



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI DE ORDENAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - LOUOS

Modifica parcialmente a Lei Municipal nº 7.200, de 31 de agosto de 2016 (Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo do Município de Mogi das Cruzes), e dá outras providências.

SECRETARIA DE
PLANEJAMENTO E
URBANISMO
DEPARTAMENTO DE
USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ABRIL/2018

Minuta com as modificações introduzidas em decorrência da
Audiência Pública realizada em 10 de abril de 2018.

LEI Nº XXX, XX DE XXXX DE XXXX

Modifica parcialmente a Lei Municipal nº 7.200, de 31 de agosto de 2016, e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES,

Faço saber que a Câmara Municipal decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º As tabelas I – ZC (ZONA CENTRAL), II – ZOP (ZONAS DE OCUPAÇÃO PREFERENCIAL), III – ZOC (ZONAS DE OCUPAÇÃO CONDICIONADA), IV – ZDU (ZONAS DE DINAMIZAÇÃO URBANA) e VI – ZTUR (ZONAS DE TRANSIÇÃO URBANO-RURAL), integrantes do Anexo 6 – Parâmetros Técnicos e de Permissão de Uso segundo o Zoneamento Municipal, da Lei Municipal nº 7.200, de 31 de agosto de 2016, passam a vigorar conforme as disposições contidas no Anexo I, da presente lei.

Art. 2º A tabela I – EDU (EIXOS DE DINAMIZAÇÃO URBANA), integrante do Anexo 7 – Parâmetros Técnicos e de Permissão de Uso segundo Eixo de Dinamização Urbana, da Lei Municipal nº 7.200, de 31 de agosto de 2016, passa a vigorar conforme as disposições contidas no Anexo II da presente lei.

Art. 3º O artigo 129 da Lei Municipal nº 7.200, de 31 de agosto de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 129 É vedada a permissão de usos não residenciais relacionados à atividade de comércio de combustíveis líquidos, gás e inflamáveis em geral, em uma distância de 150,00m (cento e cinquenta metros), medida a partir do limite externo do terreno, dos seguintes locais:

- I - estabelecimentos de ensino infantil, fundamental, médio, técnico e superior;
- II - hospitais;
- II - creches;
- IV- asilos, casas de repouso e congêneres;
- V - templos religiosos;
- VI - cadeias públicas, delegacias, postos de polícia, quartéis e congêneres;
- VII - supermercados, hipermercados e shopping centers;

§1º A restrição estabelecida no caput deste artigo só será aplicada aos novos empreendimentos que comercializem combustíveis líquidos, gás e inflamáveis em geral, a serem instalados no Município.

§2º A restrição estabelecida no caput deste artigo não é inversamente aplicável aos casos de instalação de novos empreendimentos e/ou atividades relacionadas nos incisos de I a VII, com exceção da situação prevista no § 2º do artigo 130 desta lei.

§3º Os novos empreendimentos e/ou atividades relacionados nos incisos de I a VII não poderão ser instalados a uma distância de 50,00m (cinquenta metros), dos terrenos onde se realize as atividades de comércio de combustíveis líquidos, gás e inflamáveis que estiverem estabelecidas anteriormente ao novo empreendimento e/ou atividade.

§4º É permitida a utilização das partes dos imóveis que não estiverem contidas na distância especificada no §3º deste artigo para a instalação de novos empreendimentos e/ou atividades relacionados nos incisos de I a VII deste artigo, ficando a parte do imóvel contida na distância especificada no parágrafo anterior limitada a atividades de apoio não essenciais ao exercício da atividade restrita, tais como estacionamento, jardim, carga e descarga, entre outras (NR).”

Art. 4º O artigo 130 da Lei Municipal nº 7.200, de 31 de agosto de 2016 passa a vigorar, acrescido dos seguintes §§ 1º e 2º:

“Art. 130

§1º As distâncias de segurança mínima previstas no quadro do inciso III, do artigo 6º da Lei Municipal nº 4.998/99 para “Escolas, Igrejas, Cinemas, Hospitais, Locais de grande aglomeração de pessoas e similares” referentes às classes da área de armazenamento I, II, III, IV, V e VI deverão ser mantidas para os locais relacionados nos incisos de I a VII do artigo 129 desta lei.

§2º As distâncias de segurança mínima, aludidas no §1º deste artigo, serão inversamente aplicadas na instalação dos novos empreendimentos e/ou atividades relacionados nos incisos de I a VII do artigo 129 desta Lei (NR).”

