSIFICAÇÃO E HIERARQUIZAÇÃO VIÁRIA

Art. 41 As vias implantadas na Zona Urbana devem observar os critérios de funcionalidade, hierarquia e os padrões urbanísticos estabelecidos nesta Lei Complementar e na legislação municipal específica.

Art. 42 As vias municipais são classificadas em:

I - rodovias ou estradas vicinais;

II - estradas rurais;

III - servidões;

IV - vias expressas;

V - vias de distribuição principal;

VI - vias locais.

Art. 43 As rodovias ou estradas vicinais, referidas pela sigla MGG seguida de número de ordem, poderão receber denominação mediante lei municipal, e constituem-se nas principais vias de acesso e circulação pela zona rural do Município.



PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

Parágrafo único. As estradas rurais, também referidas e denominadas na forma do *caput*, e servidões referem-se a vias de acesso e circulação na área rural, de menor tráfego, menores extensão e dimensões e acessos mais restritos.

Art. 44 As vias rurais são as que interligam a zona rural entre seus diferentes pontos e estes, com as vias urbanas e com as rodovias.

§ 1º. O sistema de vias rurais tem por finalidade assegurar o livre trânsito público nas áreas rurais, facilitando a mobilidade de seus moradores e o escoamento de produtos em geral.

§ 2º O Poder Executivo deve promover a manutenção permanente deste sistema e sua eventual expansão, quando necessário.

SEÇÃO II

DO SISTEMA MUNICIPAL DE ESTRADAS

Art. 45 O sistema municipal de estradas é constituído pelas estradas existentes e pelas que forem oficializadas pela Prefeitura ou por ela planejadas para o referido sistema, todas organicamente articuladas entre si.

Parágrafo único. Entende-se por estrada no Município as especificadas pela legislação municipal, obedecidas a nomenclatura, as designações e as características técnicas que lhes são próprias.

Art. 46 O sistema municipal de estradas tem por finalidade assegurar o livre trânsito de pessoas e cargas nas áreas rurais deste Município e proporcionar facilidades de intercâmbio e de escoamento de produtos em geral.

Art. 47 A regularização de estrada existente ou a abertura de nova estrada será feita na base de requerimento dos interessados e de doação à Municipalidade da faixa de terreno tecnicamente adequada para estradas ou caminhos municipais, segundo as disposições da legislação específica.

§ 1º. O requerimento deverá ser dirigido ao Prefeito Municipal pelos proprietários das glebas ou terrenos marginais à estrada ou caminho, solicitando sua aprovação oficial e integração ao sistema de estradas municipais.

§ 2º. A doação da faixa de solo para estrada deverá ser efetuada pelos proprietários das glebas ou terrenos marginais, mediante documento público devidamente registrado no cartório de registro de imóveis da circunscrição imobiliária competente.

Art. 48 A doação ao Município das faixas de terreno tecnicamente destinadas a estradas municipais nos termos fixados pela Prefeitura será efetuada por conta exclusiva dos doadores, que arcarão com todas as despesas, ônus e encargos relativos a sua implantação, oficialização, registro e outras despesas conexas, sem direito a qualquer indenização por parte da Prefeitura.

Art. 49 A Prefeitura Municipal manterá organizado e atualizado o cadastro do sistema de estradas municipais, para fins de construção, conservação, elaboração de projetos, planos e plantas, de coletas de dados necessários aos serviços administrativos e operacionais, ou às informações solicitadas e à divulgação.

Art. 50 É proibida a abertura, para uso público, de estradas ou caminhos no território deste Município, sem a prévia autorização da Prefeitura.



PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

SEÇÃO III DAS DIRETRIZES PARA O SISTEMA VIÁRIO URBANO

Art. 51 O sistema viário urbano é constituído pelas vias existentes, pelas vias constantes dos projetos de loteamentos aprovados e pelas vias planejadas para o referido sistema, todas organicamente articuladas entre si.

Art. 52 O sistema viário urbano será planejado segundo o critério técnico que estabelece a hierarquia das vias decorrentes das funções a desempenhar dentro da estrutura urbana, garantida a sua adequada conexão com o sistema de estradas municipais e com o sistema viário estadual.

Art. 53 Fica proibida, nas áreas urbanas deste Município, a abertura de vias de circulação, sem prévia autorização da Prefeitura.

Art. 54 As vias expressas, no perímetro urbano, são as principais avenidas que ligam bairros e regiões da cidade entre si, com mobilidade, fluidez no tráfego e acessibilidade aos lotes sem comprometimento da operação da via e da segurança de seus usuários.

§ 1º. Enquadram-se como vias expressas as avenidas marginais, que acompanham o trajeto de rodovias que dão acesso e que transpassam pelo território do Município.

§ 2º. A implantação de vias expressas obedecerá a critérios especiais de aprovação do respectivo projeto estabelecidas pelo Poder Executivo, considerando-se os usos e as edificações lindeiras, podendo apresentar características distintas.

Art. 55 As vias de distribuição principal são aquelas que recebem e distribuem o tráfego entre as vias locais e as vias expressas, proporcionando equilíbrio entre fluidez de tráfego e acessibilidade, com as seguintes características:

I - podem ser implantadas na área urbana consolidada ou em novos parcelamentos;

II - devem ser prioritariamente destinadas ao transporte coletivo e vinculadas ao uso misto nos lotes lindeiros;

III - pavimento dimensionado para tráfego médio ou pesado;

IV - deve possibilitar a operação em mão dupla ou em sistema binário.

Art. 56 As vias locais são aquelas que possibilitam a distribuição do tráfego entre si e entre as vias de distribuição principal, com baixa fluidez e alta acessibilidade, caracterizando-se pela intensa integração com os usos lindeiros.

Art. 57 As vias ou espaços viários destinados à circulação de bicicletas e congêneres podem ocorrer por meio de faixas de trânsito exclusivo (ciclovias ou ciclofaixas), definidas no leito carroçável por meio de sinalização de trânsito, com características geométricas e infraestruturais próprias.

Art. 58 Para as vias urbanas de circulação, bem como para os demais logradouros públicos, serão atribuídos nomes, por lei de iniciativa dos vereadores locais ou por decreto do Prefeito Municipal.



PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

Art. 59 Todas as vias e logradouros públicos localizados na zona urbana e em aglomerados com características urbanas serão identificados por placas.

Parágrafo único. As placas ficarão localizadas no início, no final, em cada intersecção da via e nos cruzamentos, e nos demais logradouros, nos locais de acesso principais.

Art. 60 As placas de nomenclatura de vias urbanas de circulação bem como os meios de sua afixação obedecerão às especificações estabelecidas pela Prefeitura.

Art. 61 A Prefeitura deverá manter organizado e atualizado o registro de emplacamento das vias urbanas de circulação bem como dos demais logradouros públicos, em qual serão anotadas quaisquer alterações realizadas.

Art. 62 A execução de vias projetadas na área urbana localizada junto as divisas com outros municípios deverá atender às diretrizes específicas para ampliação do sistema viário definidas pelos órgãos competentes de ambos os entes federativos.

Art. 63 A ampliação do sistema viário do Município de Mogi Guaçu obedecerá às diretrizes específicas em mapa anexo a esta Lei Complementar.

CAPÍTULO VII

DA MOBILIDADE E DA ACESSIBILIDADE URBANAS

Art. 64 O Poder Executivo Municipal adotará ações que:

I – dêem tratamento urbanístico adequado às vias e logradouros públicos, de modo a garantir a segurança dos cidadãos e a preservação do patrimônio histórico, ambiental, cultural, paisagístico, urbanístico e arquitetônico;

II – assegurem a mobilidade por toda a área urbana, inclusive até as localidades mais distantes da área central da cidade;

III – garantam a acessibilidade a todos os espaços públicos, principalmente reduzindo e eliminando obstáculos a pessoas portadoras de necessidades especiais e idosas;

IV – promovam a acessibilidade mediante uma rede integrada de vias para veículos automotores, ciclovias e percursos para pedestres, com segurança, autonomia e conforto, especialmente para as pessoas com necessidades especiais para a locomoção, em conformidade com a normatização específica;

V – permitam a acessibilidade de todas as pessoas, inclusive e principalmente as portadoras de necessidades especiais e idosas, às edificações, ao mobiliário, e aos equipamentos urbanos;

VI – assegurem transporte coletivo de passageiros por meios seguros, eficientes, rápidos e confortáveis, com itinerários que atendam a todo o perímetro urbano, realizados especialmente com trânsito por corredores e faixas preferenciais ou exclusivos, para maior fluidez, conforme demanda de transporte, capacidade e função das vias;

VII – garantam logradouros adaptados para melhorar as condições de circulação e segurança de pedestres e de grupos específicos, como idosos, portadores de necessidades especiais e crianças;



PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

VIII – recuperem e conservem o sistema viário, de forma a incorporar tecnologias que contribuam para a melhoria de qualidade ambiental, respeitando as restrições edificativas impostas no sistema viário implantado e projetado em conformidade com os termos e definições da Lei Complementar específica, priorizando o sistema de ciclovias, bem como da implementação de sistema de corredor de ônibus coletivo urbano.

Art. 65 O Município:

I – operará o sistema viário priorizando o transporte coletivo, respeitadas as peculiaridades das vias de caráter eminentemente residencial;

II – exigirá a adequação da frota de transporte coletivo às necessidades de passageiros portadores de necessidades especiais;

III – implantará, gradativamente, semáforos sonoros nos principais cruzamentos viários da cidade, para a segurança da locomoção dos deficientes visuais;

IV – regulamentará a circulação de ônibus fretados, táxis e outras modalidades alternativas de transporte de passageiros;

V – implantará gradativamente, em cada ponto de ônibus abrigo padronizado para os usuários, com iluminação e indicações sobre o serviço prestado, relativas a horários, frequência, número da linha, destinos e outras pertinentes;

CAPÍTULO VIII

DA DISCIPLINA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

SEÇÃO I

DOS PARÂMETROS E ÍNDICES URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

Art. 66 São parâmetros urbanísticos reguladores da ocupação do solo urbano:

§ 1º O **Coefficiente de aproveitamento (CA)** é a relação entre a área edificável e a área do lote.

I - Não serão computadas no cálculo do coeficiente de aproveitamento as seguintes áreas das edificações:

a - subsolo destinado a garagens e ao uso comum dos condôminos da edificação, sótãos e pavimentos sob *pilotis* quando de uso aberto e com ocupação máxima de 80% (oitenta por cento);

b - parque infantil, jardins e outros equipamentos de lazer ao ar livre, implantados no pavimento térreo ou em terraços da edificação;

c - áreas de estacionamento de veículos, quando descoberta;

d - casa de máquinas e de bombas, caixas d'água e centrais de ar condicionado construídas no plano da cobertura;

e - sacadas privativas, desde que não vinculadas à dependência de serviço e com área inferior a 5% (cinco por cento) da superfície do pavimento no qual se situam.

f - área do pavimento até o limite 25% (vinte e cinco por cento) da área do lote, quando motivado por declive acentuado do terreno;

g - as áreas de subsolo destinadas à garagem vinculada ao uso da edificação;



PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

h - quando a edificação se situar em locais em que o nível do lençol freático ou a composição do solo dificultar a utilização de subsolos, os espaços destinados a vagas de garagens poderão ocupar o 1º (primeiro) e 2º (segundo) andares e a área correspondente será excluída do coeficiente de aproveitamento.

§ 2º A Taxa de ocupação (TO) é a relação entre a área de projeção da edificação no solo e a área do lote, a qual fixa o limite máximo de construção projetada sobre o solo.

I - Não serão computadas no cálculo da taxa de ocupação as seguintes áreas das edificações:

- a** - piscinas, parque infantil, jardins e outros equipamentos de lazer ao ar livre, implantados no pavimento térreo;
- b** - pérgulas de até 5,00 m (cinco metros) de largura;
- c** - beirais de até 1,00 m (um metro) de largura;
- d** - sacadas e balcões com até 1,00 m (um metro) de profundidade e com área inferior a 5% (cinco por cento) da área do pavimento no qual se situarem;
- e** - estacionamentos descobertos.

§ 3º A Taxa de ocupação da edificação (TE) é a relação entre a área de projeção da edificação dos pavimentos, excluindo-se o pavimento térreo e a área do lote, a qual fixa o limite máximo de construção projetada sobre o solo.

§ 4º A Taxa de permeabilidade do solo (TP) é a relação a área permeável e a área do lote, a qual fixa o limite mínimo de permeabilização do lote.

I - Considera-se área permeável a faixa de solo isenta de qualquer tipo de cobertura que impeça total percolação da água.

§ 5º Os Recuos (RF - recuo frontal e RLF - recuo lateral e fundo) são as distâncias entre as projeções horizontais dos perímetros externos das edificações e os alinhamentos, medidas perpendicularmente a estes.

I - Os recuos mínimos são definidos por linhas paralelas aos alinhamentos;

II - O recuo frontal é aquele correspondente à frente do lote ou gleba;

III - O recuo de fundo é o correspondente ao alinhamento oposto à frente ou testada;

IV - Os recuos laterais são aqueles correspondentes aos demais alinhamentos;

V - Quando se tratar de lotes voltados para duas ou mais vias públicas, os recuos deverão ser concordados por meio de curvas, cujos raios serão determinados pela expressão:

$$rR = rA - \frac{(R1+R2)}{2}, \text{ onde:}$$

rR = raio de concordância dos recuos;

rA = raio de concordância dos alinhamentos;

$R1$ e $R2$ = recuos mínimos correspondentes.



PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

§ 6º O Gabarito (GA) - É a definição da altura mínima e máxima permitidas para as edificações e a quantidade máxima de pavimentos, conforme estabelecimento nesta lei Complementar.

SEÇÃO II DO ALINHAMENTO E DO NIVELAMENTO

Art. 67 O alinhamento e o nivelamento serão determinados de acordo com o projeto específico do logradouro, elaborado pela Prefeitura Municipal.

§ 1º. O nivelamento exigido deverá tomar por base o RN oficial, isto é, a cota de altitude oficial adotada pelo Município em relação ao nível do mar.

§ 2º. Quando os serviços de alinhamento e de nivelamento forem executados pela Prefeitura, o preço a ser cobrado do interessado corresponderá ao custo unitário de execução do metro linear de cada serviço.

