



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

GABINETE DO PREFEITO
construção e a transferência para a Municipalidade, através de escritura de doação, da faixa de terreno tecnicamente exigível para estradas municipais, conforme as prescrições desta Lei.

§ 4º A Prefeitura exercerá a fiscalização dos serviços e obras de abertura das estradas ou caminhos no território municipal, segundo as prescrições desta Lei.

Art. 99. A doação ao Município das faixas de terreno tecnicamente destinadas a estradas municipais nos termos fixados pela Prefeitura será feita 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. 100. A Prefeitura manterá organizado e atualizado o cadastro do sistema municipal de estradas municipais, para fins de construção, conservação, elaboração de projetos, planos e plantas, de coletas de dados necessários aos serviços administrativos ou às informações solicitadas e à divulgação.

Art. 101. Para efeito desta Lei, as vias de circulação municipal, nas áreas rurais, obedecerão às seguintes designações:

- I -- estradas vicinais;
- II -- estradas primárias;
- III - estradas secundárias;
- IV -- servidões.

§ 1º As designações estabelecidas no presente artigo têm por fim indicar a importância relativa das diversas vias de circulação municipais nas áreas rurais.

§ 2º As pistas de rolamento deverão obedecer às seguintes larguras:

- I -- estradas vicinais - 15,00m;
- II -- estradas primárias - 10,00m;
- III - estradas secundárias -- 8,00m;
- IV -- servidões -- 8,00m.

Art. 102. A nomenclatura das estradas vicinais, principais e secundárias terá a sigla MM correspondente ao nome oficial deste Município, justapondo-se um número para efeito de identificação.

Art. 103. As estradas municipais vicinais, primárias e secundárias serão especificadas através de decreto do Prefeito.

Parágrafo único. As especificações a que se refere o presente artigo figurarão no cadastro do sistema municipal de estradas.

Capítulo V



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

Do Transporte e do Trânsito

Art. 104. São objetivos da política de Planejamento e Mobilidade Urbana:

I – proporcionar as condições necessárias ao exercício da função de circular em veículos de boa qualidade, segurança e rapidez por todos os habitantes e usuários da cidade e em infraestrutura viária adequada para cada modalidade de transporte;

II – dar primazia ao transporte coletivo sobre o transporte individual;

III - ampliar a integração do transporte público coletivo de passageiros nos seus diversos modos;

IV - promover a integração regional;

Art. 105. O Poder Executivo Municipal aplicará as seguintes diretrizes relativas a Planejamento e Mobilidade Urbana:

I - melhorar, ampliar e consolidar o sistema de transporte público coletivo de passageiros em Mogi Mirim, buscando a consolidação da integração com os municípios vizinhos;

II - promover 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 portadoras de necessidades especiais, em conformidade com a norma NBR 9050 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, que dispõe sobre a acessibilidade às edificações, ao mobiliário, aos espaços e equipamentos urbanos e de acordo com a Lei Municipal nº 2.222/91;

III - proteger os cidadãos nos seus deslocamentos a pé por meio de ações educativas integradas que enfatizem a prioridade para o respeito ao pedestre em face do tráfego de veículos automotores.

Art. 106. São objetivos para o transporte e o trânsito:

I – a melhoria da circulação e do transporte urbano, proporcionando deslocamentos intra e interurbanos que atendam às necessidades da população;

II – dar prioridade ao transporte coletivo sobre o transporte individual;

III – tornar mais homogênea a acessibilidade em toda a área urbanizada da cidade;

IV - aumentar a acessibilidade e mobilidade da população de baixa renda;

V – proporcionar maior segurança e conforto aos deslocamentos de pessoas e bens, com redução dos tempos e custos;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

VI - reduzir a ocorrência de acidentes e mortes no trânsito;

VII - tornar o sistema de transporte coletivo um provedor eficaz e democrático de mobilidade e acessibilidade urbana;

VIII - adequar o sistema viário, tornando-o mais abrangente e funcional, especialmente nas áreas de urbanização incompleta, visando a sua estruturação e a ligação interbairros;

IX - ampliar e melhorar as condições de circulação de pedestres e de grupos específicos, como idosos, pessoa com deficiência e crianças;

X - garantir a universalidade do transporte público;

XI - garantir o abastecimento, distribuição de bens e escoamento da produção do Município, equacionando o sistema de movimentação e armazenamento de cargas, de modo a reduzir seus impactos sobre a circulação de pessoas e o meio ambiente;

XII - vincular o planejamento à implantação da infraestrutura física de circulação e de transporte público;

XIII - ampliar e aperfeiçoar a participação comunitária na gestão, fiscalização e controle do sistema de transporte;

XIV - a melhoria da ligação do Município com outras localidades.

Art. 107. O Poder Executivo Municipal adotará as seguintes diretrizes relativas ao transporte e o trânsito que permitam gradativamente:

I - articular todos os meios de transporte que operam no Município em uma rede única, integrada física e operacionalmente;

II - priorizar a circulação do transporte coletivo sobre o transporte individual na orientação dos sistemas viários e de transporte;

III - adequar a oferta de transporte à demanda, compatibilizando seus efeitos indutores com os objetivos e diretrizes de uso e ocupação do solo, contribuindo, em especial, para a requalificação dos espaços urbanos e fortalecimento de centros e bairros;

IV - restringir o trânsito de passagem em áreas residenciais;

V - implantar soluções para a travessia de pedestres, com segurança, nas vias expressas;

VI - dar tratamento urbanístico adequado às vias, de modo a garantir a segurança dos cidadãos e a preservação do patrimônio histórico, ambiental, cultural, paisagístico, urbanístico e arquitetônico;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

GABINETE DO PREFEITO

diretrizes urbanísticas desta Lei;

VII – compatibilizar a legislação existente com as

VIII – incentivar e apoiar o uso de tecnologias veiculares que reduzam a poluição ambiental e elevem as condições de conforto e segurança dos passageiros e transeuntes;

IX - garantir a acessibilidade a todos os espaços públicos.

Art. 108. O Poder Executivo Municipal adotará ações estratégicas relativas ao transporte e ao trânsito que permitam, gradativamente:

I – implantar o sistema municipal de ônibus reorganizado e racionalizado;

II – implantar corredores para os deslocamentos de coletivos, conforme demanda de transporte, capacidade e função da via;

III – criar programa de adaptação dos logradouros para melhorar as condições de circulação de pedestres e de grupos específicos, como idosos, pessoa com deficiência e crianças, atendendo a Lei Municipal nº 2.222/91;

IV – promover a adequação da frota de transporte coletivo às necessidades de passageiros portadores de necessidades especiais;

V - implantar semáforos sonoros nos principais cruzamentos viários da Cidade, para a segurança da locomoção dos deficientes visuais;

VI – regulamentar a circulação de ônibus fretados;

VII – operar o sistema viário priorizando o transporte coletivo respeitadas as peculiaridades das vias de caráter eminentemente residencial;

VIII – implantar novas vias ou melhoramentos viários em áreas em que o sistema viário se apresente insuficiente, em função do transporte coletivo;

IX – estabelecer programa de recuperação e conservação do sistema viário, de forma a incorporar tecnologia que contribua para a melhoria de qualidade ambiental;

X – disciplinar a oferta de locais de estacionamento, em áreas públicas e privadas, de modo compatível com as propostas de uso e ocupação do solo, sistema viário e as condições ambientais;

XI – implantar plano para o monitoramento, regulação e controle da movimentação de cargas, bens e serviços;

XII – rever o conjunto das Leis de melhoramentos viários;

XIII – criar legislação de polos geradores de tráfego, condicionando a aprovação de empreendimentos a uma análise regionalizada dos impactos e à execução de obras que mitiguem impacto;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

GABINETE DO PREFEITO

XIV – ampliar o sistema de ciclovias, atendendo às características físicas da cidade e o crescente fluxo dessa modalidade de transporte;

XV – implantar programa de educação de trânsito junto às escolas do município;

XVI – implantar gradativamente em cada ponto de ônibus, com iluminação, indicações sobre o serviço prestado, a saber, horário, frequência, número da linha, além de abrigo padronizado para os usuários;

XVII – estudos técnicos para implantação de terminal de ônibus urbano ou pontos distribuídos em área central da cidade;

XVIII - prolongamento da Av. Brasil;

Kubitschek de Oliveira;

XX - pavimentação da Rua Antonio Tavares Leite (Distrito Industrial), da Rua Linha da Penha, Rod. Elzio Mariotoni;

XXI - adequação da Rua Conde de Parnaíba e Rua XV de novembro;

XXII - ligação do Bairro da Saúde com o Bairro Santa Cruz pela área do antigo aeroclube;

XXIII - abertura de Av. Marginais às SP 340 e SP 147;

XXIV - recuperação de pontes rurais;

XXV – execução de pontes na área urbana conforme diretrizes viárias constantes no Anexo 04.

Capítulo VI Do Patrimônio Histórico

Art. 109. São objetivos da política de preservação do patrimônio histórico:

I – a preservação e a valorização do legado cultural da cidade para as presentes e futuras gerações;

II – a compatibilidade do patrimônio arquitetônico com usos compatíveis em face da política de preservação estabelecida nesta Lei;

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

§ 1º Faz parte desta lei o Anexo 07 que delimita o Centro Histórico da cidade onde todos os projetos de construção, reforma ou demolição para imóveis lançados



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

GABINETE DO PREFEITO
junto ao Cadastro Técnico Municipal anterior a 1965, ou lindeiros a imóveis lançados anterior a 1965 deverão passar por análise do CEDOCH – Joaquim Firmino de Araújo Cunha antes de sua aprovação.

§ 2º Para os fins previstos neste artigo, o Poder Executivo providenciará a elaboração do Plano de Preservação do Patrimônio Cultural de Mogi Mirim, que incluirá além do Centro Histórico, perímetro urbano e rural do município, dentro do prazo de dois anos a partir da vigência desta Lei, contendo:

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

II - as diretrizes específicas para a gestão do patrimônio a ser preservado, prevendo:

- a) as compensações e estímulos à preservação;
- b) os instrumentos para a preservação.

Capítulo VII Dos Equipamentos Sociais

Art. 110. A gestão do uso dos imóveis públicos tem como objetivo:

I - a destinação de forma apropriada e eficiente, levando em consideração suas potencialidades e limitações de uso e acesso;

II - a distribuição no território de forma democrática e homogênea, priorizando áreas com população carente e maior demanda de serviços públicos.

Art. 111. O Poder Executivo adotará as seguintes diretrizes para a gestão dos imóveis públicos:

I - implantar um sistema de banco de dados com o cadastramento de todos os imóveis públicos, contendo sua situação de utilização atual, proposta de ampliações futuras, capacidade de atendimento e população atendida;

II - promover sua adequada distribuição no território de forma que a distância percorrida pela população atendida não seja superior a 750 metros.

Capítulo VIII Do Banco de Terras Públicas

Art. 112. O banco de terras públicas é composto pelo sistema de áreas livres públicas, pelos imóveis incorporados ao patrimônio público por meio de desapropriação, do exercício do direito à preempção e por quaisquer outros instrumentos e sua destinação deve assegurar e priorizar o atendimento do interesse coletivo sobre o interesse individual em consonância com os princípios constitucionais da função social da cidade e da propriedade.

Art. 113. O objetivo do banco de terras públicas consiste em suprir as demandas de instalações para equipamentos públicos, comunitários e de uso comum do



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

GABINETE DO PESSOAL de políticas de habitação popular e de demais instalações de interesse público que o Poder Executivo julgar pertinente.

Art. 114. O Poder Executivo, a fim de garantir a manutenção do banco de terras públicas, deve:

I - promover a formação de estoque de terrenos para viabilização de programas habitacionais e de implantação de infraestrutura municipal;

II - manter cadastro atualizado de áreas não edificadas, não utilizadas ou subutilizadas;

III - viabilizar a troca de imóveis que se encontram sob o domínio do poder público municipal por outros de maior interesse quando da necessidade da implantação de equipamentos urbanos que visem ao atendimento das demandas apresentadas pela coletividade.

Parágrafo único. Compete à Secretaria de Planejamento e Mobilidade Urbana, juntamente com as respectivas Secretarias interessadas, definir as áreas de implantação e seus respectivos usos para todos os programas da administração municipal.

Título IV **Do Ordenamento do Território**

Capítulo I **Da Disciplina de Uso e Ocupação do Solo**

Seção I **Do Macrozoneamento Territorial**

Art. 115. O território municipal fica dividido em duas macrozonas com o objetivo de controlar e direcionar o adensamento e ocupação urbana, adequando-a à infraestrutura disponível, bem como com às características de ocupação distintas e complementares, conforme delimitado no Anexo 1 a esta Lei:

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

II - Macrozona Rural: abrange toda a área definida pelos limites de município excetuando-se a área urbana.

Seção II **Da Macrozona Urbana**

Art. 116. A Macrozona Urbana é subdividida nas zonas a seguir enumeradas conforme delimitadas no Anexo 02 desta Lei:

I - Zona Predominantemente Residencial 01 – ZPR01;

II - Zona Predominantemente Residencial 02 – ZPR02;

III – Zona de Integração Urbano Rural – ZIUR;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

IV - Zona Predominantemente Comercial 01 - ZPC 01;

V - Zona Predominantemente Comercial 02 - ZPC 02;

VI - Zona Exclusivamente Residencial - ZER;

VII - Zona Predominantemente Industrial - ZEI;

VIII - Zona de Núcleos Urbanos Isolados - ZNUI;

IX - Zona de Ocupação Urbana Prioritária - ZOUP;

X - Zona de Expansão Urbana - ZEU;

XI - Zona de Integração Urbana - ZIU;

XII - Zona Especial de Interesse Social 01 - ZEIS 01;

XIII - Zona Especial de Interesse Social 02 - ZEIS 02;

XIV - Zona Especial de Interesse Ambiental 01-ZEIA 01;

XV - Zona Especial de Interesse Ambiental 02-ZEIA 02;

XVI - Zona Especial de Interesse Ambiental 03-ZEIA 03;

XVII - Zona Especial de Interesse Ambiental 04-ZEIA 04;

XVIII - Zona Especial de Interesse Ambiental 05-ZEIA 05;

XIX - Zona de Interesse Ambiental - ZIA.

Parágrafo único. Ficam definidas como Zona de Interesse Ambiental as áreas delimitadas no anexo 03 para os fins definidos na Lei Complementar nº 242/2010 que exclui da apuração do valor venal as áreas de interesse ambiental.

Seção III

Zona Predominantemente Residencial 01

Art. 117. Zona Predominantemente Residencial 01 é permitido o uso residencial unifamiliar e multifamiliar e os usos destinados ao comércio local e institucional compatíveis com o uso residencial.

Parágrafo único. O Poder Executivo adotará as seguintes diretrizes para a Zona Predominantemente Residencial 01:

I - incentivar a ocupação dos lotes e glebas ociosos para aproveitamento da infraestrutura urbana instalada;

II - qualificar a urbanização existente mediante o aumento da oferta de equipamentos, serviços públicos e infraestrutura urbana;



GABINETE DO PREFEITO

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

ambientalmente frágeis;

III - garantir a preservação e o uso sustentável de áreas

melhoria do sistema viário.

Seção IV

Zona Predominantemente Residencial 02

Art. 118. Na Zona Predominantemente Residencial 02 é permitido o uso residencial unifamiliar e multifamiliar, os usos destinados ao comércio e serviços locais e diversificados, institucionais e industriais compatíveis com o uso residencial.