Art. 5º Fica transformado de ZOC-3 - Zona de Ocupação Condicionada 3 para ZOP-2 - Zona de Ocupação Preferencial 2, o trecho do Zoneamento Municipal, definido no Anexo 2 – Mapas, da Lei Municipal nº 7.200, de 31 de agosto de 2016, a seguir descrito:

“Inicia-se na confluência da linha limite da ZOP-1 (Zona de Ocupação Preferencial 1) com o Ribeirão Botujuru, segue por este por aproximadamente 665,00m (seiscentos e sessenta e cinco metros) até a confluência com o curso d’água, deflete à esquerda e segue por este por aproximadamente 1.159,00m (um mil cento e cinquenta e nove metros) até a confluência com a linha limite da ZPASI-4 (Zona de Proteção Ambiental da Serra do Itapeti), deflete à esquerda e segue por esta por aproximadamente 213,00m (duzentos e treze metros) até a confluência com a linha limite da ZPASI-2 (Zona de Proteção Ambiental da Serra do Itapeti 2), deflete à direita e segue por esta por aproximadamente 630,00m (seiscentos e trinta metros) até a confluência com a linha limite da ZOP-1 (Zona de Ocupação Preferencial 1), deflete à esquerda e segue por esta por aproximadamente 1.265,00m (um mil e duzentos e sessenta e cinco metros) até o ponto inicial da presente descrição, conforme representação espacial contida na folha US/9 - escala 1:10.000 e no Mapa 1 – Do Zoneamento Municipal – escala 1:45.000, que ficam fazendo parte integrante do Anexo III da presente lei”. (NR)

Art. 6º Fica revogado o §3º do Artigo 192 da Lei Municipal nº 7.200, de 31 de agosto de 2016.

Art. 7º A Lei Municipal nº 7.200, de 31 de agosto de 2016 passa a vigorar acrescida do seguinte artigo 195-A:

“Art. 195A Fica facultada às empresas regularmente instaladas no Município, a inclusão de atividades econômicas secundárias, complementares e/ou afins à atividade econômica principal de seu objeto social, mesmo que vedadas pela presente lei, mediante parecer favorável da Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Social, desde que sejam atendidos os parâmetros de incomodidade e as medidas mitigadoras pertinentes e desde que as pretendidas atividades sejam licenciáveis nos demais órgãos que regulam o seu funcionamento.

§ 1º Entende-se por empresas regularmente instaladas, aquelas que possuam a correspondente licença de funcionamento expedida pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal.

§ 2º Para a inclusão de atividade(s) secundária(s) vedada(s) pela presente lei, a empresa interessada deverá elaborar relatório técnico que comprove a complementaridade e/ou afinidade da(s) mesma(s) com a atividade principal da empresa, já exercida regularmente, e obter o parecer favorável da Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Social, por meio de expediente específico, previamente aos procedimentos relacionados à atualização de sua correspondente licença de funcionamento.

Art. 8º A Lei Municipal nº 7.200, de 31 de agosto de 2016, passa a vigorar acrescida do seguinte artigo 195-B:

“Art. 195B As empresas comprovadamente constituídas anteriormente a 30 de novembro de 2016, com atividade permitida no local pela Lei Municipal nº 2.683, de 16 de agosto de 1982 e suas alterações, vigente à época de sua constituição, e que tenha se tornado “não permitida” nos termos desta lei, poderão ter sua atividade tolerada, desde que sejam atendidos os parâmetros de incomodidade e as medidas mitigadoras pertinentes.

§ 1º Entende-se por empresas comprovadamente constituídas, aquelas que possuírem a correspondente inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica, com situação cadastral ativa.

§ 2º Também poderão ter as atividades toleradas, as empresas que deixaram de ter suas atividades permitidas pela presente lei, mas que comprovadamente tenham dado início ao processo de constituição e/ou de sua correspondente licença de funcionamento, sob a égide da legislação anterior, mediante parecer favorável da Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Social.

§ 3º O parecer favorável da Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Social a que alude o § 2º do *caput* deste artigo deverá ser obtido por meio de expediente específico, devidamente instruído com a justificativa e documentação comprobatória de seu enquadramento na referida condição, a ser protocolado pelas empresas interessadas previamente ao início dos procedimentos relacionados à sua correspondente constituição e/ou licenciamento da atividade.

§ 4º As empresas que tiverem a sua atividade tolerada nos termos das disposições contidas neste artigo deverão estar com a correspondente licença de funcionamento expedida pelo órgão competente do Poder Executivo, no prazo de 4 (quatro) anos, a contar da data estabelecida no *caput* deste artigo.

§ 5º Findo o prazo estabelecido no § 4º deste artigo, as empresas deverão atender as disposições de uso e ocupação do solo estabelecidas por esta lei.”

