



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

*Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo no
Município de Mogi das Cruzes*

* Lei nº 7.200, de 31 de agosto de 2016

SUMÁRIO

TÍTULO I - DO ORDENAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO	Arts. 1º a 18
CAPÍTULO I - Das Disposições Preliminares	Arts. 1º a 5º
CAPÍTULO II - Dos Conceitos	Arts. 6º a 9º
CAPÍTULO III - Da Divisão Territorial	Arts. 10 a 16
Seção I - Das Áreas Urbanas	Arts. 12 a 13
Seção II - Das Áreas Rurais	Arts. 14 a 16
CAPÍTULO IV - Da Base de Informações	Arts. 17 a 18
TÍTULO II - DO ZONEAMENTO TERRITORIAL	Arts. 19 a 51
CAPÍTULO I - Do Macrozoneamento	Arts. 19 a 21
CAPÍTULO II - Do Zoneamento Especial	Arts. 22 a 51
Seção I - Das Disposições Preliminares	Arts. 22 a 24
Seção II - Das Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS	Arts. 25 a 28
Subseção I - Das Zonas Especiais de Interesse Social 1 - ZEIS-1	Arts. 29 a 38
Subseção II - Das Zonas Especiais de Interesse Social 2 - ZEIS-2	Arts. 39 a 41
Seção III - Das Zonas Especiais de Desenvolvimento Econômico - ZEDE	Arts. 42 a 44
Subseção I - Das Categorias	Arts. 42 a 44
Seção IV - Das Zonas Especiais de Interesse Ambiental - ZEIA	Arts. 45 a 48
Subseção I - Das Disposições Preliminares	Arts. 45 a 46
Subseção II - Da Classificação da ZEIA	Arts. 47 a 48
Seção V - Das Zonas Especiais de Interesse Urbanístico - ZEIU	Arts. 49 a 51
Subseção I - Das Disposições Preliminares	Art. 49
Subseção II - Da Classificação da ZEIU	Arts. 50 a 51



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

TÍTULO III - DO ZONEAMENTO MUNICIPAL	Arts. 52 a 100
CAPÍTULO I - Das Disposições Gerais	Arts. 52 a 54
CAPÍTULO II - Das Categorias de Zona Urbana	Arts. 55 a 69
Seção I - Da Zona Central - ZC.....	Art. 55
Seção II - Da Zona de Ocupação Preferencial - ZOP	Arts. 56 a 57
Seção III - Da Zona de Ocupação Condicionada - ZOC	Arts. 58 a 59
Seção IV - Da Zona de Dinamização Urbana - ZDU	Arts. 60 a 62
Seção V - Da Zona de Transição Urbano-Rural - ZTUR	Arts. 63 a 64
Seção VI - Da Zona de Uso Predominantemente Industrial - ZUPI	Arts. 65 a 66
Subseção I - Da Classificação das ZUPI	Arts. 67 a 69
CAPÍTULO III - Das Categorias de Zona de Proteção Ambiental	Arts. 70 a 90
Seção I - Das Disposições Preliminares	Art. 70
Seção II - Da Zona de Proteção Ambiental da Serra do Itapeti - ZPASI	Arts. 71 a 72
Subseção I - Da Classificação das ZPASI	Art. 73
Seção III - Da Área de Proteção Ambiental da Várzea do Rio Tietê - APA da VRT	Arts. 74 a 75
Subseção I - Da Classificação da APA da VRT	Art. 76
Seção IV - Da Zona de Proteção e Recuperação aos Mananciais	Arts. 77 a 79
Subseção I - Da Subárea de Urbanização Consolidada - SUC	Arts. 80 a 81
Subseção II - Da Subárea de Urbanização Controlada - SUCt	Arts. 82 a 83
Subseção III - Da Subárea de Ocupação Diferenciada - SOD	Arts. 84 a 85
Subseção IV - Da Subárea de Baixa Densidade - SBD	Arts. 86 a 87
Subseção V - Da Subárea de Conservação Ambiental - SCA.....	Arts. 88 a 90
CAPÍTULO IV - Da Zona Rural - ZRU	Arts. 91 a 95
CAPÍTULO V - Das Disposições Gerais	Arts. 96 a 100
TÍTULO IV - DOS EIXOS DE DINAMIZAÇÃO URBANA - EDUs	Arts. 101 a 110
CAPÍTULO I - Dos Eixos de Dinamização Urbana em Geral	Arts. 101 a 110
Seção I - Da Classificação dos Eixos de Dinamização Urbana	Art. 105
Seção II - Das Características para a Ocupação dos Eixos de Dinamização Urbana - EDUs	Arts. 106 a 108
Seção III - Da Criação de Novos Eixos de Dinamização Urbana - EDUs	Arts. 109 a 110



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

TÍTULO V - DO USO DO SOLO	Arts. 111 a 139
CAPÍTULO I - Das Categorias de Uso	Arts. 111 a 119
Seção I - Das Subcategorias de Uso	Art. 114
Subseção I - Da Finalidade	Art. 115
Subseção II - Do Tipo	Art. 116
Subseção III - Da Classe - Níveis de Incomodidade	Arts. 117 a 118
Subseção IV - Dos Níveis de Incomodidade	Art. 119
CAPÍTULO II - Da Classificação das Atividades	Arts. 120 a 125
Seção I - Da Classificação Nacional de Atividades	
Econômicas - CNAE	Arts. 123 a 125
CAPÍTULO III - Da Permissão do Uso do Solo	Arts. 126 a 134
Seção I - Tipos de Permissão Segundo a Zona	Art. 134
CAPÍTULO IV - Das Disposições Gerais	Arts. 135 a 139
TÍTULO VI - DA OCUPAÇÃO DO SOLO	Arts. 140 a 157
CAPÍTULO I - Dos Índices Urbanísticos (Densidade Construtiva)	Arts. 141 a 149
Seção I - Da Taxa de Ocupação - TO	Arts. 142 a 143
Seção II - Do Coeficiente de Aproveitamento - CA	Art. 144
Seção III - Do Gabarito - GAB	Arts. 145 a 148
Seção IV - Dos Recuos	Art. 149
CAPÍTULO II - Da Taxa de Permeabilidade	Art. 150
CAPÍTULO III - Das Dimensões dos Lotes	Art. 151
CAPÍTULO IV - Das Disposições Gerais	Arts. 152 a 157
TÍTULO VII - DAS REGULARIDADES E IRREGULARIDADES E DAS CONFORMIDADES E NÃO CONFORMIDADES NO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	Arts. 158 a 171
CAPÍTULO I - Das Regularidades e Irregularidades	Arts. 158 a 163
CAPÍTULO II - Das Conformidades e Desconformidades	Arts. 164 a 171



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

**TÍTULO VIII - DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS E
FISCAIS PARA O USO E OCUPAÇÃO DO SOLO** Arts. 172 a 188

CAPÍTULO I - Dos Expedientes Administrativos Arts. 172 a 177

CAPÍTULO II - Da Responsabilidade Técnica, Da Fiscalização e Das
Penalidades Arts. 178 a 188

TÍTULO IX - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS Arts. 189 a 198

9

11

7

2



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.200, DE 31 DE AGOSTO DE 2016

Dispõe sobre o Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo no Município de Mogi das Cruzes, 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:

TÍTULO I
DO ORDENAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º A presente lei constitui um instrumento de planejamento municipal que visa ordenar a função social da propriedade urbana, aprovado pela Lei Complementar nº 46, de 17 de novembro de 2006 - Plano Diretor do Município de Mogi das Cruzes, previsto no artigo 158 da Lei Orgânica do Município de Mogi das Cruzes, nos termos dos artigos 2º e 4º, inciso III, alínea “b” da Lei Federal nº 10.257, de 10 de junho de 2001 - Estatuto da Cidade.

Art. 2º As normas estabelecidas nesta lei tem como pressuposto o atendimento às disposições previstas na Lei Complementar nº 46, de 17 de novembro de 2006, que institui o Plano Diretor do Município de Mogi das Cruzes, e à legislação municipal, estadual e federal aplicáveis, tendo como objetivos:

I - a indução, promoção e controle pelo Executivo Municipal do desenvolvimento da cidade, contribuindo para a qualidade de vida dos habitantes, através da regulação dos espaços urbanos e rurais;

II - o estímulo ao adensamento das áreas consolidadas, com melhoria das condições de infraestrutura urbana;

III - a restrição à ocupação urbana nas áreas de maior fragilidade ambiental;

IV - o controle de permeabilidade do solo nos imóveis urbanos para evitar problemas no escoamento das águas pluviais;

V - o ordenamento quanto à instalação de empreendimentos e atividades de maior impacto urbanístico em áreas de maior concentração dessas atividades;

VI - o incentivo à dinamização dos centros de comércio e serviços, com estímulo à instalação de atividades comerciais e de serviços, sendo atendidas as exigências para estacionamento e carga e descarga de veículos;

VII - a flexibilização de usos e atividades de apoio à moradia, integrando o uso residencial às atividades de comércio e serviços, desde que não gerem impacto ambiental significativo e não provoquem riscos à segurança ou incômodo à vizinhança;



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.200/16 - FLS. 2

VIII - a maior oferta de espaços para habitação, através de mecanismos e instrumentos que possam controlar possíveis impactos gerados pela convivência de usos distintos e desenvolvimento de atividades econômicas de interesse para o desenvolvimento local;

IX - a superação de passivos ambientais e urbanos que caracterizam a diferenciação do uso e a ocupação do solo decorrente dos processos de urbanização;

X - a valorização das potencialidades e das oportunidades que o território oferece para a concretização do desenvolvimento socioeconômico.

Art. 3º Os dispositivos contidos nesta lei aplicam-se às áreas urbanas, áreas de expansão urbana e áreas rurais delimitadas na Lei Complementar nº 46, de 17 de novembro de 2006 (Plano Diretor do Município de Mogi das Cruzes).

Parágrafo único. As áreas de que trata o **caput** deste artigo contam com regras específicas para o uso e ocupação do solo, estabelecidas nesta lei.

Art. 4º São partes integrantes desta lei:

I - Anexo 1 - Glossário;

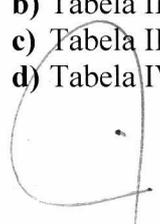
II - Anexo 2 - Mapas:

- a) Mapa 1 - Do Zoneamento Municipal - escala 1:45.000;
- b) Mapa 2 - Plantas com delimitações e representações cartográficas com a distribuição espacial do Zoneamento Municipal - escala 1:10.000;
- c) Mapa 3 - Eixos de Dinamização Urbana - escala 1:45.000;
- d) Mapa 4 - Zona Especial de Interesse Urbanístico - escala 1:5.000;
- e) Mapa 5 - Zona Especial de Desenvolvimento Econômico - escala 1:45.000.

III - Anexo 3 - Relação dos Eixos de Dinamização Urbana:

- a) Tabela I - Eixo de Dinamização Urbana 1 - EDU 1;
- b) Tabela II - Eixo de Dinamização Urbana 2 - EDU 2;
- c) Tabela III - Eixo de Dinamização Urbana 3 - EDU 3;
- d) Tabela IV - Eixo de Dinamização Urbana 4 - EDU 4.

IV - Anexo 4 - Permissão de Uso segundo a Atividade:

- a) Tabela I - Listagem de Atividade Proibida;
 - b) Tabela II - Listagem de Atividade Restrita I;
 - c) Tabela III - Listagem de Atividade Restrita II;
 - d) Tabela IV - Listagem de Atividade Admitida.
- 
- 
- 
- 



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.200/16 - FLS. 3

V - Anexo 5 - Níveis de Incomodidade:

- a) Tabela I - Subcategoria de Uso do Solo - Classe - Níveis de Incomodidade;
- b) Tabela II.a - Medidas Mitigadoras segundo Níveis de Incomodidade;
- c) Tabela II.b - Medidas Mitigadoras.

VI - Anexo 6 - Parâmetros Técnicos e Permissão de Uso segundo o Zoneamento Municipal:

- a) Tabela I - Parâmetros Técnicos e Permissão de Uso em ZC;
- b) Tabela II - Parâmetros Técnicos e Permissão de Uso em ZOP;
- c) Tabela III - Parâmetros Técnicos e Permissão de Uso em ZOC;
- d) Tabela IV - Parâmetros Técnicos e Permissão de Uso em ZDU;
- e) Tabela V - Parâmetros Técnicos e Permissão de Uso em ZUPI;
- f) Tabela VI - Parâmetros Técnicos e Permissão de Uso em ZTUR;
- g) Tabela VII - Parâmetros Técnicos e Permissão de Uso em ZPASI;
- h) Tabela VIII - Parâmetros Técnicos e Permissão de Uso em APA-VRT;
- i) Tabela IX - Parâmetros Técnicos e Permissão de Uso em APRM-ATC;
- j) Tabela X - Parâmetros Técnicos e Permissão de Uso em ZRU;
- k) Tabela XI - Legenda.

VII - Anexo 7 - Parâmetros Técnicos e Permissão de Uso segundo Eixo de Dinamização Urbana:

- a) Tabela I - Parâmetros Técnicos e Permissão de Uso em EDU;
- b) Tabela II - Legenda.

VIII - Anexo 8 - Parâmetros Técnicos e Permissão de Uso segundo o Zoneamento Especial:

- a) Tabela I - Parâmetros Técnicos e Permissão de Uso para ZEIS;
- b) Tabela II - Parâmetros Técnicos e Permissão de Uso para ZEDE;
- c) Tabela III - Parâmetros Técnicos e Permissão de Uso para ZEIA;
- d) Tabela IV - Parâmetros Técnicos e Permissão de Uso para ZEIU;
- e) Tabela V - Legenda.

Art. 5º As normas dispostas nesta lei deverão ser observadas, obrigatoriamente, nos seguintes casos:

I - na concessão de Alvará de Licença para Construção, Reforma, Conservação e Demolição;



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.200/16 - FLS. 4

II - na concessão de Certidão de Uso e Ocupação do Solo e de Diretrizes Urbanísticas e no Alvará de funcionamento de atividades urbanas;

III - na execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes a edificações de qualquer natureza;

IV - na urbanização e reurbanização de áreas;

V - no parcelamento do solo urbano.