Art. 119. O Poder Executivo adotará as seguintes diretrizes para a Zona Predominantemente Residencial 02:

I - qualificar a urbanização existente mediante o aumento da oferta de equipamentos, serviços públicos e infraestrutura urbana;

II - garantir a preservação e o uso sustentável de áreas ambientalmente frágeis;

III - viabilizar a instalação de pequenas e médias indústrias compatíveis com o uso residencial;

IV - garantir a adequação das novas instalações industriais às condições urbanas locais;

V - integrar bairros isolados, a partir da reorganização e melhoria do sistema viário.

§ 1º O Poder Executivo exigirá a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança e o cumprimento de suas exigências mitigadoras, assim como o licenciamento por parte de todos os órgãos competentes, para a aprovação de projetos de instalação industrial em Zona Predominantemente Residencial 02.

§ 2º O Estudo de Impacto de Vizinhança deverá ser regulamentado por legislação municipal específica.

Seção V

Zona Predominantemente Comercial 01

Art. 120. Na Zona Predominantemente Comercial 01 é permitido o uso predominantemente comercial e os demais usos desde que compatíveis com o uso comercial.

Art. 121. O Poder Executivo adotará as seguintes diretrizes para a Zona Predominantemente Comercial 01:

I - manter a atual oferta de infraestrutura urbana, serviços e equipamentos públicos;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

GABINETE DO PREFEITO

II - garantir a oferta de transporte público com fluidez;

III - reorganizar o tráfego nas vias públicas, ampliando, onde possível e/ou necessário, a capacidade das principais ruas e avenidas;

IV - priorizar a circulação de pedestres nas vias onde se concentram atividades comerciais.

Parágrafo único. O Poder Executivo exigirá a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança e o cumprimento de suas exigências mitigadoras, assim como o licenciamento por parte de todos os órgãos competentes, para a aprovação de projetos de instalação comercial e de serviço em Zona Predominantemente Comercial 01.

Seção VI

Zona Predominantemente Comercial 02

Art. 122. A Zona Predominantemente Comercial 02 abrange as áreas definidas pelas seguintes ruas e avenidas: Av. Expedito Quartieri, Rua Padre Roque, Marginais das Rodovias que cortam o Município, Rua Antônio Moreno Peres, Rodovia Dep. Nagib Chaib, Rodovia Elzio Mariotoni, Av. Juscelino Kubitschek de Oliveira, Av. Brasil, Rua Santa Cruz, Av. Adib Chaib, Rodovia Eng. João Toselo - SP 147, Av. Pedro Botesi, Av. 22 de Outubro, Rua Santos Dumont, Rua Luiz Gonzaga Guerreiro, Rodovia Luiz Gonzaga de Amoedo Campos, Rua do Mirante, Av. da Saudade, Av. Santo Antonio, Rua Humaitá, Rua João Mantovani, Rua Rio de Janeiro, Rua do Tucura, Av. Alcindo Barbosa, Av. Ammucce Truffi, Av. Antonio Carlos de Oliveira, Av. da Saúde, Av. Luiz Gonzaga de Amoedo Campos, Rua Campo Grande, Rua Benedita Mano Schincariol, Rua Comanche, Av. Atlântico, Av. Alfredo Otávio Milano, Rua São Miguel, Rua Silvio Brunialti, Rua Retirada da Laguna.

Art. 123. Os lotes que tiverem testada para as ruas e avenidas mencionadas no artigo anterior ficam enquadrados na Zona Predominantemente Comercial 02.

Art. 124. O Poder Executivo adotará as seguintes diretrizes para a Zona Predominantemente Comercial 02:

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 preservação e o uso sustentável de áreas ambientalmente frágeis;

V - ampliar o padrão das vias, ampliando as áreas destinadas aos pedestres.

Seção VII

Zona Exclusivamente Residencial



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

GABINETE DO PREFEITO

Art. 125. Na Zona Exclusivamente Residencial é permitido somente o uso exclusivamente residencial e abrangem bairros, loteamentos, condomínios horizontais e verticais nos termos delimitados no mapa 02 anexo, admitido excepcionalmente o uso institucional.

§ 1º A construção de condomínios verticais na ZER deverá atender todas as exigências previstas na Lei Municipal nº 1.641/87.

§ 2º fica permitida a instalação atividades através da qual não haja atendimento ao cliente no local, não haja carga e descarga, não produza qualquer tipo de poluição, ou seja, atividades que necessitam apenas de um endereço para correspondência.

Art. 126. Ficam enquadrados na Zona Exclusivamente Residencial os seguintes loteamentos e condomínios: Condomínio Morro Vermelho, Condomínio Residencial Nazaré, Condomínio Silva Matta, Condomínio Santa Mônica, Condomínio Santa Úrsula, Chácara Ypê, Residencial Jequitibás, Jardim Murayama I, Jardim Murayama II, Jardim Santa Helena, Jardim Brasília, Jardim Panorama, Jardim Patrícia, Jardim 31 de Março, Jardim Itapema, Jardim São Vitor, Residencial Salvato, Portal Luiza, Jardim Primavera, Jardim Frei Emiliano, Jardim Anselmo Lopes Bueno, Jardim Elite, Condomínio Costa Azul, Jardim Embaixador, Jardim Alvorada, Jardim Colina, Condomínio Fazenda Paineiras, Condomínio Residencial Portal do Lago, Residencial Vila Toscana, Morro Vermelho II e parte do Residencial do Bosque.

§ 1º Novos loteamentos e condomínios poderão ser enquadrados em Zona Exclusivamente Residencial, mediante decreto do Prefeito, desde que atendidas às diretrizes definidas pela Secretaria de Planejamento e Mobilidade Urbana.

§ 2º As vias no bairro Jardim Longato deverão ter recuo frontal de no mínimo 4,00 m (quatro) metros.

Art. 127. O Poder Executivo adotará as seguintes diretrizes para a Zona Exclusivamente Residencial:

I - não permitir que a implantação de edificações, loteamentos e condomínios residenciais comprometa manutenção da qualidade urbanística do seu entorno e a continuidade das áreas urbanas públicas;

II - garantir a preservação e o uso sustentável de áreas ambientalmente frágeis.

Art. 128. É proibida a implantação de edificações, loteamentos e condomínios residenciais em áreas externas ao perímetro urbano oficial.

Seção VIII Zona Predominantemente Industrial

Art. 129. Na Zona Predominantemente Industrial é permitida a instalação de atividades industriais de pequeno, médio e grande porte, assim como serviços relacionados à atividade industrial, com a infraestrutura adequada ao transporte de carga e passageiros, ao fornecimento de energia e às comunicações, bem como com a execução de medidas adequadas destinadas a ampliar a oferta dessa infraestrutura em função da redefinição das demandas locais e reduzir ao máximo possível a poluição, a prevenir e a reparar eventuais danos ambientais.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

GABINETE DO PREFEITO

Parágrafo único. O Poder Executivo pode utilizar instrumentos de política urbana que incentivem a instalação de novas unidades produtivas na Zona Predominantemente Industrial.

Seção IX

Zona de Núcleos Urbanos Isolados

Art. 130. Na Zona de Núcleos Urbanos Isolados, localizada em área distante da área urbanizada central do Município e delimitada no mapa 02 anexo a esta lei, é permitida a instalação de usos mistos, mantidos os atuais índices de densidade demográfica.

Parágrafo único. O Poder Executivo aplicará na zona a que se refere este artigo parâmetros e índices urbanísticos destinados a restringir o crescimento e adensamento desses núcleos, bem como o impacto sobre a organização espacial e produtiva do meio rural (Martim Francisco) e sobre o meio ambiente (Cachoeira de Cima).

Art. 131. O Poder Executivo adotará as seguintes diretrizes para a Zona de Núcleos Urbanos Isolados:

I – manter os atuais índices de densidade demográfica;

II - manter a atual oferta de infraestrutura urbana, serviços e equipamentos públicos;

III - garantir a preservação e o uso sustentável de áreas ambientalmente frágeis;

IV - garantir a oferta de transporte coletivo público de passageiros;

V – permitir, nos casos previstos nesse Plano Diretor, a implantação de comércio e serviços diversificados relacionados ao turismo, lazer e esportes.

Parágrafo único. O Poder Executivo aplicará na zona a que se refere este artigo parâmetros e índices urbanísticos destinados a restringir o crescimento e adensamento desses núcleos, bem como o impacto sobre a organização espacial e produtiva do meio rural (Martim Francisco) e sobre o meio ambiente (Cachoeira de Cima).

Art. 132. A implantação de novos núcleos urbanos isolados em áreas rurais depende de autorização legislativa específica, ouvido o Conselho Municipal de Política e Desenvolvimento Urbano e atenderá às seguintes condições:

I - atender às diretrizes e normas específicas previstas nesta Lei para a implantação de chácaras de recreio;

II - atender às diretrizes definidas previamente pela Secretaria de Planejamento e Mobilidade Urbana, especialmente no que diz respeito à acessibilidade e sistema viário;

III – lotes mínimos de 2000 m²;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

GABINETE DO PREFEITO

IV - o projeto, a implantação e a manutenção de todas as redes de infraestrutura urbana básica deverão ser executadas sob a responsabilidade do empreendedor, de acordo com a legislação vigente;

V - a aprovação do projeto e a autorização legislativa específica ficam condicionadas à realização prévia de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), e quando necessário, de Estudo de Impacto Ambiental e respectivo Relatório de Impacto Ambiental (EIA-RIMA) e à assinatura de Termo de Ajustamento de Conduta pelo empreendedor responsável, por meio do qual assume a obrigação de executar adequadamente todas as medidas, providências e obras mitigadoras exigidas de modo a impedir agressões e condutas lesivas ao meio ambiente e prejudiciais ao contexto econômico e social de seu entorno.

Seção X

Zona de Ocupação Urbana Prioritária

Art. 133. A Zona de Ocupação Urbana Prioritária é composta pelos vazios urbanos localizados no interior do perímetro urbano oficial do município.

Parágrafo Único. O Poder Executivo utilizará os instrumentos jurídicos, urbanísticos e tributários autorizados no Estatuto da Cidade e nesta Lei para induzir a ocupação prioritária desses vazios urbanos para adequado aproveitamento da infraestrutura urbana instalada.

Art. 134. O Poder Executivo adotará as seguintes diretrizes para as Zonas de Ocupação Urbana Prioritária delimitadas no Anexo 2 desta Lei:

I - induzir a ocupação dos vazios urbanos;

II - induzir o aproveitamento da infraestrutura urbana existente, evitando sua ociosidade;

III - integrar bairros atualmente isolados;

IV - impedir a urbanização dispersa;

V - estabelecer a conexão entre o sistema viário de loteamentos vizinhos.

Seção XI

Zona de Expansão Urbana

Art. 135. As Zonas de Expansão Urbana são as áreas, delimitadas no Anexo 2 desta Lei destinadas à expansão urbana do município de Mogi Mirim para além de seu perímetro urbano oficial.

Art. 136. O Poder Executivo adotará como diretriz para as Zonas de Expansão Urbana a integração, a partir da definição de diretrizes específicas para ocupação, entre as novas frentes de urbanização e os tecidos urbanos consolidados em seu entorno.

Parágrafo Único. A Zona de Expansão Urbana localizada ao longo da Rod. Ademar Pereira de Barros - SP 340 será destinada a implantação de indústrias,



GABINETE DO PREFEITO
grandes comércios e prestadores de serviço, além de empreendimentos habitacionais com lotes com área mínima de 500,00 m².

Seção XII

Zona de Integração Urbana

Art. 137. As Zonas de Integração Urbana são as áreas delimitadas Anexo 2 desta Lei destinadas à qualificação e integração entre a malha urbana do município de Mogi Mirim e a malha urbana do município de Mogi Guaçu, nas quais a urbanização fica sujeita à aprovação prévia de projetos urbanísticos específicos a serem implantados em consonância com os princípios, objetivos, diretrizes e normas desta Lei.

Art. 138. O Poder Executivo adotará como diretriz para a Zona de Integração Urbana a integração e a definição de diretrizes de ocupação específicas, entre os tecidos urbanos dos municípios de Mogi Mirim e Mogi Guaçu.

Seção XIII

Zona Especial de Interesse Ambiental 01

Art. 139. As Zonas Especiais de Interesse Ambiental 01 ficam definidas como APA – Área de Proteção Ambiental – em acordo com a conceituação definida pela Lei Federal 9.985/2000.

§ 1º Ficam definidas as seguintes áreas como Zonas Especiais de Interesse Ambiental 01: a área do Horto Florestal em sua totalidade e a região da várzea do rio Mogi Mirim conforme Anexo 03.

§ 2º Ficam definidas para essas áreas as diretrizes estabelecidas por esse Plano Diretor relativas à política ambiental e proteção da paisagem, assim como as diretrizes e limitações de uso e ocupação definidas pela legislação federal citada.

§ 3º O manejo da Unidade de Conservação deverá atender às disposições do Plano de Manejo e as exigências legais compulsórias previstas na Lei Federal nº 9.985/2000.

Seção XIV

Zona Especial de Interesse Ambiental 02

Art. 140. As Zonas Especiais de Interesse Ambiental 02 ficam definidas como APP – Área de Preservação Permanente – em acordo com a conceituação definida pela Lei Federal 9.985/2000 ou como Área de Proteção Ambiental (APA), podendo receber plano de aproveitamento ambiental, educacional, cultural e/ou turístico/lazer, a ser aprovado pela Secretaria de Sustentabilidade Ambiental.

§ 1º Ficam definidas as seguintes áreas como Zonas Especial de Interesse Ambiental 02: a área da Vozoroca Anexo 3.

§ 2º Ficam definidas para essas áreas as diretrizes estabelecidas por esse Plano Diretor relativas à política ambiental e proteção da paisagem, assim como as diretrizes e limitações de uso e ocupação definidas pela legislação federal e estadual.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

Gabinete do Prefeito

de proteção em conformidade com o Código Florestal – Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012 em Resolução 303/2002 do CONAMA.

§ 3º No entorno da Voçoroca deverá ser prevista uma faixa de proteção em conformidade com o Código Florestal – Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012 em Resolução 303/2002 do CONAMA.

§ 4º A Secretaria de Sustentabilidade Ambiental poderá aprovar plano de aproveitamento ambiental, educacional, cultural, turístico e de lazer para a área da Voçoroca, com a constituição de Parque Ecológico e elementos pertinentes, situação em que a área será considerada como APA.

§ 5º Para fins de aprovação de qualquer edificação a ser construída em lote localizado em uma faixa de até 100 metros da borda da Voçoroca deverá ser exigido sondagem do terreno, projeto de fundação e projeto estrutural, acompanhados das respectivas ART.

Seção XV Zona Especial de Interesse Ambiental 03

Art. 141. As Zonas Especiais de Interesse Ambiental 03 ficam definidas como RPPN — Reserva Particular do Patrimônio Natural — em acordo com a conceituação definida pela Lei Federal 9.985/2000.

§ 1º Ficam definidas como Zona Especial de Interesse Ambiental 03: área das lagoas e de entorno das jazidas de minério de argila situadas no bairro das Piteiras, a área da Pedreira Degrava; a área à montante do córrego de contribuição do Lago Lavapés, a área localizada na divisa da SP 147 com o parque industrial e sua área urbanizada envoltória; e o fundo de vale do córrego formador do Lago Lavapés localizado no Jardim Maria Beatriz, vale do Córrego Santo Antônio até a Rodovia SP 340 e área na Vila Dias / Mirante nas proximidades da linha férrea, de acordo Anexo 03.