§ 3º. Nenhuma edificação, seja qual for a sua natureza, poderá ser executada sem a Prefeitura fornecer o alinhamento e o nivelamento, mediante alvará.

§ 4º. O fornecimento do alinhamento e do nivelamento por parte da Prefeitura decorre da necessidade de assegurar que a edificação seja construída em consonância com a via pública.

SEÇÃO III DA ZONA URBANA

Art. 68 O Zoneamento da cidade é delimitado no mapa anexo à esta Lei Complementar, especificado da seguinte forma:

- I - Zona Residencial - ZR;
- II – Zona de Atividades Centrais (ZAC);
- III – Zona Comercial I e II (ZCO I e II);
- IV – Zona Industrial Leve (ZIL);
- V – Zona Industrial Pesada (ZIP);
- VI – Zona Urbana Especifica (ZUE);
- VII – Zona de Expansão Urbana I, II, III e IV (ZEX I, II, III e IV);
- VIII – Zona de Integração Urbana (ZIU);
- IX – Zona de Recreação e Lazer I e II (ZRL I e II);
- X – Zona Especial de Interesse Social (ZEIS).

Art. 69 Serão admitidos condomínios residenciais horizontais desde que obedecidas as seguintes diretrizes:

I – uso exclusivamente residencial, sendo vedada a instalação de empreendimento ou desenvolvimento de atividade comercial, de prestação de serviços e industrial no interior do condomínio, por sua administração ou por qualquer de seus condôminos;

II – não seja comprometida a manutenção da qualidade urbanística do seu entorno, nem a continuidade das áreas urbanas públicas e das vias públicas existentes ou projetadas;

III – seja garantida, conforme o caso, a preservação e/ou o uso sustentável de áreas ambientalmente frágeis ou de interesse ecológico;

IV – conforme o caso, sejam destinadas/reservadas áreas verdes, de lazer e para instalação de equipamentos públicos e comunitários, inclusive do lado externo, com lote(s) devidamente desmembrado(s), e com título de propriedade individualizado;



PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

V – os responsáveis pelos empreendimentos imobiliários ficam obrigados a manter área de solo interna, de uso comum dos condôminos, de, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área total do condomínio e área permeável à infiltração das águas pluviais, de, no mínimo 20% (vinte por cento) da área total do empreendimento, sem prejuízo desta mesma obrigação de cada condômino em relação a seu terreno ou fração individual.

§ 1º Os empreendedores poderão reservar, na área externa do condomínio, em acesso ao logradouro público, quando o zoneamento local permitir, áreas destinadas para uso misto, tais como atividades de lazer, comércio e prestação de serviços.

§ 2º Os terrenos individualizados para as atividades e os empreendimentos referidos no § 1º deverão obedecer os preceitos, bem como a metragem mínima quadrada, indicada e aplicada a cada zoneamento urbano.

§ 3º O fechamento de loteamentos, ainda que de forma parcial, para constituição de conjunto residencial com aparência de condomínio horizontal fechado, quando ocorrer restrição ao trânsito pelo sistema viário, poderá ser autorizado mediante a constituição de associação legalizada sem fins lucrativos de proprietários/adquirentes e moradores, que se responsabilizará pela conservação das áreas públicas institucionais e áreas verdes, bem como pela prestação dos serviços de limpeza pública e de coleta de lixo domiciliar e outros que se tornem inviáveis para a Administração Pública em virtude do fechamento.

§ 4º Lei específica para cada caso, autorizará que o Prefeito Municipal outorgue permissão de uso das vias, logradouros e demais áreas públicas, estabelecendo as exigências e responsabilidades cabíveis, inclusive de destinação/reserva de áreas verdes e de lazer, e para instalação de equipamentos públicos e comunitários, e a penalização pelo seu descumprimento.

§ 5º Não serão permitidos fechamentos referidos no § 3º quando houver prejuízo para a mobilidade e a acessibilidade da população, especialmente relativa a trajetos de transporte coletivo.

§ 6º O Poder Executivo restringirá a implantação de condomínios horizontais quando verificar o comprometimento da reserva de áreas verdes e institucionais em prejuízo à instalação de equipamentos públicos, comunitários e de lazer e o comprometimento da qualidade ambiental, especialmente relativa à arborização urbana.

Art. 70 Os índices Urbanísticos poderão ser modificados a qualquer tempo, desde que seja dada a devida publicidade à sociedade de tais modificações, e posterior aprovação pelo Poder Legislativo.

Parágrafo único - O Senhor Prefeito indicará uma comissão Especial denominada “*Comissão Especial de Regulamentação de Diretrizes e Índices Urbanísticos*” para que sejam elaboradas as modificações previstas no caput, bem com o estabelecido no artigo 148 da Lei Complementar 968 de 05 de dezembro de 2008, alterado por esta Lei Complementar.

SEÇÃO IV

ZONA RESIDENCIAL (ZR)

Art. 71 Na Zona Residencial (ZR) é permitido o uso residencial unifamiliar e plurifamiliar, e os usos destinados ao comércio local, serviços diversificados, institucional e atividade industrial leve e de pequeno e médio portes, com funcionamento apenas diurno e compatíveis com o uso residencial.



PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

Art. 72 O Poder Executivo adotará as seguintes diretrizes para a Zona Residencial:

- I – qualificar a urbanização existente mediante o aumento da oferta de equipamentos e serviços públicos e infraestrutura urbana;
- II – garantir, conforme o caso, a preservação e/ou o uso sustentável de áreas ambientalmente frágeis ou de interesse ecológico;
- III – incentivar a ocupação dos lotes e glebas ociosos para aproveitamento da infraestrutura urbana instalada;
- IV – viabilizar a instalação de pequenas e médias indústrias compatíveis com o uso residencial;
- V - integrar bairros isolados, a partir da reorganização e melhoria do sistema viário.

Art. 73 O uso comercial e industrial de pequeno porte, dentro das **Zonas Residenciais-ZR** será especificado da seguinte forma:

§ 1º Nas **Zonas Residenciais-ZR** é autorizado o uso comercial exclusivamente àquele que se destine a atender a vizinhança de seu entorno e não sejam geradores de atividades de carga e descarga de grande porte e de poluição sonora, segundo as determinações da legislação, atmosférica, de acordo com as determinações da legislação ambiental relativa à limitação dos níveis de emissão de poluentes, por meio de resíduos sólidos nocivos à saúde pública e ao Meio Ambiente, conforme as legislações ambientais e sanitárias aplicáveis.

§ 2º Nas **Zonas Residenciais-ZR** é autorizado o uso industrial de pequeno a médio porte o empreendimento cujas instalações possuam área igual ou inferior a 1000,00 m² (mil metros quadrados) de área construída, de funcionamento apenas diurno, que não sejam geradoras de carga e descarga de grande porte e que se enquadrem na figura de microempresa ou empresa de pequeno porte, nos termos da legislação federal aplicável.

Art. 74 Para a **Zona Residencial – ZR** ficam estipulados os índices a seguir discriminados:

- a - **CA** - Coeficiente de Aproveitamento máximo de 05 (cinco) vezes a área do lote;
- b - **TO** - Taxa de ocupação máxima de 70 % (setenta por cento);
- c - **TE** - Taxa de ocupação da edificação máxima de 50 % (cinquenta por cento);
- d - **TP** - Taxa de permeabilização mínima igual a 20 % (vinte por cento);
- e - **GA** - Gabarito máximo, pavimento térreo mais 15 pavimentos, desde que o pavimento térreo não seja utilizado para atividades habitacionais.
- f – **RF** – Recuo frontal, mínimo de 5,00 metros, a partir do 11º pavimento acrescido de 0,30 m por pavimento excedente;
- g – **RLF** – O recuo lateral e fundo de 1,50 m será obrigatório para edificações com mais de 02 (dois) pavimentos, acrescidos de 0,35 m por pavimento excedente.

§ 1º Com até 02 (dois) pavimentos a empena cega não poderá ultrapassar 75% do comprimento do lote.

§ 2º Para área de 500,00 m² até 1000,00 m² será exigida a proporção de 50,00 m² de terreno para cada unidade habitacional a ser instalada, desde que realizadas sobre pilotis, para áreas acima de 1.000,00 m² será exigida a proporção de 50,00 m² de terreno para cada unidade habitacional e para área inferior a 500,00 m² será exigida a proporção de 100,00 m² de área de terreno para cada unidade habitacional.



PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

§ 3º Edifícios com mais de 20 unidades com mais de 04 pavimentos, sendo habitacionais e ou comerciais, fica obrigatória a instalação de 02 (dois) elevadores.

§ 4º Será exigida área reservada para estacionamento nas seguintes condições:

a - Em edifícios residenciais exigir vaga de estacionamento na proporção de 01 (uma) vaga de estacionamento para cada unidade habitacional e 01 vaga de estacionamento para visitantes a cada 10 unidades habitacionais.

a.1. - Em edifícios de uso misto, para área residencial exigir estacionamento na proporção de 01 (uma) vaga de estacionamento para cada unidade habitacional e 01 vaga de estacionamento para visitantes a cada 10 unidades habitacionais e para área comercial exigir vaga de estacionamento na proporção de 02 vagas a cada 100,00 m² de área útil de uso comercial, exclui do cálculo áreas de subsolo destinadas à garagem;

a.2. - Em edifícios de uso estritamente comercial exigir vaga de estacionamento na proporção de 02 vagas a cada 100,00 m² de área útil, exclui do cálculo as áreas de subsolo destinadas à garagem;

b - As áreas correspondentes aos recuos mínimos poderão ser utilizadas como estacionamento descoberto, desde que permaneça livre uma faixa de acesso de pedestre à edificação, com largura mínima de 2,00 metros;

c - Os locais destinados à guarda de veículos poderão ser cobertos, desde que afastados no mínimo 02 (dois) metros do corpo das edificações, sendo que a área construída para este fim não será considerada na área total construída, para efeito de cálculo da taxa de ocupação;

d - As garagens em prédios, com frente para mais de um logradouro público deverão ter a entrada e saída de veículos voltada para a via de menor importância;

e - Excetua-se da regra o edifício que apresentar impossibilidade em atender a exigência, em virtude da exiguidade da testada do terreno para o logradouro de menor importância.

§ 5º Atender as normas de acessibilidade.

SEÇÃO V

ZONA DE ATIVIDADES CENTRAIS (ZAC)

Art. 75 Na Zona de Atividades Centrais – ZAC é permitido uso comercial, prestação de serviços diversificados, industrial, residencial unifamiliar e plurifamiliar desde que compatíveis com os índices urbanísticos, a seguir discriminados:

a - **CA** - Coeficiente de aproveitamento máximo de 07 (sete) vezes a área do lote;

b - **TO** - Taxa de ocupação máxima de 90 % (noventa por cento);

c - **TE** - Taxa de ocupação da edificação máxima de 70 % (setenta por cento);

d - **TP** - Taxa de permeabilização mínima igual a 10 % (dez por cento);



PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

e - **GA** - Gabarito máximo, pavimento térreo mais 15 pavimentos, desde que o pavimento térreo não seja utilizado para atividades habitacionais;

f – **RF** – Recuo frontal = mínimo de 5,00 metros para edificações com mais de 2 pavimentos, acrescidos de 0,30 m por pavimento excedente, a partir do 4º pavimento;

g – **RLF**– O recuo lateral e de fundo de 1,50 m será obrigatório para edificações com mais de 02 (dois) pavimentos, acrescidos de 0,35 m por pavimento excedente.

§ 1º Com até 02 (dois) pavimentos a empena cega não poderá ultrapassar 75 % do comprimento do lote.

§ 2º Para área igual ou superior a 1000,00 m² será exigida a proporção de 50,00 m² de terreno para cada unidade habitacional a ser instalada e para área inferior a 1000,00 m² será exigida a proporção de 100,00 m² de área de terreno para cada unidade habitacional.

§ 3º Edifícios com mais de 20 unidades com mais de 04 pavimentos, sendo habitacionais e ou comerciais, fica obrigatória a instalação de 02 (dois) elevadores.

§ 4º Será exigida área reservada para estacionamento nas seguintes condições:

a - Em edifícios residenciais exigir vaga de estacionamento na proporção de 01 (uma) vaga de estacionamento para cada unidade habitacional e 01 vaga de estacionamento para visitantes a cada 10 unidades habitacionais.

a.1.- Em edifícios de uso misto, para área residencial exigir estacionamento na proporção de 01 (uma) vaga de estacionamento para cada unidade habitacional e 01 vaga de estacionamento para visitantes a cada 10 unidades habitacionais e para área comercial exigir vaga de estacionamento na proporção de 02 vagas a cada 100,00 m² de área útil de uso comercial, exclui do cálculo áreas de subsolo destinadas à garagem;

a.2.- Em edifícios de uso estritamente comercial exigir vaga de estacionamento na proporção de 02 vagas a cada 100,00 m² de área útil, exclui do cálculo as áreas de subsolo destinadas à garagem;

b - As áreas correspondentes aos recuos mínimos poderão se utilizadas como estacionamento descoberto, desde que permaneça livre uma faixa de acesso de pedestre à edificação, com largura mínima de 2,00 metros;

c - Os locais destinados à guarda de veículos poderão ser cobertos, desde que afastados no mínimo 02 (dois) metros do corpo das edificações, sendo que a área construída para este fim não será considerada na área total construída, para efeito de cálculo da taxa de ocupação;

d - As garagens em prédios, com frente para mais de um logradouro público deverão ter a entrada e saída de veículos voltada para a via de menor importância;

e - Excetua-se da regra o edifício que apresentar impossibilidade em atender a exigência, em virtude da exiguidade da testada do terreno para o logradouro de menor importância.

§ 5º Atender as normas de acessibilidade.

Art. 76 O Poder Executivo adotará as seguintes diretrizes para a Zona de Atividades Centrais:



PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

- I – manter a atual oferta de infraestrutura urbana, serviços e equipamentos públicos;
- II – garantir a oferta de transporte coletivo com fluidez;
- III – reorganizar o tráfego nas vias públicas, ampliando, onde possível e/ou necessária, a capacidade das principais ruas e avenidas.
- IV – priorizar a circulação de pedestres nas vias onde se concentram atividades não residenciais.