**CAPÍTULO II
DOS CONCEITOS**

Art. 6º O ordenamento de que trata a presente lei será efetuado com base no controle dos empreendimentos e atividades realizados no território do Município por agentes públicos e privados.

Art. 7º Considera-se empreendimento, para os efeitos desta lei, toda e qualquer ação ou conjunto de ações públicas e privadas que, com qualquer objetivo de empreender, procedem à modificação, separação, destinação, delimitação e aproveitamento de quaisquer partes do território, do sítio físico e do espaço municipal.

Art. 8º Considera-se atividade, para os efeitos desta lei, toda e qualquer manifestação ou ação humana, realizada por agentes públicos ou particulares, que esteja voltada para a produção de bens e mercadorias, a comercialização, a prestação de serviços, a modificação do meio ambiente, a difusão e a consolidação de ideias, princípios e cultura, a saúde e o aperfeiçoamento físico-orgânico, a transferência e movimentação, no espaço, de pessoas e objetos e que envolva a destinação, com características permanentes ou temporárias, de áreas de território ou de edificações, a associação de imagens e apropriação, por alguma forma, dessas áreas, de maneira relacionada com aquelas ações.

Art. 9º Para os efeitos desta lei serão adotados os conceitos constantes do **Anexo 1** - Glossário, parte integrante desta lei.

**CAPÍTULO III
DA DIVISÃO TERRITORIAL**

Art. 10. O território de Mogi das Cruzes é dividido, para efeito de ordenamento do uso, ocupação e parcelamento do solo, tributação, referência informática e estatística, nas seguintes categorias de áreas:

I - áreas urbanas;

II - áreas rurais.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.200/16 - FLS. 5

Art. 11. A Divisão territorial urbana do Município de Mogi das Cruzes está espacializada no Mapa 2 - Plantas com delimitações e representações cartográficas com a distribuição espacial do zoneamento urbano, integrantes do **Anexo 2** da presente lei.

Seção I
Das Áreas Urbanas

Art. 12. As áreas urbanas correspondem às porções do território já urbanizadas e àquelas passíveis de urbanização, a curto e médio prazo, onde o Poder Executivo e suas concessionárias operam e poderão atender, no âmbito de seus planos vigentes, às demandas de obras e serviços necessários para as atividades urbanas nelas previstas.

Art. 13. As áreas urbanas, segundo sua forma de distribuição espacial no território, subdividem-se nas seguintes categorias:

I - áreas urbanas contínuas que compreendem as áreas definidas pelo perímetro urbano, urbanizadas ou não, distribuídas de forma contínua nos Distritos de Jundiapéba, de Braz Cubas, da Sede, de Cezar de Souza e de Sabaúna;

II - áreas urbanas dispersas que constituem os núcleos urbanos sedes dos Distritos de Quatinga, de Taiapéba e de Biritiba-Ussu, abrangendo ainda as nucleações urbanas esparsas denominadas Jardim 9 de Julho e Parque São Martinho, no Distrito de Jundiapéba; Bairros de Pindorama e de Barroso, no Distrito de Quatinga; Bairros do Taboão, do Aruã e Adjacências, de Jardim Vieira e da Chácara Guanabara, no vetor norte do Distrito da Sede; Bairros da Aroeira e de São Sebastião, no Distrito de Taiapéba; e Bairros Manoel Ferreira - Itapanhaú, no Distrito de Biritiba-Ussu.

Parágrafo único. Nas áreas urbanas, o Poder Executivo poderá aprovar novos loteamentos para fins urbanos, bem como novas urbanizações que não impliquem loteamento prévio.

Seção II
Das Áreas Rurais

Art. 14. São consideradas áreas rurais as destinadas predominantemente a atividades econômicas não urbanas.

§ 1º Nas áreas rurais admitir-se-ão imóveis e parcelamentos do solo destinados a atividades rurais, desde que respeitados os módulos rurais fixados pela legislação em vigência.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.200/16 - FLS. 6

§ 2º Nas áreas rurais serão admitidas atividades econômicas afins às atividades rurais, bem como aquelas para atendimento às necessidades imediatas e cotidianas da população local, desde que não incômodas, não nocivas ou não perigosas.

§ 3º As atividades econômicas desenvolvidas em áreas rurais obedecerão à legislação federal e/ou a legislação municipal específica, cabendo ao interessado solicitar aos órgãos oficiais da União e do Município a anuência sobre a possibilidade de desenvolvê-las.

Art. 15. A conversão de qualquer extensão de área rural em área urbana dependerá de sua prévia transformação em área de expansão urbana.

Parágrafo único. A conversão de qualquer extensão de Área Rural em Área de Expansão Urbana somente poderá ocorrer mediante alteração das disposições pertinentes contidas na Lei Complementar nº 46, de 17 de novembro de 2006, que trata do Plano Diretor do Município de Mogi das Cruzes e requererá:

I - emissão de pareceres das Secretarias de Planejamento e Urbanismo, de Agricultura, do Verde e Meio Ambiente, de Transportes, de Obras e de Serviços Urbanos e das autarquias e concessionárias de serviços de infraestrutura, quando for o caso;

II - atendimento integral ao disposto no artigo 42-B da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade);

III - realização de, no mínimo, 2 (duas) audiências públicas.

Art. 16. O atendimento aos requisitos propostos para a conversão de Área Rural em Área de Expansão Urbana não dispensa o cumprimento do disposto na legislação federal e estadual, em especial, do artigo 53 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e suas alterações, da Instrução INCRA nº 17-b e do Código Tributário Nacional e do Município de Mogi das Cruzes.

CAPÍTULO IV
DA BASE DE INFORMAÇÕES

Art. 17. As informações expressas graficamente são formalizadas sob o título de pranchas, fazem parte integrante do **Anexo 2** desta lei e são intituladas como segue:

I - Mapa 1 - Zoneamento Municipal - escala 1:45.000;

II - Mapa 2 - Plantas com delimitações e representações cartográficas com a distribuição espacial do Zoneamento Municipal - escala 1:10.000;

III - Mapa 3 - Eixos de Dinamização Urbana - escala 1:45.000;

IV - Mapa 4 - Zona Especial de Interesse Urbanístico - escala 1:5.000;



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.200/16 - FLS. 7

V - Mapa 5 - Zona Especial de Desenvolvimento Econômico - escala 1:45.000.

Parágrafo único. As pranchas estão traçadas sobre originais, tendo sido devidamente rubricadas pelo Prefeito e pelo Secretário de Planejamento e Urbanismo, permanecendo sob custódia desta unidade, que é encarregada e responsável por sua manutenção em condições de inviolabilidade e impedimento de toda e qualquer modificação.

Art. 18. Para efeito de divulgação, fiscalização, exame e aprovação de projetos e pedidos de licença para a realização de obras para empreendimentos e funcionamento de atividades sujeitas às normas desta lei, o Poder Executivo poderá mandar copiar, reproduzir, imprimir e veicular as pranchas descritas nos incisos do artigo 17 desta lei, observando-se, rigorosamente, a fidelidade com o original sob custódia da Secretaria de Planejamento e Urbanismo.

§ 1º As pranchas reproduzidas deverão, sempre e necessariamente, conterem o seguinte texto: “Esta planta é cópia fiel do mapeamento oficial de ordenamento do uso e ocupação do solo do Município de Mogi das Cruzes - SP”.

§ 2º É facultado ao Poder Executivo mandar reproduzir, imprimir e veicular plantas indicativas e de referência das plantas oficiais de ordenamento do uso e ocupação do solo, em meio digital ou analógico, em escalas reduzidas ou ampliadas, devendo tais plantas conter texto elucidativo de que não são cópias fiéis das plantas oficiais.

TÍTULO II
DO ZONEAMENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I
DO MACROZONEAMENTO

Art. 19. O Macrozoneamento de Mogi das Cruzes foi instituído pela Lei Complementar nº 46, de 17 de novembro de 2006 (Plano Diretor do Município de Mogi das Cruzes) e fixa as regras fundamentais de ordenamento de seu território, por meio de delimitação de unidades físico-territoriais de planejamento e gestão, definindo as áreas adensáveis de acordo com a capacidade de infraestrutura e as características dos ambientes natural e construído.

Art. 20. O Macrozoneamento subdivide o território nas seguintes Macrozonas:

- I** - Macrozona Urbana Consolidada da Conurbação Principal;
- II** - Macrozona Urbano-Rural de Ocupação Não Consolidada;
- III** - Macrozona Urbano-Rural de Ocupação Controlada de Sabaúna;



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.200/16 - FLS. 8

- IV- Macrozona Urbana de Proteção Ambiental da Serra do Itapeti;
- V - Macrozona Multifuncional de Proteção e Recuperação dos Mananciais;
- VI - Macrozona de Qualificação Urbano-Rural do Taboão do Parateí.

Art. 21. As Macrozonas citadas nos incisos do artigo 20 desta lei adotarão os coeficientes de aproveitamento estabelecidos no § 2º do artigo 147 da Lei Complementar nº 46, de 17 de novembro de 2006 (Plano Diretor do Município de Mogi das Cruzes).

Parágrafo único. Os coeficientes de aproveitamento serão aplicados no Zoneamento Especial e no Zoneamento Municipal incidentes nas Macrozonas, não sendo aplicados na categoria de Zona Rural.

CAPÍTULO II
DO ZONEAMENTO ESPECIAL

Seção I
Das Disposições Preliminares

Art. 22. O Zoneamento Especial foi instituído pelo Plano Diretor do Município de Mogi das Cruzes e compreende as áreas que exigem tratamento específico na definição de parâmetros reguladores de ordenamento do uso, ocupação e parcelamento do solo urbano de Mogi das Cruzes.

Art. 23. O Zoneamento Especial é constituído pelas seguintes zonas especiais:

- I - Zona Especial de Interesse Social - ZEIS;
- II - Zona Especial de Desenvolvimento Econômico - ZEDE;
- III - Zona Especial de Interesse Ambiental - ZEIA;
- IV - Zona Especial de Interesse Urbanístico - ZEIU.

Art. 24. Os parâmetros reguladores de ordenamento do uso e da ocupação estão definidos no **Anexo 8** - Parâmetros Técnicos e Permissão de Uso segundo o Zoneamento Especial.

Seção II
Das Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS

Art. 25. As áreas enquadradas como Zona Especial de Interesse Social têm como objetivo a promoção e a regularização fundiária e urbanística dos assentamentos habitacionais precários e existentes, localizados em áreas públicas ou privadas, urbanas ou rurais, bem como o desenvolvimento de programas habitacionais de interesse social que incluem provisão de moradias para a população de baixa renda, nos termos do artigo 152 da Lei Complementar nº 46, de 17 de novembro de 2006 (Plano Diretor do Município de Mogi das Cruzes).



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.200/16 - FLS. 9

Art. 26. As Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS são classificadas em:

- I** - Zona Especial de Interesse Social 1 - ZEIS-1;
- II** - Zona Especial de Interesse Social 2 - ZEIS-2.

Art. 27. Através de lei específica poderão ser criadas novas Zonas Especiais de Interesse Social, além das descritas no artigo 26 desta lei, consoante dispõe o artigo 233 da Lei Complementar nº 46, de 17 de novembro de 2006 (Plano Diretor do Município de Mogi das Cruzes).

Art. 28. Poderão solicitar a delimitação de novas ZEIS os seguintes organismos:

- I** - Poder Executivo;
- II** - Poder Legislativo;
- III** - associações habitacionais;
- IV** - associações de moradores de áreas passíveis de delimitação devidamente constituídas;
- V** - proprietários de áreas passíveis de delimitação de ZEIS 1 e 2;
- VI** - órgãos governamentais responsáveis pela implantação de programas de habitação e ou regularização fundiária e urbanística de interesse social.

Subseção I

Das Zonas Especiais de Interesse Social 1 - ZEIS-1

Art. 29. As Zonas Especiais de Interesse Social 1 - ZEIS-1 são áreas para fins de regularização fundiária e urbanística e subdividem-se em:

I - Zona Especial de Interesse Social 1A - ZEIS-1A, delimitadas nas áreas das seguintes Macrozonas:

- a)** Macrozona Urbana Consolidada da Conurbação Principal;
- b)** Macrozona Urbano-Rural de Ocupação não Consolidada;
- c)** Macrozona de Qualificação Urbano-Rural do Taboão do Parateí.

II - Zona Especial de Interesse Social 1B - ZEIS-1B são áreas delimitadas na Macrozona Multifuncional de Proteção e Recuperação dos Mananciais.

Art. 30. As Zonas Especiais de Interesse Social de que trata esta Subseção foram delimitadas pelo Plano Diretor do Município de Mogi das Cruzes no Anexo X - Mapa 7 - ZEIS-1 - Zona Especial de Interesse Social para fins de regularização fundiária e no Anexo XI - Memorial Descritivo da ZEIS-1 - Zona Especial de Interesse Social para fins de regularização.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.200/16 - FLS. 10

Art. 31. Qualquer intervenção urbanística e/ou fundiária nas áreas enquadradas como ZEIS-1 deverá ser precedida da elaboração de seus respectivos Planos de Urbanização e Regularização Fundiária.

§ 1º Os Planos de Urbanização e Regularização Fundiária serão estabelecidos por decreto específico para cada ZEIS delimitada e deverão estar em conformidade com as disposições do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social.

§ 2º O disposto neste artigo não se aplica aos empreendimentos de Habitação de Interesse Social - HIS unifamiliares ou multifamiliares de pequeno porte, quando da implantação em apenas um lote individualmente.

Art. 32. Os Planos de Urbanização e de Regularização Fundiária deverão possibilitar:

I - a preservação, no que couber, das características locais dos assentamentos, garantidas as exigências técnicas mínimas necessárias à execução da infraestrutura e circulação de pedestres e veículos;

II - a regularização jurídica e urbanística das áreas já ocupadas;

III - a criação de mecanismos de negociação que impeçam os processos de expulsão indireta decorrentes da valorização urbanística com garantia da participação efetiva das comunidades envolvidas.