§ 2º Ficam definidas, para essas áreas, as diretrizes estabelecidas por esse Plano Diretor relativas à política ambiental e proteção da paisagem, assim como as diretrizes e limitações de uso e ocupação definidas pela legislação federal citada.

§ 3º As condições que definirão a utilização dessas áreas pela população do município serão estabelecidas através de acordo entre o poder público e seus proprietários.

Seção XVI Zona Especial de Interesse Ambiental 04

Art. 142. As Zonas Especiais de Interesse Ambiental 04 são áreas que possuem recursos ambientais significativos, nas quais predomina o uso institucional.

§ 1º Fica definida como Zona Especial de Interesse Ambiental 04: a área ocupada pela FATEC, a área ocupada pela Gerência de Limpeza Pública e Complexo Lavapés (vide anexo 03) e a várzea localizada junto à Rua Armando Taraschi, na Chácara São Marcelo.

§ 2º Ficam definidas para essas áreas todas as diretrizes estabelecidas por esse Plano Diretor relativas à política ambiental e proteção da paisagem.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

Gabinete do Prefeito

§ 3º Nessas áreas será permitida a ampliação das áreas institucionais existentes, desde que os projetos atendam todas as exigências dos órgãos ambientais competentes e análise prévia feita pela Secretaria de Sustentabilidade Ambiental.

Seção XVII

Zona Especial de Interesse Ambiental 05

Art. 143. As Zonas Especiais de Interesse Ambiental 05 são áreas que possuem recursos ambientais significativos, passíveis de sofrerem degradação da qualidade ambiental em função da urbanização irregular que as envolve.

§ 1º Fica definida como Zona Especial de Interesse Ambiental 05 a várzea do Córrego do Boa localizada no loteamento Parque das Laranjeiras (vide Anexo 03).

§ 2º Ficam definidas para essa área todas as diretrizes estabelecidas por esse Plano Diretor relativas à política ambiental e proteção da paisagem.

§ 3º No Plano de Urbanização da ZEIS 01 Parque das Laranjeiras deverão ser previstas diretrizes, ações estratégicas e projetos que viabilizem o desenvolvimento urbano sustentável do local.

Seção XVIII

Zona de Integração Urbano Rural

Art. 144. A Zona de Integração Urbano Rural, é composta pelas áreas delimitadas Anexo 02 desta Lei, destinadas ao parcelamento do solo na região da Represa da Cachoeira de Cima, visando à proteção dos mananciais hídricos ali existentes, as quais, quando da urbanização, ficam sujeitas a aprovação prévia, pela Secretaria de Planejamento e Mobilidade Urbana, dos projetos urbanísticos específicos a serem implantadas em consonância com os princípios, objetivos, diretrizes e normas desta Lei.

Parágrafo único. O módulo mínimo para esta Zona de Integração Urbano Rural, é de 20.000m², devendo ser submetido à Secretaria de Planejamento e Mobilidade Urbana para diretrizes, inclusive as de sistema viário.

Capítulo II

Das Zonas Especiais de Interesse Social

Seção I

Definições Gerais

Art. 145. As Zonas Especiais de Interesse Social são áreas urbanas passíveis de regularização, ocupadas por população de baixa renda ou não, sujeitas a normas especiais de urbanização, uso, ocupação do solo e edificação com vistas a permitir a regularização urbanística e fundiária e melhoria das condições de moradia, de saneamento básico e do meio ambiente, bem como áreas urbanas pré-definidas como estoque fundiário para novos empreendimentos habitacionais de interesse social. As Zonas de Especiais de Interesse Social serão divididas em duas zonas distintas, as ZEIS 01 e a ZEIS 02.

Parágrafo único. A regularização urbanística e fundiária mencionada no caput deste artigo será promovida com base em projeto urbanístico específico.



GABINETE DO PREFEITO

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

PROJ. N° 1027/15

POLÍA N° 76

Art. 146. As Zonas Especiais de Interesse Social 01 abrangem, entre outras situações de irregularidade urbanística:

I - loteamentos irregulares nos quais se faz necessária a regularização urbanística, ambiental e jurídica com a complementação da infraestrutura urbana ou dos equipamentos comunitários e a recuperação ambiental;

II - terrenos não edificados, subutilizados ou não utilizados necessários para a implantação de programas habitacionais de interesse social ou equipamentos públicos;

III - terrenos públicos ou particulares ocupados informalmente e moradias precárias nos quais seja necessária a reurbanização, a recuperação edilícia e a consolidação jurídica da posse ou domínio da terra.

Art. 147. Ficam instituídas as seguintes Zonas Especiais de Interesse Social, 01 delimitadas no Anexo 02 desta Lei:

I - Loteamento Boa Vista, definido pelo Processo n° 3554/05;

II - Chácara Santa Rita, definido pelo Processo n° 4214/05;

III - Parque das Laranjeiras, definido pelo Processo n° 1861/05;

IV - Chácara Areião, definido pelo Processo n° 4224/05;

V - Jardim Carlos Gomes, definido pelo Processo n° 3881/05;

VI - Loteamento Domenico Bianchi, definido pelo Processo n° 2578/05;

VII - Loteamento Domenico Bianchi II, definido pelo Processo n° 6516/06;

VIII - Loteamento Antonio Alves Campos, definido pelo Processo n° 4267/06;

IX - Loteamento Domenico Bianchi III, definido pelo Processo n° 2204/13;

X - Jardim Santa Isabel, definido pelo Processo n° 4210/05;

XI - Chácara Santa Dionísia, definida pelo Processo n° 4208/05.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

Art. 148. Constituem objetivos das Zonas Especiais de

GABINETE DO PREFEITO
Interesse Social:

I – o reconhecimento da diversidade de ocupações existentes na área urbana do município e de parte integrante da cidade ocupada por população em moradias precárias, como loteamentos irregulares e áreas ocupadas informalmente, para assegurar o usufruto de seu direito a moradia digna;

II – a execução de planos de urbanização destas áreas com base em padrões urbanísticos especiais para essas ocupações, seguindo sempre que possível o zoneamento das áreas envoltórias da ZEIS em questão;

III – garantir uma abordagem técnica, legal e política completa sobre diferentes contextos, a partir da elaboração de projetos específicos para cada área;

IV – a regularização urbanística e fundiária;

V – a implantação de serviços públicos e infraestrutura urbana em locais desprovidos desses equipamentos;

VI – a ampliação e a ordenação da oferta de terras no mercado para população de baixa renda, reduzindo seu preço;

VII – a indução do uso e ocupação das áreas urbanas não edificadas, não utilizadas e subutilizadas para habitação de interesse social ou outros usos socialmente relevantes, de modo a cumprir a função social da propriedade urbana e coibir seu uso exclusivamente especulativo.

Art. 149. O Poder Executivo adotará as seguintes diretrizes para as Zonas Especiais de Interesse Social:

I – promover, com a participação das comunidades envolvidas, a regularização urbanística e fundiária de áreas urbanas ocupadas irregularmente ou por moradias precárias;

II – utilizar a concessão especial de uso para fins de moradia não onerosa, de forma individual ou coletiva, de acordo com a Medida Provisória 2220/01;

III – utilizar a concessão de direito real de uso, não onerosa, firmada por prazo determinado, prorrogável por igual período, na hipótese de impossibilidade de utilização da concessão especial de uso para fins de moradia;

IV – utilizar, no que couber, dentre outros, os instrumentos jurídicos e políticos previstos no inciso V do artigo 4º da Lei Federal 10.257/2001;

V – promover a responsabilização civil, administrativa e criminal dos responsáveis por loteamentos irregulares ou clandestinos independentemente da regularização urbanística e fundiária.

Art. 150. Os promotores e/ou proprietários de loteamentos irregulares ou clandestinos deverão arcar com os custos de elaboração e implantação do Plano de



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

GABINETE DO PREFEITO

Urbanização das áreas a serem regularizadas, assim como os de instalação da infraestrutura urbana básica, nos termos dos artigos, 2º, 3º, 4º e 40 da Lei Federal nº 6.766, de 19/12/1979, com as modificações introduzidas pela Lei Federal nº 9.785, de 29/01/1999, da Lei Complementar nº 01/90 e dos procedimentos e providências administrativas e judiciais e extrajudiciais pertinentes, nos termos do Programa Cidade Legal do Governo Estadual.

Art. 151. É obrigatória a elaboração e a execução de um Plano de Urbanização para cada uma das Zonas Especiais de Interesse Social.

Parágrafo único. A elaboração do Plano de Urbanização a que se refere este artigo deverá contemplar, no mínimo:

- I - levantamentos físicos e sociais;
- II - diagnósticos físicos e sociais;
- III - projeto de parcelamento do solo;
- IV - projeto de arquitetura e urbanismo;

V - projetos das redes de infraestrutura necessárias para a melhoria das condições urbanas e ambientais do local;

VI - propostas para integração entre os projetos acima citados e para o processo jurídico de regularização urbanística e fundiária.

Art. 152. O Plano de Urbanização deverá seguir o seguinte escopo de trabalhos:

contendo, no mínimo:

- I - elaboração de diagnóstico, pelo responsável pela área, contendo, no mínimo:
 - a) delimitação da área abrangida pelo Plano de Urbanização;
 - b) análise físico-ambiental, compreendendo a indicação das bacias hidrográficas nas quais se insere a área abrangida pelo Plano de Urbanização, levantamento planimétrico com curvas de nível de metro em metro, ocorrências de vegetação a ser preservada e identificação das áreas de risco;
 - c) análise fundiária, compreendendo identificação de áreas públicas e particulares, bem como situação quanto à regularização fundiária;
 - d) análise urbanística compreendendo indicação das vias de acesso à área; análise do sistema de circulação de veículos e pedestres, da infraestrutura de drenagem, abastecimento de água, esgotos e iluminação; bem como a caracterização do uso do solo e dos equipamentos públicos e sociais existentes;
 - e) caracterização socioeconômica da população residente ou a ser atendida;
 - f) potencialidades para geração de renda e emprego;



GABINETE DO PREFEITO

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

Desenvolvimento Urbano das diretrizes para o Plano de Urbanização, na forma de Plano de Massas, contendo:

a) traçado do sistema viário principal, compreendendo as vias existentes e projetadas com largura igual ou superior a 6,00m (seis metros), sendo que sempre que possível o projeto deverá prever vias com Leito carroçável com largura mínima de oito metros, e declividades entre 0,5% (meio por cento) e 18% (dezoito por cento);

b) identificação dos setores da área abrangida pelo Plano de Urbanização, nos quais serão exigidas obras de recuperação ambiental, adequação urbanística ou reabilitação de edificação, em função da ocorrência de situações de risco, insalubridade ou adensamento excessivo, bem como da precariedade ou inexistência de infraestrutura de circulação, drenagem, água, esgotos, coleta de lixo e iluminação;

c) identificação dos terrenos, públicos ou privados, que permanecerão ou serão destinados a equipamentos públicos de uso institucional e áreas verdes;

d) identificação dos setores em que será necessário o reassentamento de famílias, com respectiva quantificação;

e) identificação das áreas destinadas às famílias a serem reassentadas, podendo ser dentro ou fora da área abrangida pelo Plano de Urbanização;

f) definição de prioridades para a execução das etapas previstas;

g) diretrizes para programas visando a inclusão social da população moradora.

III - aprovação do Plano de Massas do Plano de Urbanização pela Secretaria de Planejamento e Mobilidade Urbana;

IV - elaboração do Plano de Urbanização, compreendendo:

a) projeto de parcelamento do solo para fins de urbanização específica, abrangendo sistema viário, áreas públicas, lotes e edificações, se for o caso;

b) projetos correspondentes às etapas de execução do Plano de Urbanização;

c) parâmetros urbanísticos específicos para a aprovação de desdobros, remembamentos, novas edificações e mudanças de uso do solo;

d) plano de ação social.

V - aprovação do Plano de Urbanização pelo Conselho Municipal de Política e Desenvolvimento Urbano;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

GABINETE DO PREFEITO

Habitação do Estado de São Paulo, com a emissão da Declaração de Conformidade Urbanística - DECUA;

VII - encaminhamento de projeto de Lei à Câmara de Vereadores;

VIII - aprovação do projeto de Lei pela Câmara de Vereadores e sanção pelo Prefeito.

Art. 153. A regularização fundiária de loteamentos irregulares deverá ter como referência as seguintes medidas administrativas e legais, a serem tomadas pela Prefeitura, por meio da Secretaria de Planejamento e Mobilidade Urbana:

I - notificar o loteador responsável pela irregularidade do loteamento, devendo ser suspenso pelos adquirentes de lote o pagamento das prestações, que passará a ser feito em conta vinculada com incidência de juros e correção monetária, nos termos do art. 38 da Lei Federal nº 6.766/1979;

II - caso o loteador não atenda à notificação, as verbas despendidas pela Prefeitura com a regularização de loteamentos serão exigidas do loteador ou responsável para serem ressarcidas aos cofres municipais mediante levantamento, após autorização judicial, dos depósitos efetuados na suspensão de pagamentos, nos termos da Lei Federal nº 6.766/79, ou exigidos judicialmente de cada loteador no que faltar para o ressarcimento integral à Municipalidade;

III - elaborar levantamento fundiário, topográfico, urbanístico e social do loteamento;

IV - cadastrar as famílias envolvidas;

V - elaborar Plano de Urbanização e vinculação desse plano às Leis orçamentárias municipais (orçamento anual, orçamento plurianual e Lei de diretrizes orçamentárias);

VI - elaborar ou adequar do projeto de regularização, se necessário;

VII - reconhecer os logradouros públicos;

VIII - aprovar os projetos de abastecimento de água e esgoto junto às concessionárias ou aos órgãos competentes;

IX - aprovação do projeto de regularização pela Prefeitura, caso isso ainda não tenha ocorrido;

X - aceitação, pela Prefeitura, das obras de infraestrutura e urbanização do loteamento;

XI - aceitação, pela Prefeitura, da construção das casas em cada lote;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

GABINETE DO PREFEITO

XII - encaminhamento do projeto aprovado de regularização do loteamento e do termo de aceitação das obras para registro no Cartório de Registro de Imóveis;

XIII - registro dos lotes e das construções no cadastro imobiliário da Prefeitura para efeito de cobrança do IPTU.

Parágrafo único. Fica proibida a regularização de projetos em Áreas de Preservação Permanente – APP onde não haja urbanização consolidada.

Art. 154. Nas Zonas Especiais de Interesse Social 01 (ZEIS 01) serão aplicados, dentre outros, todos os instrumentos previstos no artigo 4º da Lei Federal 10.257/01 (Estatuto da Cidade) e na Medida Provisória nº 2.220, de 04 de setembro de 2001, e em outras Leis federais que contribuam para viabilizar as intervenções promovidas pelo poder público ou pela iniciativa privada, bem como providenciado o respectivo registro no cartório de registro de imóveis da circunscrição imobiliária competente.

Art. 155. O Poder Executivo fica autorizado a prestar assistência técnica e jurídica gratuita às comunidades envolvidas em processos de regularização urbanística e fundiária e nas ações judiciais de usucapião especial, individual ou coletivo, de imóvel urbano.

Parágrafo único. A Secretaria de Planejamento e Mobilidade Urbana da Prefeitura deverá orientar as providências nesse sentido, acompanhando o andamento dos processos.