SEÇÃO VI

ZONA COMERCIAL (ZCO)

Art. 77 O zoneamento da Zona Comercial fica constituído de **Zona Comercial I e II (ZCO I e II)**, são as áreas delimitadas em mapa anexo a esta lei e portanto possuem efeitos urbanísticos diferenciados, em razão de melhor ordenar a ocupação, a seguir discriminadas:

I - Para a **Zona Comercial I (ZCO I)** abrange as áreas definidas pelas principais avenidas e ruas, conforme mapa específico compreenderá uma faixa contínua com largura de 100,00 m (cem metros) para cada lado definida a partir da testada do imóvel de frente para a via, sendo que os imóveis cuja área estiver inserida pelo menos em 51% dentro desta faixa serão considerados em sua totalidade inseridos nesta zona, onde é permitido o uso comercial e os demais usos desde que compatíveis com o uso comercial, inclusive residencial unifamiliar e plurifamiliar.

II – Para a **Zona Comercial II (ZCO II)** abrange área definida no mapa de zoneamento.

Art. 78 O Poder Executivo adotará as seguintes diretrizes para a Zona Comercial:

- I – garantir o adensamento, respeitada a proporcionalidade entre a infraestrutura existente e o adensamento esperado nesta zona;
- II – manter em condições adequadas a atual oferta de infraestrutura urbana, serviços e equipamentos públicos;
- III – promover a adequação do espaço urbano aos usos e parâmetros de ocupação do solo, mediante a execução de projetos urbanísticos específicos;
- IV – garantir a oferta de transporte público com fluidez;
- V – garantir a preservação e/ou o uso sustentável de áreas ambientalmente frágeis e de interesse ecológico.

Art. 79 Para a **Zona Comercial I e II** ficam estipulados os índices urbanísticos, a seguir discriminados:

I – Para a **Zona Comercial I**, ficam estipulados os seguintes índices urbanísticos:

- a – **CA** – Coeficiente de aproveitamento máximo de 06 (seis) vezes a área de lote;
- b – **TO** – Taxa de ocupação máxima de 80 % (oitenta por cento);
- c – **TE** – Taxa de ocupação da edificação máxima de 60% (sessenta por cento);
- d – **TP** – Taxa de permeabilização mínima igual a 20% (vinte por cento);
- e – **GA** – Gabarito máximo, pavimento térreo mais 15 pavimentos, desde que o pavimento térreo não seja utilizado para atividades habitacionais.



PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

f – **RF** – Recuo frontal = mínimo de 5,00 metros para edificações com mais de 2 pavimentos, acrescidos de 0,30 m por pavimento excedente, a partir do 4º pavimento;

g – **RLF** – O recuo lateral e de fundo mínimo de 1,50 m, para edificações com mais de 02 (dois) pavimentos acrescidos de 0,35 m por pavimento excedente.

§ 1º Com até 02 pavimentos a empena cega não poderá ultrapassar 75% do comprimento do lote.

§ 2º Para área igual ou superior a 1000,00 m² será exigida a proporção de 50,00 m² de terreno para cada unidade habitacional a ser instalada e para área inferior a 1000,00 m² será exigida a proporção de 100,00 m² de área de terreno para cada unidade habitacional.

§ 3º Edifícios com mais de 20 unidades e com mais de 04 pavimentos, sendo habitacionais e ou comerciais, fica obrigatória a instalação de 02 (dois) elevadores.

§ 4º Será exigida área reservada para estacionamento nas seguintes condições:

a - Em edifícios residenciais exigir vaga de estacionamento na proporção de 01 (uma) vaga de estacionamento para cada unidade habitacional e 01 vaga de estacionamento para visitantes a cada 10 unidades habitacionais.

a.1. - Em edifícios de uso misto, para área residencial exigir estacionamento na proporção de 01 (uma) vaga de estacionamento para cada unidade habitacional e 01 vaga de estacionamento para visitantes a cada 10 unidades habitacionais e para área comercial exigir vaga de estacionamento na proporção de 02 vagas a cada 100,00 m² de área útil de uso comercial, exclui do cálculo áreas de subsolo destinadas à garagem;

a.2. - Em edifícios de uso estritamente comercial exigir vaga de estacionamento na proporção de 02 vagas a cada 100,00 m² de área útil, exclui do cálculo as áreas de subsolo destinadas à garagem;

b - As áreas correspondentes aos recuos mínimos poderão ser utilizadas como estacionamento descoberto, desde que permaneça livre uma faixa de acesso de pedestre à edificação, com largura mínima de 2,00 metros;

c - Os locais destinados à guarda de veículos poderão ser cobertos, desde que afastados no mínimo 02 (dois) metros do corpo das edificações, sendo que a área construída para este fim não será considerada na área total construída, para efeito de cálculo da taxa de ocupação;

d - As garagens em prédios, com frente para mais de um logradouro público deverão ter a entrada e saída de veículos voltada para a via de menor importância;

e - Excetua-se da regra o edifício que apresentar impossibilidade em atender a exigência, em virtude da exiguidade da testada do terreno para o logradouro de menor importância.

§ 5º Atender as normas de acessibilidade.



PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

II – Para a **Zona Comercial II**, ficam estipulados os seguintes índices urbanísticos:

- a – **CA** – Coeficiente de aproveitamento máximo de 06 (seis) vezes a área do lote;
- b – **TO** – Taxa de ocupação máxima de 80% (oitenta por cento);
- c – **TE** – Taxa de ocupação da Edificação máxima de 60 % (sessenta por cento);
- d – **TP** – Taxa de permeabilização mínima igual a 20 % (vinte por cento);
- e – **GA** – Gabarito máximo, pavimento térreo mais 15 pavimentos, desde que o pavimento térreo não seja utilizado para atividades habitacionais;
- f – **RF** - Recuo frontal mínimo de 6,00 metros, a partir do 11º pavimento acrescido de 0,30 m por pavimento excedente;
- g – **RLF** – O recuo lateral e de fundo de 1,50 m será obrigatório para edificações com mais de 02 (dois) pavimentos, acrescidos de 0,35 m por pavimento excedente.

§ 1º Com até 02 (dois) pavimentos a empena cega não poderá ultrapassar 75% do comprimento do lote.

§ 2º Para área de 600,00 m² até 1.000,00 m², será exigida a proporção de 50,00 m² de terreno para cada unidade habitacional a ser instalada, desde que realizadas sobre pilotis, para áreas acima de 1.000,00 m² será exigida a proporção de 50,00 m² de terreno para cada unidade habitacional e para área inferior a 600,00 m² será exigida a proporção de 100,00 m² de área de terreno para cada unidade habitacional.

§ 3º Fica definido como limitações, para os parcelamentos, lotes de no mínimo 600,00 m² (seiscentos metros quadrados), com testada mínima de 15,00 metros.

§ 4º Edifícios com mais de 20 unidades e com mais de 04 pavimentos, sendo habitacionais e ou comerciais, fica obrigatória a instalação de 02 (dois) elevadores.

§ 5º Será exigida área reservada para estacionamento nas seguintes condições:

a - Em edifícios residenciais exigir vaga de estacionamento na proporção de 01 (uma) vaga de estacionamento para cada unidade habitacional e 01 vaga de estacionamento para visitantes a cada 10 unidades habitacionais.

a.1. - Em edifícios de uso misto, para área residencial exigir estacionamento na proporção de 01 (uma) vaga de estacionamento para cada unidade habitacional e 01 vaga de estacionamento para visitantes a cada 10 unidades habitacionais e para área comercial exigir vaga de estacionamento na proporção de 02 vagas a cada 100,00 m² de área útil de uso comercial, exclui do cálculo áreas de subsolo destinadas à garagem;

a.2. - Em edifícios de uso estritamente comercial exigir vaga de estacionamento na proporção de 02 vagas a cada 100,00 m² de área útil, exclui do cálculo as áreas de subsolo destinadas à garagem;



PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

b - As áreas correspondentes aos recuos mínimos poderão se utilizadas como estacionamento descoberto, desde que permaneça livre uma faixa de acesso de pedestre à edificação, com largura mínima de 2,00 metros;

c - Os locais destinados à guarda de veículos poderão ser cobertos, desde que afastados no mínimo 02 (dois) metros do corpo das edificações, sendo que a área construída para este fim não será considerada na área total construída, para efeito de cálculo da taxa de ocupação;

d - As garagens em prédios, com frente para mais de um logradouro público deverão ter a entrada e saída de veículos voltada para a via de menor importância;

e - Excetua-se da regra o edifício que apresentar impossibilidade em atender a exigência, em virtude da exiguidade da testada do terreno para o logradouro de menor importância.

§ 6º Atender as normas de acessibilidade.

SEÇÃO VII

ZONA INDUSTRIAL LEVE (ZIL)

Art. 80 Fica instituída a **Zona Industrial Leve (ZIL)**, destinadas à instalação de indústrias de transformação de matérias-primas em produtos transportáveis por processos mecânicos e elétricos, implantados em edificações de pequeno e médio porte, além de uso comercial, serviços e residencial destinado a fornecer suporte e manutenção ao transporte e logística da **Zona Industrial Leve (ZIL)**.

Parágrafo único – Ao longo das Rodovias SP 342 e Rodovia Estadual SP 177/342 (Antiga Estrada Vicinal Antonio Joaquim de Moura Andrade) institui **Zona Industrial Leve (ZIL)**, uma faixa com largura de 50,00 (cinquenta metros) para cada lado, definida a partir da testada do imóvel de frente para a rodovia, sendo que os imóveis cuja área estiver inserida pelo menos em 51 % dentro desta faixa serão considerados em sua totalidade inseridos na **Zona Industrial Leve (ZIL)**.

Art. 81 Para a **Zona Industrial Leve (ZIL)** ficam estipulados os índices urbanísticos, a seguir discriminados:

a – **CA** – Coeficiente de Aproveitamento máximo de 02 (duas) vezes a área do lote;

b – **TO** – Taxa de Ocupação máxima de 80 % (oitenta por cento);

c - **TE** - Taxa de Ocupação máxima da edificação de 60 % (sessenta por cento);

d – **TP** – Taxa de permeabilização mínima igual a 10% (dez por cento);

e - **GA** – Gabarito de altura máximo das edificações será de 3 (três) pavimentos, podendo ser alterado a critério da Comissão Especial denominada “Comissão Especial de Regulamentação de Diretrizes e Índices Urbanísticos” que, nos autos do pedido de diretrizes para construção decidirá especificamente cada caso.

f - **RF** - Recuo frontal, mínimo de 6,00 metros, excetua-se do recuo as edificações destinadas à alimentação (sistemas ligados à água e a energia elétrica).

g – **RLF** – O recuo lateral e de fundo de 2,00 m será obrigatório para edificações com mais de 02 (dois) pavimentos, acrescidos de 0,30 m por pavimento excedente.



PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

§ 1º Com até 02 (dois) pavimentos a empena cega não poderá ultrapassar 50% do comprimento do lote.

§ 2º Excluem-se dos índices urbanísticos as edificações à produção, como silos e ou maquinários e afins, reservatório de água, a caixa de máquinas de elevadores, torres de resfriamento e chaminés que terão suas diretrizes fornecidas pela “Comissão Especial de Regulamentação de Diretrizes e Índices Urbanísticos” que, nos autos do pedido de diretrizes para construção decidirá especificamente cada caso.

SEÇÃO VIII

ZONA INDUSTRIAL PESADA (ZIP)

Art. 82 Será denominada **Zona Industrial Pesada (ZIP)** a área destinada a instalação de indústrias pesadas cuja nocividade e periculosidade podem ser evitadas e minimizadas pela localização adequada. Serão indústrias não poluentes, mas que pelo seu porte, trazem distúrbios ao trânsito urbano pelo tráfego de veículos pesados.

Art. 83 Para a **Zona Industrial Pesada (ZIP)** ficam estipulados os índices urbanísticos, a seguir discriminados:

- a – **CA** – Coeficiente de Aproveitamento máximo de 1,3 vezes a área do lote;
- b – **TO** – Taxa de ocupação máxima = 70 % (setenta por cento);
- c - **TE** - Taxa de ocupação máxima da edificação de 40 % (quarenta por cento);
- d – **TP** – Taxa de permeabilidade mínima igual a 20 % (vinte por cento);
- e - **GA** – Gabarito de altura máximo das edificações será de 3 (três) pavimentos, podendo ser alterado a critério da Comissão Especial denominada “Comissão Especial de Regulamentação de Diretrizes e Índices Urbanísticos” que, nos autos do pedido de diretrizes para construção decidirá especificamente cada caso.
- f - **RF** - Recuo frontal, mínimo de 08 metros, excetua-se do recuo as edificações destinadas à alimentação (sistemas ligados à água, energia elétrica, portaria e bicicletaria).
- g– **RLF** – O recuo lateral e de fundo de 1,50 m será obrigatório para edificações com mais de 02 (dois) pavimentos, acrescidos de 0,35 m por pavimento excedente.

§ 1º Com até 02 (dois) pavimentos a empena cega não poderá ultrapassar 75% do comprimento do lote.

§ 2º Excluem-se dos índices urbanísticos as edificações destinadas à produção, como silos e ou maquinários e afins, reservatório de água, a caixa de máquinas de elevadores, torres de resfriamento e chaminés que terão suas diretrizes fornecidas pela Comissão Especial denominada “Comissão Especial de regulamentação de Diretrizes e Índices Urbanísticos” que, nos autos do pedido de diretrizes para construção decidirá especificamente cada caso.

SEÇÃO IX

ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA – NÚCLEOS URBANOS ISOLADOS (ZUE)

Art. 84 Na Zona de Urbanização Específica (ZUE) ou de Núcleos Urbanos Isolados, localizada em área distante da área urbanizada central do Município, é permitido o uso residencial unifamiliar, de comércio local, serviços diversificados e institucional.



PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

Art. 85 O Poder Executivo adotará as seguintes diretrizes para a Zona de Urbanização Específica:

- I – manter e melhorar a atual oferta de infraestrutura urbana, serviços e equipamentos públicos;
- II – garantir a preservação e/ou o uso sustentável de áreas ambientalmente frágeis;
- III – garantir a oferta de transporte coletivo público de passageiros.
- IV – permitir e incentivar, nos casos previstos neste Plano Diretor, a implantação de comércio e serviços diversificados, especialmente os relacionados ao turismo, lazer e esportes.