Art. 33. Não serão objeto de regularização em ZEIS-1 os assentamentos que apresentem as seguintes características:

I - tenham sido executados em áreas impróprias à urbanização, salvo os casos em que forem atestadas, por laudo técnico, condições favoráveis para a execução das obras que saneiem os problemas decorrentes;

II - tenham sido executados em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a eliminação dos agentes poluentes.

Parágrafo único. O laudo técnico a que se refere o inciso I deste artigo deverá ser elaborado por profissional legalmente habilitado.

Art. 34. As ocupações consideradas em áreas de risco geotécnico deverão estar localizadas nos Planos de Urbanização e Regularização Fundiária, devendo as situações de risco ser corrigidas através da remoção e relocação da população e/ou execução das obras necessárias.

Art. 35. Os Planos de Urbanização e Regularização Fundiária deverão definir e estabelecer os seguintes parâmetros técnicos:



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.200/16 - FLS. 11

I - dimensão do lote mínimo e lote padrão, em função da especificidade da ocupação existente;

II - larguras, declividades e dimensionamento das vias de circulação internas do assentamento, garantindo-se, dadas as dimensões do parcelamento, a circulação de veículos de transporte coletivo e de carga em pelo menos uma via, com distância compatível para acesso de todos os moradores;

III - dimensionamento das áreas públicas;

IV - índices e parâmetros urbanísticos de ocupação do solo.

Art. 36. Para os fins desta ZEIS-1, considera-se lote padrão aquele cuja dimensão é equivalente à média ponderada de todos os lotes existentes.

Art. 37. No caso de regularização de loteamentos e desmembramentos particulares, não se aplicará o parâmetro técnico de lote padrão acima estabelecido, aplicando-se aos mesmos, os parâmetros instituídos para as ZEIS-2, como consta da Tabela I do **Anexo 8** - Parâmetros Técnicos e Permissão de Uso segundo o Zoneamento Especial, parte integrante da presente lei.

Art. 38. O rito processual de aprovação e de regularização dos Planos de Urbanização e Regularização Fundiária, bem como os documentos e demais exigências necessárias serão objeto de regulamentação por ato do Poder Executivo.

Subseção II

Das Zonas Especiais de Interesse Social 2 - ZEIS-2

Art. 39. As Zonas Especiais de Interesse Social 2 - ZEIS-2 são áreas para provisão de Habitação de Interesse Social - HIS.

Art. 40. As Zonas Especiais de Interesse Social 2 - ZEIS-2 foram delimitadas pela Lei Complementar nº 46, de 17 de novembro de 2006 (Plano Diretor do Município de Mogi das Cruzes) no Anexo XII - Mapa 8 - ZEIS-2 - Zona Especial de Interesse Social para Fins de Provisão de Interesse Social e descritas no Anexo XIII - Memorial Descritivo da ZEIS-2.

Parágrafo único. Os empreendimentos habitacionais enquadrados como de interesse social, a serem implantados por órgãos governamentais responsáveis pela implantação de programas de habitação, voltados ao atendimento à população com renda entre 0 (zero) e 10 (dez) salários mínimos, conforme disposto no Plano Municipal de Habitação de Interesse Social, poderão ser implantados em qualquer imóvel localizado em área urbana do Município, condicionado à autorização do Poder Executivo.

Art. 41. Os parâmetros urbanísticos de uso, ocupação e parcelamento do solo para as áreas enquadradas como ZEIS-2 encontram-se sintetizadas na Tabela I do **Anexo 8** - Parâmetros Técnicos e Permissão de Uso segundo o Zoneamento Especial.





PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.200/16 - FLS. 12

Seção III
Das Zonas Especiais de Desenvolvimento Econômico - ZEDE

Subseção I
Das Categorias

Art. 42. As Zonas Especiais de Desenvolvimento Econômico - ZEDE são áreas de interesse estratégico para manutenção, qualificação e indução à implantação de empreendimentos e atividades econômicas no Município, que visam à promoção do desenvolvimento socioeconômico e da geração de emprego e renda.

Art. 43. As Zonas Especiais de Desenvolvimento Econômico - ZEDE são classificadas nas seguintes categorias:

I - Zonas Especiais de Desenvolvimento Econômico - ZEDE-1 - áreas preferenciais para mineração;

II - Zonas Especiais de Desenvolvimento Econômico - ZEDE-2 - eixos viários de indução ao desenvolvimento econômico;

III - Zonas Especiais de Desenvolvimento Econômico - ZEDE-3 - áreas preferenciais para produção agrícola familiar;

IV - Zonas Especiais de Desenvolvimento Econômico - ZEDE-4 - áreas para indução à ocupação de áreas industriais;

V - Zonas Especiais de Desenvolvimento Econômico - ZEDE-5 - áreas preferenciais para o agroturismo;

VI - Zonas Especiais de Desenvolvimento Econômico - ZEDE-6 - áreas preferenciais para o turismo.

Art. 44. Os parâmetros urbanísticos do uso, ocupação e parcelamento do solo para as áreas enquadradas como ZEDE encontram-se sintetizadas na Tabela II do **Anexo 8** - Parâmetros Técnicos e Permissão de Uso segundo o Zoneamento Especial, parte integrante da presente lei.

Seção IV
Das Zonas Especiais de Interesse Ambiental - ZEIA

Subseção I
Das Disposições Preliminares

Art. 45. As Zonas Especiais de Interesse Ambiental - ZEIA são áreas públicas e ou privadas de interesse à proteção, conservação, preservação e recuperação dos recursos naturais considerados fundamentais para as gerações presentes e futuras.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.200/16 - FLS. 13

Art. 46. As Zonas Especiais de Interesse Ambiental - ZEIA são destinadas aos seguintes usos:

- I** - reservas florestais;
- II** - estações ecológicas;
- III** - reservas biológicas;
- IV** - parques naturais municipais e urbanos;
- V** - áreas de esporte, lazer e recreação;
- VI** - determinadas atividades econômicas sustentáveis, permitidas pela legislação ambiental.

Subseção II
Da Classificação da ZEIA

Art. 47. As Zonas Especiais de Interesse Ambiental - ZEIA são classificadas nas seguintes categorias:

- I** - Zonas Especiais de Interesse Ambiental 1 - ZEIA-1, destinadas à implantação e manutenção de parques urbanos e naturais, áreas de esportes, recreação e lazer;
- II** - Zonas Especiais de Interesse Ambiental 2 - ZEIA-2, destinadas à proteção e preservação ambiental com restrição aos usos;
- III** - Zonas Especiais de Interesse Ambiental 3 - ZEIA-3, para recuperação ambiental.

Art. 48. Os parâmetros urbanísticos de uso, ocupação e parcelamento do solo para as áreas enquadradas como ZEIA encontram-se sintetizadas na Tabela III do **Anexo 8** - Parâmetros Técnicos e Permissão de Uso segundo o Zoneamento Especial.

Seção V
Das Zonas Especiais de Interesse Urbanístico - ZEIU

Subseção I
Das Disposições Preliminares

Art. 49. As Zonas Especiais de Interesse Urbanístico - ZEIU são áreas destinadas a projetos específicos visando alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e econômicas, além da valorização ambiental e promover maior adensamento para o aproveitamento da rede de infraestrutura instalada.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.200/16 - FLS. 14

Parágrafo único. Compete a ZEIU promover a preservação, renovação e requalificação das áreas urbanas degradadas e das áreas de interesse do patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural.

Subseção II
Da Classificação da ZEIU

Art. 50. As Zonas Especiais de Interesse Urbanístico - ZEIU são classificadas nas seguintes categorias:

I - Zona Especial de Interesse Urbanístico 1 - ZEIU-1 - área do Centro Histórico e Centro Tradicional, subdivididas em:

- a) Zona Especial de Interesse Urbanístico 1A - ZEIU-1A;
- b) Zona Especial de Interesse Urbanístico 1B - ZEIU-1B;
- c) Zona Especial de Interesse Urbanístico 1C - ZEIU-1C.

II - Zona Especial de Interesse Urbanístico 2 - ZEIU-2 - área do Centro Cívico.

§ 1º A Zona Especial de Interesse Urbanístico 1A - ZEIU-1A corresponde à área do Centro Tradicional Expandido, caracterizada como uma área com padrão de ocupação mais permissivo, em função de sua maior capacidade de infraestrutura urbana para receber o adensamento construtivo instituído pelo artigo 147 da Lei Complementar nº 46, de 17 de novembro de 2006 (Plano Diretor do Município de Mogi das Cruzes).

§ 2º A Zona Especial de Interesse Urbanístico 1B - ZEIU-1B corresponde à área do centro tradicional, caracterizada como uma área intermediária de padrão de ocupação entre o centro expandido e o centro histórico.

§ 3º A Zona Especial de Interesse Urbanístico 1C - ZEIU-1C corresponde à área do centro histórico, caracterizada pela restrição ao padrão de ocupação para a área envoltória de tombamento do Conjunto do Carmo, visando assegurar a visibilidade e o destaque dos bens tombados.

Art. 51. Os parâmetros urbanísticos de uso, ocupação e parcelamento do solo para as áreas enquadradas como ZEIU encontram-se na Tabela IV do **Anexo 8** - Parâmetros Técnicos e Permissão de Uso segundo o Zoneamento Especial, integrante da presente lei.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.200/16 - FLS. 15

TÍTULO III
DO ZONEAMENTO MUNICIPAL

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 52. Fica instituído o zoneamento municipal para o ordenamento do uso, ocupação e parcelamento do solo para as categorias de áreas urbanas e áreas rurais.

Art. 53. As categorias de zonas que integram o zoneamento municipal a que se refere o artigo 52 desta lei são classificadas em:

- I** - Zona Urbana;
- II** - Zona de Proteção Ambiental e dos Recursos Hídricos;
- III** - Zona Rural.

§ 1º Considera-se **Zona Urbana** a incidente sobre as áreas urbanas e de expansão urbana, conforme o delimitado na Lei Complementar nº 46, de 17 de novembro de 2006 (Plano Diretor do Município de Mogi das Cruzes).

§ 2º Considera-se **Zona de Proteção Ambiental e dos Recursos Hídricos** a incidente sobre as áreas urbanas, delimitadas legalmente pela legislação municipal e caracterizadas como de interesse à proteção, conservação, preservação e recuperação ambiental e dos recursos hídricos, sendo a caracterização em referência instituída legalmente pelo Governo do Estado de São Paulo.

§ 3º Considera-se **Zona Rural** aquela incidente sobre as áreas rurais, delimitadas legalmente pela legislação municipal, contempla também as áreas caracterizadas como de interesse à proteção, conservação, preservação, recuperação ambiental e recursos hídricos.

Art. 54. O zoneamento municipal distribui-se espacialmente de acordo com o **Anexo 2 - Mapas - Mapa 1 - Zoneamento Municipal - escala 1:45.000**, integrante da presente lei e subdivide-se nas categorias e subcategorias de zona conforme tabela abaixo:



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.200/16 - FLS. 16

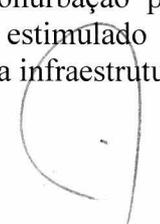
CLASSIFICAÇÃO DA ZONA	CATEGORIAS DE ZONA	SUBCATEGORIA DE ZONA	DIVISÃO TERRITORIAL
ZONA URBANA	ZC - Zona Central	ZC	Área Urbana
	ZOP - Zona de Ocupação Preferencial	ZOP - 1 ZOP - 2 ZOP - 3	
	ZOC - Zona de Ocupação Condicionada	ZOC - 1 ZOC - 2 ZOC - 3	
	ZDU - Zona de Dinamização Urbana	ZDU - 1 ZDU - 2 ZDU - 3	
	ZUPI - Zona de Uso Predominantemente Industrial	ZUPI - 1 ZUPI - 2	
	ZTUR - Zona de Transição Urbano-Rural	ZTUR	
ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL	ZPASI - Zona de Proteção Ambiental da Serra do Itapeti	ZPASI - 1 ZPASI - 2 ZPASI - 3 ZPASI - 4	Área Urbana
	APA VRT - Área de Proteção Ambiental da Várzea do Rio Tietê	ZUC - 1 ZUC - 2 ZCM ZVS ⁽¹⁾	
	Zona de Proteção e Recuperação aos Mananciais	SUC SUCt SOD SBD SCA	
ZONA RURAL	ZRU - Zona Rural	ZRU	Área Rural

(1) A categoria de zona ZVS não está espacializada nos mapas oficiais.

CAPÍTULO II
DAS CATEGORIAS DE ZONA URBANA

Seção I
Da Zona Central - ZC

Art. 55. A Zona Central compreende a área destinada à maior dinamização urbana da conurbação principal, com predominância de uso comercial e de serviços, devendo ser estimulado o uso misto, garantindo a permanência do uso residencial e a otimização da infraestrutura implantada e a ser implantada.





PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.200/16 - FLS. 17

Parágrafo único. São objetivos da Zona Central:

- I - promover atividades compatíveis com os espaços e edifícios da região e sua manutenção;
- II - revitalizar áreas degradadas com a minimização dos impactos físicos e visuais;
- III - implementar ações integradas de políticas urbanas e de turismo com vistas ao resgate e manutenção da memória do Município;
- IV - minimizar os impactos dos fluxos e atividades em razão da saturação de sua capacidade viária.

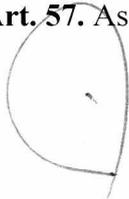
Seção II
Da Zona de Ocupação Preferencial - ZOP

Art. 56. A Zona de Ocupação Preferencial - ZOP incentiva o uso preferencialmente residencial e está inserida na parcela do território municipal com melhor infraestrutura urbana disponível. Admite, também, os usos não residenciais, desde que compatíveis com os usos residenciais e adequados ao sistema viário local.