Art. 156. Fica instituído o Programa Municipal de Reurbanização e Regularização Fundiária, vinculado à Secretaria de Planejamento e Mobilidade Urbana, com a atribuição exclusiva de promover, coordenar, articular e integrar as providências administrativas e judiciais destinadas à reurbanização e regularização das áreas urbanas passíveis de regularização nos termos e com base nesta Lei.

Parágrafo único. O Poder Executivo Municipal destinará os recursos humanos, materiais e financeiros para o efetivo cumprimento do Programa a que se refere este artigo, montando uma equipe interdisciplinar de servidores, formada por engenheiros, arquitetos, ambientalistas e procuradores, encarregados de examinar os casos de regularização, proceder ao diagnóstico fundiário quanto ao domínio e posse e formular plano específico de trabalho que contemple as medidas, providências e obras necessárias para a regularização com os respectivos cronograma físico-financeiro e prazos de execução.

Art. 157. Nas ZEIS 02 poderão ser implantados loteamentos de interesse social ou empreendimentos de habitação de interesse social (HIS).

§ 1º. Considera-se loteamento de interesse social aquele destinado à produção de lotes, com tamanho mínimo de 160 m² (cento e sessenta metros quadrados), com frente mínima de 8 m (oito metros).

§ 2º. Os loteamentos de interesse social ou empreendimentos de habitação de interesse social implantados nas ZEIS 02 serão destinados aos munícipes previamente cadastrados na Secretaria de Obras e Habitação.

Tituto V



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

Dos Parâmetros para Uso, Ocupação e Parcelamento do

Macrozona Rural

Capítulo I Do Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo na

Seção I Do Uso Rural do Solo e da Alteração de Uso

Art. 158. A Macrozona Rural é destinada ao uso rural de exploração extractiva, produção agrícola, pecuária, ou agroindustrial, ressalvados apenas o uso residencial desde que acessório do rural e, em caráter excepcional, ao uso institucional, à implantação de empreendimento destinado à exploração do turismo, como hotel-fazenda ou similares, de atividade industrial ou de formação de chácara de recreio.

Parágrafo único. Em caso de uso institucional, de atividade industrial ou de formação de chácara de recreio a alteração de uso somente poderá ser aprovada pelo Poder Executivo desde que a área tenha perdido suas características produtivas, tornando antieconômico o seu aproveitamento, e tenha sido previamente incluída no perímetro urbano mediante Lei municipal com base nos princípios, objetivos e diretrizes desta Lei, ouvido previamente o Conselho Municipal de Política e Desenvolvimento Urbano e assegurada a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da sociedade no processo de planejamento municipal e nos respectivos estudos técnicos que embasam a alteração do perímetro urbano.

Art. 159. A exploração de jazidas de areia, cascalho e similares deverá ser objeto de licenciamento específico perante o órgão ambiental estadual competente (CETESB) nos termos da Lei Federal nº 6567, de 24 de setembro de 1978, o qual será obrigatoriamente registrado no Departamento Nacional de Produção Mineral.

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

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

Seção II Do Parcelamento do Solo na Macrozona Rural

Art. 160. O parcelamento do solo para fins rurais é permitido somente na Macrozona Rural obedecido o módulo mínimo de imóvel rural de acordo com a legislação federal aplicável.

Art. 161. O parcelamento do solo na Macrozona Rural para a formação de chácaras de recreio ou a industrialização somente poderá ser permitido desde que:

I – aprovada previamente a alteração de uso do solo de rural para urbano nos termos da legislação federal aplicável e desta Lei do plano diretor, observadas, dentre outras pertinentes, as diretrizes gerais aplicáveis do Estatuto da Cidade a seguir transcritas:



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

GABINETE DO PREFEITO

a) a 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;

b) a oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

c) 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 - incluída no perímetro urbano ou de expansão urbana a área destinada aos empreendimentos a que se refere o "caput" deste artigo;

III - seja considerado o critério da proximidade com a mancha urbana contínua do Município;

IV - a área comprovadamente tenha perdido suas características produtivas, tornando antieconômico seu aproveitamento;

V - submetido à análise do SAAE, referente ao abastecimento de água, coleta e tratamento de esgotos.

Capítulo II Do Uso e Ocupação do Solo na Macrozona Urbana

Seção I Do Uso do Solo Urbano

Art. 162. Na Macrozona Urbana é permitido o uso misto observadas as disposições especiais aplicáveis às zonas de uso nos termos desta Lei, excetuadas as Zonas Exclusivamente Residencial e Exclusivamente Industrial.

Art. 163. A área destinada ao uso institucional em Zona Exclusivamente Residencial deverá atender às exigências relativas ao parcelamento do solo urbano estabelecidas nesta Lei, devendo sua ocupação, destinação específica e utilização serem definidas pelo Poder Executivo.

Parágrafo único: considera-se o uso institucional atividades de educação, pesquisa, saúde e locais de reunião que desenvolvam atividades de cultura, recreação, lazer e religiosa.

Art. 164. Na Zona Exclusivamente Industrial, a instalação de indústrias deverá ser obrigatoriamente precedida pela emissão de todas as licenças ambientais exigidas pelos órgãos competentes.

Art. 165. Na Zona Predominantemente Industrial serão permitidas, além do uso industrial, as seguintes exceções:

I - instalação de serviços relacionados à atividade industrial ali instalada;



GABINETE DO PREFEITO

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

II – instalação de prestação de serviço de grande porte;

III - implantação de unidade residencial destinada a

Art. 166. Na Zona Predominantemente Residencial 01 serão permitidos os seguintes usos:

I - residencial unifamiliar;

II - residencial multifamiliar, desde que atendidas as condições fixadas em legislação municipal específica (Lei Municipal nº 1.641/87);

III - comércio e serviço local;

IV - institucional.

§ 1º Considera-se uso residencial unifamiliar a construção de uma unidade habitacional por lote.

§ 2º Considera-se uso residencial multifamiliar a construção de mais de uma unidade habitacional por lote, podendo ser vertical ou horizontal.

§ 3º Considera-se uso de comércio e serviço local aquele que se destine a atender à vizinhança de seu entorno e não sejam geradores de atividades de carga e descarga de grande porte e de poluição:

I - sonora, segundo as determinações da norma NBR 10.151, definida pela resolução CONAMA nº 1 de 8/03/1990 como referência para avaliação de ruídos em áreas habitadas;

II - atmosférica, de acordo com as determinações da norma NBR 8969, e da resolução CONAMA nº 005 de 15/06/1989, como referência para a avaliação das possibilidades de limitação dos níveis de emissão de poluentes;

III - por meio de resíduos sólidos nocivos à saúde pública e ao meio ambiente, de acordo com as determinações da norma NBR 10.004, que classifica os resíduos sólidos quanto aos seus riscos potenciais, e da resolução CONAMA 313/2002, que dispõe sobre o inventário nacional de resíduos sólidos.

Art. 167. Não será permitida a implantação de postos de abastecimento de combustível a uma distância menor do que 300m (trezentos metros) de áreas de uso institucional.

Parágrafo único. Essa regra também será válida, nos mesmos termos descritos no caput desse artigo, para orientar a implantação de postos de gasolina nas proximidades de áreas institucionais.

Art. 168. Na Zona Predominantemente Residencial 02 são permitidos os seguintes usos:

I - residencial unifamiliar;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

GABINETE DO PREFEITO

II - residencial multifamiliar, desde que atendidas as condições fixadas em legislação municipal específica (Lei Municipal nº 1.641/87);

III - comércio e serviço local;

IV - comércio e serviços diversificados;

V - institucional;

VI - industrial de pequeno porte de atividade não incômoda.

§ 1º Considera-se uso de comércio e serviços diversificados aquele utilizado para o atendimento de toda a população do município, que exija atividades de carga e descarga de grande porte e sejam geradores de poluição sonora, atmosférica ou proveniente de resíduos sólidos nocivos à saúde pública e ao meio ambiente.

§ 2º Considera-se uso industrial de pequeno porte aquele cujas instalações não possuam área igual ou superior a 1000m² (mil metros quadrados) de área construída, nos termos da legislação federal aplicável;

§ 3º A instalação de indústrias de pequeno porte na Zona Predominantemente Residencial 02 deverá ser obrigatoriamente precedida pela emissão de todas as licenças ambientais exigidas pelos órgãos competentes.

Art. 169. A instalação de comércio e serviços diversificados e indústria de pequeno porte, na Zona Predominantemente Residencial 02 deverão ser obrigatoriamente precedidos de Estudo de Geração de Tráfego, para demonstrar a viabilidade do empreendimento, cujas obras, serviços e providências mitigadoras do impacto urbanístico deverão ser executadas pelo empreendedor responsável às suas expensas

Art. 170. Na Zona Predominantemente Comercial 01, são permitidos os seguintes usos:

I - residencial unifamiliar;

II - residencial multifamiliar, de acordo com a Lei Municipal 1641/87 e demais diretrizes definidas pelo SAAE e pela Secretaria de Planejamento e Mobilidade Urbana, que tratarão da viabilidade técnica da ampliação da rede de infraestrutura urbana necessária para atender o empreendimento;

III - comércio e serviço local;

IV - comércio e serviços diversificados;

V - institucional.

VI - industrial de pequeno porte de atividade não incômoda.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

GABINETE DO PREFEITO

diversificados aquele utilizado para o atendimento de toda a população do município, que exija atividades de carga e descarga de grande porte e sejam geradores de poluição sonora, atmosférica ou proveniente de resíduos sólidos nocivos à saúde pública e ao meio ambiente.

Art. 171. A instalação de comércio e serviços diversificados e indústria de pequeno porte na Zona Predominantemente Comercial 01 deverão ser obrigatoriamente precedidos de Estudo de Geração de Tráfego, para demonstrar a viabilidade do empreendimento, cujas obras, serviços e providências mitigadoras do impacto urbanístico deverão ser executadas pelo empreendedor responsável às suas expensas.

Art. 172. Na Zona Predominantemente Comercial 02, são permitidos os seguintes usos:

I - residencial unifamiliar;

II - residencial multifamiliar, desde que atendidas as condições definidas pela Lei Municipal 1641/87;

III - comércio e serviço local;

IV - comércio e serviços diversificados;

V - industrial;

VI - Institucional.

Art. 173. A instalação de comércio e serviços diversificados e indústrias, na Zona Predominantemente Comercial 02 deverão ser obrigatoriamente precedidos de Estudo de Geração de Tráfego, que deverá avaliar a viabilidade do empreendimento e indicar, se necessárias, as obras de ampliação da rede de infraestrutura urbana a serem realizadas para garantir a adequação dos corredores à nova demanda.

Parágrafo único. As obras de adequação do sistema viário às novas demandas poderão ser realizadas pelo empreendedor, após a negociação da contrapartida nos termos desta Lei ou de legislação dela decorrente.

Art. 174. Nas Zonas de Núcleos Urbanos Isolados são permitidos os seguintes usos:

I - residencial unifamiliar;

II - residencial multifamiliar, desde que atendidas às condições definidas pela Lei Municipal 1641/87 e que mantenham os atuais índices de densidades demográficas;

III - comércio e serviço local;

IV - institucional.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

GABINETE DO PREFEITO

§ 1º Nos bairros de Chácaras localizados na Cachoeira de Cima é permitida a instalação de comércio e serviços diversificados relacionados ao setor de turismo, lazer e esportes.

§ 2º A instalação de comércio e serviços diversificados na Zona de Núcleos Urbanos Isolados deverá ser obrigatoriamente precedida por Estudo de Impacto Ambiental com o respectivo Relatório de Impacto Ambiental.

Art. 175. Nas Zonas Especiais de Interesse Social 01, os parâmetros urbanísticos referentes ao uso do solo serão definidos pelo Poder Executivo, ouvida a comunidade interessada, através de audiências públicas.

Art. 176. Na Zona de Ocupação Urbana Prioritária, os parâmetros urbanísticos referentes ao uso do solo serão os mesmos definidos para a Zona Predominantemente Residencial 02.

Parágrafo único. Nos casos em que ocorrer a sobreposição entre Zonas de Ocupação Urbana Prioritária e Zona Predominantemente Comercial 02, prevalecerão os parâmetros referentes ao uso do solo da última.

Art. 177. Na Zona de Integração Urbana, os parâmetros urbanísticos referentes ao uso do solo serão definidos pelo Poder Executivo, através da Secretaria de Planejamento e Mobilidade Urbana, a partir das diretrizes de ocupação específicas previstas no Plano de Urbanização, ouvida a comunidade interessada através de audiências públicas.

Parágrafo único. Sempre que possível, as definições referentes ao uso do solo na Zona de Integração Urbana deverão estar em sintonia com as diretrizes definidas pelos órgãos responsáveis do município de Mogi Guaçu.

Art. 178. Na Zona de Integração Urbano Rural, os parâmetros urbanísticos referentes ao uso do solo serão definidos pelo Poder Executivo, através da Secretaria de Planejamento e Mobilidade Urbana, a partir das diretrizes de ocupação específicas previstas no Plano de Urbanização, ouvida a comunidade interessada através de audiências públicas.

Seção II Dos Parâmetros e Índices de Ocupação do Solo Urbano

Art. 179. São parâmetros urbanísticos reguladores da ocupação do solo urbano:

I - coeficiente de aproveitamento mínimo e máximo;

II - taxa de ocupação (T.O);

III - taxa de permeabilidade do solo (T.P);

IV - recuos frontais (R. Ft.), recuos laterais (R.L) e recuos de fundos (R. Fd.);

V - gabaritos de altura (G).



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

GABINETE DO PREFEITO

PROJETO 1027/10

PÁGINA 88

§ 1º Considera-se coeficiente de aproveitamento (C.A.) a relação entre a área edificável e a área do lote.

§ 2º O coeficiente de aproveitamento máximo (C. A. máx.) estabelece o potencial construtivo máximo de cada lote.

§ 3º O coeficiente de aproveitamento mínimo (C. A. min.) estabelece o limite construtivo para que o lote seja considerado não edificado, não utilizado ou subutilizado.

§ 4º Não serão computados no cálculo do coeficiente de aproveitamento as seguintes áreas das edificações:

I - subsolo destinado a garagens e ao uso comum dos condôminos da edificação, sótãos e pavimentos sob pilotis quando de uso aberto e com no mínimo 80% (oitenta por cento) de área livre;

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

III - áreas de estacionamento de veículos, quando descoberta;

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

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

§ 5º Considera-se taxa de ocupação (T.O) 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.

§ 6º Não serão computadas no cálculo da taxa de ocupação as seguintes áreas das edificações:

I - piscinas, parque infantil, jardins e outros equipamentos de lazer ao ar livre, implantados no pavimento térreo;

II - pérgulas de até 5,00m (cinco metros) de largura ou comprimento;

III - beirais de até 1,00m (um metro) de largura;

IV - sacadas e balcões com até 1,00m (um metro) de profundidade e com área inferior à 5% (cinco por cento) da área do pavimento no qual se situarem;

V - estacionamentos descobertos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

GABINETE DO PREFEITO

§ 7º Considera-se taxa de permeabilidade do solo (T.P) a relação entre a área permeável e a área do lote, a qual fixa o limite máximo de impermeabilização do lote, ficando sua distribuição proibida junto às divisas laterais e de fundo dos lotes.

§ 8º Considera-se gabarito a altura máxima permitida para as edificações.

§ 9º O gabarito das edificações fica estabelecido nas seguintes dimensões:

I - pavimento térreo: pé direito máximo = 4,0 metros de altura nas zonas exclusivamente e predominantemente residenciais e 7,00 metros nas zonas predominantemente comerciais;

II - pavimento tipo: pé direito máximo = 3,0 metros de altura;

III - ático = 3,0 metros de altura máxima.