Art. 9º A Lei Municipal nº 7.200, de 31 de agosto de 2016 passa a vigorar acrescida do seguinte artigo 195-C:

“Art. 195C Nas edificações que tenham seu uso expressa ou implicitamente identificado em projeto aprovado pela Prefeitura, poderão ser licenciadas atividades permitidas pela legislação anterior (Lei Municipal nº 2.683, de 16 de agosto de 1982 e suas alterações) para o local, desde que sob o mesmo Uso Não Residencial aprovado, mesmo que vedadas por esta lei, condicionada à obtenção do respectivo Certificado de Conclusão de Obra.

§ 1º O projeto a que alude o *caput* deste artigo deverá ter sido aprovado sob a legislação anterior.

§ 2º Poderão ser consideradas como atividades permitidas pela legislação anterior, nos termos do que dispõe o *caput* deste artigo, todas aquelas que estiverem enquadradas na mesma categoria de uso identificada no projeto aprovado pela Prefeitura, mediante parecer técnico favorável da Secretaria de Planejamento e Urbanismo.

§ 3º O parecer favorável da Secretaria de Planejamento e Urbanismo a que alude o § 2º do *caput* deste artigo deverá ser obtido por meio de expediente específico, devidamente instruído com a justificativa e documentação comprobatória de seu enquadramento na referida condição, a ser protocolado pelas empresas interessadas, previamente ao início dos procedimentos relacionados à sua correspondente constituição e/ou licenciamento da atividade.

§ 4º Para a instalação das atividades a que alude o *caput* deste artigo deverão ser atendidas as medidas mitigadoras pertinentes às mesmas e aos parâmetros técnicos da legislação vigente.

§ 5º As atividades aludidas no *caput* deste artigo deverão estar devidamente autorizadas pelo órgão competente do Poder Executivo, com as licenças necessárias e exigidas ao seu funcionamento, no prazo de 4 (quatro) anos, a contar da data de 30 de novembro de 2016.

§ 6º Findo o prazo estabelecido no § 5º, as novas atividades a se instalarem nas edificações aludidas no *caput* deste artigo deverão atender as disposições de uso e ocupação do solo estabelecidas por esta lei.”

Art. 10 Nos cruzamentos dos alinhamentos de gradis deverão ser previstas curvas de concordância com raio mínimo previsto pela Lei Municipal nº 7.201, de 31 de agosto de 2016, ressalvados aqueles provenientes de loteamentos existentes antes da vigência do diploma legal em referência, que poderão ser concordados com os chanfros ou as curvas de raios especificados nos respectivos projetos, e na falta destes, deverão ser adotadas para concordância, curvas com raio mínimo de 6,00m (seis metros).

§1º Na área delimitada pela Lei Municipal nº 7.200, de 31 de agosto de 2016, como Zona Central (ZC), as curvas de concordância deverão ser respeitadas pelo menos no pavimento térreo, onde os raios poderão ser inferiores, admitindo-se o mínimo de 3,00m (três metros).

§2º No perímetro a que alude o §1º deste artigo, poderão ser previstos cantos chanfrados, desde que sejam respeitadas as linhas de desenvolvimento das curvas dos raios definidos.

§3º Quando um imóvel se localizar em ZC na confluência de duas vias de pedestres, poderá ser dispensada a exigência do raio de concordância, e quando se localizar na confluência de uma via pública aberta ao trânsito de veículos e uma via de pedestres, esta exigência também poderá ser dispensada, desde que a edificação esteja recuada a no mínimo 1,20m (um metro e vinte centímetros) do alinhamento da via aberta ao trânsito, pelo menos no pavimento térreo.

§4º Os parâmetros estabelecidos pelos §§ 1º ao 3º deste artigo poderão, a critério do órgão técnico competente da Municipalidade, ser aplicados em imóveis inseridos em loteamentos existentes antes de 16 de agosto de 1982, situados fora do perímetro da ZC, desde que comprovada a impossibilidade técnica de atendimento ao estabelecido no *caput* deste artigo.

§5º Nos cruzamentos que apresentarem ângulo central (AC) inferior a 90º (noventa graus), as disposições deste artigo poderão sofrer alterações, ficando a critério do órgão técnico competente do Município a definição das respectivas curvas de concordância.

§6º Poderão ser dispensados da exigência das curvas de concordância, os imóveis de interesse de proteção, conservação e preservação do patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural, mediante apresentação de documento, emitido pelos órgãos competentes, que ateste o referido interesse.

Art. 11 Até que seja editada legislação específica que trate sobre o tema, fica estabelecida a faixa de domínio de 8,00m (oito metros) de cada lado, a partir de seu eixo, para as estradas vicinais oficialmente reconhecidas pelo Município.