Parágrafo único. São objetivos da Zona de Ocupação Preferencial - ZOP:

- I - qualificar urbanisticamente os bairros e localidades consolidadas e em consolidação;
- II - induzir a ocupação de imóveis não utilizados ou subutilizados;
- III - estimular o parcelamento, o uso e a ocupação do solo condicionado à melhoria e/ou ampliação de infraestrutura e à instalação dos equipamentos urbanos necessários;
- IV - absorver novas densidades populacionais nas áreas com potencialidade de adensamento, condicionadas ao provimento de infraestrutura;
- V - orientar a convivência adequada de usos residenciais com usos não residenciais;
- VI - introduzir novas dinâmicas urbanas, com estímulo ao uso comercial e de serviços de pequeno porte;
- VII - garantir a proteção e preservação do patrimônio ambiental e cultural;
- VIII - garantir a predominância do uso residencial;
- IX - garantir a drenagem da área;
- X - promover a integração da malha urbana.

Art. 57. As Zonas de Ocupação Preferencial - ZOP são assim classificadas:





PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.200/16 - FLS. 18

I - Zona de Ocupação Preferencial 1 - ZOP-1 - contempla as áreas de incentivo ao uso residencial, podendo absorver usos não residenciais diversificados como comércio varejista, serviços de gestão e atendimento, indústria de transformação, espaços abertos de lazer e de recreação, segundo critérios de incomodidade, classificação viária, fluxos de tráfego e risco ambiental;

II - Zona de Ocupação Preferencial 2 - ZOP-2 - caracteriza-se como uma gradação da ZOP 1, admitindo os mesmos usos, porém com critérios de ocupação mais restritivos;

III - Zona de Ocupação Preferencial 3 - ZOP-3 - contempla as áreas de incentivo ao uso estritamente residencial, com critérios de ocupação mais restritivos, não admitindo os usos não residenciais e mistos.

Seção III
Da Zona de Ocupação Condicionada - ZOC

Art. 58. As Zonas de Ocupação Condicionada - ZOC constituem parcelas do território municipal com baixa intensidade de ocupação e baixa oferta de infraestrutura instalada, com predomínio de uso residencial. Condiciona-se a aprovação de novos empreendimentos à implantação de infraestrutura.

Parágrafo único. São objetivos da Zona de Ocupação Condicionada - ZOC:

- I** - garantir a predominância de uso residencial de baixa intensidade;
- II** - regularizar usos e atividades existentes com garantia da proteção dos recursos naturais;
- III** - incentivar a instalação de atividades complementares ao uso residencial;
- IV** - promover a implantação de infraestrutura básica e de equipamentos urbanos;
- V** - garantir a drenagem da área;
- VI** - conter a expansão urbana visando à cidade mais compacta, evitando, desta forma, o tipo de ocupação do território que gere uma demanda desnecessária para implantação de infraestrutura urbana extensa e dispendiosa;
- VII** - promover o adequado parcelamento do solo urbano.

Art. 59. As Zonas de Ocupação Condicionada - ZOC são assim classificadas:

I - Zona de Ocupação Condicionada 1 - ZOC 1 - corresponde à ZOP 1, tendo como diferença o fato de a ocupação estar condicionada à capacidade e/ou à implantação de infraestrutura urbana;

II - Zona de Ocupação Condicionada 2 - ZOC 2 - corresponde à ZOP 2, tendo como diferença o fato de a ocupação estar condicionada à capacidade e/ou à implantação de infraestrutura urbana;



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.200/16 - FLS. 19

III - Zona de Ocupação Condicionada 3 - ZOC 3 - corresponde à ZOP 3, áreas de incentivo ao uso estritamente residencial sendo que a ocupação esta condicionada à capacidade e/ou à implantação de infraestrutura urbana.

Seção IV
Da Zona de Dinamização Urbana - ZDU

Art. 60. A Zona de Dinamização Urbana - ZDU orienta os usos e as atividades, constituindo-se em áreas urbanas que apresentam e/ou nas quais se pretenda induzir uma diversidade de atividades, conforme a categoria funcional e capacidade fluxo de via.

Parágrafo único. A Zona de Dinamização Urbana - ZDU deve orientar a implantação dos usos diversificados de pequeno, médio e grande porte, estando associada, na maioria dos casos, às vias arteriais principais e secundárias e às áreas onde ocorrem comércio intenso e existência de indústrias.

Art. 61. São objetivos da Zona de Dinamização Urbana - ZDU:

- I** - incentivo à ocupação de atividades econômicas;
- II** - localização do comércio e prestação de serviços de apoio à vida urbana nos diferentes bairros e localidades;
- III** - redução dos deslocamentos gerados pelas necessidades cotidianas de acesso às atividades de comércio e serviços urbanos.

Art. 62. As Zonas de Dinamização Urbana - ZDU se classificam em:

I - Zona de Dinamização Urbana 1 - ZDU 1: caracteriza-se como área de desenvolvimento econômico, onde preferencialmente devem ser instaladas as atividades industriais compatíveis com as zonas urbanas do entorno, observando as regras e condições determinadas pela legislação estadual vigente e atividades de comércio atacadista e varejista, podendo absorver comércios e serviços, admitindo o uso residencial;

II - Zona de Dinamização Urbana 2 - ZDU 2: caracteriza-se como uma gradação da ZDU 1, admitindo os mesmos usos, porém com critérios de ocupação mais restritivos;

III - Zona de Dinamização Urbana 3 - ZDU 3: caracteriza-se como área de desenvolvimento econômico com usos diversificados, que podem absorver modalidades de indústrias do tipo ID, comércio varejista e atacadista, serviços de grande, médio e pequeno porte, com proibição de uso residencial.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.200/16 - FLS. 20

Seção V
Da Zona de Transição Urbano-Rural - ZTUR

Art. 63. A Zona de Transição Urbano-Rural - ZTUR é uma zona constituída por áreas de baixíssima intensidade de ocupação urbana, adjacentes às áreas rurais, que se caracterizam, principalmente, como uma faixa de transição entre as áreas urbanas, rurais e de preservação ambiental.

Art. 64. São objetivos da Zona de Transição Urbano-Rural - ZTUR:

- I** - incentivar áreas para lotes com grandes dimensões, chácaras e sítios de recreio;
- II** - incentivar as atividades de apoio ao turismo ecológico e agroturismo ou turismo rural;
- III** - ordenar o parcelamento do solo urbano;
- IV** - ordenar o uso residencial de baixa densidade;
- V** - apoiar as atividades urbanas que exijam pouco suporte de infraestrutura;
- VI** - promover as atividades urbano-rurais de baixo impacto urbano ou, ainda, as agroindústrias, controlados os impactos ambientais;
- VII** - promover a continuidade de atividades extrativas desde que respeitando o Plano Diretor do Município.

Seção VI
Da Zona de Uso Predominantemente Industrial - ZUPI

Art. 65. As Zonas de Uso Predominantemente Industrial - ZUPI compreendem as áreas destinadas à instalação de indústrias, cujos processos submetidos a métodos adequados de controle e tratamento de efluentes não gerem incômodos às demais atividades urbanas, nem perturbem o repouso noturno das populações.

Parágrafo único. A ZUPI segue, em área menor, o traçado definido pela legislação estadual.

Art. 66. São objetivos da Zona de Uso Predominantemente Industrial - ZUPI:

- I** - promover a melhor distribuição espacial dos empregos industriais e garantir a oferta de empregos condizente com o crescimento da população;
- II** - compatibilizar o desenvolvimento industrial com a melhoria de condições de vida da população e com a preservação do meio ambiente;
- III** - criar condições para que os estabelecimentos industriais produzam, absorvam e difundam inovações tecnológicas;
- IV** - estimular a renovação de indústrias obsoletas para que alcancem alto nível tecnológico.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.200/16 - FLS. 21

Subseção I
Da Classificação das ZUPI

Art. 67. As Zonas de Uso Predominantemente Industrial - ZUPI se classificam em ZUPI-1 e ZUPI-2.

Art. 68. A **Zona de Uso Predominantemente Industrial 1 - ZUPI-1** comporta usos industriais de perfil diversificado e outros usos, excetuados os usos residencial e institucional, nos termos do disposto na Lei Estadual nº 1.817, de 27 de outubro de 1978, que estabelece os objetivos e as diretrizes para o desenvolvimento industrial metropolitano e disciplina o zoneamento industrial, a localização, a classificação e o licenciamento de estabelecimentos industriais na Região Metropolitana da Grande São Paulo, e são elas:

- I - ZUPI-1 - 158;
- II - ZUPI-1 - 158 - A;
- III - ZUPI-1 - 159;
- IV - ZUPI-1 - 160.

Art. 69. A **Zona de Uso Predominantemente Industrial 2 - ZUPI-2** comporta usos industriais diversificados, excluídos alguns gêneros de forte grau de incomodidade, e outros usos, excetuados os usos residencial e institucional, nos termos do disposto na Lei Estadual nº 1.817, de 27 de outubro de 1978, que estabelece os objetivos e as diretrizes para o desenvolvimento industrial metropolitano e disciplina o zoneamento industrial, a localização, a classificação e o licenciamento de estabelecimentos industriais na Região Metropolitana da Grande São Paulo.

Parágrafo único. A ZUPI-2 do Município de Mogi das Cruzes é a ZUPI-2 - 228, consoante a Lei Estadual nº 1.817, de 27 de outubro de 1978.

CAPÍTULO III
DAS CATEGORIAS DE ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL

Seção I
Das Disposições Preliminares

Art. 70. O Zoneamento das categorias de Zona de Proteção Ambiental incide sobre os três principais compartimentos ambientais presentes no Município. São eles:

- I - Serra do Itapeti;
- II - Área de Proteção Ambiental da Várzea do Rio Tietê - APA da VRT;
- III - Área de Proteção e Recuperação aos Mananciais - APRM.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.200/16 - FLS. 22

Parágrafo único. Os compartimentos ambientais citados nos incisos do **caput** deste artigo possuem traçados e regramento de ordenamento do uso e ocupação do solo regido por legislação estadual específica, quais sejam:

I - Região da Serra do Itapeti, regrada pela Lei Estadual nº 4.259, de 18 de janeiro de 1985 - regulamentada pelo Decreto Estadual nº 26.116, de 29 de outubro de 1986;

II - Área de Proteção Ambiental da Várzea do Rio Tietê - APA-VRT - instituída pela Lei Estadual nº 5.598, de 6 de fevereiro de 1987, regulamentada pelo Decreto Estadual nº 42.837, de 3 de fevereiro de 1998;

III - Área de Proteção e Recuperação aos Mananciais - APRM-ATC - disciplinada pela Lei Estadual nº 15.913, de 2 de outubro de 2015, e regulamento próprio, Lei Estadual nº 898, de 18 de dezembro de 1975; 1.172, de 17 de novembro de 1976, com suas alterações e Lei Estadual nº 9.866, de 28 de novembro de 1997.

Seção II

Da Zona de Proteção Ambiental da Serra do Itapeti - ZPASI

Art. 71. A Zona de Proteção Ambiental da Serra do Itapeti - ZPASI é aquela que disciplina as atividades, o uso e a ocupação do solo na Serra do Itapeti, visando à proteção e garantia da qualidade ambiental, dos recursos hídricos, do solo e da conservação da biodiversidade, assegurando o desenvolvimento sustentável e a melhoria das condições de vida da população.

Parágrafo único. O traçado das subdivisões da ZPASI corresponde ao traçado dos tipos de zonas estabelecidas pela legislação estadual.

Art. 72. São objetivos da Zona de Proteção Ambiental da Serra do Itapeti - ZPASI:

I - proteger, conservar, preservar e recuperar os recursos naturais considerados fundamentais para as gerações presentes e futuras;

II - preservar a fauna e a flora nativa;

III - restringir e fiscalizar a expansão da ocupação de caráter urbano na Serra do Itapeti;

IV - estabelecer parâmetros urbanísticos restritivos;

V - manter a área de mata nativa e ampliar a área florestada;

VI - controlar as áreas de plantio de espécies exóticas, em especial de eucalipto;

VII - incentivar somente usos e as atividades compatíveis com as funções ambientais da área, definidas pela legislação pertinente;

VIII - promover ações que integrem os maciços florestais remanescentes da Mata Atlântica à Serra do Itapeti, visando à formação dos corredores ecológicos.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.200/16 - FLS. 23

Subseção I
Da Classificação das ZPASI

Art. 73. As Zonas de Proteção Ambiental da Serra do Itapeti se classificam em:

I - Zona de Proteção Ambiental da Serra do Itapeti 1 - ZPASI - 1, corresponde à ZPA 1 - Zona de Urbanização Restrita de Baixa Densidade, instituída pela Lei Estadual nº 4.529, de 18 de janeiro de 1985;

II - Zona de Proteção Ambiental da Serra do Itapeti 2 - ZPASI - 2, corresponde à ZPA 2 - Zona de Urbanização Restrita de Média Densidade, instituída pela Lei Estadual nº 4.529, de 18 de janeiro de 1985;

III - Zona de Proteção Ambiental da Serra do Itapeti 3 - ZPASI - 3, corresponde à ZPE 1 - Zona de Reserva Florestal, instituída pela Lei Estadual nº 4.529, de 18 de janeiro de 1985;

IV - Zona de Proteção Ambiental da Serra do Itapeti 4 - ZPASI - 4, corresponde à ZPE 2 - Zona de Matas Naturais Contínuas de Grande Extensão, instituída pela Lei Estadual nº 4.529, de 18 de janeiro de 1985.

Seção III
Da Área de Proteção Ambiental da Várzea do Rio Tietê - APA da VRT

Art. 74. A Área de Proteção Ambiental da Várzea do Rio Tietê - APA da VRT compreende as zonas inseridas nas áreas de Proteção Ambiental da Várzea do Rio Tietê - APA da VRT, sendo que seu disciplinamento quanto às restrições do uso e ocupação do solo deverá, até que seja concluído o Plano de Manejo da APA da VRT e o seu correspondente Regulamento através de Decreto Estadual, permanecer seguindo o estabelecido pela legislação municipal existente, em consonância com a legislação estadual específica.