§ 10. Em todos os casos previstos nesta Lei, a altura das edificações será calculada e apurada a partir do perfil natural do terreno, tanto longitudinal quanto transversal.

Art. 180. Nas vias onde não são previstos alargamentos ou retificação de alinhamento, e onde 50% (cinquenta por cento) ou mais dos lotes existentes estiverem ocupados, até o ano de 2014, por edifícios sem recuo de frente, serão permitidas construções no alinhamento, com exceção das seguintes ruas e avenidas:

I - Rua Sete de Setembro;

II - Ladeira São Benedito;

III - Rua Joaquim Firmino;

IV - Rua Voluntário Chiquito Venâncio;

V - Rua Salim Chaib.

Art. 181. Para fins de futura ampliação do Leito carroçável, fica definido o recuo frontal obrigatório de 6,00m (seis metros) para todas as edificações construídas, a partir da aprovação desta Lei, nas vias citadas no caput do artigo anterior.

§ 1º Foto aérea disponível no setor de Cadastro da Secretaria de Planejamento e Mobilidade Urbana será utilizada, como referência, para a verificação da situação da ocupação dos lotes até a data mencionada neste artigo.

§ 2º O recuo de que trata o caput deste artigo poderá ser reduzido a 4,00m (quatro metros), desde que haja declaração de concordância em projeto aprovado que, caso haja alargamento da via, o Município não indenizará a edificação na faixa entre 4,00m (quatro metros) e 6,00m (seis metros), ficando inclusive, a demolição e a recuperação da fachada por conta do proprietário.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

GABINETE DO PREFEITO

Art. 182. Fica determinado que as construções de esquina que tiverem calçada menor que 2,00m ou construção no recuo serão chanfradas no pavimento térreo na medida de 1,50m em cada alinhamento.

Parágrafo único. Nos terrenos de esquina e os que tiverem confrontação com vias de circulação oficiais, além do recuo exigido para a frente principal do terreno, deverá ser observado o recuo para a frente secundária, adotado o valor de 2,00m mínimo exigido.

Art. 183. Em toda a Macrozona Urbana deverão ser obedecidos os seguintes parâmetros e índices de uso e ocupação do solo, com exceção das Zonas Predominantemente Comercial 01, Predominantemente Comercial 02 e Predominantemente Industrial nas quais serão obedecidos aqueles fixados nos artigos 165, 170 e 171 desta Lei:

I - residencial unifamiliar:

a) C.A máx. = 1;

b) C.A mín. = 0,1;

c) T.O = 0,6;

d) T.P = 15%;

e) R. Ft. = 4,00 m (quatro metros) quando o lote tiver frente para vias locais e coletoras e 6,00 (seis metros) quando o lote tiver frente para vias arteriais e de trânsito rápido;

f) R. Fd. = 4,00m apenas a partir do primeiro pavimento;

g) R.L = mínimo de 1,5 m, sendo necessário em apenas em um dos lados no pavimento térreo e excetuando-se em áreas abertas, como garagem, varanda, área de lazer ou edícula com largura máxima de 4,00m, sendo que a partir do primeiro pavimento, tal recuo é obrigatório nos dois lados;

h) G = 2 pavimentos.

II – comercial, de serviço local e de serviço diversificado:

a) C.A máx. = 1;

b) C.A mín. = 0,1;

c) T.O = 0,70;

d) T.P = 10%;

e) R. Ft. = 4,00 m (quatro metros) quando o lote tiver frente para vias locais e coletoras e 6,00 (seis metros) quando o lote tiver frente para vias arteriais e de trânsito rápido;

f) R. Fd. = mínimo de 2,00 m;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

GABINETE DO PREFEITO

um dos lados no pavimento térreo e nos dois lados a partir do primeiro pavimento;

h) $G = 2$ pavimentos.

III - institucional:

a) C.A máx. = 1;

b) C.A mín. = 0,1;

c) T.O = 0,70;

d) T.P = 10 %;

e) R. Ft. = 4,00 m (quatro metros) quando o lote tiver frente para vias locais e coletoras e 6,00 (seis metros) quando o lote tiver frente para vias arteriais e de trânsito rápido;

f) R. Fd. = mínimo de 2,00m;

g) R.L = Mínimo de 2,00 m, sendo que a somas dos recuos laterais deve ser igual a 4,00m;

h) $G = 3$ pavimentos.

IV - industrial de pequeno porte de atividade não incômoda:

a) C.A máx. = 1;

b) C.A mín. = 0,1;

c) T.O = 0,7;

d) T.P = 10%;

e) R. Ft. = 4,00 m (quatro metros) quando o lote tiver frente para vias locais e coletoras e 6,00 (seis metros) quando o lote tiver frente para vias arteriais e de trânsito rápido;

f) R. Fd. = mínimo 2,00m;

g) R.L = mínimo de 1,50 m, em ambos os lados a partir do primeiro pavimento;

h) $G = 2$ pavimentos.

Art. 184. O projeto e construção de edifícios residenciais multifamiliares nas Zonas Predominantemente Residencial 01 e 02, Zona Predominantemente Comercial 01 e 02, Zona de Ocupação Urbana Prioritária e Zona Exclusivamente Residencial deverão



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

GABINETE DO PREFEITO
obedecer aos parâmetros e índices urbanísticos estabelecidos em legislação municipal específica - Lei Municipal 1.641/87 - e demais diretrizes dos órgãos competentes.

Art. 185. Na Zona Predominantemente Comercial 01 e Predominantemente Comercial 02, para os casos não previstos pelo artigo 183 dessa Lei, deverão ser obedecidos os seguintes parâmetros e índices urbanísticos para todos os usos permitidos em Lei.

I – Zona Predominantemente Comercial 01:

a) C.A. Máx. = 1,6;
 b) C.A. mín. = 0,1;
 c) T.O. = 80%;
 d) T.P. = 10%;
 e) R. Ft. = 4,00 m (quatro metros) quando o lote tiver frente para vias locais e coletoras e 6,00 (seis metros) quando o lote tiver frente para vias arteriais e de trânsito rápido;

f) R. Fd. = mínimo de 2,00m (dois metros);
 g) R.L. = mínimo de 1,50m a partir do primeiro pavimento ou 7,00 metros de altura em ambos os lados;
 h) G = 2 pavimentos.

II – Zona Predominantemente Comercial 02:

a) C.A. máx. = 2;
 b) C.A. mín. 0,1;
 c) T.O = 80%;
 d) T.P = 5%;
 e) R. Ft. = 8,00 m.; podendo ser 6,00m (seis metros) e caso haja alargamento da via, o Município não indenizará a edificação na faixa entre 6,00m (seis metros) e 8,00m (oito metros), mediante termo de anuência do proprietário constante em projeto aprovado;

f) sem recuo de fundo;
 g) R.L = mínimo de 1,50m a partir do primeiro pavimento ou 7,00 metros de altura em ambos os lados;
 h) G = 4 pavimentos.

Art. 186. Na Zona Predominantemente Comercial 02, é permitido, para a retificação da largura das respectivas vias, exigir do proprietário ou do empreendedor responsável a doação à Prefeitura Municipal das áreas privadas necessárias para a ampliação do Leito



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

GABINETE DO PREFEITO
carroçável do logradouro no qual o lote se localiza em troca da isenção da outorga onerosa do direito de construir.

Parágrafo único. Fica autorizada a incorporação de 5m² (cinco metros quadrados) à área construída máxima definida pelo coeficiente de aproveitamento para cada 1m² (um metro quadrado) de terreno doado pelo proprietário para a ampliação do Leito carroçável do logradouro,

Art. 187. É obrigatória a construção de garagens ou estacionamentos internos para veículos nos edifícios residenciais multifamiliares.

§ 1º A capacidade de garagem deve corresponder a um veículo padrão de 5,00 metros por 2,00 metros para cada unidade habitacional;

§ 2º A forma da área reservada para garagem, a distribuição dos pilares na estrutura e a circulação prevista deverão garantir o fácil acesso ao veículo, bem como a entrada e saída independente de cada um.

Art. 188. As ampliações que se queiram fazer em edifícios que não satisfaçam as exigências do artigo anterior e que acrescentem unidade de habitação serão condicionadas à observância das referidas exigências, consideradas apenas as unidades acrescidas.

Art. 189. 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 tráfego.

Parágrafo único. Sempre que se apresentar impossibilidade em atender a exigência do presente artigo, em virtude da exiguidade da testada do terreno para o logradouro de menor tráfego, a decisão sobre o assunto ficará a critério da Secretaria de Planejamento e Mobilidade Urbana.

Art. 190. A Prefeitura, através da Secretaria de Planejamento e Mobilidade Urbana, poderá negar licença para construção de edifício ou local de estacionamento toda vez que o julgar inconveniente à circulação de veículos na via pública.

Art. 191. Nas Zonas Predominantemente Industriais serão obedecidos os seguintes parâmetros e índices urbanísticos:

I - C.A máx. = 2;

II - C.A min. = 0,1;

III - T.O = 0,7;

IV - T.P = 10%;

V - R.Ft = 8,00 m.;

VI - R.Fd = 8,00m;

VII - R.L = Mínimo de 2,5m;

VIII - G = 3 pavimentos.



GABINETE DO PREFEITO

PROJ. 1234/15

PROJ. 1234

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

Art. 192. Nas Zonas Especiais de Interesse Social, os parâmetros e índices urbanísticos de uso e ocupação do solo a serem obedecidos serão definidos, caso a caso, pelo respectivo Plano de Urbanização, ouvida a comunidade interessada através de audiências públicas.

Art. 193. Somente será permitida a construção de duas residências unifamiliares em um mesmo lote, quando este tiver testada mínima de 16 metros e área mínima de 320,00 m² (trezentos e vinte metros quadrados) atendendo os índices urbanísticos das zonas na que estejam localizados.

Capítulo III Do Parcelamento do Solo na Macrozona Urbana

Seção I Das Definições

Art. 194. O parcelamento do solo para fins urbanos abrange o loteamento e o desmembramento de glebas, o desdobra e o fracionamento de lotes.

§ 1º Loteamento é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º Lote é o terreno resultante do parcelamento do solo para fins urbanos com frente para via pública e dotado de infraestrutura urbana básica cujas dimensões atendam aos parâmetros e índices urbanísticos definidos por esta Lei.

§ 3º Infraestrutura urbana básica abrange os equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, de iluminação pública, de coleta e tratamento de esgotos sanitários, de abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação pavimentadas e arborização dos passeios e das áreas verdes.

§ 4º Desmembramento é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique em abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

§ 5º Desdobra é a subdivisão de um lote edificável para fins urbanos e atenderá às exigências de Lei municipal específica.

§ 6º Fracionamento é a subdivisão de um lote edificável para fins urbanos em três ou mais outros lotes e atenderá às exigências de Lei municipal específica ou do desdobra.

Art. 195. A área mínima do lote resultante de loteamento e desmembramento é definida na Lei Complementar nº 01/90.

Art. 196. É permitida a anexação ou fusão de lotes mediante a reunião de dois ou mais lotes para a formação de lote maior.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

GABINETE DO PREFEITO

Art. 197. O relofamento consiste na alteração de uma ou mais quadras de um loteamento com a remodelação do sistema viário mediante a abertura de novas vias ou a modificação de vias existentes e acordo entre o loteador, os adquirentes de lotes atingidos pela alteração e a Prefeitura Municipal, que poderá aprová-lo desde que obedecidos os padrões de desenvolvimento urbano estabelecidos no Estatuto da Cidade, nesta Lei do Plano Diretor, no art. 28 da Lei Federal nº 6.766/1979 e na Lei Complementar nº 01/90.

Parágrafo único. Nos novos loteamentos, as áreas verdes/sistemas de lazer, quando marginais a cursos d'água, terão dimensões adequadas às bases geomorfológicas, geológicas e às dimensões das bacias de drenagens onde estiverem situadas, de forma a resultarem tanto mais largas quanto mais vulneráveis à erosão e às cheias em que forem os terrenos.

Seção II Dos Impedimentos ao Parcelamento do Solo para Fins Urbanos

Art. 198. Não é permitido o parcelamento do solo:

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em encostas nas proximidades de nascentes e cursos d'água, conforme legislação pertinente;

III - em áreas que apresentem cobertura vegetal de grande porte passível de preservação;

IV - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública até sua correção;

V - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades;

VI - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham edificação;

VII - em áreas de preservação ambiental definidas nesta Lei do Plano Diretor.

Art. 199. É obrigatória a reserva de faixa "non aedificandi", contados a partir das respectivas margens, em cada um dos lados de rios e córregos, com as dimensões definidas pelo Código Florestal - Lei Federal nº. 12.651, de 25 de maio de 2012 e alterações subsequentes.

Art. 200. É obrigatória a reserva de faixa "non aedificandi" de, no mínimo 15,00m (quinze metros) a partir do eixo, de cada lado, sob linhas de alta tensão.

Art. 201. Não é permitida a implantação de ruas ou avenidas em fundos de vale.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

GABINETE DO PREFEITO

Art. 202. Fica proibido o loteamento nas Zonas de Expansão Urbana e em áreas externas ao perímetro urbano oficial enquanto não for completada a urbanização da Zona de Ocupação Urbana Prioritária definidas nesta Lei, com exceção dos parcelamentos destinados à formação de chácaras de recreio, que deverão obedecer as demais disposições pertinentes desta Lei.

Seção III Do Parcelamento do Solo para Fins Urbanos

Art. 203. Em nenhuma hipótese, o parcelamento do solo para fins urbanos, qualquer que seja a sua modalidade, poderá ser executado sem a prévia aprovação dos respectivos projetos e posterior fiscalização das obras, que couberem, pela Prefeitura Municipal através das Secretarias competentes, e do Serviço Autônomo de Abastecimento de Água e Esgoto.

§ 1º Os critérios técnicos e o processo para aprovação de parcelamento do solo para fins urbanos são definidos pela Lei Municipal Complementar nº 01/90, que dispõe sobre a aprovação de loteamentos urbanos e dá outras providências.

§ 2º A aprovação do projeto de parcelamento e a concessão de licença para execução das obras necessárias para sua implantação ficam sujeitas ao pagamento das respectivas taxas e emolumentos, conforme dispõem o Código Tributário do Município e outras Leis municipais.

Art. 204. O interessado em promover o parcelamento do solo para fins urbanos deverá solicitar, previamente à apresentação do respectivo projeto, a formulação de diretrizes pela Prefeitura Municipal à Secretaria de Planejamento e Mobilidade Urbana que, se estiver de acordo com as disposições legais aplicáveis (Estatuto da Cidade e esta Lei do Plano Diretor), poderá apresentá-las ou não, em caso contrário.

§ 1º Caso o pedido de diretrizes seja aceito, a Secretaria de Planejamento e Mobilidade Urbana deverá emitir uma Certidão de Diretrizes para o parcelamento do solo para fins urbanos, no prazo máximo de 90 dias, fundamentadas nas exigências urbanísticas específicas do contexto em face desta Lei ou de outras Leis dela decorrentes, edilícias e ambientais definidas por Lei após o interessado atender todas as exigências técnicas e legais comunicadas no processo.