Art. 86 A implantação de novos Núcleos Urbanos Isolados, dependerá de parecer técnico da Comissão Especial denominada “*Comissão Especial de Regulamentação de Diretrizes e Índices Urbanísticos*” que, nos autos do pedido administrativo de diretrizes decidirá especificamente cada caso, obedecendo aos seguintes princípios:

I - Obedecer às diretrizes e normais específicas previstas neste plano diretor para a implantação de chácaras de recreio, inclusive a outorga onerosa de alteração de uso rural para urbanização específica;

II - Atender a diretrizes definidas previamente pelo poder público municipal especialmente no que diz respeito a mobilidade acessibilidade, sistema viário infraestrutura urbana, serviços públicos, transporte e proteção ambiental;

III - Os lotes deverão ter área mínima de 1.000m² (um mil metros quadrados) e área máxima de 5.000m² (cinco mil metros quadrados), com frente mínima de 15,00 m (quinze metros);

IV - Não será permitido em hipótese alguma, na **Zona de Urbanização Específica - ZUE**, o desdobro, fracionamento ou desmembramento dos lotes.

Art. 87 Para a **Zona de Urbanização Específica** (Núcleos Urbanos isolados) - **ZUE** ficam estipulados os seguintes índices urbanísticos, a seguir discriminados:

- a – **CA** – Coeficiente de aproveitamento, máximo de 0,6 vezes a área do lote;
- b – **TO** – Taxa de ocupação máxima de 50 % (cinquenta por cento);
- c - **TE** - Taxa de ocupação máxima da edificação de 40 % (quarenta por cento);
- d – **TP** – Taxa de permeabilização mínima igual a 30 % (trinta por cento);
- e – **GA** – máximo, pavimento térreo mais 15 pavimentos, desde que o pavimento térreo não seja utilizado para atividades habitacionais.
- f - **RF** - Recuo frontal = mínimo de 5,00 metros, acrescidos de 0,30 m por pavimento excedente, a partir do 3º pavimento;
- g – **RLF** – O recuo lateral e de fundo de 1,50 m será obrigatório para edificações com mais de 02 (dois) pavimentos, acrescidos de 0,35 m por pavimento excedente.

§1º Com até 02 (dois) pavimentos a empena cega não poderá ultrapassar 75% do comprimento do lote.

§ 2º Edifícios com mais de 20 unidades e com mais de 04 pavimentos, sendo habitacionais e ou comerciais, fica obrigatória a instalação de 02 (dois) elevadores.



PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

§ 3º Será exigida área reservada para estacionamento nas seguintes condições:

a - Em edifícios residenciais exigir vaga de estacionamento na proporção de 01 (uma) vaga de estacionamento para cada unidade habitacional e 01 vaga de estacionamento para visitantes a cada 10 unidades habitacionais;

a.1.- Em edifícios de uso misto, para área residencial exigir estacionamento na proporção de 01 (uma) vaga de estacionamento para cada unidade habitacional e 01 vaga de estacionamento para visitantes a cada 10 unidades habitacionais e para área comercial exigir vaga de estacionamento na proporção de 02 vagas a cada 100,00 m² de área útil de uso comercial, exclui do cálculo áreas de subsolo destinadas à garagem;

a.2.- Em edifícios de uso estritamente comercial exigir vaga de estacionamento na proporção de 02 vagas a cada 100,00 m² de área útil, exclui do cálculo as áreas de subsolo destinadas à garagem;

b - As áreas correspondentes aos recuos mínimos poderão se utilizadas como estacionamento descoberto, desde que permaneça livre uma faixa de acesso de pedestre à edificação, com largura mínima de 2,00 metros;

c - Os locais destinados à guarda de veículos poderão ser cobertos, desde que afastados no mínimo 02 (dois) metros do corpo das edificações, sendo que a área construída para este fim não será considerada na área total construída, para efeito de cálculo da taxa de ocupação;

d - As garagens em prédios, com frente para mais de um logradouro público deverão ter a entrada e saída de veículos voltada para a via de menor importância;

e - Excetua-se da regra o edifício que apresentar impossibilidade em atender a exigência, em virtude da exiguidade da testada do terreno para o logradouro de menor importância.

§ 4º Atender as normas de acessibilidade.

Art. 88 Na Zona de Urbanização Específica serão permitidos os mesmos índices urbanísticos permitidos para Zona Residencial, com exceção dos relativos ao uso residencial plurifamiliar, assim como serão exigidos os mesmos afastamentos da edificação em relação à rua e às divisas do terreno.

SEÇÃO X

ZONA DE EXPANSÃO URBANA (ZEX)

Art. 89 O zoneamento das Zonas de Expansão Urbana (ZEX) ficam constituídas de **Zona de Expansão Urbana I, II, III e IV (ZEX I, II, III, IV)**, são as áreas delimitadas em mapa anexo a esta lei, destinadas à expansão urbana do Município de Mogi Guaçu além de seu perímetro urbano oficial e portanto possuem características urbanísticas diferenciadas, em razão de melhor ordenar a ocupação.

Art. 90 O Poder Executivo adotará como diretrizes para as **Zonas de Expansão Urbana I, II, III e IV (ZEX I, II, III, IV)** a integração com a cidade, a partir da definição de diretrizes específicas para ocupação, entre as novas frentes de urbanização e os tecidos urbanos consolidados em seu entorno.

Art. 91 Para as **Zonas de Expansão Urbana I, II, III e IV (ZEX I, II, III e IV)** ficam estipulados os índices urbanísticos, a seguir discriminados:



PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

I – Para a **Zona de Expansão Urbana I (ZEX I)**, ficam estipulados os seguintes índices urbanísticos:

- a – **CA** – Coeficiente de aproveitamento máximo de 3 (três) vezes a área do lote;
- b – **TO** – Taxa de ocupação máxima de 70% (setenta por cento);
- c – **TE** – Taxa de ocupação da edificação máxima de 50% (cinquenta por cento);
- d – **TP** – Taxa de permeabilização mínima igual a 20 % (vinte por cento);
- e – **GA** – Gabarito máximo, pavimento térreo mais 15 pavimentos, desde que o pavimento térreo não seja utilizado para atividades habitacionais.
- f – **RF** – Recuo frontal, mínimo de 5,00 metros, a partir do 11º pavimento acrescido de 0,30 m por pavimento excedente;
- g – **RLF** – O recuo lateral e de fundo de 1,50 m será obrigatório para edificações com mais de 02 (dois) pavimentos, acrescidos de 0,35 m por pavimento excedente.

§ 1º Com até 02 (dois) pavimentos a empena cega não poderá ultrapassar 75% do comprimento do lote.

§ 2º Fica definido as limitações para parcelamento de solo na **Zona de Expansão Urbana I (ZEX I)**, os seguintes critérios:

a - para Loteamentos e Condomínios habitacionais de interesse social a unidade de lote deverá ter no mínimo de 200,00 m² (duzentos metros quadrados), com testada mínima de 8,00 metros, para uso residencial, comércio local, serviços e indústria de pequeno porte com funcionamento diurno.

b - destinada e caracterizada à criação de Núcleos Habitacionais de Interesse Social (ZEIS).

§ 3º Para área igual ou superior a 1000,00 m² será exigida a proporção de 50,00 m² de terreno para cada unidade habitacional a ser instalada e para área inferior a 1000,00 m² será exigida a proporção de 100,00 m² de área de terreno para cada unidade habitacional.

§ 4º Edifícios com mais de 20 unidades e com mais de 04 pavimentos, sendo habitacionais e ou comerciais, fica obrigatória a instalação de 02 (dois) elevadores.

§ 5º Será exigida área reservada para estacionamento nas seguintes condições:

a - Em edifícios residenciais exigir vaga de estacionamento na proporção de 01 (uma) vaga de estacionamento para cada unidade habitacional e 01 vaga de estacionamento para visitantes a cada 10 unidades habitacionais.

a.1. - Em edifícios de uso misto, para área residencial exigir estacionamento na proporção de 01 (uma) vaga de estacionamento para cada unidade habitacional e 01 vaga de estacionamento para visitantes a cada 10 unidades habitacionais e para área comercial exigir vaga de estacionamento na proporção de 02 vagas a cada 100,00 m² de área útil de uso comercial, exclui do cálculo áreas de subsolo destinadas à garagem;

a.2. - Em edifícios de uso estritamente comercial exigir vaga de estacionamento na proporção de 02 vagas a cada 100,00 m² de área útil, exclui do cálculo as áreas de subsolo destinadas à garagem;



PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

b - As áreas correspondentes aos recuos mínimos poderão se utilizadas como estacionamento descoberto, desde que permaneça livre uma faixa de acesso de pedestre à edificação, com largura mínima de 2,00 metros;

c - Os locais destinados à guarda de veículos poderão ser cobertos, desde que afastados no mínimo 02 (dois) metros do corpo das edificações, sendo que a área construída para este fim não será considerada na área total construída, para efeito de cálculo da taxa de ocupação;

d - As garagens em prédios, com frente para mais de um logradouro público deverão ter a entrada e saída de veículos voltada para a via de menor importância;

e - Excetua-se da regra o edifício que apresentar impossibilidade em atender a exigência, em virtude da exiguidade da testada do terreno para o logradouro de menor importância.

§ 6º Atender as normas de acessibilidade.

II – Para a **Zona de Expansão Urbana II (ZEX II)**, fica estipulado o seguinte índice urbanístico:

a – **CA** – Coeficiente de aproveitamento máximo de 5 (cinco) vezes a área do lote;

b – **TO** – Taxa de ocupação máxima de 70% (setenta por cento);

c – **TE** – Taxa de ocupação da edificação máxima de 50% (cinquenta por cento);

d – **TP** – Taxa de permeabilização mínima igual a 20 % (vinte por cento);

e – **GA** – Gabarito máximo, pavimento térreo mais 15 pavimentos, desde que o pavimento térreo não seja utilizado para atividades habitacionais;

f – **RF** – Recuo frontal, mínimo de 5,00 metros, a partir do 11º pavimento acrescido de 0,30 m por pavimento excedente;

g – **RLF** – O recuo lateral e de fundo de 1,50 m será obrigatório para edificações com mais de 02 (dois) pavimentos, acrescidos de 0,35 m por pavimento excedente.

§ 1º Com até 02 (dois) pavimentos a empena cega não poderá ultrapassar 75% do comprimento do lote.

§ 2º Fica definido as limitações da **Zona de Expansão Urbana II (ZEX II)**, para os parcelamentos em unidades de lotes, deverão ser no mínimo de 200,00 m² (duzentos metros quadrados), com testada mínima de 8,00 metros, com uso residencial, comércio local, serviços e indústria de pequeno porte com seu funcionamento diurno.

§ 3º Para área igual ou superior a 1000,00 m² será exigida a proporção de 50,00 m² de terreno para cada unidade habitacional a ser instalada e para área inferior a 1000,00 m² será exigida a proporção de 100,00 m² de área de terreno para cada unidade habitacional.

§ 4º Edifícios com mais de 20 unidades e com mais de 04 pavimentos, sendo habitacionais e ou comerciais, fica obrigatória a instalação de 02 (dois) elevadores.



PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

§ 5° Será exigida área reservada para estacionamento nas seguintes condições:

a – Em edifícios residenciais exigir vaga de estacionamento na proporção de 01 (uma) vaga de estacionamento para cada unidade habitacional e 01 vaga de estacionamento para visitantes a cada 10 unidades habitacionais.

a.1. - Em edifícios de uso misto, para área residencial exigir estacionamento na proporção de 01 (uma) vaga de estacionamento para cada unidade habitacional e 01 vaga de estacionamento para visitantes a cada 10 unidades habitacionais e para área comercial exigir vaga de estacionamento na proporção de 02 vagas a cada 100,00 m² de área útil de uso comercial, exclui do cálculo áreas de subsolo destinadas à garagem;

a.2. - Em edifícios de uso estritamente comercial exigir vaga de estacionamento na proporção de 02 vagas a cada 100,00 m² de área útil, exclui do cálculo as áreas de subsolo destinadas à garagem;

b - As áreas correspondentes aos recuos mínimos poderão ser utilizadas como estacionamento descoberto, desde que permaneça livre uma faixa de acesso de pedestre à edificação, com largura mínima de 2,00 metros;

c - Os locais destinados à guarda de veículos poderão ser cobertos, desde que afastados no mínimo 02 (dois) metros do corpo das edificações, sendo que a área construída para este fim não será considerada na área total construída, para efeito de cálculo da taxa de ocupação;

d - As garagens em prédios, com frente para mais de um logradouro público deverão ter a entrada e saída de veículos voltada para a via de menor importância;

e - Excetua-se da regra o edifício que apresentar impossibilidade em atender a exigência, em virtude da exiguidade da testada do terreno para o logradouro de menor importância.

§ 6° Atender as normas de acessibilidade.

III – Para a **Zona de Expansão Urbana III (ZEX III)**, fica estipulado o seguinte índice urbanístico:

a – **CA** – Coeficiente de aproveitamento máximo de 7 (sete) vezes a área do lote;

b – **TO** – Taxa de ocupação máxima de 70 % (setenta por cento);

c – **TE** – Taxa de ocupação da edificação máxima de 50% (cinquenta por cento);

d – **TP** – Taxa de permeabilização mínima igual a 20 % (vinte por cento);

e – **GA** – Gabarito máximo, pavimento térreo mais 15 pavimentos, desde que o pavimento térreo não seja utilizado para atividades habitacionais.

f – **RF** – Recuo frontal, mínimo de 5,00 metros, a partir do 11° pavimento acrescido de 0,30 m por pavimento excedente;

g – **RLF** – O recuo lateral e de fundo de 1,50 m será obrigatório para edificações com mais de 02 (dois) pavimentos, acrescidos de 0,35 m por pavimento excedente.

§ 1° Com até 02 (dois) pavimentos a empena cega não poderá ultrapassar 75% do comprimento do lote.



PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

§ 2º Ficam definidas as limitações da **Zona de Expansão Urbana III (ZEX III)**, para os parcelamentos em unidades de lotes, deverão ser no mínimo de 300,00 metros (trezentos metros quadrados), com testada mínima de 12,00 metros (doze metros quadrados), com uso residencial, comércio local, serviços e indústria de pequeno porte com seu funcionamento diurno.

§ 3º Para área igual ou superior a 1000,00 m² será exigida a proporção de 50,00 m² de terreno para cada unidade habitacional a ser instalada e para área inferior a 1000,00 m² será exigida a proporção de 100,00 m² de área de terreno para cada unidade habitacional.