Art. 75. São objetivos das zonas inseridas na APA da VRT:

I - proteger, conservar, preservar e recuperar os recursos naturais, considerados fundamentais para as gerações presentes e futuras;

II - controlar a ocupação da várzea de forma a minimizar o fenômeno das enchentes, processos erosivos e do assoreamento causados pela urbanização;

III - incentivar a permeabilidade do solo e o plantio de espécies nativas;

IV - incentivar somente usos e as atividades compatíveis com as funções ambientais da área, definidas pela legislação pertinente, inclusive a implantação de empreendimentos habitacionais;

V - incentivar atividades de pesquisas, turismo, educação ambiental e atividades econômicas de baixíssimo impacto ambiental;

VI - estabelecer mecanismo de incentivo para o investimento em melhorias ambientais dos parques municipais.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.200/16 - FLS. 24

Subseção I
Da Classificação da APA da VRT

Art. 76. As zonas inseridas na APA da VRT são as seguintes:

I - Zona de Uso Controlado 1 - ZUC-1 - compreende os territórios integrantes da APA da VRT onde é admissível a realização de novas obras, empreendimentos e atividades, como também a ampliação daquelas já existentes, obedecidas as restrições legais;

II - Zona de Uso Controlado 2 - ZUC-2 - caracteriza-se como uma gradação da ZUC-1 com critérios de ocupação mais restritivos e usos diferenciados;

III - Zona de Cinturão Meândrico - ZCM - compreende a parte da faixa de terreno da planície aluvial do Rio Tietê, constituída geralmente por solos hidromórficos não consolidados, sujeitos a inundações frequentes por transbordamento do canal fluvial, podendo apresentar, em alguns trechos, áreas de solos mais consolidados e ligeiramente elevados em relação ao conjunto;

IV - Zona de Vida Silvestre - ZVS - compreende as florestas e as demais formas de vegetação natural, definidas como Área de Preservação Permanente pelo Código Florestal e os remanescentes de vegetação nativa, primária ou secundária, no estágio médio ou avançado de regeneração da Mata Atlântica.

Parágrafo único. A categoria de Zona de que trata o inciso IV deste artigo não está espacializada nos mapas oficiais.

Seção IV
Da Zona de Proteção e Recuperação aos Mananciais

Art. 77. A Zona de Proteção e Recuperação Ambiental aos Mananciais promove o disciplinamento das atividades, do uso e da ocupação do solo na Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais - APRM, protegendo e conservando a qualidade ambiental e os sistemas naturais nelas existentes, garantindo o desenvolvimento sustentável e a melhoria das condições de vida da população.

Art. 78. São objetivos da Zona de Proteção e Recuperação aos Mananciais:

I - promover a proteção, conservação, preservação e recuperação aos mananciais e dos recursos naturais e paisagísticos existentes, considerados fundamentais para as gerações presentes e futuras;

II - manter a ocupação do solo com baixas densidades construtiva e populacional;

III - estimular usos múltiplos e atividades compatíveis com a produção de água e com o desenvolvimento socioeconômico das comunidades locais, em especial a produção agropecuária, agroindústria e o turismo, sem prejuízo da legislação estadual e federal incidentes sobre o compartimento ambiental;



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.200/16 - FLS. 25

IV - melhorar a infraestrutura e serviços urbanos nas nucleações urbanas consolidadas, utilizando soluções técnicas compatíveis com a fragilidade ambiental da área.

Art. 79. A Zona de Proteção e Recuperação aos Mananciais corresponde às Áreas de Ocupação Dirigida - AOD, no Município de Mogi das Cruzes, disciplinadas na Lei Estadual nº 15.193, de 2 de outubro de 2015, e compreendem as seguintes Subáreas:

- I** - Subárea de Urbanização Consolidada - SUC;
- II** - Subárea de Urbanização Controlada - SUCt;
- III** - Subárea de Ocupação Diferenciada - SOD;
- IV** - Subárea de Baixa Densidade - SBD;
- V** - Subárea de Conservação Ambiental - SCA.

Subseção I

Da Subárea de Urbanização Consolidada - SUC

Art. 80. As Subáreas de Urbanização Consolidada - SUC são aquelas urbanizadas onde já existe ou deve ser implantado sistema público de saneamento ambiental.

Art. 81. São diretrizes para o planejamento e gestão da SUC:

- I** - implementar progressiva melhoria do sistema público de saneamento ambiental;
- II** - prevenir e corrigir os processos erosivos;
- III** - recuperar o sistema de áreas públicas, considerando os aspectos paisagísticos e urbanísticos;
- IV** - melhorar o sistema viário existente, mediante pavimentação adequada, priorizando as vias de circulação do transporte público;
- V** - implantar equipamentos públicos;
- VI** - priorizar a regularização das ocupações irregulares, mediante ações combinadas entre setor público, empreendedores privados e moradores locais;
- VII** - ampliar o percentual de área permeável e índice de área vegetada.

Subseção II

Da Subárea de Urbanização Controlada - SUCt

Art. 82. As Subáreas de Urbanização Controlada - SUCt são aquelas em processo de urbanização, cuja ocupação deverá ser planejada e controlada, devendo ser garantida a implantação de infraestrutura e saneamento ambiental.

Art. 83. São diretrizes para o planejamento e gestão das Subáreas de Urbanização Controlada - SUCt:



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.200/16 - FLS. 26

- I** - conter o processo de expansão urbana desordenada;
- II** - estimular a implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social associados a equipamentos públicos e sociais, bem como ao comércio e aos serviços de âmbito local;
- III** - vincular a implantação de novos empreendimentos à instalação de infraestrutura de saneamento ambiental;
- IV** - promover a implantação e melhoria progressiva do sistema público de saneamento ambiental;
- V** - estimular a ampliação e recuperação dos sistemas de áreas verdes e de lazer em propriedades públicas e privadas;
- VI** - prevenir e corrigir os processos erosivos;
- VII** - promover a implantação de equipamentos públicos;
- VIII** - promover a pavimentação, de modo prioritário, das vias de circulação de transporte coletivo;
- IX** - promover a requalificação e recuperação urbana e ambiental.

Subseção III
Da Subárea de Ocupação Diferenciada - SOD

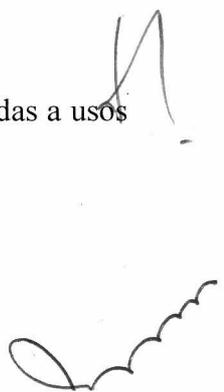
Art. 84. As Subáreas de Ocupação Diferenciada - SOD são aquelas destinadas, preferencialmente, ao uso residencial, agronegócios e empreendimentos voltados ao turismo, cultura e lazer, com baixa densidade demográfica e predominância de espaços livres e áreas verdes.

Art. 85. São diretrizes para o planejamento e gestão das Subáreas de Ocupação Diferenciada - SOD:

- I** - incentivar a implantação de assentamentos residenciais de baixa densidade populacional;
- II** - incentivar a implantação de empreendimentos de educação, cultura, lazer e turismo ecológico;
- III** - privilegiar a expansão da rede de vias de acesso local de baixa capacidade e a execução de melhorias localizadas;
- IV** - estimular a prática de técnicas agrícolas que não comprometam a qualidade ambiental;
- V** - preservar as características cênico-paisagísticas existentes.

Subseção IV
Da Subárea de Baixa Densidade - SBD

Art. 86. As Subáreas de Baixa Densidade - SBD são aquelas destinadas a usos e ocupações com baixa densidade, compatíveis com a proteção aos mananciais.





PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.200/16 - FLS. 27

Art. 87. São diretrizes para o planejamento e gestão das Subáreas de Baixa Densidade - SBD:

- I** - garantir usos de baixa densidade populacional;
- II** - incentivar atividades econômicas compatíveis com a proteção dos recursos hídricos;
- III** - controlar a expansão das áreas urbanas existentes e coibir a implantação de novos assentamentos;
- IV** - limitar os investimentos em ampliação da capacidade do sistema viário que induzam à ocupação ou adensamento populacional, exceto para adequação e manutenção tecnicamente correta das estradas vicinais;
- V** - promover a recomposição da flora e a preservação da fauna nativa;
- VI** - estimular a recuperação das áreas degradadas por mineração.

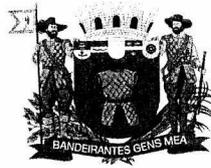
Subseção V

Da Subárea de Conservação Ambiental - SCA

Art. 88. As Subáreas de Conservação Ambiental - SCA são aquelas ocupadas predominantemente com cobertura vegetal natural ou com usos agropecuários ou de agronegócios, bem como outros usos, compatíveis com a preservação da biodiversidade e dos ecossistemas de importância ambiental e paisagística.

Art. 89. São diretrizes para o planejamento e gestão das Subáreas de Conservação Ambiental - SCA:

- I** - criar programas de fomento, apoio e assessoria ao manejo do uso e conservação do solo, ao agronegócio sustentável e atividades rurais não impactantes, criações especializadas e baixa geração de cargas poluidoras;
- II** - incentivar ações de turismo e lazer, inclusive com o aproveitamento dos equipamentos e instalações existentes;
- III** - controlar a expansão dos núcleos urbanos existentes e coibir a implantação de novos assentamentos;
- IV** - ampliar áreas de especial interesse de preservação para uso em programas de compensação ambiental de empreendimentos em APRM-ATC;
- V** - limitar os investimentos em ampliação da capacidade do sistema viário que induzam à ocupação ou ao adensamento populacional, exceto para adequação e manutenção tecnicamente correta das estradas vicinais;
- VI** - incentivar ações e programas de manejo de flora e fauna, recuperação e conservação da cobertura vegetal nativa;
- VII** - incentivar a implantação de sistemas públicos ou privados de coleta, tratamento e destinação final de efluentes líquidos e resíduos sólidos, nas ocupações existentes.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.200/16 - FLS. 28

Art. 90. Os agrupamentos de localidades nas Áreas de Ocupação Dirigida do Município de Mogi das Cruzes são:

I - SUC - Jardim Aeroporto I, II e III, Jardim Santos Dumont I, II e III, Conjunto Santo Ângelo, Chácara dos Baianos, Barroso, Quatinga, Taiapuêba, Biritiba Ussu/Boa Vista, Bairro da Aroeira, Manoel Ferreira-Itapanhaú;

II - SUCt - Parque das Varinhas, Jardim Nove de Julho, Parque São Marinho, Hospital Dr. Arnaldo Pezzuti Cavalcanti, Pindorama, Barroso, Quatinga, Biritiba Ussu/Boa Vista, Taiapuêba/Chácara Santa Lúcia, São Sebastião;

III - SBD - Biritiba Ussu/Boa Vista;

IV - SOD - Santo Ângelo/Conjunto Residencial Santo Ângelo, Chácara dos Baianos, Barroso, Quatinga, Taiapuêba/Chácara Santa Lúcia, Biritiba Ussu/Boa Vista;

V - SCA - Pindorama, Barroso, Quatinga, Taiapuêba/Chácara Santa Lúcia, Biritiba Ussu/Boa Vista, Rio Acima e Varinhas.

CAPÍTULO IV
DA ZONA RURAL - ZRU

Art. 91. A Zona Rural - ZRU designa uma região não urbanizada, destinada a atividades relacionadas à agricultura, à pecuária, às atividades minerárias, ao turismo ecológico e/ou rural, à silvicultura e/ou à conservação ambiental, sendo admitidos também os usos comerciais e de serviços para o atendimento das necessidades da população local.

Art. 92. São objetivos da Zona Rural - ZRU:

I - promover o aproveitamento racional e adequado do solo rural, garantindo a manutenção do produtor da zona rural;

II - promover o cumprimento da função social da propriedade rural, estabelecida na Lei Complementar nº 46, de 17 de novembro de 2006 (Plano Diretor do Município de Mogi das Cruzes);

III - coibir os tipos de uso e ocupação de caráter essencialmente urbano, em especial os que tendem a promover a exclusão socioterritorial do produtor rural;

IV - conter a expansão urbana periférica.

Art. 93. A Zona Rural localizada ao Norte do território municipal caracteriza-se pela presença de atividades agropecuárias diversificadas e de extensas áreas com atividades minerárias detentoras de concessão de lavra, onde deve ocorrer o incentivo à instalação de atividades agroindustriais e de lazer.

Parágrafo único. As atividades minerárias reconhecidas pela Municipalidade são as que foram demarcadas como ZEDE-1 - Áreas Preferenciais para Mineração, pela Lei Complementar nº 46, de 17 de novembro de 2006 (Plano Diretor do Município de Mogi das Cruzes), em conformidade com o disposto nos artigos 159 e 160 do referido diploma legal.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.200/16 - FLS. 29

Art. 94. A Zona Rural localizada a Leste caracteriza-se pela topografia acidentada, onde deve ocorrer o incentivo ao desenvolvimento socioeconômico das comunidades locais, em especial a produção agropecuária e o turismo.

Art. 95. A Zona Rural em APRM caracteriza-se pela importância regional para o abastecimento de água na Região Metropolitana de São Paulo e pela presença de atividades agrícolas diversificadas e de algumas áreas com atividades minerárias, onde deve ocorrer o incentivo às atividades econômicas e formas de ocupação compatíveis com a proteção, a conservação, a preservação e a recuperação aos mananciais.

Parágrafo único. Os parâmetros técnicos e a permissão de uso segundo a Zona Rural serão definidos através de lei específica.

CAPÍTULO V
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 96. Os parâmetros técnicos e de permissão de uso para as categorias e subcategorias de zona que integram o zoneamento municipal estão estabelecidos no **Anexo 6 - Parâmetros Técnicos e Permissão de Uso**, parte integrante desta lei.

Art. 97. Deverão ser observadas as sobreposições entre o Zoneamento Especial tratado no Capítulo II do Título II - Do Zoneamento Territorial e o Zoneamento Municipal de que trata o Título III, atendidos os regramentos estabelecidos nos **Anexos 6 e 8**, que integram esta lei.

Art. 98. Quando o limite de zona estiver situado no eixo de uma via de circulação, as unidades imobiliárias lindeiras e confrontantes à mesma deverão utilizar os parâmetros (de uso, ocupação e parcelamento do solo) estabelecidos para o respectivo compartimento zonal de inserção.

Parágrafo único. Não será permitido às unidades imobiliárias a que se refere o **caput** deste artigo, o enquadramento na zona de menor restrição.