§ 2º O Poder Executivo, por meio da Certidão de Diretrizes, considerando as necessidades específicas do meio ambiente, definirá:

I - a localização das áreas a serem reservadas para uso público, que não podem ter dimensão inferior a 45% (quarenta e cinco por cento) da gleba objeto de parcelamento, das quais, no mínimo, 20% (vinte por cento) da área da gleba serão destinadas para o sistema viário; 20% (vinte por cento) da gleba destinadas para áreas verdes; 5% (cinco por cento) da gleba destinadas para uso institucional. Sendo que 30% (trinta por cento) da área destinada à área verde deverá ser utilizada para sistema de lazer, desde que não seja área de preservação permanente, conforme resolução SMA nº 31, de 19 de maio de 2009 da Secretaria de Estado do Meio Ambiente. Na hipótese da área destinada ao sistema viário não atingir o percentual acima determinado de 20% (vinte por cento), o saldo remanescente será convertido em área institucional;

II - as conexões necessárias entre o sistema viário proposto e o sistema viário existente;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

III - as áreas ambientalmente frágeis a serem preservadas;

IV - as áreas de uso institucional e lazer com acesso por via pública e configuração que permita a implantação de equipamentos de uso público, com declividade máxima de 5% (cinco por cento) para ambos os casos;

V - a localização de um campo *society* ou quadra de areia a ser implantada na área de lazer, às custas do empreendedor, quando a área de lazer possuir superfície entre 2.500,00m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) e 4.999,00m² (quatro mil novecentos e noventa e nove metros quadrados);

VI - a localização de uma quadra poliesportiva a ser implantada nas áreas de lazer, às custas do empreendedor, quando a área de lazer possuir superfície igual ou superior a 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados);

VII - diretrizes especiais para o parcelamento quando a área de lazer possuir superfície inferior a 2.500,00m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) ou superior a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados) a serem fornecidas pela Secretaria de Planejamento e Mobilidade Urbana;

VIII - as exigências da NBR 9050 e da Lei Municipal nº 2.222/91 a serem atendidas pelo loteador, independentemente de suas dimensões, nas áreas de lazer, visando garantir acessibilidade universal com rebaixamento das guias nas esquinas de vias e praças;

IX - as dimensões dos passeios, calçadas e da faixa de rolamento das vias urbanas propostas de modo ajustado à função a ser desempenhar pela via projetada;

X - as vias projetadas, que não poderão ter declividade superior a 18% (dezoito por cento).

XI - Nos loteamentos onde a área institucional resultar em área com até 3.000,00 m² (três mil metros quadrados), ou conforme análise de demanda de serviços públicos no entorno do empreendimento, realizada pela Secretaria de Planejamento e Mobilidade Urbana, ouvidas outras Secretarias, o município poderá receber o equivalente ao valor da terra urbanizada em ampliação ou novas construções de equipamentos públicos, bem como a área institucional poderá ser relocada dentro do mesmo bairro de forma que deverá estar situada em local cujas características técnicas permitam a sua plena utilização.

Art. 205. São responsabilidades obrigatórias de o loteador executar, no prazo máximo de dois anos, improprietários, as seguintes obras de melhoramentos:

I - limpeza e terraplanagem da área;

II - demarcação, através de marcos de concreto, das vias, quadras, lotes e praças;

III - projetar e executar os equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais seguindo diretrizes definidas com lançamento no local indicado pela Secretaria de Obras, Habitação e Serviços;

IV - projetar e executar redes de abastecimento de água potável, coleta e tratamento de esgoto sanitário, de acordo com as exigências do SAAE;



GABINETE DO PREFEITO
domiciliar e rede de iluminação pública;

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

V - projeto das redes de energia elétrica pública e

VI - projetar e executar as vias de circulação oficiais e sua

pavimentação, além das guias e sarjetas;

VII - construção de pontes com passeios nas vias que, em consequência de seus traçados, assim o exijam;

VIII - projetar e executar calçadas, guias e rebaixamentos nas esquinas de vias e praças, também nos loteamentos em fase de implantação, que atendam aos requisitos de acessibilidade universal definidos pelas normas NBR 9050 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, Lei Municipal nº 199/06 e Lei Municipal nº 2.222/91;

IX - projetar e executar a arborização nativa e ou frutífera nos passeios, assim como a arborização e urbanização de praças, sistemas de lazer e áreas verdes a partir de diretrizes definidas pela Secretaria de Sustentabilidade Ambiental e por esse Plano Diretor;

X - projetar e executar a sinalização de trânsito, incluída a demarcação de solo e afixação de placas conforme estabelecido pelo órgão competente do Município;

Art. 206. Para todo projeto de loteamento com área superior a 50.000,00 m² deverá ser apresentado Estudo de Impacto de Vizinhança, sendo que abaixo de 50.000,00 m² será facultativo a critério da Secretaria de Planejamento e Mobilidade Urbana.

Seção IV Do Alinhamento e do Nivelamento

Art. 207. O alinhamento e o nivelamento serão determinados de acordo com o projeto específico do logradouro, elaborado pela Secretaria de Planejamento e Mobilidade Urbana.

I - 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;

II - 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;

III - as calçadas terão declividade transversal máxima de 3% (três por cento), não tendo degraus com relação às calçadas dos lotes vizinhos; as cotas dos pisos das entradas de garagens e estacionamentos de veículos serão até 0,15m acima do meio fio.

Art. 208. Nenhuma edificação, seja qual for a sua natureza, poderá ser executada sem a Prefeitura fornecer o alinhamento e o nivelamento, através de alvará.

Parágrafo único. O fornecimento do alinhamento e do nivelamento por parte da Prefeitura decorre da necessidade de assegurar que a edificação seja construída em concordância com a via pública.

Seção V Das chácaras de recreio



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

GABINETE DO PREFEITO

Art. 209. As chácaras de recreio são empreendimentos de parcelamento do solo para fins urbanos antecedidos da aprovação de alteração de uso do solo de rural para urbano e devem atender as demais disposições aplicáveis contidas nesta Lei e as seguintes exigências:

I - uso predominantemente residencial para lazer ou recreação;

II - localização na Macrozona Rural em zonas passíveis de alteração de uso nos termos desta Lei;

III - apresentar lotes com área igual ou maior do que 2.000,00m² (mil metros quadrados);

IV - os lotes terão testada mínima de 25,00 metros;

V - deverão dispor de reservatório enterrado para absorção de águas pluviais, para lotes a partir de 500,00 m² (quinhentos metros quadrados) de área impermeabilizada.

Art. 210. As chácaras de recreio só poderão ser permitidas, nos termos desta Lei, mediante o pagamento de contrapartida em decorrência da aplicação da outorga onerosa de alteração de uso do solo, nas condições estabelecidas em Lei municipal.

Art. 211. É proibida, terminantemente, qualquer forma de parcelamento em chácara de recreio do qual resulte lote com área inferior à do lote mínimo de 2.000,00m² (mil metros quadrados).

Art. 212. Cada lote em chácara de recreio pode ter, no máximo, duas unidades residenciais autônomas, contíguas ou isoladas.

Art. 213. 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:

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 ecológica e permeável, drenagem, redes de energia elétrica domiciliar e pública e sistema de arborização e áreas verdes;

III - aprovação, pelo Serviço Autônomo de Águas e Esgotos - SAAE, do 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 não poderão ser dispensadas de pavimentação ecológica e permeável, garantindo assim condições satisfatórias de mobilidade e segurança aos pedestres e veículos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

GABINETE DO PREFEITO

§ 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 na Certidão de Diretrizes.

§ 3º O estudo de viabilidade a que se refere o inciso II deste artigo deverá ser elaborado e apresentado pelo empreendedor conforme exigências que forem estabelecidas em decreto do Prefeito conforme aprovado pela Secretaria de Planejamento e Mobilidade Urbana e demais órgãos municipais e estaduais envolvidos.

Art. 214. Após sua aprovação, pelo órgão competente da Prefeitura Municipal, nos termos do art. 158 desta Lei, os estudos de viabilidade e impacto especificados no inciso II do art. 213 desta Lei deverão ser encaminhados à Câmara de Vereadores, conforme o art. 161 desta Lei, para a aprovação de projeto de Lei que incluirá a gleba da chácara de recreio no perímetro urbano, que deixará de pertencer à Macrozona Rural e passará a pertencer à Zona de Núcleos Urbanos Isolados, e aprovará a respectiva alteração de uso do solo de rural para urbano.

Art. 215. Após a aprovação a que se refere o artigo anterior, a área destinada às chácaras de recreio fica sujeita todos os impostos e encargos municipais vigentes sobre a propriedade do solo urbano, não podendo a mesma ser utilizada para fins agropecuários.

Seção VI Do Condomínio Urbanístico

Art. 216. A implantação de condomínio urbanístico sob o regime jurídico da Lei Federal nº 4.591/1964, conforme autorizado no seu art. 8º, deverá atender ao disposto nesta Lei.

Art. 217. O condomínio urbanístico só poderá ser aprovado pelo Poder Executivo e implantado desde que atendidas as seguintes condições:

I - a área murada do condomínio igual ou menor que 100.000,00 m² (cem mil metros quadrados);

II - as quadras internas à área do condomínio não excedam a 200,00m (duzentos metros lineares) em sua maior dimensão;

III - o condomínio não crie obstáculos à continuidade das vias arteriais existentes ou projetadas;

IV - a previsão e implantação de via local, além das faixas acima citadas, caso não exista via pública no entorno ou em parte do condomínio;

V - a área de terreno privativa para construção de unidade habitacional igual ou superior a 200,00m²;

VI - Garantir que 20% da área da gleba seja destinada a área verde, que poderá ser utilizada como área livre do empreendimento;

VII - Garantir que 5% da área da gleba seja destinada a área institucional, o que poderá ser transferido ao município em valor monetário equivalente ao valor da terra urbanizada na região em que se pretende implantar o empreendimento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

GABINETE DO PREFEITO

Art. 218. O empreendedor fica obrigado a manter área de solo interna, de uso comum dos condôminos, de, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área total do condomínio urbanístico permeável à infiltração das águas para o fim de atuar no sistema de drenagem, autorizado o seu uso como área de lazer e dependendo da região, o município poderá exigir área para equipamento comunitário em local externo ao condomínio devidamente desmembrada, com título de propriedade em separado.

Art. 219. O empreendedor poderá reservar, na parte externa da área do condomínio, quando o zoneamento local permitir, área destinada para uso misto não residencial, tais como atividades de cultura, lazer, comércio e prestação de serviços, com área de terreno privativo igual ou superior a 300,00m² (trezentos metros quadrados) para cada unidade de atividade definida com índices de construção de acordo com determinação desta Lei.

Art. 220. Compete exclusivamente ao condomínio urbanístico, com relação às suas áreas internas:

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

II - Instalação de equipamentos de prevenção e combate a incêndios, nos casos previstos em Lei, conforme projeto previamente aprovado pelo Corpo de Bombeiros.

Art. 212. A aprovação de projeto de condomínio urbanístico destinado ao uso residencial será obrigatoriamente precedida pela emissão de todas as licenças ambientais exigidas pelos órgãos competentes, quando a situação assim o exigir.

Art. 222. É proibida a implantação de condomínio urbanístico residencial em áreas externas ao perímetro urbano oficial.

Art. 223. Não é permitida, em hipótese alguma, a alteração do perímetro urbano oficial com o objetivo de adequar projeto condominial residencial às exigências do artigo anterior.

Seção VII Dos Conjuntos Residenciais de Interesse Social

Art. 224. O conjunto residencial de interesse social é destinado a assegurar moradia digna à população de baixa renda em conformidade com padrões urbanísticos e construtivos especiais estabelecidos nesta Lei e em legislação específica, de interesse público e vinculado à política habitacional municipal.

§ 1º Os conjuntos residenciais de interesse social podem conter unidades habitacionais unifamiliares, multifamiliar, exclusivamente residenciais ou mistas, horizontais ou verticais, atendidos os parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo estabelecidos nesta Lei e em legislação municipal específica.

§ 2º O conjunto residencial de interesse social será destinado às famílias de baixa renda organizadas por meio de associações, cooperativas ou àquelas devidamente cadastradas pelo Poder Executivo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

GABINETE DO PREFEITO

Art. 225. O conjunto residencial de interesse social pode ser permitido nas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS-02, na Zona de Ocupação Urbana Prioritária, nas Zonas Predominantemente Residenciais 01 e 02, nas Zonas Predominantemente Comerciais 1 e 2, nas áreas provenientes da aplicação de outros instrumentos de indução da política urbana para fins habitacionais ou nos empreendimentos particulares devidamente aprovados por Lei.

Art. 226. O conjunto residencial de interesse social pode ser implantado 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, privadas ou em áreas resultantes da aplicação dos instrumentos de indução da política urbana, segundo parâmetros definidos nesta Lei e em legislação municipal dela decorrente.

Seção VIII Das Casas Geminadas

Art. 227. As casas geminadas só serão permitidas até uma série de 6 (seis) unidades, no máximo, devendo o conjunto satisfazer às seguintes condições:

I – corresponder a cada unidade uma testada mínima de 8,00 m (oito metros);

II – obedecer aos índices de recuos estabelecidos por esta Lei para efeito de zoneamento, sendo os recuos laterais mínimos do conjunto de 4,00 m (quatro metros);

III – respeitar, para o conjunto residencial e a área total de terreno sobre o qual está projetado, os índices de ocupação do terreno estabelecido por esta Lei para efeito de zoneamento;

IV- constituir um conjunto arquitetônico único.

Seção IX Das Casas Superpostas

Art. 228. A construção de duas residências superpostas é permitida em lote com, no mínimo, 200,00 m² (duzentos metros quadrados), nas seguintes condições:

I – respeitar as exigências desta Lei relativas aos índices estabelecidos para fins de zoneamento;

II – garantir o acesso independente a cada uma das residências isoladamente.

Parágrafo único. As residências superpostas poderão ser geminadas desde que atendam, além das condições que lhes são próprias, as previstas para as casas geminadas.

Art. 229. O Poder Executivo pode permitir nos conjuntos residenciais de interesse social, além do uso residencial, o uso não residencial em conformidade com o projeto proposto e aprovado pelos órgãos municipais competentes.



GABINETE DO PREFEITO

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

Art. 230. O conjunto residencial de interesse social deve ser obrigatoriamente atendido por infraestrutura urbana básica, a saber:

I – obras de drenagem para escoamento de águas pluviais e áreas permeáveis de absorção de águas pluviais;

II – iluminação pública;

III – sistemas de coleta e tratamento de esgoto sanitário e de abastecimento de água;

IV – sistemas de distribuição de energia elétrica e iluminação pública e domiciliar;

V - vias de circulação pavimentadas, com passeios arborizados e devidamente sinalizadas.

Art. 231. Os conjuntos residenciais de interesse social que apresentarem unidades unifamiliares horizontais deverão atender às seguintes condições:

I – lotes mínimos de 160,00 m² (cento e sessenta metros quadrados);

II – testada mínima de 8,00m (oito metros);

III – recuo frontal de 8,00m (oito metros);

IV – recuos laterais de 1,5m (um metro e meio) em pelo menos um dos lados;

V – área construída máxima de 70,00m² (setenta metros quadrados) por unidade;

VI – oferecer no mínimo 1 dormitório, 1 sala, 1 cozinha, 1 área de serviço e 1 banheiro;

VII - oferecer no mínimo 8 (oito) unidades habitacionais autônomas;

VIII – quando da abertura de novas vias deverá atender as normas da Lei complementar nº 01/90 com relação às aplicações que couber e esta Lei.