§ 4º Edifícios com mais de 20 unidades e com mais de 04 pavimentos, sendo habitacionais e ou comerciais, fica obrigatória a instalação de 02 (dois) elevadores.

§ 5º Será exigida área reservada para estacionamento nas seguintes condições:

a - Em edifícios residenciais exigir vaga de estacionamento na proporção de 01 (uma) vaga de estacionamento para cada unidade habitacional e 01 vaga de estacionamento para visitantes a cada 10 unidades habitacionais.

a.1.- Em edifícios de uso misto, para área residencial exigir estacionamento na proporção de 01 (uma) vaga de estacionamento para cada unidade habitacional e 01 vaga de estacionamento para visitantes a cada 10 unidades habitacionais e para área comercial exigir vaga de estacionamento na proporção de 02 vagas a cada 100,00 m² de área útil de uso comercial, exclui do cálculo áreas de subsolo destinadas à garagem;

a.2. - Em edifícios de uso estritamente comercial exigir vaga de estacionamento na proporção de 02 vagas a cada 100,00 m² de área útil, exclui do cálculo as áreas de subsolo destinadas à garagem;

b - As áreas correspondentes aos recuos mínimos poderão ser utilizadas como estacionamento descoberto, desde que permaneça livre uma faixa de acesso de pedestre à edificação, com largura mínima de 2,00 metros;

c - Os locais destinados à guarda de veículos poderão ser cobertos, desde que afastados no mínimo 02 (dois) metros do corpo das edificações, sendo que a área construída para este fim não será considerada na área total construída, para efeito de cálculo da taxa de ocupação;

d - As garagens em prédios, com frente para mais de um logradouro público deverão ter a entrada e saída de veículos voltada para a via de menor importância;

e - Excetua-se da regra o edifício que apresentar impossibilidade em atender a exigência, em virtude da exiguidade da testada do terreno para o logradouro de menor importância.

§ 6º Atender as normas de acessibilidade.

IV – Para a Zona de Expansão Urbana IV (ZEX IV), fica estipulado o seguinte índice urbanístico:



PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

- lote;
- a – **CA** – Coeficiente de aproveitamento máximo de 7 (sete) vezes a área do lote;
- b – **TO** – Taxa de ocupação máxima de 70 % (setenta por cento);
- c – **TE** – Taxa de ocupação da edificação máxima de 50% (cinquenta por cento);
- d – **TP** – Taxa de permeabilização mínima igual a 20 % (vinte por cento);
- e – **GA** – Gabarito máximo, pavimento térreo mais 15 pavimentos, desde que o pavimento térreo não seja utilizado para atividades habitacionais.
- f – **RF** – Recuo frontal, mínimo de 5,00 metros, a partir do 11º pavimento acrescido de 0,30 m por pavimento excedente;
- g – **RLF** – O recuo lateral e de fundo de 1,50 m será obrigatório para edificações com mais de 02 (dois) pavimentos, acrescidos de 0,35 m por pavimento excedente.

§ 1º Com até 02 (dois) pavimentos a empena cega não poderá ultrapassar 75% do comprimento do lote.

§ 2º Ficam definidas as limitações da **Zona de Expansão Urbana IV (ZEX IV)**, para os parcelamentos em unidades de lotes, deverão ser no mínimo de 300,00 m² (trezentos metros quadrados), com testada mínima de 12,00 metros (doze metros), tanto para loteamentos e ou condomínios, com uso residencial, comércio local, serviços e indústria de pequeno porte com seu funcionamento diurno.

§ 3º Para área igual ou superior a 1000,00 m² será exigida a proporção de 50,00 m² de terreno para cada unidade habitacional a ser instalada e para área inferior a 1000,00 m² será exigida a proporção de 100,00 m² de área de terreno para cada unidade habitacional.

§ 4º Edifícios com mais de 20 unidades e com mais de 04 pavimentos, sendo habitacionais e ou comerciais, fica obrigatória a instalação de 02 (dois) elevadores.

§ 5º Será exigida área reservada para estacionamento nas seguintes condições:

a - Em edifícios residenciais exigir vaga de estacionamento na proporção de 01 (uma) vaga de estacionamento para cada unidade habitacional e 01 vaga de estacionamento para visitantes a cada 10 unidades habitacionais.

a.1.- Em edifícios de uso misto, para área residencial exigir estacionamento na proporção de 01 (uma) vaga de estacionamento para cada unidade habitacional e 01 vaga de estacionamento para visitantes a cada 10 unidades habitacionais e para área comercial exigir vaga de estacionamento na proporção de 02 vagas a cada 100,00 m² de área útil de uso comercial, exclui do cálculo áreas de subsolo destinadas à garagem;

a.2.- Em edifícios de uso estritamente comercial exigir vaga de estacionamento na proporção de 02 vagas a cada 100,00 m² de área útil, exclui do cálculo as áreas de subsolo destinadas à garagem;

b - As áreas correspondentes aos recuos mínimos poderão se utilizadas como estacionamento descoberto, desde que permaneça livre uma faixa de acesso de pedestre à edificação, com largura mínima de 2,00 metros;

c - Os locais destinados à guarda de veículos poderão ser cobertos, desde que afastados no mínimo 02 (dois) metros do corpo das edificações, sendo que a área construída para este fim não será considerada na área total construída, para efeito de cálculo da taxa de ocupação;



PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

d - As garagens em prédios, com frente para mais de um logradouro público deverão ter a entrada e saída de veículos voltada para a via de menor importância;

e - Excetua-se da regra o edifício que apresentar impossibilidade em atender a exigência, em virtude da exiguidade da testada do terreno para o logradouro de menor importância.

§ 6º Atender as normas de acessibilidade.

SEÇÃO XI

ZONA DE INTEGRAÇÃO URBANA (ZIU)

Art. 92 As **Zonas de Integração Urbana (ZIU)** são áreas delimitadas em mapa anexo à esta Lei Complementar destinadas à integração entre a malha urbana do município de Mogi Guaçu à malha urbana de Município limdeiro, cuja urbanização fica sujeita a aprovação previa de projetos urbanísticos específicos a serem implantados em consonância com os dois municípios respeitando-se as normas desta lei complementar.

Art. 93 Para a **Zona de Integração Urbana (ZIU)** ficam estipulados os índices urbanísticos:

- a – **CA** – Coeficiente de aproveitamento máximo de 5 (cinco) vezes a área do lote;
- b – **TO** – Taxa de ocupação máxima de 80% (oitenta por cento);
- c – **TE** - Taxa de ocupação máxima de edificação de 60 % (sessenta por cento);
- d - **TP** - Taxa de permeabilidade mínima igual a 20 % (vinte por cento);
- e – **GA** – Gabarito máximo, pavimento térreo mais 15 pavimentos, desde que o pavimento térreo não seja utilizado para atividades habitacionais.
- f – **RF** – Recuo frontal, mínimo de 5,00 metros, a partir do 11º pavimento acrescido de 0,30 m por pavimento excedente;
- g – **RLF** – O recuo lateral e de fundo de 1,50 m será obrigatório para edificações com mais de 02 (dois) pavimentos, acrescidos de 0,35 m por pavimento excedente.

§ 1º Com até 02 (dois) pavimentos a empena cega não poderá ultrapassar 75% do comprimento do lote.

§ 2º Para área igual ou superior a 1000,00 m² será exigida a proporção de 50,00 m² de terreno para cada unidade habitacional a ser instalada e para área inferior a 1000,00 m² será exigida a proporção de 100,00 m² de área de terreno para cada unidade habitacional.

§ 3º Edifícios com mais de 20 unidades e com mais de 04 pavimentos, sendo habitacionais e ou comerciais, fica obrigatória a instalação de 02 (dois) elevadores.

§ 4º Será exigida área reservada para estacionamento nas seguintes condições:

- a - Em edifícios residenciais exigir vaga de estacionamento na proporção de 01 (uma) vaga de estacionamento para cada unidade habitacional e 01 vaga de estacionamento para visitantes a cada 10 unidades habitacionais.



PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

a.1. - Em edifícios de uso misto, para área residencial exigir estacionamento na proporção de 01 (uma) vaga de estacionamento para cada unidade habitacional e 01 vaga de estacionamento para visitantes a cada 10 unidades habitacionais e para área comercial exigir vaga de estacionamento na proporção de 02 vagas a cada 100,00 m² de área útil de uso comercial, exclui do cálculo áreas de subsolo destinadas à garagem;

a.2. - Em edifícios de uso estritamente comercial exigir vaga de estacionamento na proporção de 02 vagas a cada 100,00 m² de área útil, exclui do cálculo as áreas de subsolo destinadas à garagem;

b - As áreas correspondentes aos recuos mínimos poderão ser utilizadas como estacionamento descoberto, desde que permaneça livre uma faixa de acesso de pedestre à edificação, com largura mínima de 2,00 metros;

c - Os locais destinados à guarda de veículos poderão ser cobertos, desde que afastados no mínimo 02 (dois) metros do corpo das edificações, sendo que a área construída para este fim não será considerada na área total construída, para efeito de cálculo da taxa de ocupação;

d - As garagens em prédios, com frente para mais de um logradouro público deverão ter a entrada e saída de veículos voltada para a via de menor importância;

e - Excetua-se da regra o edifício que apresentar impossibilidade em atender a exigência, em virtude da exiguidade da testada do terreno para o logradouro de menor importância.

§ 5º Atender as normas de acessibilidade.

§ 6º Confrontando com o limite da divisa com outros municípios será exigida uma via com 15,00 metros.

SEÇÃO XII DA ZONA DE RECREAÇÃO E LAZER

Art. 94 A Zona de Recreação e Lazer (ZRL) ficam constituídas de **Zona de Recreação e Lazer I e II (ZRL I e II)**:

I – Zona de Recreação e Lazer I (ZRL I) são as que abrangem áreas naturais ou modificadas (jardins, praças, parques e afins) que contenham recursos que sirvam às atividades recreativas, de lazer, esportivas e culturais concentradas, com ou sem instalação de equipamentos públicos e/ou comunitários, desde que harmonizem com a paisagem, minimizando os impactos negativos dos mesmos sobre os recursos e belezas naturais dessas áreas, contribuindo para a interpretação e educação ambiental da população e seu bem estar.

II – Zona de Recreação e Lazer II (ZRL II) são as que abrangem áreas destinadas e vocacionadas, que sirvam às atividades recreativas, com reserva ao desenvolvimento do turismo, portanto permitidas o uso da atividade comercial em especial de atrativo regional e local, para melhor aproveitamento dos recursos naturais disponíveis.

II-a - Para a **Zona de Recreação e Lazer II (ZRL II)** ficam estipulados os índices urbanísticos a seguir discriminados:

a – **CA** - Coeficiente de Aproveitamento máximo de 5 (cinco) vezes a área do lote;



PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

- b – **TO** – Taxa de ocupação máxima de 80 % (oitenta por cento);
- c – **TE** – Taxa de ocupação da edificação máxima de 50% (cinquenta por cento);
- d - **TP** – Taxa de permeabilização mínima igual a 20% (vinte por cento);
- e – **GA** – Gabarito máximo, pavimento térreo mais 15 pavimentos, desde que o pavimento térreo não seja utilizado para atividades habitacionais.
- f – **RF** – Recuo frontal, mínimo de 5,00 metros, a partir do 11º pavimento acrescido de 0,30 m por pavimento excedente;
- g – **RLF** – O recuo lateral e de fundo de 1,50 metros será obrigatório para edificações com mais de 02 (dois) pavimentos, acrescidos de 0,35 m por pavimento excedente.

§ 1º Com até 02 (dois) pavimentos a empena cega não poderá ultrapassar 75% do comprimento do lote.

§ 2º Para área igual ou superior a 1000,00 m² será exigida a proporção de 50,00 m² de terreno para cada unidade habitacional a ser instalada e para área inferior a 1000,00 m² será exigida a proporção de 100,00 m² de área de terreno para cada unidade habitacional.

§ 3º Edifícios com mais de 20 unidades e com mais de 04 pavimentos, sendo habitacionais e ou comerciais, fica obrigatória a instalação de 02 (dois) elevadores.

§ 4º Será exigida área reservada para estacionamento nas seguintes condições:

a - Em edifícios residenciais exigir vaga de estacionamento na proporção de 01 (uma) vaga de estacionamento para cada unidade habitacional e 01 vaga de estacionamento para visitantes a cada 10 unidades habitacionais.

a.1.- Em edifícios de uso misto, para área residencial exigir estacionamento na proporção de 01 (uma) vaga de estacionamento para cada unidade habitacional e 01 vaga de estacionamento para visitantes a cada 10 unidades habitacionais e para área comercial exigir vaga de estacionamento na proporção de 02 vagas a cada 100,00 m² de área útil de uso comercial, exclui do cálculo áreas de subsolo destinadas à garagem;

a.2.- Em edifícios de uso estritamente comercial exigir vaga de estacionamento na proporção de 02 vagas a cada 100,00 m² de área útil, exclui do cálculo as áreas de subsolo destinadas à garagem;

b - As áreas correspondentes aos recuos mínimos poderão ser utilizadas como estacionamento descoberto, desde que permaneça livre uma faixa de acesso de pedestre à edificação, com largura mínima de 2,00 metros;

c - Os locais destinados à guarda de veículos poderão ser cobertos, desde que afastados no mínimo 02 (dois) metros do corpo das edificações, sendo que a área construída para este fim não será considerada na área total construída, para efeito de cálculo da taxa de ocupação;

d - As garagens em prédios, com frente para mais de um logradouro público deverão ter a entrada e saída de veículos voltada para a via de menor importância;

e - Excetua-se da regra o edifício que apresentar impossibilidade em atender a exigência, em virtude da exiguidade da testada do terreno para o logradouro de menor importância.

§ 5º Atender as normas de acessibilidade.



PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

SEÇÃO XIII DA ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL- ZEIS

Art. 95 A **Zona Especial de Interesse Social - ZEIS** será instituída em frações do território, consideradas as áreas vazias ou ocupadas irregularmente onde existe interesse de promover a recuperação urbanística e fundiária e à produção de loteamentos de interesse social ou empreendimentos de habitação de interesse social (HIS), bem como a implantação de equipamentos sociais, culturais e espaços públicos além de serviços e comércio de caráter local, mediante Decreto do Poder Executivo;

Art. 96 Os objetivos da **Zona Especial de Interesse Social - ZEIS** serão:

- a – Permitir a inclusão urbana de parcelas da população de baixa renda;
- b - Possibilitar a extensão dos serviços e da infraestrutura urbana nas regiões não existentes;
- c - previsão de fontes de recursos para execução dos projetos relacionados à **Zona Especial de Interesse Social - ZEIS**.

Art. 97 As **Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS** serão descritas e caracterizadas exclusivamente na Zona de Expansão Urbana – I (ZEX-I), devendo ser caracterizada via ato do chefe executivo municipal, mas com limitação exclusiva a ZEX – I, tal ato deverá conter o levantamento planimétrico com respectivo memorial descritivo, tudo visando para garantir a sustentabilidade urbanística, social e ambiental das áreas destinadas.

Art. 98 O Plano de Urbanização para cada **Zona Especial de Interesse Social - ZEIS** será estabelecido através de Decreto do Senhor Prefeito e deverá prever:

- a – Diretrizes, índices e parâmetros urbanísticos específicos para o parcelamento, uso e ocupação do solo;
- b - Diagnóstico da **Zona Especial de Interesse Social - ZEIS** que contenha no mínimo análise físico-ambiental, análise urbanística e fundiária e caracterização socioeconômica da população, com a criação de cadastro de pessoas de baixa renda.
- c - Os planos e projetos para as intervenções urbanísticas necessárias à preparação física da área, incluindo, de acordo com as características locais, sistema de abastecimento de água e de coleta de esgoto, drenagem de águas pluviais, coleta regular de resíduos sólidos, iluminação pública, adequação dos sistemas de circulação de veículos e pedestres, eliminação de situações de risco, estabilização de taludes e de margens de córregos, tratamento adequado das áreas verdes públicas, instalação de equipamentos sociais e os usos complementares ao residencial, cuja infraestrutura será de responsabilidade da iniciativa privada ou poder público que, posteriormente, deverá devolver as áreas constantes na **Zona Especial de Interesse Social - ZEIS**, criada em empreendimentos de habitação de interesse social (HIS);
- d – Instrumentos aplicáveis para a regularização fundiária;
- e – Condições para distribuição dos empreendimentos de habitação de Interesse Social (HIS);
- f – Fontes de recursos para a implementação das intervenções;
- g – Plano de ação social;



PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

Art. 99 Nas áreas não edificadas localizadas nas **Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS**, serão implantados empreendimentos de habitação de interesse social (HIS).

§ 1º Considera empreendimentos de habitação de interesse social (HIS), aqueles destinados às famílias com renda igual ou inferior a 03 salários mínimos, com lotes de área mínima de 160,00 m² (cento e sessenta metros quadrados) com testada mínima de 8,00 (oito) metros.

§ 2º Fica autorizado a destinação de até 20 % dos lotes para uso não residencial, pequenos comércios e serviços, garantindo assim maior urbanidade ao empreendimento.

Art. 100 Deverão ser aplicados os seguintes instrumentos na **Zona Especial de Interesse Social - ZEIS**:

- a - Transferência do direito de construir;
- b - Consórcio Imobiliário;
- c - Direito de perempção;
- d - Direitos de superfície;
- e - Concessão de direito real de uso;
- f - Concessão de uso especial para fins de moradia;
- g - Cessão de posse;
- h - Parcelamento, edificação e utilização compulsórios;
- i - Autorização de uso.

Art. 101 Nas **Zonas Especiais de Interesse Social-ZEIS**, os empreendedores da iniciativa privada gozarão dos seguintes benefícios:

a – Isenção do IPTU (loteador) até a transferência para o primeiro comprador;

b – Isenção das Taxas de aprovação dos projetos em geral;

§ 1º Deverá ser realizada e efetivada a doação em favor do Município na proporção de 8% dos lotes resultantes, mediante procedimento legal específico;

§ 2º Deverá ser reservada uma área institucional na proporção de 5% (cinco por cento) sobre a metragem total do empreendimento.

§ 3º As áreas definidas como de Interesse Social deverão atender os seguintes objetivos:

I - Promover a urbanização com parâmetros específicos constantes no memorial descritivo das áreas destinadas à **Zona Especial de Interesse Social – ZEIS**.

II – Estabelecer condições de habitabilidade através de investimentos em equipamentos urbanos e comunitários;

Art. 102 O Poder Executivo criará as condições para que se efetive a delimitação das áreas, com a elaboração dos planos de urbanização específica e a assistência jurídica necessária para a regulamentação das áreas.



PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

Art. 103 Aplicam-se na **Zona Especial de Interesse Social – ZEIS** e no que couber e de acordo com o interesse público, os instrumentos previstos nesta lei e nas demais legislações aplicáveis à espécie.

Art. 104 Para a **Zona Especial de Interesse Social – ZEIS** fica estipulado os seguintes índices urbanísticos:

- a – **CA** – Coeficiente de aproveitamento máximo de 3 vezes a área do lote;
- b – **TO** – Taxa de ocupação máxima de 70% (setenta por cento);
- c – **TE** – Taxa de ocupação da edificação máxima de 50% (cinquenta por cento);
- d – **TP** – Taxa de permeabilização mínima igual a 20 % (vinte por cento);
- e – **GA** – Gabarito máximo, pavimento térreo mais 15 pavimentos, desde que o pavimento térreo não seja utilizado para atividades habitacionais;
- f – **RF** – Recuo frontal, mínimo de 4,00 (quatro) metros, a partir do 8º pavimento acrescido de 0,30 m por pavimento excedente;
- g – **RLF** – O recuo lateral e de fundo de 1,50 metros será obrigatório para edificações com mais de 02 (dois) pavimentos, acrescidos de 0,35 m por pavimento excedente.

§1º Com até 02 (dois) pavimentos a empena cega não poderá ultrapassar 75% do comprimento do lote.

§ 2º Para área igual ou superior a 1000,00 m² será exigida a proporção de 50,00 m² de terreno para cada unidade habitacional a ser instalada e para área inferior a 1000,00 m² será exigida a proporção de 100,00 m² de área de terreno para cada unidade habitacional.

§ 3º Edifícios com mais de 20 unidades e com mais de 04 pavimentos, sendo habitacionais e ou comerciais, fica obrigatória a instalação de 02 (dois) elevadores.

§ 4º Será exigida área reservada para estacionamento nas seguintes condições:

a - Em edifícios residenciais exigir vaga de estacionamento na proporção de 01 (uma) vaga de estacionamento para cada unidade habitacional e 01 vaga de estacionamento para visitantes a cada 10 unidades habitacionais.

a.1. - Em edifícios de uso misto, para área residencial exigir estacionamento na proporção de 01 (uma) vaga de estacionamento para cada unidade habitacional e 01 vaga de estacionamento para visitantes a cada 10 unidades habitacionais e para área comercial exigir vaga de estacionamento na proporção de 02 vagas a cada 100,00 m² de área útil de uso comercial, exclui do cálculo áreas de subsolo destinadas à garagem;

a.2. - Em edifícios de uso estritamente comercial exigir vaga de estacionamento na proporção de 02 vagas a cada 100,00 m² de área útil, exclui do cálculo as áreas de subsolo destinadas à garagem;

b - As áreas correspondentes aos recuos mínimos poderão ser utilizadas como estacionamento descoberto, desde que permaneça livre uma faixa de acesso de pedestre à edificação, com largura mínima de 2,00 metros;



PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

c - Os locais destinados à guarda de veículos poderão ser cobertos, desde que afastados no mínimo 02 (dois) metros do corpo das edificações, sendo que a área construída para este fim não será considerada na área total construída, para efeito de cálculo da taxa de ocupação;

d - As garagens em prédios, com frente para mais de um logradouro público deverão ter a entrada e saída de veículos voltada para a via de menor importância;

e - Excetua-se da regra o edifício que apresentar impossibilidade em atender a exigência, em virtude da exiguidade da testada do terreno para o logradouro de menor importância.

§ 5º Atender as normas de acessibilidade.

§ 6º Não será permitida na Zona Especial de Interesse Social - ZEIS a construção de habitações multifamiliares, exceto conjuntos habitacionais em forma de condomínio que deverão seguir os índices da zona residencial e com parceria com poder público como CDHU, MCMV e outros semelhantes que venha a sucedê-los.

SEÇÃO XIV

DA OBRIGATORIEDADE DE GARAGENS OU ESTACIONAMENTOS

Art. 105 Nos edifícios residenciais plurifamiliares é obrigatória a construção de garagens ou estacionamentos para veículos, nos terrenos de tais edificações, com obrigatoriedade de pelo menos uma vaga para cada unidade habitacional.

§ 1º A forma da área reservada para garagem, a distribuição dos pilares na estrutura e a circulação prevista deverão garantir o fácil acesso ao veículo, a seu trânsito e às manobras necessárias, bem como a entrada e saída independente de cada um.

§ 2º O projeto de garagens e áreas destinadas a estacionamentos dependem de prévia aprovação.

Art. 106 As ampliações que se queiram fazer em edifícios que não satisfaçam as exigências do artigo anterior, que acrescentem unidade de habitação, serão condicionadas à observância das referidas exigências, consideradas apenas as unidades acrescidas.

Art. 107 As garagens em prédios com frente para mais de um logradouro público deverão ter a entrada e saída de veículos voltadas para a via de menor importância.

§ 1º Excetua-se da regra do *caput* o edifício que apresentar impossibilidade em atender a exigência, em virtude da exiguidade da testada do terreno para o logradouro de menor importância.

§ 2º Em todos os casos do lado externo das entradas e saídas de veículos de garagens e estacionamentos, dever-se-á providenciar farta sinalização, inclusive luminosa intermitente, para advertência de pedestres e outros veículos.

Art. 108 O Poder Executivo poderá negar licença para construção de edifício ou local de garagem/estacionamento toda vez que o julgar inconveniente à circulação de veículos na via pública.



PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

§ 1º Será permitida construção de garagens em subsolos com o máximo de dois (02) pavimentos inferiores mediante apresentação de projeto acompanhado de estudos técnico/científicos relativos a riscos estruturais, de desabamentos, alagamentos e outros acidentes durante as obras e após concluídas e em uso.

§ 2º Será permitida construção de edifícios garagens com o máximo de três (03) pavimentos superiores (além do térreo) para tal fim. Até o limite estabelecido para cada zona, o edifício poderá ter outros pavimentos destinados a fins residenciais e não residenciais.

§ 3º O disposto neste artigo, no § 2º do art. 92 e no § 2º. do art. 94 aplicam-se a todos os tipos de edificações e em todas as zonas do Município, não se restringindo aos específicos desta Seção.

SEÇÃO XV DA EXPLORAÇÃO DE JAZIDAS

Art. 109 A exploração de jazidas de areia, cascalho e similares na zona rural deverá ser objeto de licenciamento específico perante a Prefeitura Municipal nos termos da legislação federal, e à vista da apresentação do registro do empreendedor/estabelecimento junto ao Departamento Nacional de Produção Mineral (DNPM), ou órgão/entidade que lhe venha substituir, e ficará condicionado ao estabelecimento de medidas mitigadoras de proteção ambiental (preservação, conservação, recuperação e compensação) a serem adotadas obrigatoriamente pelo responsável pela lavra.

§ 1º O projeto de extração deverá ser acompanhado de todos os relatórios, estudos e licenças ambientais exigidos pelos órgãos e entidades federais, estaduais e municipais competentes.

§ 2º O poder público municipal poderá interditar a lavra em jazidas cuja exploração seja feita sem licenciamento municipal ou em desconformidade com as medidas de proteção ao Meio Ambiente fixadas na licença específica de lavra mineral.

SEÇÃO XVI DO USO DO SOLO NA ZONA RURAL PARA CHÁCARAS DE RECREIO

Art. 110 O parcelamento do solo na Zona Rural para a formação de chácaras de recreio somente poderá ser permitido desde que:

I – aprovada previamente a alteração de uso do solo de rural para urbano (Zona de Urbanização Específica), sujeita à outorga onerosa pela alteração do uso, nos termos da legislação federal aplicável e deste Plano Diretor, observadas, dentre outras pertinentes, as seguintes diretrizes gerais:

a) a oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população, especialmente relativos ao abastecimento de água, coleta e tratamento de esgotos, e às características locais;

b) a adoção de expansão urbana e de padrões de produção e consumo compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;

II – seja considerado o critério da proximidade com a mancha urbana contínua do Município.



PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

SEÇÃO XVII DAS CHÁCARAS DE RECREIO

Art. 111 As chácaras de recreio são empreendimentos de parcelamento do solo em Zona Rural para fins urbanos antecedidos da aprovação de alteração de uso do solo de rural para urbano, constituem Zona de Urbanização Específica e devem atender as demais disposições aplicáveis contidas nesta lei e as seguintes exigências:

- I – uso residencial para lazer ou recreação;
- II – localização em zonas passíveis de alteração de uso nos termos desta Lei Complementar;
- III – apresentação de lotes com área igual ou maior do que 1.000,00 m² (hum mil metros quadrados);
- IV – deverão dispor de reservatório enterrado para absorção de águas pluviais, para lotes a partir de 2.000,00 m² de terreno.

Art. 112 As chácaras de recreio só poderão ser permitidas, nos termos deste Plano Diretor, mediante o pagamento de contrapartida em decorrência da aplicação da outorga onerosa de alteração de uso do solo, nas condições estabelecidas em lei complementar específica.

Art. 113 Cada lote em chacara de recreio poderá ter, no máximo, duas unidades residenciais autônomas, contíguas ou isoladas, e deverá ser dotado de fossa séptica ou outro sistema ambientalmente mais adequado para o afastamento de esgotos, quando não puder ter ligação com uma rede coletora para todo o empreendimento.

Parágrafo único. Os órgãos e entidades municipais ambiental, sanitário e de saneamento estabelecerão as exigências específicas para cada empreendimento.