Art. 99. A restrição estabelecida no parágrafo único do artigo 98 desta lei, justifica-se pelos seguintes motivos:

I - predominância da diversificação de usos do solo nas categorias de zonas propostas, eliminando consideráveis contrastes zonais quanto ao uso existentes;

II - a criação de Eixos de Dinamização Urbana (EDUs) em alguns dos logradouros que demarcam limites de zonas;

III - a necessidade de incorporação junto à presente lei dos Coeficientes de Aproveitamento instituídos pela Lei Complementar nº 46, de 17 de novembro de 2006 (Plano Diretor do Município de Mogi das Cruzes).



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.200/16 - FLS. 30

Art. 100. É facultado ao Poder Executivo, caso a unidade imobiliária objeto do empreendimento esteja situada em mais de uma categoria e/ou subcategoria de zona pertencente ao zoneamento municipal, proceder ao enquadramento da localização do empreendimento, a pedido do interessado, na zona de menor restrição entre aquelas pelas quais se distribui a unidade imobiliária, atendendo os seguintes pressupostos:

I - se a parcela da unidade contida na zona de menor restrição não for inferior a 60% (sessenta por cento) da extensão total da área da unidade;

II - as unidades imobiliárias de área total não forem superiores a 50.000,00m² (cinquenta mil metros quadrados).

§ 1º O estabelecido neste artigo não se aplica a empreendimentos que impliquem em qualquer modalidade de parcelamento do solo, independentemente da área do terreno e/ou gleba.

§ 2º O Poder Executivo, através de ato competente, estabelecerá o procedimento administrativo de enquadramento para a zona de menor restrição.

§ 3º Em qualquer outra hipótese, o empreendimento deverá atender os valores mais restritivos de cada parâmetro de uso e ocupação de todas as zonas dentre as quais se insere.

TÍTULO IV
DOS EIXOS DE DINAMINAÇÃO URBANA - EDUs

CAPÍTULO I
DOS EIXOS DE DINAMIZAÇÃO URBANA EM GERAL

Art. 101. No intuito de promover maior dinamização do uso do solo, para determinadas vias do Município, serão utilizados os Eixos de Dinamização Urbana - EDUs.

Art. 102. O traçado dos EDUs está especializado conforme **Anexo 2** - Mapa 3 - Eixo de Dinamização Urbana e **Anexo 3** - Relação dos Eixos de Dinamização Urbana, integrantes da presente lei.

Art. 103. Considera-se Eixo de Dinamização Urbana, para fins desta lei, aquele que orienta a implantação dos usos não residenciais observando as diretrizes da mobilidade urbana, considerando a funcionalidade definida pela hierarquia viária existente em Mogi das Cruzes.

Art. 104. São objetivos dos EDUs:

I - controlar a dinâmica de concentração das atividades econômicas;



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.200/16 - FLS. 31

II - orientar a localização de usos não residenciais, considerando a mobilidade urbana;

III - reduzir os impactos nas áreas residenciais pela possibilidade de direcionar a implantação de usos não residenciais nos eixos de maior dinâmica urbana.

Seção I

Da Classificação dos Eixos de Dinamização Urbana

Art. 105. Os Eixos de Dinamização Urbana classificam-se em:

I - Eixo de Dinamização Urbana 1 - EDU-1, que constitui as vias com capacidade de absorver usos e atividades de maior grau de incomodidade, onde já estão consolidadas indústrias e atividade de maior impacto;

II - Eixo de Dinamização Urbana 2 - EDU-2, que constitui as vias com capacidade de absorver usos e atividades de médio grau de incomodidade, onde as atividades econômicas estão em processo de consolidação;

III - Eixo de Dinamização Urbana 3 - EDU-3, que constitui as vias com capacidade de absorver novos usos e atividades diversificadas de menor grau de incomodidade, com restrições aos usos industriais, sendo permitidos apenas os usos industriais enquadrados como EI-BI (atividades de microempreendedores individuais de baixa incomodidade), onde as atividades econômicas estão em processo de consolidação;

IV - Eixo de Dinamização Urbana 4 - EDU-4, que constitui as vias inseridas nas Zonas de Proteção Ambiental, com exceção da Área de Proteção Ambiental da Várzea do Rio Tietê - APA da VRT, que tenham capacidade de absorver novos usos e atividades diversificadas de menor grau de incomodidade, em especial as atividades ligadas à produção rural, gastronomia, turismo rural e ecoturismo, onde as atividades econômicas estão em processo de consolidação ou onde se pretende induzir a instalação dessas atividades.

Seção II

**Das Características para a Ocupação dos
Eixos de Dinamização Urbana - EDUs**

Art. 106. Serão considerados como integrantes dos Eixos de Dinamização Urbana - EDUs os imóveis, na totalidade de sua superfície, que tenham frente para os trechos dos logradouros relacionados no **Anexo 3** - Relação dos Eixos de Dinamização Urbana, integrante da presente lei.

Parágrafo único. Excetuam-se do disposto no **caput** deste artigo os imóveis contidos na Área de Proteção Ambiental da Várzea do Rio Tietê - APA da VRT para os quais deverão prevalecer as restrições de uso do zoneamento municipal ao compartimento ambiental citado.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.200/16 - FLS. 32

Art. 107. Os parâmetros técnicos e de permissão de uso para os Eixos de Dinamização Urbana - EDUs estão estabelecidos no **Anexo 7 - Parâmetros Técnicos e Permissão de Uso segundo Eixo de Dinamização Urbana**, integrante da presente lei.

Art. 108. Aplicam-se aos imóveis integrantes dos Eixos de Dinamização Urbana - EDUs as seguintes disposições:

I - as características de dimensionamento, recuos, ocupação e aproveitamento que são aquelas previstas para o zoneamento municipal e/ou zoneamento especial incidente(s) sobre os mesmos;

II - quando as atividades ou as categorias de uso a serem instaladas só forem permitidas nos Eixos de Dinamização Urbana - EDUs, o(s) acesso(s) de veículos e de pedestres ao correspondente empreendimento, respeitados os regramentos a serem previstos na legislação específica de Polos Geradores de Tráfego - PGT, somente poderá(ão) ser efetuado(s) pelo(s) logradouro(s) público(s) que define(m) o(s) EDU(s).

Seção III

Da Criação de Novos Eixos de Dinamização Urbana - EDUs

Art. 109. A criação de novos Eixos de Dinamização Urbana - EDUs deverá atender a todos os trâmites processuais e legais estabelecidos para as alterações da legislação de ordenamento do uso, ocupação e de parcelamento do solo e só será permitida nas seguintes situações:

I - por extensão de Eixos de Dinamização Urbana - EDUs existentes, quando:

a) constatada a vertente para expansão da concentração de diversidade de uso do solo;

b) apresentada a necessidade de continuidade para promover sua integração a novos loteamentos.

II - por inserção de Eixos de Dinamização Urbana - EDUs novos, quando:

a) constatada a falta de oferta de diversidade de uso do solo, não atendendo à demanda de determinadas unidades de vizinhança e/ou novos loteamentos;

b) atendidas as condições estabelecidas no artigo 110 da presente lei.

Art. 110. A criação de novos EDUs, por extensão ou por inserção, fica condicionada ao atendimento do que segue:



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.200/16 - FLS. 33

I - não poderão ser enquadrados como EDUs os logradouros públicos classificados como via local;

II - só poderão ser enquadrados como EDUs os logradouros públicos classificados como via coletora ou via arterial;

III - os logradouros públicos a serem enquadrados como EDUs deverão atender, simultaneamente, aos dimensionamentos e à classificação viária estabelecida pela Secretaria de Transportes;

IV - análise e manifestação favorável das Secretarias de Planejamento e Urbanismo e de Transportes.

**TÍTULO V
DO USO DO SOLO**

**CAPÍTULO I
DAS CATEGORIAS DE USO**

Art. 111. Para efeitos desta lei, ficam estabelecidos os seguintes usos do solo:

I - Residencial: trata-se do uso que envolve a moradia de um indivíduo ou de um grupo de indivíduos;

II - Não Residencial: trata-se do uso que envolve atividades econômicas, diversas à moradia, tais como: comércio, serviço, indústria, agricultura e outros, bem como os espaços abertos.

Art. 112. O ordenamento do uso do solo para o Município de Mogi das Cruzes estabelece as categorias de uso do solo conforme as normas da ABNT NBR-13296:1995 - Espaço Físico para Uso do Solo Urbano.

Art. 113. As categorias de uso são assim definidas:

I - Uso Residencial (A):

a) A - Residencial, que se trata de espaço com uso habitacional, com edificação ou parte de edificação contendo uma ou mais residências;

II - Uso Não Residencial (B, C, D, E e K):

a) B - Comercial: trata-se de espaço com atividade de compra e venda de bens materiais;

b) C - Serviços: trata-se de espaço com função de atendimento, sem assumir a forma de bens materiais;

c) D - Industrial: trata-se de espaço com atividade do setor secundário da economia, que envolve as atividades de produção ou qualquer de seus ramos, onde a extração ou transformação da matéria-prima visa gerar bens de produção ou consumo;



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.200/16 - FLS. 34

d) E - Espaços Abertos: trata-se de espaço predominantemente sem edificação, destinado à conservação da natureza, à recreação e ao lazer da população;

e) K - Rural: trata-se de espaço com atividade do setor primário da economia, que envolve as atividades e produção de matéria-prima, onde extração ou transformação dos recursos naturais visa gerar produtos primários.

Seção I
Das Subcategorias de Uso

Art. 114. As categorias de uso dividem-se em subcategorias de uso do solo, segundo a finalidade, tipo e classe.

Subseção I
Da Finalidade

Art. 115. A subcategoria de uso do solo conforme a “finalidade” qualifica o uso segundo seu fim ou propósito.

§ 1º A categoria de Uso do Solo A - Residencial, conforme a finalidade, se desdobra nas seguintes subcategorias:

I - A-1 - (Unirresidencial): trata-se de uso residencial caracterizado por apenas uma unidade residencial;

II - A-2 - (Multirresidencial): trata-se de uso residencial caracterizado por mais de uma unidade residencial.

§ 2º As categorias de Uso Não Residenciais se dividem, conforme a finalidade de uso, como seguem:

I - B - Comercial:

a) B-1 (Atacadista): trata-se de uso comercial destinado à venda ao intermediário;

b) B-2 (Varejista): trata-se de uso comercial destinado à venda ao consumidor final.

II - C - Serviço:

a) C-1 (Gestão): trata-se de uso de serviço vinculado a atividades-meio (gerencial, técnica e burocrática) internas, para organizações públicas ou privadas;

b) C-2 (Atendimento): trata-se de uso de serviço vinculado a atividades-fim, voltadas diretamente aos mandatários;

c) C-3 (Equipamento e Infraestrutura): trata-se de uso de serviço vinculado a sistemas técnicos de suporte aos assentamentos humanos.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.200/16 - FLS. 35

III - D - Industrial:

- a) D-1 (Extrativo): trata-se de uso industrial que retira da natureza a matéria-prima mineral, que posteriormente sofrerá algum processo de alteração;
- b) D-2 (Transformação): trata-se de uso industrial que altera a matéria-prima, através de processos tecnológicos físicos, químicos ou biológicos.

IV - E - Espaço Aberto:

- a) E-1 (Lazer e Recreação): trata-se de espaço aberto destinado ao descanso da população, podendo ainda ter função educativa;
- b) E-2 (Conservação Ambiental): trata-se de espaço aberto que visa à proteção, preservação, conservação ou controle ambiental dos ecossistemas, onde os recursos naturais são passíveis de uso indireto sem consumo.

V - K - Rural:

- a) K-1 (Extrativo Vegetal): trata-se de uso rural que retira da natureza a matéria-prima vegetal;
- b) K-2 (Agrosilvopastoril): trata-se de uso rural vinculado a atividades de agricultura, silvicultura e pecuária.

**Subseção II
Do Tipo**

Art. 116. A subcategoria de uso do solo conforme o “tipo” qualifica o uso segundo suas características que envolvem o tipo do uso em si.

§ 1º Segundo o tipo de uso, as categorias de uso Residencial se subdividem em:

I - A-2.1 (Horizontal): trata-se de uso residencial, da categoria de uso A - Residencial, finalidade multirresidencial, caracterizado pelo agrupamento horizontal das unidades residenciais;

II - A-2.2 (Vertical): trata-se de uso residencial, da categoria de uso A - Residencial, finalidade multirresidencial, caracterizado pelo agrupamento vertical das unidades residenciais.

§ 2º Segundo o tipo de uso, as categorias de uso não residencial se subdividem em:

I - B-1.1 ou B-2.1 (Unicomercial): trata-se de uso não residencial, da categoria de uso B - Comercial, caracterizado por apenas uma unidade comercial;



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.200/16 - FLS. 36

II - B-1.2 ou B-2.2 (Multicomercial): trata-se de uso não residencial, da categoria de uso B - Comercial, caracterizado por mais de uma unidade comercial;

III - C-1.1, C-2.1, E-1.1, E-2.1 (Alto Fluxo): trata-se de uso não residencial que gera um fluxo de usuários capaz de causar problemas para o fluxo de veículos e/ou pedestres no sistema de circulação geral e/ou local;

IV - C-1.2, C-2.2, E-1.2, E-2.2 (Baixo Fluxo): trata-se de uso não residencial que gera um fluxo de usuários que não causa problemas para o fluxo de veículos e/ou pedestres no sistema de circulação geral e/ou local;

V - C-3.1, D-1.1, D-2.1, K-1.1, K-2.1 (Alto Risco Ambiental): trata-se de uso não residencial que apresenta alto grau de nocividade e médio grau de periculosidade;

VI - C-3.2, D-1.2, D-2.2, K-1.2, K-2.2 (Médio Risco Ambiental): trata-se de uso não residencial que apresenta baixo grau de nocividade e médio grau de periculosidade;

VII - C-3.3, D-1.3, D-2.3, K-1.3, K-2.3 (Baixo Risco Ambiental): trata-se de uso não residencial que apresenta baixo grau de nocividade e de periculosidade.