Art. 232. A implantação de conjunto residencial de interesse social depende da aprovação prévia de Plano de Urbanização a ser elaborado com a participação da população a ser atendida e conforme escopo de trabalho definido pela Secretaria de Planejamento e Mobilidade Urbana no qual deverão estar previstos, no mínimo:

I - levantamentos físicos e sociais;

II - diagnósticos físicos e sociais;



GABINETE DO PREFEITO

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

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;

VI - metodologia para viabilizar a participação da
comunidade em todo o processo.

Art. 233. O Plano de Urbanização e os projetos executivos
necessários para a implantação de conjunto residencial de interesse social devem ser analisados e
aprovados pelos órgãos municipais competentes e implantados por entidades públicas, agentes
promotores ou entidades privadas autorizadas por Lei.

Art. 234. Não é permitida, em hipótese alguma, a ocupação
de conjunto residencial de interesse social em que as exigências dos artigos 230 e 231 não tenham sido
cumpridas.

Art. 235. É proibida a implantação de conjuntos
residenciais de interesse social em áreas externas ao perímetro urbano.

Título VI **Dos Instrumentos da Política Urbana**

Capítulo I **Dos Instrumentos Aplicáveis**

Art. 236. Para o cumprimento dos objetivos gerais da
política urbana, cabe ao Poder Público plenamente dispor, conforme sua oportunidade e conveniência
e respeitados os prazos estipulados neste instrumento, além deste Plano Diretor, de outros instrumentos
de planejamento, tais como:

I - legislação específica complementar ao Plano Diretor;

II - legislação do parcelamento, do uso e da ocupação do
solo;

III - plano plurianual;

IV - diretrizes orçamentárias e orçamento anual;

V - gestão orçamentária participativa;

VI - planos, programas e projetos setoriais;

VII - planos, programas e projetos de urbanização;

VIII - planos de desenvolvimento econômico e social.

Art. 237. Para a capitalização e financiamento de suas
atribuições voltadas ao cumprimento dos objetivos gerais da política urbana, cabe ao Poder Público



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

GABINETE DO PREFEITO plenamente dispor, conforme sua oportunidade e conveniência, de instrumentos tributários e financeiros, tais como:

privado;

nacionais e internacionais;

governamentais;

- I - tributos, taxas e tarifas públicas diversas;
- II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana;
- III - contribuição de melhoria;
- IV - outorga onerosa do direito de construir;
- V - transferências federais e estaduais;
- VI - recursos provenientes de parcerias com o setor
- VII - recursos geridos por operações urbanas consorciadas;
- VIII - financiamentos de bancos e instituições financeiras
- IX - recursos voluntários de entes governamentais ou não governamentais;
- X - fundos de desenvolvimento urbano.

Art. 238. Para a operacionalização e instrumentalização de ações voltadas ao cumprimento dos objetivos gerais da política urbana, cabe ao Poder Público plenamente dispor, conforme sua oportunidade e conveniência, de instrumentos jurídicos e administrativos, tais como:

solo;

progressivo no tempo;

utilidade pública;

de uso;

- I - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios do
- II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana
- III - desapropriação por interesse social, necessidade ou
- IV - servidão administrativa;
- V - tombamento;
- VI - transferência do direito de construir;
- VII - direito de preempção;
- VIII - outorga onerosa do direito de construir e de alteração
- IX - operações urbanas consorciadas;



GABINETE DO PREFEITO

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

PODER MUNICIPAL

106

- X - consórcios imobiliários;
- XI - concessão de direito real de uso;
- XII - concessão de uso especial para fins de moradia;
- XIII - contratos de concessão dos serviços públicos urbanos;
- XIV - contratos de gestão com concessionários públicos municipais de serviços urbanos;
- XV - convênios e acordos técnicos, operacionais e de cooperação institucional.

Art. 239. O Estatuto da Cidade também classifica como instrumentos de política urbana, o EIA - Estudo de Impacto Ambiental e o Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Vizinhança - EIV/RIV. Trata-se de expediente preventivo ou que vise à compensação ao município de impactos ligados à operação e implantação de empreendimentos imobiliários, comerciais ou industriais, cabendo ao Poder Público deles plenamente dispor, conforme sua oportunidade e conveniência, e mediante legislação complementar específica.

Art. 240. Respeitados os limites legais, os instrumentos de política urbana estão à pronta disposição do Poder Público, salvo aqueles que dependam de legislação complementar específica para sua aplicação.

Parágrafo único. Havendo necessidade de legislação complementar específica, o Poder Público, por sua iniciativa, promoverá as normas legais cabíveis e expedirá os atos regulamentadores.

Art. 241. Para os fins de aplicação desta Lei, serão utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos:

- I - planejamento municipal;
- II - plano diretor;
- III - disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo;
- IV - zoneamento ambiental;
- V - plano plurianual de investimentos;
- VI - diretrizes orçamentárias;
- VII - orçamento anual;
- VIII - gestão orçamentária participativa;
- IX - gestão urbana participativa;



GABINETE DO PREFEITO

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

X - planos, programas e projetos setoriais;

XI - planos de desenvolvimento econômico e social;

XII - tributários e financeiros;

XIII - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU progressivo no tempo, em razão do valor do imóvel ou mediante alíquotas diferenciadas de acordo com a localização e o uso do imóvel;

XIV - imposto de transmissão de imóveis inter vivos;

XV - imposto sobre serviços;

XVI - recursos financeiros repassados por outras esferas de governo;

XVII - contribuição de melhoria;

XVIII - incentivos e benefícios fiscais e financeiros;

XIX - desapropriação;

XX - servidão administrativa;

XXI - limitações administrativas;

XXII - tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;

XXIII - instituição de unidades de conservação;

XXIV - instituição de zonas especiais de interesse social;

XXV - concessão de direito real de uso;

XXVI - concessão de uso especial para fins de moradia;

XXVII - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

XXVIII - direito de superfície;

XXIX - direito de preempção;

XXX - regularização urbanística e fundiária de áreas ocupadas com moradias precárias por população de baixa renda;

XXXI - assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos;

XXXII - referendo popular;



GABINETE DO PREFEITO

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

PROJ. N° 12321 / 25

POUCHA N° 108

XXXIII - plebiscito;

programas e projetos;

XXXV - estudo prévio de impacto ambiental e relatório de impacto ambiental (EIA-RIMA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV);

XXXVI - Código de Obras e Edificações;

XXXVII - Código de Posturas.

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

§ 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.

Art. 242. O Código de Posturas disciplinará o uso do espaço público com vistas à ordem pública, higiene, segurança, à proteção da paisagem, tendo em vista os seguintes objetivos:

I - assegurar condições adequadas às atividades básicas do homem como habitação, circulação, recreação e trabalho;

II - melhoria do meio ambiente.

Seção I

Do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios

Art. 243. Lei municipal específica para áreas incluídas no perímetro urbano consolidado, conforme delimitadas no Anexo 05 a esta Lei, nos termos desta Lei do plano diretor determinará o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado e fixará as condições e os prazos para implantação da referida obrigação.

Art. 244. Considera-se subutilizado o imóvel:

I - cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido nesta Lei ou em legislação dele decorrente;

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 à áreas verdes e institucionais dos bairros vizinhos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

GABINETE DO PREFEITO

Art. 245. O Poder Executivo promoverá a notificação dos 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 esta Lei do plano diretor dentro do prazo de dois 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 (IPTU) e à desapropriação com pagamento conforme disposto nas vigentes, Constituição Federal e Lei Orgânica do Município, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

§ 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 nº 10.257 de 10 de julho de 2001.

§ 2º A notificação far-se-á:

I - 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;

II - 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:

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

II - 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.

Art. 246. 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.

Art. 247. Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na forma do § 3º do artigo 245 desta Lei, ou não sendo cumpridas as etapas previstas no § 4º do artigo 245 desta Lei, o Município procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

§ 1º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado na Lei específica a que se refere o caput do art. 243 desta Lei e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de quinze por cento.

§ 2º 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



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

GABINETE DO PREFEITO a referida obrigação, garantida a prerrogativa de desapropriação com pagamento da indenização.

§ 3º É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

Art. 248. Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo no tempo, a que se refere o artigo anterior, 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 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, o devido processo licitatório e a legislação aplicável.

§ 3º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do art. 246 as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 245 desta Lei.

Seção II Da Regularização Urbanística ou Fundiária

Art. 249. 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, com base na Medida Provisória nº 2.220, de 04 de setembro de 2001, 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, com base nos arts. 9º a 12 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, poderá promover a reurbanização da área ocupada e prestará assistência jurídica gratuita para a obtenção de sentença judicial de usucapção especial de imóvel urbano, individual ou coletivo, aos possuidores ocupantes da área a ser usucapida.

Seção III Do direito de superfície

Art. 250. Lei específica poderá autorizar o Poder Executivo a receber o direito de superfície sobre terreno alheio para a promoção do desenvolvimento urbano prioritário do Município nos termos desta Lei do plano diretor e estabelecerá as condições e demais requisitos pertinentes com base nos art. 21 a 24 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

Seção IV Do Direito de Preempção ou de Preferência



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

GABINETE DO PREFEITO

Art. 251. O direito de preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano situado dentro do perímetro urbano consolidado, objeto de alienação onerosa entre particulares.

Art. 252. Lei municipal, baseada no plano diretor, delimitará as áreas em que incidirá o direito de preempção e fixará prazo de vigência, não superior a cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

Art. 253. O direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado na forma do artigo anterior, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

Art. 254. 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. 255. O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de trinta dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

§ 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

Gabinete do Prefeito

§ 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 § 5º deste artigo, o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

Seção V Da outorga onerosa do direito de construir

Art. 256. Lei municipal nº 233/2009 que dispõe sobre o direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento máximo adotado e sobre a permissão de alteração de uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, estabelece as condições a serem observadas para a outorga do direito de construir, devendo ser alterada para determinar, caso assim não o faça:

I - a fórmula de cálculo para a cobrança;

II - os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;

III - a contrapartida do beneficiário.

Art. 257 Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão aplicados com as finalidades previstas na Lei Municipal nº 233/2009.

Seção VI Da transferência do direito de construir

Art. 258. Lei municipal, baseada nesta lei do 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

GABINETE DO PREFEITO

§ 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, os imóveis suscetíveis de receber o direito de construir transferido e outras conexas ou similares.

Seção VII Do Estudo de Impacto de Vizinhança

Art. 259. 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. 260. 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.

Art. 261. 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. 262. 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 causador de significativa degradação ambiental.

Seção VIII Das operações urbanas consorciadas

Art. 263. Lei municipal específica poderá delimitar área para aplicação de operações consorciadas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

GABINETE DO PREFEITO

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 sociais e a valorização ambiental.

§ 1º Considera-se operação urbana consorciada o conjunto consorciadas, entre outras medidas:

I - a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;

II - a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente;

III - a concessão de incentivos a operações urbanas que utilizam tecnologias visando a redução de impactos ambientais, e que comprovem a utilização, nas construções e uso de edificações urbanas, de tecnologias que reduzam os impactos ambientais e economizem recursos naturais, especificadas as modalidades de design e de obras a serem contempladas.

§ 3º Da lei específica que aprovar a operação urbana consorciada constará o plano de operação urbana consorciada, contendo, no mínimo:

I - definição da área a ser atingida;

II - programa básico de ocupação da área;

III - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

IV - finalidades da operação;

V - estudo prévio de impacto de vizinhança;

VI - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos nos incisos I, II e III do § 2º deste artigo;

VII - forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil;

VIII - natureza dos incentivos a serem concedidos aos proprietários, usuários permanentes e investidores privados, uma vez atendido o disposto no inciso III do § 2º deste artigo.

§ 4º Os recursos obtidos pelo Poder Público municipal na forma deste artigo serão aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada.

§ 5º A partir da aprovação da lei específica de que trata o caput, são nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Público municipal expedidas em desacordo com o plano de operação urbana consorciada.



GABINETE DO PREFEITO

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

proc. nº 120115
vers. nº 05

Título VII Do Sistema de Planejamento e Gestão Urbana

Capítulo I Disposições Gerais

Art. 264. São objetivos do planejamento e da gestão urbana para o desenvolvimento municipal:

I – o estudo e o acompanhamento do desenvolvimento econômico, social, ambiental e urbano no município;

II – o aprimoramento e supervisão do processo de planejamento da administração municipal, visando assegurar o melhor desempenho, articulação e equilíbrio às ações das distintas áreas do setor público;

III – o aprimoramento periódico, de cinco em cinco anos, e sistematizado do Plano Diretor e o monitoramento de sua aplicação, promovendo e assegurando a interação e a participação permanente da população;

IV – a gestão urbana eficaz e transparente;

V – a manutenção de canais de participação e articulação permanente da sociedade civil organizada na gestão e implantação da política urbana.

Art. 265. O Poder Executivo Municipal adotará as seguintes diretrizes relativas ao planejamento e à gestão urbana para o desenvolvimento municipal:

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

II - coordenar a aplicação e as revisões do Plano Diretor;

III – manter os recursos humanos, instrumentos e procedimentos necessários para acompanhar e orientar o desenvolvimento municipal;

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

V - manter atualizado o sistema municipal de informações socioeconômicas, patrimoniais, administrativas, ambientais, urbanas e físico territoriais, inclusive cartográfica e geológica, imobiliárias entre outras;

VI - zelar, em colaboração com os demais órgãos do governo e com a comunidade, pela permanente promoção do município no contexto regional, nacional e internacional;

VII - propor, apreciar ou coordenar iniciativas e programas de cooperação ou de parceria de interesse do município;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

GABINETE DO PREFEITO

sobre assuntos de interesse da administração municipal;

IX - propor e apoiar formas de participação efetiva e eficaz da população na gestão pública.

Art. 266. O Poder Executivo Municipal adotará as seguintes ações estratégicas relativas ao planejamento e à gestão urbana para o desenvolvimento municipal:

I - publicar periodicamente as informações do sistema cadastral municipal;

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;

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 - elaborar, apreciar, analisar e encaminhar propostas de alteração das legislações de parcelamento do solo, ocupação, uso do solo e zoneamento, código de obras com a participação da população e demais Leis correlatas;

VI - propor, apreciar e coordenar programas de reestruturação e modernização de gestão pública;

VII - acolher e coordenar a elaboração, a implantação e o controle de operações urbanas consorciadas;

VIII - elaborar o plano anual de trabalho e relatório anual de implantação da política municipal de desenvolvimento urbano com base nesta Lei, submetendo-os anualmente ao Prefeito e ao Conselho Municipal de Política e Desenvolvimento Urbano;

IX - manter o Conselho Municipal de Política e Desenvolvimento Urbano, órgão ao qual compete, dentre outras atribuições, o acompanhamento da implantação do Plano Diretor;

X - propor e coordenar a implantação dos Núcleos Integrados de Atividades Sociais a serem instalados em áreas específicas do município, abrangendo atividades relativas a esportes, lazer, cultura, recreação, saúde, segurança e de desenvolvimento social.

Art. 267. O sistema de gestão urbana desenvolve sua atuação por meio de:

I - formulação e gerenciamento da implantação de programas e projetos destinados à aplicação de diretrizes e normas desta Lei do Plano Diretor;

II - gerenciamento de informações e da aplicação de políticas públicas vinculadas ao cumprimento e gestão do Plano Diretor;



GABINETE DO PREFEITO

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

ANEXO nº 119

III - monitoramento da utilização dos instrumentos urbanísticos na aplicação de programas e projetos aprovados.