Art. 114 Além das demais restrições e exigências previstas para as diversas modalidades de parcelamento do solo, a aprovação e a implantação de chácaras de recreio fica condicionada também ao atendimento dos seguintes requisitos, sob análise da Administração Pública Municipal:

- I – ter acesso garantido por estrada municipal ou rodovia estadual ou federal;
- II – aprovação do estudo de viabilidade ambiental, viária e de sistemas de infraestrutura, que deverão compreender água, esgoto, pavimentação, drenagem, redes de energia elétrica domiciliar e pública e sistema de arborização e áreas verdes;
- III - aprovação de sistema de esgotamento sanitário a ser instalado mediante adoção de sistemas de coleta e tratamento que não comprometam a saúde pública e a integridade ambiental, particularmente a qualidade dos recursos hídricos da região.

§ 1º As vias de caráter essencialmente local deverão ser pavimentadas, por meio que não impeça a permeabilidade, garantindo assim condições satisfatórias de mobilidade, acessibilidade e segurança aos pedestres e veículos.

§ 2º Serão realizadas obras de implantação de sistemas de drenagem, que previnam o desenvolvimento dos processos erosivos e de assoreamentos e em conformidade com o estabelecido como diretrizes para o empreendimento.



PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

Art. 115 Com a implantação do empreendimento, a respectiva área terá seu zoneamento alterado, sendo incluída no perímetro urbano, deixando de pertencer à Zona Rural e passará a pertencer à Zona de Urbanização Específica (ZUE) Núcleos Urbanos Isolados, com a respectiva alteração de uso do solo de rural para urbano, e outorga onerosa de alteração de uso.

Art. 116 Após a aprovação a que se refere o artigo anterior, a área destinada às chácaras de recreio ficará sujeita a incidência dos tributos e encargos municipais relativos à propriedade do solo urbano.

Art. 117 As chácaras de recreio não poderão ter destinação agropecuária para fins econômicos.

SEÇÃO XVIII DO CONDOMÍNIO URBANO

Art. 118 A implantação de condomínios, na forma da legislação federal em vigor, deverá atender ao disposto nesta Lei Complementar.

Art. 119 O condomínio horizontal urbano deverá atender ao assinalado no art. 69 e outras disposições aplicáveis, para poder ser aprovado pela Administração Pública Municipal.

Art. 120 Compete exclusivamente ao condomínio urbano, com relação às suas áreas internas:

I – a manutenção permanente da infraestrutura condominial e das áreas e equipamentos de uso comum dos condôminos;

II – a instalação de equipamentos de prevenção e combate a incêndios, nos casos previstos em lei, conforme projeto previamente aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

Parágrafo único. Independentemente do tipo de condomínio implantado, é prerrogativa da Administração Pública Municipal, por seus órgãos e entidades, realizar a fiscalização que lhe competir, tendo franqueado o acesso a todas as áreas e dependências de uso comum para seus agentes no exercício de suas funções públicas.

Art. 121 A aprovação de projeto de condomínio urbanístico destinado ao uso residencial será obrigatoriamente precedida pela emissão de todas as licenças ambientais exigidas pelos órgãos e entidades competentes, quando a situação assim o exigir.

SEÇÃO XIX DOS CONJUNTOS RESIDENCIAIS

Art. 122 Os conjuntos residenciais podem ser implantados sob a forma de loteamento, de lotes urbanizados, de conjuntos habitacionais verticalizados, casas geminadas, residências superpostas, de regularização de áreas ocupadas espontaneamente, de conjunto de unidades habitacionais resultantes de regularização ou de requalificação, em áreas públicas ou privadas, inclusive resultantes da aplicação dos instrumentos de política urbana previstos neste Plano Diretor e em legislação municipal dele decorrente.



PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

Art. 123 As casas geminadas só serão permitidas até uma série de 6 (seis) unidades, no máximo, constituindo um conjunto arquitetônico único, devendo o conjunto satisfazer às condições fixadas por lei específica.

Art. 124 A construção de residências superpostas e geminadas é permitida desde que seja garantido o acesso independente a cada uma das residências, e atendam as demais condições estabelecidas na legislação específica.

SEÇÃO XX

DOS CONJUNTOS RESIDENCIAIS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 125 A implantação de conjunto residencial de interesse social depende da aprovação prévia de plano de urbanização elaborado com a participação da população (organizada) a ser atendida, ouvidos os Conselhos Municipais de Desenvolvimento Integrado, de Habitação e de Assistência Social, conforme escopo de trabalho definido pela Administração Pública Municipal, no qual deverão estar previstos, no mínimo:

- I – levantamentos físicos e sociais;
- II – diagnósticos físicos e sociais;
- III – projetos de parcelamento do solo;
- IV – projetos de arquitetura e urbanismo;
- V – projetos de execução da infraestrutura urbana básica conforme as disposições desta Lei Complementar;
- VI – metodologia para viabilizar a participação da comunidade em todo o processo.

Parágrafo único. A infraestrutura do conjunto habitacional de interesse social será constituída de:

- I – obras de drenagem para escoamento de águas pluviais;
- II – sistemas de coleta e tratamento de esgoto sanitário e de abastecimento de água;
- III – sistemas de distribuição de energia elétrica e iluminação pública e domiciliar;
- IV – vias de circulação pavimentadas e sinalizadas, com passeios arborizados.

Art. 126 Os conjuntos residenciais de interesse social que apresentarem unidades unifamiliares horizontais deverão atender às condições especificadas na legislação decorrente deste Plano Diretor, e poderão ser realizados pelo Poder Público, pelo setor privado ou por ambos, em parceria.

Parágrafo único. Quando realizado pelo setor privado, os imóveis resultantes do empreendimento, destinados a uma parcela economicamente menos provida da população, deverão ter preço e condições de pagamento que possibilitem sua aquisição por quem possua renda familiar até o correspondente a cinco (05) salários mínimos nacionais.



PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

CAPÍTULO IX DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Art. 127 Para os fins de aplicação deste Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, serão utilizados, dentre outros, os seguintes instrumentos:

I – planejamento municipal, em especial:

- a) disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo;
- b) zoneamento e legislação ambiental municipais;
- c) plano plurianual de investimentos;
- d) diretrizes orçamentárias e orçamento anual;
- e) legislação específica relativas a zoneamento, parcelamento e uso do solo e obras e edificações;
- f) Código de Posturas
- g) gestão urbana participativa;
- h) planos, programas e projetos setoriais;

II – institutos tributários e financeiros:

- a) imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (ITU e IPTU) progressivo no tempo, pelo solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, visando seu adequado aproveitamento pelo proprietário, e em razão do valor do imóvel ou mediante alíquotas diferenciadas de acordo com a localização e o uso do imóvel;
- b) imposto de transmissão de bens imóveis *inter vivos* (ITBI);
- c) imposto sobre serviços de qualquer natureza (ISSQN);
- d) recursos financeiros repassados por outras esferas de governo;
- e) contribuição de melhoria;
- f) incentivos e benefícios fiscais e financeiros;

III – institutos jurídicos e políticos:

- a) desapropriação;
- b) servidão administrativa;
- c) limitações administrativas;
- d) tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;
- e) instituição de unidades de conservação da natureza;
- f) instituição de zonas especiais de interesse social;
- g) concessão de direito real de uso, de concessão administrativa de uso, de permissão de uso e de autorização de uso;
- h) concessão de uso especial para fins de moradia;
- i) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- j) usucapião especial de imóvel urbano;
- k) direito de superfície;
- l) direito de preempção;
- m) outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;
- n) transferência do direito de construir;
- o) operações urbanas consorciadas;
- p) regularização urbanística e fundiária de áreas ocupadas com moradias precárias por população de baixa renda;
- q) assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos;



PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

IV – estudo prévio de impacto ambiental e relatório de impacto ambiental (EIA-RIMA);

V – estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV).

§ 1º Os instrumentos mencionados neste artigo regem-se pela legislação que lhes é própria, observado o disposto na Lei Complementar.

§ 2º Nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social, desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública com atuação específica nessa área, a concessão de direito real de uso de imóveis públicos poderá ser contratada coletivamente.

§ 3º Os instrumentos previstos neste artigo, que demandarem dispêndio de recursos por parte do Poder Público, devem ser objeto de controle social, garantida a participação de comunidades, movimentos e entidades representativas da sociedade civil, na forma disciplinada pela legislação específica.

Art. 128 O Código de Posturas disciplina o uso do espaço público e da propriedade privada, em alguns casos e situações, com vistas à ordem pública, higiene, segurança, à proteção da paisagem, visando assegurar condições adequadas às atividades básicas do homem como habitação, circulação, recreação e trabalho, compatibilizando com a proteção e melhoria do Meio Ambiente.

SEÇÃO I

DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO (ITU E IPTU) PROGRESSIVO

Art. 129 Lei municipal específica para áreas incluídas na Zona de Urbanização Prioritária, conforme delimitadas no mapa específico anexo a esta lei, nos termos deste Plano Diretor determinará o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsória do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado e fixará as condições e os prazos para implementação da referida obrigação.

Art. 130 Considera-se subutilizado o imóvel:

I – cujo aproveitamento seja inferior ao CA mínimo de 0,1 definido nesta lei;

II – com área que se caracterize como vazios urbanos em áreas de ocupação consolidada ou que representem a possibilidade de atendimento, mediante seu parcelamento, a demandas relativas às áreas verdes e institucionais dos bairros vizinhos.

Art. 131 O Poder Executivo promoverá a notificação de proprietários dos imóveis sujeitos ao parcelamento, à edificação ou à utilização compulsórias, intimando-os a dar o aproveitamento adequado para os respectivos imóveis de acordo com a legislação em vigor dentro do prazo de dois (02) anos contados a partir da data inicial de vigência de lei específica que venha determinar outras condições e prazos, sob pena de sujeitar-se o proprietário, sucessivamente, ao pagamento do imposto predial e territorial progressivo no tempo (ITU e IPTU) e à desapropriação.



PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

§ 1º Fica facultado aos proprietários dos imóveis de que trata este artigo propor ao Poder Executivo o consórcio imobiliário conforme disposto no art. 46 da Lei Federal citada no “caput” deste artigo.

§ 2º A notificação, a ser averbada nas Matrículas dos imóveis, far-se-á:

a) por funcionário do órgão competente do Poder Público municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso deste ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;

b) por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

§ 3º Os prazos a que se refere o *caput* não poderão ser inferiores a:

a) um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto no órgão municipal competente;

b) dois anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

§ 4º Em caráter excepcional, em se tratando de empreendimentos de grande porte, a lei municipal específica a que se refere o *caput* poderá prever a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

§ 5º A transmissão do imóvel, por ato *inter vivos* ou *causa mortis*, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas nesta seção, sem interrupção de quaisquer prazos.

§ 6º Em caso de descumprimento das condições e dos prazos e etapas previstos nesta lei complementar, o Município procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (ITU e IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco (05) anos consecutivos.

Art. 132 O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado na lei complementar específica e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 15% (quinze por cento).

§ 1º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a possibilidade de desapropriação, abatendo-se eventual dívida tributária e encargos do preço/indenização a ser pago pela Administração Pública.

§ 2º É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

Art. 133 Decorridos cinco anos de cobrança do imposto progressivo no tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel.

§ 1º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco (05) anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 2º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, a legislação aplicável.



PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

§ 3º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas nesta Lei.

SEÇÃO II DA REGULARIZAÇÃO URBANÍSTICA OU FUNDIÁRIA

Art. 134 O Poder Executivo coordenará as providências para a regularização urbanística e fundiária de áreas, públicas ou privadas, ou edificações com moradias precárias e desprovidas de infraestrutura urbana básica adequada, ocupadas por população de baixa renda com a participação dos moradores afetados.

§ 1º Em caso de imóvel público, o Poder Executivo, conforme legislação específica, utilizará o instrumento da concessão de uso especial para fins de moradia para assegurar aos ocupantes o usufruto do direito à moradia digna.

§ 2º Em caso de imóvel privado, o Poder Executivo, poderá promover a reurbanização da área ocupada e prestará assistência jurídica gratuita para a obtenção de sentença judicial de usucapião especial de imóvel urbano, individual ou coletivo, aos possuidores ocupantes da área a ser usucapida.

SEÇÃO III DO DIREITO DE PREEMPÇÃO OU DE PREFERÊNCIA

Art. 135 O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano, objeto de alienação onerosa entre particulares.

Art. 136 Lei municipal, baseada neste Plano Diretor, delimitará as áreas em que incidirá o direito de preempção e fixará prazo de vigência, não superior a cinco (05) anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

Parágrafo único. O direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

Art. 137 O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Executivo necessitar de áreas para:

- I – regularização fundiária;
- II – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III – constituição de reserva fundiária;
- IV – ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII – criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 138 O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de trinta (30) dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.



PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

§ 1º À notificação mencionada no *caput* deste artigo será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade.

§ 2º O Município fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida nos termos deste artigo e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 3º Transcorrido o prazo mencionado no “caput” deste artigo sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§ 4º Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de trinta dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

§ 5º A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

§ 6º Ocorrida a hipótese prevista no § 4º deste artigo, o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do ITU/IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

SEÇÃO IV DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 139 Lei municipal, decorrente deste Plano Diretor, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local passível de receber o direito de construir nela previsto ou em legislação urbanística dela decorrente, deduzida a área construída utilizada, quando necessário, nos termos desta lei, ou aliená-lo, parcial ou totalmente, mediante escritura pública, para fins de:

- I – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II – preservação, quando for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;
- III – servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§ 1º A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar à Prefeitura Municipal seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos deste artigo.

§ 2º A lei municipal a que se refere este artigo estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir, tais como a fórmula de cálculo, os limites máximos transferíveis e os imóveis suscetíveis de receber o direito de construir transferido.

SEÇÃO V DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 140 Nas Zonas Residencial (ZR) ou Zona Comercial (ZCO) o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.



PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

Parágrafo único. O limite máximo a ser atingido pelo coeficiente de aproveitamento será de até 25% (vinte e cinco por cento) superior ao estabelecido para a Zona Residencial (ZR) ou para a Zona Comercial (ZCO).

SEÇÃO VI

DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO

Art. 141 Lei municipal específica estabelecerá as condições para a outorga onerosa de alteração de uso rural para Zona de Urbanização Específica nos casos de implantação de núcleos urbanos isolados, determinando a fórmula de cálculo para a cobrança ou de contrapartida do beneficiário.

SEÇÃO VII

DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art. 142 Os vazios urbanos e as Zonas de Expansão Urbana (ZEX I, II, III e IV) constituem-se nas áreas para a aplicação de operações urbanas consorciadas na cidade de Mogi Guaçu.