Subseção III
Da Classe - Níveis de Incomodidade

Art. 117. A subcategoria de uso do solo conforme a “classe” qualifica o uso segundo os níveis de incomodidade gerados pelas atividades em si.

Art. 118. Segundo a classe de uso, as categorias de uso do solo se dividem em:

I - AI - Alta Incomodidade - refere-se ao uso não residencial que apresenta alto grau de incomodidade;

II - MI - Média Incomodidade - refere-se ao uso não residencial que apresenta médio grau de incomodidade;

III - BI - Baixa Incomodidade - refere-se ao uso não residencial que apresenta baixo grau de incomodidade;

IV - NI - Não Incômodo - refere-se ao uso não residencial, compatível com o uso residencial, que não apresenta grau de incomodidade, ou seja, não causa nenhum impacto nocivo ao seu entorno próximo, bem como ao meio ambiente.

§ 1º Os critérios de enquadramento da atividade segundo os níveis de incomodidade constam da Tabela I - Subcategoria de Uso do Solo - Classe - Níveis de Incomodidade, **Anexo 5** - Níveis de Incomodidade, integrante da presente lei.

§ 2º O estabelecimento do nível de incomodidade segue parâmetros quanto à emissão de poluição sonora, atmosférica, hídrica, por resíduos sólidos, visual, geração vibração associada, emissão de radiação, periculosidade e interferência no tráfego.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.200/16 - FLS. 37

Subseção IV
Dos Níveis de Incomodidade

Art. 119. Para os fins desta lei, o incômodo poderá ser causado por:

I - poluição sonora: trata-se do incômodo causado pelo impacto sonoro, que atividade produz aos estabelecimentos localizados no seu entorno próximo, por utilizar máquinas, utensílios ruidosos, aparelhos sonoros ou similares, ou por trabalhar com animais e/ou concentração de pessoas;

II - poluição atmosférica: trata-se do incômodo causado pela emissão de poluentes à atmosfera, onde são consideradas:

a) emissão de odor: trata-se do impacto ao meio ambiente causado pela atividade que emite substâncias odoríferas na atmosfera;

b) emissão de gases, vapores e material particulado: trata-se do impacto ao meio ambiente causado pela atividade que emite gases, vapores e material particulado na atmosfera;

c) emissão de fumaça: trata-se do impacto ao meio ambiente causado pela atividade que gera e lança fumaça na atmosfera, devido à queima de combustível.

III - poluição hídrica: trata-se do impacto ao meio ambiente causado pela atividade que lança efluentes de qualquer natureza, incompatíveis ao lançamento na rede hidrográfica e/ou sistema coletor de esgoto e/ou provoque poluição no lençol freático;

IV - poluição por resíduos sólidos: trata-se do impacto causado pela atividade que produz e/ou estoca resíduos sólidos com riscos potenciais ao meio ambiente e à saúde pública;

V - poluição visual: trata-se do incômodo causado pelo impacto visual produzido no entorno próximo e na paisagem da cidade, em desacordo com o que estabelece a Lei Municipal nº 6.334, de 29 de dezembro de 2009, que dispõe sobre a ordenação dos elementos que compõem a paisagem urbana do Município de Mogi das Cruzes, e dá outras providências;

VI - vibração associada: trata-se do impacto causado pela atividade que utilize máquinas e equipamentos que produzem choque ou vibração sensível ao entorno imediato;

VII - emissão de radiação: trata-se do impacto causado ao meio ambiente pela atividade que emite radiação até a faixa de frequência admitida que não cause danos à saúde;

VIII - periculosidade: trata-se do potencial de risco ao meio ambiente e de danos à saúde, em caso de acidente, que atividade apresenta por comercializar e/ou utilizar e/ou estocar materiais perigosos, subdividido: Gás Liquefeito de Petróleo e Inflamáveis e Tóxicos;



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.200/16 - FLS. 38

a) GLP - Gás Liquefeito de Petróleo - trata-se da atividade que comercializa, utiliza ou estoca GLP, sendo o fator risco de acidente qualificado conforme classificação estabelecida pela ABNT NBR 15514:2007 - área de armazenamento de recipientes transportáveis de gás liquefeito (GLP), destinados ou não à comercialização - critérios de segurança. Deverá também ser observada a Instrução Técnica nº 28/2011 - manipulação, armazenamento, comercialização e utilização de Gás Liquefeito de Petróleo (GLP) ou outras que venham a substituir;

b) Inflamáveis e Tóxicos - trata-se da atividade que comercializa, utiliza ou estoca qualquer material inflamável e/ou tóxico, devendo ser atendidas as seguintes normativas: a ABNT NBR 17505:2006 - armazenamento de líquidos inflamáveis e combustíveis; a Instrução Técnica nº 25/2011 - segurança contra incêndio para líquidos combustíveis e inflamáveis e outras que venham a substituir; a ABNT NBR 13786:2005 - posto de serviço - seleção dos equipamentos para sistema para instalações subterrâneas de combustíveis;

IX - interferência no tráfego - trata-se do impacto causado pela atividade que gera tráfego refletindo em qualquer tipo de perturbação no viário:

a) gerador de tráfego de veículos leves: trata-se da atividade atratora de veículos leves, impactando o viário do entorno de forma quantitativa - mensurada pelo número de veículos gerada, e qualitativa - que considera o tipo de fluxo gerado;

b) gerador de tráfego de veículos pesados: trata-se da atividade que opera ou atrai veículos pesados como caminhões, ônibus e demais casos similares, com ou sem utilização de carga, e que apresentam lentidão de manobra;

c) gerador de tráfego de pessoas: trata-se da atividade atratora de pessoas, impactando na circulação do entorno de forma quantitativa - mensurada pela concentração de público, e qualitativa - que considera o tipo de fluxo gerado;

d) gerador de tráfego de embarque e desembarque: trata-se da atividade que gera embarque e desembarque;

e) gerador de tráfego de carga e descarga: trata-se da atividade que gera carga e descarga.

CAPÍTULO II
DA CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES

Art. 120. Para efeitos da presente lei, ficam estabelecidas as seguintes classes de atividades:

I - Classe Ω - Atividade Admitida - compreende as atividades que são admitidas dentro dos limites do Município, ficando a permissão quanto ao uso do solo atrelada à zona onde o imóvel se localiza;

II - Classe ξ - Atividade Proibida - compreende as atividades que são proibidas dentro dos limites do Município;



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.200/16 - FLS. 39

III - Classe α - Atividade Restrita I - compreende as atividades restritas ao atendimento das exigências peculiares que a própria atividade necessita, permitidas no Município, condicionada à análise específica do órgão competente;

IV - Classe β - Atividade Restrita II - compreende as atividades restritas às áreas localizadas em ZUPI-1 (D - Taboão), devidamente delimitadas no **Anexo 2** - Mapas - Mapa 2 - Plantas com delimitações e representações cartográficas com a distribuição espacial do zoneamento urbano - escala 1:10.000, integrante da presente lei.

Art. 121. As atividades compreendidas no artigo 120 desta lei estão relacionadas no **Anexo 4** - Permissão de Uso segundo Atividade.

Art. 122. As atividades relacionadas nas classes de atividades que compõem o **Anexo 4** correspondem àquelas especificadas nos códigos de subclasse CNAE (Classificação Nacional de Atividades Econômicas).

Seção I

Da Classificação Nacional de Atividades Econômicas - CNAE

Art. 123. As atividades relacionadas nas classes de atividades que compõem o **Anexo 4** correspondem àquelas especificadas nos códigos de subclasse CNAE - Classificação Nacional de Atividades Econômicas.

Art. 124. A CNAE é uma classificação estruturada de forma hierarquizada em 5 (cinco) níveis, com Seções, Divisões, Grupos, Classes e Subclasses.

Art. 125. Todos os códigos da CNAE serão incorporados nas tabelas de classificação de atividades desta lei e integrarão o **Anexo 4** - Permissão de Uso segundo Atividade.

Parágrafo único. Sempre que ocorrer atualização da Classificação Nacional de Atividades Econômicas - CNAE, a tabela a que se refere o **Anexo 4** será substituída pela mais atualizada mediante decreto municipal.

CAPÍTULO III
DA PERMISSÃO DO USO DO SOLO

Art. 126. A permissão de uso do solo para os empreendimentos residenciais considera o fator zonal.

Art. 127. A permissão de uso do solo para usos não residenciais deverá considerar:



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.200/16 - FLS. 40

I - classificação das atividades de que trata o artigo 120 e contida no **Anexo 4** - Permissão de Uso segundo Atividade, integrante desta lei;

II - categorias de uso e subcategorias de uso: finalidade, tipo e classe (nível de incomodidade), de que trata o Capítulo I, artigos 111 a 119, contidas no **Anexo 6** - Parâmetros Técnicos e Permissão de Uso segundo o Zoneamento Municipal; **Anexo 7** - Parâmetros Técnicos e Permissão de Uso segundo Eixo de Dinamização Urbana; **Anexo 8** - Parâmetros Técnicos e Permissão de Uso segundo o Zoneamento Especial e no **Anexo 5** - Níveis de Incomodidade, integrantes da presente lei;

III - classificação viária, conforme Tabela de Classificação Viária definida pela Secretaria de Transportes;

IV - fator zonal e/ou eixos de dinamização, tratados nos Títulos II, III e IV do Zoneamento Especial, do Zoneamento Municipal e dos Eixos de Dinamização Urbana - EDUs, bem como no **Anexo 2** - Mapa 1 - Plantas com delimitações e representações cartográficas com a distribuição espacial do Zoneamento Municipal e o Mapa 2 - Eixos de Dinamização Urbana.

Art. 128. Na ausência da tabela de classificação viária de que trata o inciso III do artigo 127, a análise dos protocolados administrativos que dependam desta informação será feita pela Secretaria de Transportes.

Art. 129. A permissão de usos não residenciais relacionados à atividade de comércio de combustíveis líquidos, gás e inflamáveis em geral somente será permitida num raio de 150 (cento e cinquenta) metros do ponto emanador do perigo, dos seguintes locais:

I - pré-escolas, escolas e universidades;

II - hospitais;

III - creches;

IV - asilos e casas de repouso;

V - igrejas e centros para culto;

VI - cadeias públicas, delegacias, postos de polícia e quartéis;

VII - supermercados, hipermercados, galerias e centros comerciais e shopping centers.

Parágrafo único. Considera-se ponto emanador do perigo o lugar onde será instalada a bomba, o tanque ou o depósito de combustível.

Art. 130. Para a aplicação das disposições contidas no artigo 129, deverão ser observadas as disposições contidas na Lei Municipal nº 4.998, de 20 de dezembro de 1999.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.200/16 - FLS. 41

Art. 131. A permissão de usos não residenciais relacionados à atividade de exploração de jogos eletrônicos recreativos - CNAE 9329-8/04 somente será permitida num raio de 150 (cento e cinquenta) metros de qualquer estabelecimento de ensino.

Parágrafo único. Para a aplicação do disposto no **caput** deste artigo, deverão ser observadas, em consonância com esta lei, as disposições da Lei Municipal nº 5.890, de 12 de maio de 2006.

Art. 132. Para a permissão de usos não residenciais relacionados à atividade de instalação e operação de Estações Transmissoras de Radiocomunicação deverão ser observadas, em consonância com esta lei, as disposições contidas na Lei Municipal nº 6.946, de 23 de julho de 2014, regulamentada pelo Decreto Municipal nº 14.437, de 29 de agosto de 2014.

Art. 133. O disposto nos artigos 129, 130, 131 e 132 não se aplicam aos estabelecimentos congêneres já instalados no Município.

Seção I

Tipos de Permissão Segundo a Zona

Art. 134. A permissão de uso conforme **Anexo 6** - Parâmetros Técnicos e Permissão de Uso segundo o Zoneamento Municipal é dividida pelos seguintes tipos:

- I** - Uso Permitido;
- II** - Uso Não Permitido.

§ 1º Os Usos Permitidos estão representados graficamente nos **Anexos 6, 7 e 8**, integrantes desta lei, pelos seguintes códigos:

- I** - AL (Âmbito Local) - Uso permitido, somente para atividade de âmbito local;
- II** - EI (Microempreendedor Individual) - Uso permitido, somente para atividades de microempreendedores individuais;
- III** - LE (Lei Específica) - Uso permitido, desde que atenda às disposições contidas em legislação específica pertinente;
- IV** - LI (Loteamento Industrial) - Uso permitido para atividades industriais somente em loteamentos industriais aprovados anteriormente a esta lei;
- V** - MM (Medidas Mitigadoras) - Uso permitido, condicionado ao atendimento das medidas mitigadoras;
- VI** - PI (Produção Industrial) - Uso permitido, somente para atividades ligadas à produção industrial local;
- VII** - PP (Poder Público) - Uso permitido, somente para atividades ligadas ao Poder Público;



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.200/16 - FLS. 42

VIII - PR (Produção Rural) - Uso permitido, somente para atividades ligadas à produção rural;

IX - TG (Turismo/Gastronomia) - Uso permitido, somente para atividades ligadas à produção rural, ao turismo e à gastronomia rural e ecoturismo;

X - TU (Ecoturismo) - Uso permitido, somente para atividades ligadas ao ecoturismo;

XI - UP (Uso Permitido) - Uso permitido, sem restrição.

§ 2º Uso Não Permitido está representado pelo seguinte código: X (Não Permitido) - Uso não permitido na zona onde o imóvel se localiza.

§ 3º Os códigos e legendas de que tratam os parágrafos deste artigo estão reproduzidos nas Tabelas XI, II e V dos **Anexos 6, 7 e 8**, respectivamente, que integram a presente lei.

CAPÍTULO IV
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 135. Para os imóveis inseridos em Zonas Especiais, a permissão da atividade poderá ficar condicionada ao atendimento das disposições específicas à Zona Especial onde se encontra, com o prevalectimento dessas sobre o disposto para Zona de Uso, caso os parâmetros estabelecidos para as zonas de uso sejam mais restritos.