Capítulo II Da Organização Institucional

Art. 268. O sistema de gestão urbana é composto pelos seguintes órgãos e sistemas da Prefeitura Municipal:

I - Secretaria de Planejamento e Mobilidade Urbana;

II - Conselho Municipal de Política e Desenvolvimento Urbano;

III - Sistema de Informações Municipais.

Art. 269. O Conselho Municipal de Política e Desenvolvimento Urbano fica vinculado à Secretaria de Planejamento e Mobilidade Urbana.

Art. 270. O Conselho Municipal de Política e Desenvolvimento Urbano será composto por 16 membros, sendo 08 representantes do poder público e 08 representantes da sociedade civil.

Desenvolvimento Urbano:

I - acompanhar a implantação do Plano Diretor, analisando acerca de sua aplicação;

II - emitir pareceres sobre a revisão do Plano Diretor;

III - acompanhar a implantação dos instrumentos urbanísticos;

IV - acompanhar a elaboração e a execução de planos e projetos urbanísticos;

V - organizar as conferências e assembleias territoriais;

VI - dar parecer acerca de assuntos de interesse para a política urbana local.

Capítulo III Do Sistema de Informações Municipais

Art. 272. O Sistema de Informações Municipais tem os seguintes objetivos:



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

GABINETE DO PREFEITO

de políticas de desenvolvimento econômico, urbano, social e ambiental;

II - subsidiar a tomada de decisões com informações precisas e atualizadas de ordem espacial, ambiental, social e econômica;

III - agregar os diferentes bancos de dados dos diversos setores da administração pública para a integração de informações interdepartamentais e a otimização de recursos despendidos para os programas setoriais.

Capítulo IV Da Integração Inter-regional

Art. 273. São objetivos da integração inter-regional:

I - a melhor alocação de recursos para o desenvolvimento local, baseado na interdependência econômica e produtiva da região em que está inserido o Município;

II - a integração viária respeitando a trama urbana existente e as demandas regionais;

III - o equilíbrio entre as ofertas e necessidades da cidade produtiva e da cidade moradia, balanceando disparidades e conflitos;

IV - a racionalização de recursos de infraestrutura, buscando soluções coletivas para problemas comuns aos Municípios da região;

V - a sustentabilidade da política ambiental de sistema de áreas verdes integrando corredores e uniformizando faixas de preservação permanente;

VI - a celebração de convênios ou de consórcios públicos com os municípios da região, o Estado de São Paulo e/ou a União Federal para a realização de objetivos de interesse comum.

Capítulo V Dos Programas de Bairros

Art. 274. Os bairros constituem as unidades espaciais básicas de referência para execução de planos, programas, projetos e ações locais, e são delimitados através de critérios socioespaciais e ambientais de homogeneidade da trama urbana.

Parágrafo único. A delimitação de bairros deve ser a base para a subdivisão censitária e demais subdivisões administrativas e referencias que venham a existir, servindo como diretriz de integração entre orçamento, planejamento e indicadores censitários.

Art. 275. O Poder Executivo, com base nesta Lei do Plano Diretor, definirá diretrizes e ações estratégicas de desenvolvimento social e urbano prioritárias para cada bairro.

Parágrafo único. Como prioridade obrigatória, antes de qualquer outro benefício, o asfaltamento dos bairros que ainda possuem ruas sem pavimentação com a disponibilização de iluminação pública.



GABINETE DO PREFEITO

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

PROJ. N° 1221 / 05

PROJ. N° 1153

Art. 276. O Poder Executivo estimulará e apoiará a instituição de associações de bairros para efetivar a participação popular junto ao poder público no processo de planejamento e de sua implantação.

Título VIII Das Infrações e Penalidades

Capítulo I Disposições Preliminares

Art. 277. A infração a qualquer dos dispositivos desta Lei fica sujeita a penalidade.

§ 1º Quando o infrator for o profissional responsável por projeto ou pela execução de serviços e obras de que trata esta Lei, poderão ser aplicadas as seguintes penalidades:

I - advertência;

II - suspensão;

III - exclusão do registro de profissional legalmente habilitado, existente na Secretaria de Planejamento e Mobilidade Urbana;

IV - cassação da licença de execução dos serviços e obras;

V - multa;

VI - embargo de obras;

VII - interdição de atividades.

§ 2º A Prefeitura, por meio da Secretaria de Planejamento e Mobilidade Urbana, representará ao Conselho Regional de Engenharia - 6º Região, contra o profissional que, no exercício de suas atividades profissionais, violar dispositivos desta Lei 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 parágrafo 1º do presente artigo são extensivas às infrações cometidas por administrador ou contratante de serviços e obras públicas ou instituições oficiais.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

GABINETE DO PREFEITO

bras, as penalidades aplicáveis serão as seguintes:

- I - advertência;
- II - cassação da licença de execução dos serviços e obras;
- III - multa;
- IV - embargo de obras;
- V - interdição de serviços e atividades.

§ 6º Quando o infrator for proprietário dos serviços e

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. 278. Verificada a infração a qualquer dispositivo desta Lei, será lavrado imediatamente, pelo servidor público competente, o respectivo auto, de modelo oficial, que conterá, 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, improrrogável, a partir da data de intimação do auto de infração, para apresentar defesa, através de requerimento dirigido ao Prefeito Municipal.

Art. 279. O profissional e a firma suspensa ou excluídos do registro de profissionais e firmas legalmente habilitados não poderão apresentar projetos para aprovação, iniciar serviços e obras nem prosseguir nos que estiverem executando, enquanto não terminar o prazo de exclusão ou suspensão.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

GABINETE DO PREFEITO

§ 1º É facultado ao proprietário do serviço ou obra embargado ou interditado, por força de penalidade aplicada ao profissional ou firma responsável, solicitar, através de requerimento ao Prefeito, a substituição do profissional ou firma.

§ 2º Quando se verificar a substituição do profissional ou de firma, a que se refere o parágrafo anterior, a Prefeitura só reconhecerá o novo responsável após comunicação oficial do proprietário e do novo profissional.

§ 3º Para o caso previsto no parágrafo anterior, o novo construtor deverá comparecer à Secretaria de Planejamento e Mobilidade Urbana para assinar todas as peças do projeto aprovado e a licença para realizar os serviços e obras.

§ 4º O prosseguimento dos serviços e obras não poderá realizar-se sem serem, previamente, sanadas, se for o caso, as irregularidades que tiverem dado motivo à suspensão ou exclusão do profissional ou firma.

Art. 280. 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, da firma e do proprietário infratores.

Art. 281. A aplicação de penalidades referidas nesta Lei não isenta o infrator das demais penalidades que lhe forem aplicáveis pelos mesmos motivos e previstas na legislação federal ou estadual, nem da obrigação de reparar os danos resultantes da infração, na forma do art.927 do Código Civil.

Capítulo II Da Advertência

Art. 282. A penalidade de advertência será aplicada ao profissional responsável por projeto ou execução de serviços e obras nos seguintes casos:

I – modificação do projeto aprovado sem solicitar modificação à Secretaria de Planejamento e Mobilidade Urbana;

II – início ou execução de serviços e obras sem a aprovação da Prefeitura, ainda que de acordo com os dispositivos desta Lei;

III – reincidência na sujeição ao pagamento de multa durante a execução dos mesmos serviços e obras;

IV – reincidência, no mesmo ano, na sujeição ao pagamento de multa por mais de 3 (três) vezes em decorrência de infração durante a execução de serviços e obras distintos.

Parágrafo único. A penalidade de advertência é aplicável, também, a firmas ou proprietários que infringem quaisquer dos itens do presente artigo.

Capítulo III Da Suspensão



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

GABINETE DO PREFEITO
profissional responsável quando o infrator:

I – sofrer, em um mesmo ano 4 (quatro) advertências;

II – modificar projetos de serviços e obras aprovado, introduzindo alterações contrárias aos dispositivos da Lei;

III – apresentar projeto de serviços e obras em flagrante desacordo com o local onde os mesmos serão executados;

IV – iniciar ou executar serviços e obras sem a necessária aprovação da Prefeitura e em desacordo com as prescrições desta Lei;

V – em face de sindicância, for constatado ter de responsabilizado pela execução de serviços e obras, entregando – os a terceiros sem a devida habilitação;

VI – tiver assinado projetos de serviços e obras como seu autor, sem o ser, ou que, como autor de projeto serviços e obras, falseou medidas, a fim de burlar dispositivos desta Lei conforme apurado em sindicância;

VII – tiver executado serviços e obras em discordância com o projeto aprovado;

VIII – praticar atos desabonadores, devidamente constatados em sindicância, ou for condenado pela Justiça por atos praticados contra o interesse coletivo e decorrentes de sua atividade profissional.

§ 1º A penalidade de suspensão é aplicável, também, a firmas que infringirem quaisquer dos itens do presente artigo.

§ 2º A suspensão poderá variar de 2 (dois) a 24 (vinte e quatro) meses.

§ 3º Para as penalidades previstas nos itens VI, VII e VIII, a suspensão não poderá ser inferior a 12 (doze) meses.

§ 4º No caso de reincidência, no mesmo serviço e obra, o período de suspensão será aplicado em dobro.

Capítulo IV Da Exclusão de Profissional ou Firmas

Art. 284. A penalidade de exclusão de profissional ou firma do registro de profissionais e firmas legalmente habilitados, existentes na Prefeitura, será aplicada no caso de cometarem graves erros técnicos ou imperfeições na execução de serviços e obras, comprovadas mediante sindicância procedida através da Comissão de Sindicância após indicação pela chefia da Secretaria de Planejamento e Mobilidade Urbana.

Capítulo V



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

Da Cassação da Licença de Execução dos Serviços e

Art. 285. A penalidade de cassação da licença de execução de serviços e obras será aplicada quando:

I – for modificado projeto aprovado pela Prefeitura sem solicitar à mesma a aprovação das modificações que forem consideradas necessárias, através do projeto modificativo;

II – forem executados serviços e obras em desacordo com os dispositivos desta Lei.

Capítulo VI Das Multas

Art. 286. Julgada improcedente a defesa apresentada pelo infrator ou não sendo a mesma apresentada no prazo fixado, será imposta multa correspondente à infração, sendo o infrator intimado a recolher-la dentro do prazo de 5 (cinco) dias.

Art. 287. Quando as multas forem impostas de forma regular e através de meios hábeis e quando o infrator se recusar a pagá-las nos prazos legais, esses débitos serão judicialmente executados.

Art. 288. As multas serão de R\$ 665,52 (seiscentos e sessenta e cinco reais e cinquenta e dois centavos) corrigidas anualmente pelo índice legal vigente.

Art. 289. As multas não pagas nos prazos legais serão inscritas em dívida ativa.

Art. 290. Nas reincidências, as multas serão aplicadas em dobro.

Parágrafo único. Considera-se reincidência a repetição da infração pela mesma pessoa física ou jurídica.

Capítulo VII Do Embargo e da Interdição

Art. 291. O embargo poderá ser aplicado quando:

I – estiver sendo executado qualquer parcelamento, obra ou construção sem licença da Prefeitura ou em desacordo com as prescrições desta Lei;

II – for verificada a desobediência às prescrições do parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como do zoneamento, e aos parâmetros e índices urbanísticos previstos nesta Lei;

III – não for atendida intimação da Prefeitura referente ao cumprimento de dispositivos desta Lei.



GABINETE DO PREFEITO
deverá ser feita a afixação do edital.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

§ 1º Após a notificação do embargo ou da interdição,

§ 2º Os serviços e obras que forem, respectivamente, interditados ou embargados deverão ser imediatamente paralisados.

§ 3º Para assegurar a paralisação de serviço interditado ou de obra embargada, a Prefeitura poderá, se for o caso, valer-se de requisição de força policial ou de mandado judicial, mediante ação cominatória.

§ 4º O embargo ou a interdição só será levantado após o cumprimento das exigências que o motivaram e mediante requerimento do interessado ao Prefeito, acompanhado dos respectivos comprovantes do pagamento das multas devidas.

§ 5º Se o serviço ou obra embargada não for legalizável, só poderá verificar - se o levantamento do embargo após a correção ou eliminação do que estiver em desacordo com dispositivos desta Lei.

§ 6º A interdição aplica-se nos casos de serviços e atividades, aplicando-se também a esta modalidade de penalidade os preceitos deste artigo que couberem.

Título IX Disposições Finais e Transitórias

Art. 292. Os mapas descritos a seguir compõem os Anexos 1 a 7, que são parte integrante dessa Lei:

I - Anexo 1 - Macro Zoneamento;

II - Anexo 2 - Zoneamento Urbano;

III - Anexo 3 - Zoneamento Ambiental;

IV - Anexo 4 - Sistema Viário;

V - Anexo 5 - Hierarquização Viária;

VI - Anexo 6 - Perímetro Consolidado;

VII - Anexo 7 - Centro Histórico.

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 desta Lei do Plano Diretor ou de Leis dela decorrentes, e mudanças nos respectivos Anexos sem autorização de acordo com esta Lei.

Art. 293. As plantas oficiais serão periodicamente revistas e atualizadas pela Secretaria de Planejamento e Mobilidade Urbana da Prefeitura Municipal e aprovadas pelo Poder Executivo, mediante decreto.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

GABINETE DO PREFEITO

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 com competência sobre aquelas atividades profissionais.

Art. 294. Os dispositivos desta Lei serão interpretados a partir de seus objetivos e finalidades específicas, autorizada a utilização dos meios e instrumentos legais para sua concretização, em sentido estrito, excluídas as interpretações analógicas e extensivas.

Art. 295. A revisão desta Lei do Plano Diretor será efetuada em 2020 mediante ampla informação e debate pela população local das propostas de alteração desta Lei antes de sua apreciação final pelo Poder Legislativo.

Art. 296. Caso ocorra alguma dúvida sobre assunto relativo à gestão urbana do município não contemplado nesse Plano Diretor, caberá à Secretaria de Planejamento e Mobilidade Urbana a resolução da questão ouvido o Conselho Municipal de Política e Desenvolvimento Urbano.

Art. 297. O Poder Executivo providenciará a reforma administrativa para adequar as atribuições dos órgãos municipais aos objetivos, diretrizes e ações estratégicas estabelecidas nesta Lei do Plano Diretor, bem como a melhoria das condições materiais e de recursos humanos para otimização do funcionamento da Prefeitura Municipal e da Secretaria de Planejamento e Mobilidade Urbana para melhorar sua capacidade de gestão deste Plano Diretor.

Art. 298. O Poder Executivo deverá expedir decretos regulamentares das disposições não autoaplicáveis desta Lei do Plano Diretor dentro do prazo de 240 dias contados de sua publicação.

Art. 299. A Secretaria de Planejamento e Mobilidade Urbana e o Conselho Municipal de Política e Desenvolvimento Urbano promoverão o acompanhamento desse Plano Diretor de Desenvolvimento, realizando uma avaliação no período máximo de três anos da publicação desta Lei e promovendo o encaminhamento das modificações necessárias.

Art. 300. Esta Lei Complementar entra em vigor em 60 (sessenta) após a data de sua publicação.

Art. 301. Revogam-se as Leis Complementares nº 210/2007, 212/2007, 215/2008, 223/2009, 225/2009, 230/2009 e 239/2010.

Prefeitura de Mogi Mirim, 15 de junho de 2015.

LUIS GUSTAVO ANTUNES STUPP
Prefeito Municipal

Projeto de Lei Complementar nº
Autoria: Poder Executivo Municipal