Art. 143 Lei municipal específica poderá delimitar área para aplicação de operação urbana consorciada, disciplinando sobre o respectivo plano, e dispondo sobre a emissão pelo Município de certificados de potencial adicional de construção e a forma de sua alienação.

Parágrafo único. Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sócias e valorização ambiental.

SEÇÃO VIII

DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 144 Lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que cuja aprovação pelo Poder Executivo depende da elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para a obtenção das licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento.

Art. 145 O EIV será elaborado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

- I** – adensamento populacional;
- II** – equipamentos urbanos e comunitários;
- III** – uso e ocupação do solo;
- IV** – valorização ou desvalorização imobiliária;
- V** – geração de tráfego e demanda por transporte público;
- VI** – ventilação e iluminação;
- VII** – paisagem e patrimônio natural e cultural.



PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

Art. 146 O Poder Executivo dará ampla publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Executivo, por qualquer interessado.

Art. 147 A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA) com o respectivo relatório de impacto ambiental (RIMA), quando este for exigido nos termos da legislação ambiental em face de empreendimento, obra ou atividade potencialmente causadora de significativa degradação ambiental.

CAPÍTULO X DISPOSIÇÕES SOBRE A GESTÃO DO PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO

SEÇÃO I DA GESTÃO URBANA

Art. 148 Os órgãos e entidades do Poder Executivo Municipal adotarão as seguintes diretrizes relativas ao planejamento e à gestão urbana para o desenvolvimento municipal:

I – aplicar este Plano Diretor como instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana;

II – coordenar a aplicação e as revisões do Plano Diretor em intervalos mínimos de cinco (05) anos e não superiores a dez (10) anos, promovendo e assegurando a interação e a participação da população;

III – assessorar o Prefeito na promoção da efetiva integração, articulação e coordenação das ações de governo em nível programático, orçamentário e gerencial;

IV – manter atualizado o sistema municipal de informações sócio-econômicas, patrimoniais, administrativas, ambientais, urbanas e físico territoriais, inclusive cartográfica e geológica, imobiliárias entre outras;

V – zelar, em colaboração com os demais órgãos do governo e com a comunidade, pela permanente promoção do Município no contexto regional, nacional e internacional;

VI – propor, apreciar ou coordenar iniciativas e programas de cooperação ou de parceria de interesse do Município;

VII – propor, apoiar e coordenar a realização de fóruns sobre assuntos de interesse da administração municipal;

VIII – propor e apoiar formas de participação efetiva e eficaz da população na gestão pública.

Art. 149 O Poder Executivo Municipal adotará as seguintes ações relativas ao planejamento e à gestão urbana para o desenvolvimento municipal:

I – formular e gerenciar a implementação de programas e projetos destinados à aplicação de diretrizes e normas desta lei do Plano Diretor;

II – criar, coordenar e atualizar o cadastro do patrimônio histórico, cultural e arquitetônico, propondo projetos referentes à área;

III – elaborar e apreciar propostas urbanísticas, socioeconômicas, físico-ambientais ou gerenciais de interesse para o desenvolvimento do Município;



PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

IV – propor e/ou realizar, em caráter permanente, estudos e pesquisas voltados para o aprimoramento do conhecimento sobre os aspectos físico-ambientais, socioeconômicos e gerenciais do Município;

V – acolher e coordenar a elaboração, a implementação e o controle de operações urbanas consorciadas;

VI – elaborar o plano anual de trabalho e relatório anual de implementação da política municipal de desenvolvimento urbano com base nesta lei, submetendo-os anualmente ao Prefeito e ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Integrado de Mogi Guaçu (CONCIDADE);

VII – criar o Conselho Municipal de Desenvolvimento Integrado de Mogi Guaçu (CONCIDADE), órgão ao qual compete, dentre outras atribuições, o acompanhamento da implementação deste Plano Diretor;

SEÇÃO II

DO FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO

Art. 150 Deverá ser criado o Fundo Municipal de Desenvolvimento Integrado, gerido pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Integrado de Mogi Guaçu (CONCIDADE), onde serão depositados os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso no Município, e outras fontes de receita, que serão aplicados, dentre outras, nas seguintes finalidades:

- I** – regularização fundiária;
- II** – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III** – constituição de reserva fundiária;
- IV** – ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V** – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI** – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII** – criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII** – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

CAPÍTULO XI

DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

SEÇÃO I

DAS INFRAÇÕES

Art. 151 A infração a qualquer dos dispositivos desta Lei Complementar fica sujeita a punição.

§ 1º Quando o infrator for o profissional responsável por projeto ou pela execução de serviços e obras de que trata este Plano Diretor, poderão ser aplicadas as seguintes penalidades:

- a) advertência;
- b) suspensão;
- c) exclusão do registro de profissional legalmente habilitado, existente na Departamento de Planejamento e Desenvolvimento Urbano;
- d) cassação da licença de execução dos serviços e obras;
- e) multa;
- f) embargo de obras;
- g) interdição de atividades.



PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

§ 2º O Prefeito Municipal representará ao Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura competente contra o profissional que, no exercício de suas atividades profissionais, violar dispositivos desta Lei Complementar e da legislação federal em vigor referente à matéria.

§ 3º Quando se verificar irregularidade em projeto ou na execução de serviços e obras, que resultem em advertência, multa, suspensão ou exclusão para o profissional, idêntica penalidade será imposta à firma a que pertença o profissional a quem esta lei imputa responsabilidade solidária com o mesmo.

§ 4º Quando o infrator for firma responsável pelo projeto e pela execução de serviços e obras, as penalidades aplicáveis serão iguais às especificadas nas alíneas do § 1º do presente artigo.

§ 5º As penalidades especificadas nas alíneas do § 1º do presente artigo são extensivas às infrações cometidas por administrador ou contratante de serviços e obras públicas ou instituições oficiais.

§ 6º Quando o infrator for proprietário dos serviços e obras, as penalidades aplicáveis serão as seguintes:

- a) advertência;
- b) cassação da licença de execução dos serviços e obras;
- c) multa;
- d) embargo de obras;
- e) interdição de serviços e atividades.

§ 7º As penalidades especificadas nas alíneas do parágrafo anterior serão aplicadas, igualmente, nos casos de infrações na execução de serviços e obras pertencentes a empresas concessionárias de serviços públicos federais, estaduais e municipais.

Art. 152 Verificada a infração a qualquer dispositivo desta Lei Complementar, será lavrado imediatamente, pelo servidor público competente, o respectivo auto, de modelo oficial, que conterà, obrigatoriamente, os seguintes elementos:

- I – dia, mês, ano, hora e lugar em que foi lavrado;
- II – nome do infrator, profissão, idade, estado civil, residência, estabelecimento ou escritório;
- III – descrição sucinta do fato determinante da infração e de pormenores que possam servir de atenuante ou de agravante;
- IV – dispositivo infringido;
- V – assinatura de quem o lavrou;
- VI – assinatura do infrator.

§ 1º Se o infrator recusar a assinar o auto de infração, tal fato deverá ser averbado no mesmo pela autoridade que o lavrou.

§ 2º A lavratura do auto de infração independe de testemunhas e o servidor público municipal que o lavrou assume inteiramente a responsabilidade pela mesma, sendo passível de penalidade, por falta grave, em caso de erros ou excessos.

§ 3º. O infrator terá o prazo de 15 (quinze) dias, a partir da data de intimação do auto de infração, para apresentar defesa, por requerimento dirigido ao Prefeito Municipal.



PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

Art. 153 É da competência do Prefeito a confirmação dos autos de infração e o arbitramento de penalidades.

Parágrafo único. Julgadas procedentes, as penalidades serão incorporadas ao histórico do profissional, do empresário, da pessoa jurídica e do proprietário infratores.

Art. 154 A aplicação de penalidades referidas neste Plano Diretor não isenta o infrator das demais penalidades que lhe forem aplicáveis pelos mesmos motivos e previstas na legislação federal, estadual e/ou municipal, nem da obrigação de reparar os danos resultantes da infração, na forma da legislação civil e/ou ambiental pertinentes.

CAPÍTULO XII

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 155 No prazo de 180 (cento e oitenta dias) contados da entrada em vigor desta Lei Complementar, o Prefeito Municipal, por decreto, regulamentará a aplicação das penalidades referidas nos arts. 138 a 141, os recursos cabíveis e respectivos julgamentos.

Art. 156 No prazo de até 02 (dois) anos da entrada em vigor deste Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, o Prefeito Municipal encaminhará ao Poder Legislativo os projetos de leis decorrentes da presente Lei Complementar.

Art. 157 As plantas referentes ao Zoneamento do Município, Zoneamento Urbano, Diretrizes do Sistema Viário, a relação de leis e normas citadas no Plano Diretor e o Diagnóstico Urbano/ Justificativa do Plano Diretor são parte integrante dessa Lei:

- I – Mapa 1 – Zoneamento do Município de Mogi Guaçu ;
- II – Mapa 2 – Anexo I – Diretrizes do Sistema Viário;
- III – Mapa 3 – Anexo II - Ciclovias;
- IV – Mapa 4 – Anexo III – Corredor de Ônibus;

Parágrafo único. O uso das plantas a que se refere este artigo constitui referência obrigatória para a elaboração de planos, programas e projetos, vedado o descumprimento dos respectivos limites físicos e de outras disposições aplicáveis deste Plano Diretor ou de legislação dele decorrente, e mudanças nos respectivos mapas sem autorização de acordo com esta Lei Complementar.

Art. 158 As plantas oficiais serão periodicamente revistas e atualizadas pelos órgãos e entidades da Administração Pública Municipal competentes, e aprovadas pelo Prefeito Municipal, mediante decreto, de acordo com as justificativas para tais alterações.

Parágrafo único. O Poder Executivo zelará pelo cumprimento das normas legais disciplinadoras das atividades dos profissionais e pessoas jurídicas sujeitos ao controle e fiscalização dos respectivos Conselhos Regionais e outras entidades profissionais representativas, com competência sobre aquelas atividades profissionais.



PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

Art. 159 Os dispositivos desta Lei Complementar serão interpretados a partir de seus objetivos específicos, autorizada a utilização dos meios e instrumentos legais para sua concretização em sentido estrito.

Art. 160 A revisão desta Lei Complementar será efetuada a qualquer tempo levando-se em conta o desenvolvimento da cidade ou circunstâncias imperiosas que necessitem da modificação do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, desde que sejam obedecidas todas as legislações sobre o tema, notadamente a realização de audiências públicas.

Art. 161 A Comissão Especial de Regulamentação de Diretrizes e Índices Urbanísticos será indicada pelo Senhor Prefeito, por Decreto devendo ser partícipes:

- a) O Secretário Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano;
- b) 01 membro da Secretaria Municipal de Obras e Viação;
- c) 01 membro da Secretaria Municipal de Agricultura, Abastecimento e Meio Ambiente;
- d) 01 membro da Faculdade Municipal “Prof. Franco Montoro”;
- e) 01 membro da Associação dos Engenheiros e Arquitetos da Região de Mogi Guaçu;
- f) 01 membro de Organização Não Governamental de Proteção ao Meio Ambiente.

§ 1º A Comissão Especial denominada “*Comissão Especial de Regulamentação de Diretrizes e Índices Urbanísticos*” tratará dos seguintes assuntos:

- a - Modificações dos índices urbanísticos;
- b - Avaliação de Recuos Frontais nas Zonas Residenciais (ZR), nas Zonas de Atividades Centrais (ZAC), nas Zonas Comerciais I, II (ZCO I e II), nas Zonas de Industrias Leves (ZIL), Zonas de Industrias Pesadas (ZIP), nas Zonas de Expansão Urbana I,II, III, IV (ZEX I, II, III, IV) e na Zona de Integração Urbana (ZIU);
- c - Implantação de Núcleos Urbanos Isolados (Zona Urbana Específica - ZUE);

§ 2º Especificamente no que se refere às alterações dos índices Urbanísticos, após o parecer da Comissão, e realização de audiências públicas, o Senhor Prefeito encaminhará ao Poder legislativo Projeto de Lei Complementar para aprovação das modificações.

Art. 162 O Poder Executivo elaborará, no prazo de até dois (02) anos a partir da data inicial de vigência deste Plano Diretor, em consonância com os princípios, diretrizes e objetivos nele estabelecidos, Plano Diretor de Proteção do Meio Ambiente e de Saneamento Ambiental.

Art. 163 Esta revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado recepiona toda legislação pré-existente que não conflitar com as disposições aqui contidas, bem como valida os atos praticados anteriormente a sua vigência, ressalvados os casos de ilegalidades e irregularidades que comprometam a aplicação desta Lei Complementar.

§ 1º Terão o prazo de doze (12) meses para adequar-se a esta Lei Complementar todos os que se encontrem em situação que conflite com as presentes determinações.

§ 2º Na ausência de nova lei específica, aplicam-se, no que couber, o que se encontrar fixado na legislação pré-existente, e por analogia, o disposto na legislação do Estado de São Paulo e na federal.



PREFEITURA DE MOGI GUAÇU-SP

GABINETE DO PREFEITO

Art. 164 Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação, onerando as despesas com sua execução por conta de dotações próprias consignadas em orçamento.

Art. 165 Ficam revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei Municipal nº 766, de 04/01/1971, mantidas por ora inalteradas no que não conflitarem com a presente Lei Complementar, as Leis de Edificações e de Loteamentos que integraram o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI) anteriormente em vigor, a Lei Municipal nº 968, de 05/12/2008 e a Lei Municipal nº 1.176 de 23 de dezembro de 2011.

Parágrafo único. Somente Lei Complementar especialmente destinada a alterar dispositivos deste Plano Diretor poderá fazê-lo, não se admitindo que outro diploma legal estabeleça regras distintas ou conflitantes ao assinalado neste Plano Diretor, ainda que para casos específicos.

Mogi Guaçu, 26 de Outubro de 2015. “Ano 138º da Fundação do Município, em 09 de Abril de 1877”.

ENGº WALTER CAVEANHA
PREFEITO

LUIS HENRIQUE BUENO CARDOSO
SEC. MUN. PLAN. DES. URBANO

Encaminhada à publicação na data supra.

BRUNO FRANCO DE ALMEIDA
CHEFE DE GABINETE DO PREFEITO