Art. 136. Nenhum imóvel poderá ser ocupado ou utilizado para instalação e funcionamento de Uso Não Residencial sem prévia emissão, pelo órgão competente da Prefeitura de Mogi das Cruzes, da licença correspondente, sem a qual o mesmo será considerado em situação irregular.

Art. 137. Os Usos Não Residenciais comprovadamente instalados até a data de início da vigência da presente lei, permitidos para o local na legislação em vigor quando de sua instalação, que tenha se tornado não permitido ou não conforme nos termos desta lei, poderão ser tolerados, desde que sejam atendidos os parâmetros de incomodidade.

Art. 138. O Poder Executivo poderá, com o objetivo de possibilitar a adequação aos novos parâmetros da presente lei, conceder prazo proporcional aos ajustes necessários ao atendimento de cada parâmetro de incomodidade, a partir da entrada em vigor desta lei, até o máximo de 180 (cento e oitenta) dias, excetuadas:

I - as exigências relativas a horário de carga e descarga, que devem ser imediatamente atendidas;

II - as exigências da legislação específica sobre controle da emissão de ruído.

Art. 139. Nas edificações de que trata o artigo 137 desta lei serão admitidas reformas essenciais à segurança e higiene dessas edificações e a instalação de equipamentos.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.200/16 - FLS. 43

Parágrafo único. Será permitida a ampliação de área construída nas edificações de que trata do artigo 137, desde que sejam atendidos todos os parâmetros urbanísticos estabelecidos pela presente lei para a zona de inserção do imóvel.

**TÍTULO VI
DA OCUPAÇÃO DO SOLO**

Art. 140. O ordenamento da ocupação dos terrenos em todo o território do Município de Mogi das Cruzes observará as seguintes condições:

I - Índices Urbanísticos (Densidade Construtiva):

- a) Taxa de Ocupação - TO;
- b) Coeficiente de Aproveitamento - CA;
- c) Gabarito - GAB na Zona Central;
- d) Recuos.

II - Taxa de Permeabilidade - TP.

III - Dimensões dos lotes.

**CAPÍTULO I
DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS
(DENSIDADE CONSTRUTIVA)**

Art. 141. Como forma de disciplinar a densidade construtiva do Município, a presente lei prevê, para cada subcategoria de zona que integra o zoneamento municipal, os seguintes índices urbanísticos:

I - Taxa de Ocupação - TO;

II - Coeficiente de Aproveitamento - CA:

- a) Coeficiente de Aproveitamento Básico - CAB;
- b) Coeficiente de Aproveitamento Máximo - CAM.

III - Gabarito;

IV - Recuos.

Parágrafo único. Além de alicerçar o disciplinamento da densidade construtiva, os índices urbanísticos visam a garantir o mínimo de ventilação e insolação urbana.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.200/16 - FLS. 44

Seção I
Da Taxa de Ocupação - TO

Art. 142. Considera-se Taxa de Ocupação, para efeito desta lei, a relação percentual entre a área ocupada pela projeção horizontal da edificação ou do conjunto de edificações e a área do respectivo lote.

Parágrafo único. Para cada subcategoria de zona estabeleceu-se Taxa de Ocupação - TO própria, como consta no **Anexo 6** - Parâmetros Técnicos e Permissão de Uso segundo o Zoneamento Municipal.

Art. 143. Para os imóveis localizados na Zona Central, que integra a presente lei, ficam instituídas a Taxa de Ocupação Básica - TOB e a Taxa de Ocupação Máxima - TOM, definidas a saber:

I - Taxa de Ocupação Básica - TOB: é a que resulta da ocupação gratuita, inerente aos lotes e glebas urbanos, e a partir da qual a Outorga Onerosa do Direito de Construir para a Taxa de Ocupação - OODC-TO poderá incidir;

II - Taxa de Ocupação Máxima - TOM: é a que não pode ser ultrapassada.

§ 1º Os índices da Taxa de Ocupação Básica - TOB e da Taxa de Ocupação Máxima - TOM aludidas nesta lei estão estabelecidas na Tabela a que se refere a Zona Central do **Anexo 6** - Parâmetros Técnicos e Permissão de Uso segundo o Zoneamento Municipal.

§ 2º Os termos e condições a serem observados para a concessão da OODC-TO, a que alude o inciso I deste artigo serão estabelecidos por lei municipal específica.

§ 3º A OODC-TO a que se refere o inciso I deste artigo, poderá ser utilizada sem prejuízo do atendimento da Taxa de Permeabilidade - TP estabelecida na presente lei.

Seção II
Do Coeficiente de Aproveitamento - CA

Art. 144. Considera-se Coeficiente de Aproveitamento - CA a relação entre a área edificada e a área do lote.

§ 1º Os Coeficientes de Aproveitamento Básico - CAb e Máximo - CAm já foram estabelecidos no artigo 147 da Lei Complementar nº 46, de 17 de novembro de 2006 (Plano Diretor do Município de Mogi das Cruzes) e são recepcionados por esta lei, sendo eles:



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.200/16 - FLS. 45

I - Coeficiente de Aproveitamento Básico - CAB: é o que resulta do potencial gratuito inerente aos lotes e glebas urbanos e a partir do qual a Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC poderá incidir;

II - Coeficiente de Aproveitamento Máximo - CAM: é o que não pode ser ultrapassado.

§ 2º Os termos e condições a serem observados para a concessão da OODC, a que alude o inciso I, serão estabelecidos por lei municipal específica.

Seção III
Do Gabarito - GAB

Art. 145. O Gabarito - GAB é o instrumento ordenador da volumetria urbana, que visa a garantir minimamente o desenho harmônico da paisagem urbana.

Art. 146. Para efeito desta lei, considera-se Gabarito - GAB a altura máxima da edificação, expressa em metros, em relação ao nível mediano do alinhamento do lote.

Parágrafo único. A altura máxima da edificação a que alude o **caput** deste artigo será medida do nível mediano do alinhamento do lote até a laje ocupada do último pavimento habitável, excetuando-se as caixas d'água, áticos, casa de máquina, elevadores, muretas e coberturas.

Art. 147. O Gabarito de que trata esta Seção será aplicado somente na Zona Central, vinculado à determinada classe de via, conforme consta no **Anexo 6** - Parâmetros Técnicos e Permissão de Uso segundo o Zoneamento Municipal.

Art. 148. Na ausência da Tabela de Classificação Viária, a análise dos protocolados administrativos que dependam desta informação será feita pela Secretaria de Transportes.

Seção IV
Dos Recuos

Art. 149. Para efeito desta lei, ficam estabelecidos os seguintes tipos de recuos:

I - Recuo do Alinhamento Predial - Rap: trata-se do afastamento entre as projeções horizontais dos alinhamentos externos das edificações, inclusive subsolos e a divisa limítrofe ao logradouro público, medido perpendicularmente a este limite;

II - Recuo da Divisa Lateral - Rdl: trata-se do afastamento entre as projeções horizontais dos alinhamentos externos das edificações e a divisa lateral do lote ou gleba, medido perpendicularmente a este limite:



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.200/16 - FLS. 46

a) ficam dispensados da obrigatoriedade do Recuo da Divisa Lateral - Rdl estabelecido no **Anexo 6** - Parâmetros Técnicos de Permissão de Uso segundo o Zoneamento Municipal integrante da presente lei, desde que a edificação atenda aos parâmetros legais de insolação e ventilação previstos na legislação em vigor;

b) será obrigatório o Recuo da Divisa Lateral - Rdl, em ambos os lados para os lotes localizados nas Zonas: ZDU-3, ZUPI-1, ZUPI-2, ZTUR, ZUC-1, ZUC-2, SOD, SBD e SCA;

c) para os imóveis localizados em ZOP-3, ZOC-3, SUC e SUCt, o Recuo da Divisa Lateral - Rdl será obrigatório em uma das divisas, sendo que em lotes de esquina, o Recuo da Divisa Lateral - Rdl deverá ser estabelecido sempre em relação à divisa lateral do lote que confronta com a via secundária.

III - Recuo da Divisa de Fundo - Rdf: trata-se do afastamento entre as projeções horizontais dos alinhamentos externos das edificações e a divisa de fundo do lote ou gleba, medido perpendicularmente a este limite.

Parágrafo único. A presente lei estabelece os recuos mínimos para cada subcategoria de zona, conforme **Anexo 6** - Parâmetros Técnicos e Permissão de Uso segundo o Zoneamento Municipal.

**CAPÍTULO II
DA TAXA DE PERMEABILIDADE**

Art. 150. A Taxa de Permeabilidade - TP, estabelecida com o intuito de garantir permeabilidade urbana mínima e a manutenção do lençol freático, trata do percentual mínimo da área do terreno a ser mantida nas suas condições originais, ou seja, permeável e obrigatoriamente tratadas com vegetação.

Parágrafo único. A presente lei estabelece para cada subcategoria de zona Taxa de Permeabilidade - TP específica, conforme **Anexo 6** - Parâmetros Técnicos e Permissão de Uso segundo o Zoneamento Municipal.

**CAPÍTULO III
DAS DIMENSÕES DOS LOTES**

Art. 151. As dimensões dos lotes obedecerão à área mínima e a largura mínima, bem como seus respectivos recuos de alinhamento predial (Rap), de divisa lateral (Rdl) e de divisa de fundo (Rdf), estando em meio de quadra ou na esquina, das zonas em que se localizam.

Parágrafo único. As dimensões dos lotes de cada compartimento zonal estão estabelecidas nos critérios de implantação constante do **Anexo 6** - Parâmetros Técnicos e Permissão de Uso segundo o Zoneamento Municipal da presente lei.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.200/16 - FLS. 47

CAPÍTULO IV
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 152. Todos os parâmetros estabelecidos para as condições de ocupação do solo da presente lei, que são os Índices Urbanísticos, a Taxa de Permeabilidade e a Dimensão dos Lotes, deverão ser atendidos, sem que haja prejuízo entre os mesmos.

Art. 153. Os imóveis inseridos em Zonas Especiais deverão atender, quando houver, parâmetros técnicos de ocupação específicos à Zona Especial de Inserção, prevalecendo os mesmos sobre os parâmetros de ocupação estabelecidos pelo Zoneamento Municipal.

Art. 154. Para a aplicação do Gabarito - GAB quanto à classificação viária, a via onde o imóvel faz frente deverá ter a função e dimensão mínima estabelecida para a correspondente classe de via, conforme especificação da Secretaria de Transportes.

Art. 155. É obrigatório que 20% (vinte por cento) da área destinada como área permeável do lote ou gleba esteja localizada no Recuo do Alinhamento Predial - Rap.

§ 1º Para os imóveis isentos da obrigatoriedade de atendimento ao Recuo do Alinhamento Predial - Rap, o disposto neste artigo deverá ser transferido para o Recuo da Divisa Lateral - Rdl e/ou para o Recuo da Divisa de Fundo - Rdf.

§ 2º Para os casos em que a faixa destinada ao Recuo do Alinhamento Predial - Rap, comprovadamente não absorva o percentual estabelecido no **caput** deste artigo, o mesmo poderá ser transferido para outras áreas livres do imóvel.

§ 3º O disposto no presente artigo não se aplica aos imóveis enquadrados na Categoria de Uso do Solo A - Residencial, com a finalidade uso A-1 (Unirresidencial), de largura igual ou inferior a 5,00m (cinco metros).

Art. 156. No cálculo da taxa de permeabilidade não serão computadas:

I - a projeção do balcão das varandas, beirais, platibandas, sacadas e balcões, que tenham mais de 1,00m (um metro) de largura;

II - as áreas com largura útil inferior a 50cm (cinquenta centímetros).

Art. 157. Entende-se como largura útil a que se refere o inciso II do artigo 156 desta lei, a menor dimensão livre da área destinada efetivamente à permeabilidade, descontadas as muretas, guias e qualquer outro elemento impermeável que não esteja representado em projeto.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.200/16 - FLS. 48

Parágrafo único. Para os casos em que não houver identificação em projeto dos elementos delimitadores das áreas permeáveis, será descontada da largura apresentada uma faixa de 15cm (quinze centímetros) paralela a cada face das referidas áreas.

**TITULO VII
DAS REGULARIDADES E IRREGULARIDADES E
DAS CONFORMIDADES E NÃO CONFORMIDADES
NO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

**CAPÍTULO I
DAS REGULARIDADES E IRREGULARIDADES**

Art. 158. Nenhum imóvel poderá ser utilizado para instalação e funcionamento de usos Não Residenciais, sem prévia emissão, pelo órgão competente do Poder Executivo, das licenças necessárias e exigidas ao funcionamento da atividade, sem as quais será considerado em situação irregular.

Art. 159. As edificações serão consideradas em situação regular quando possuírem o correspondente Certificado de Conclusão de Obra - CCO, expedido pelo órgão competente do Poder Executivo.

§ 1º Os usos Residenciais serão considerados em situação irregular quando ocuparem edificação sem o Certificado de Conclusão de Obra - CCO.

§ 2º Os usos Não Residenciais serão considerados em situação irregular, para efeito desta lei, quando utilizarem imóveis sem as licenças necessárias e exigidas ao funcionamento da atividade ou quando do vencimento das mesmas.

Art. 160. Os usos Não Residenciais, os usos Residenciais e as edificações serão também considerados em situação irregular, passível das sanções legais, quando as licenças e o Certificado de Conclusão de Obra - CCO tenham perdido suas eficácias, em função de vencimento, de alterações de ordem física ou de utilização, de incomodidade ou de instalação, ocorridas no imóvel, e em relação às condições anteriores, regularmente aceitas pelo Poder Executivo.

Art. 161. Os casos de edificações em situação irregular, em desacordo com os parâmetros de ocupação do solo da legislação anterior, poderão ser regularizados desde que atendam aos parâmetros estabelecidos nesta lei.

Art. 162. Não serão regularizadas em nenhuma hipótese as edificações que:

I - avancarem sobre faixas de manutenção de cursos d'água, fundos de vale, faixas de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações, linhas de transmissão de energia de alta tensão, dutos, rodovias e respectivas faixas de domínio;



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.200/16 - FLS. 49

II - avancarem sobre logradouros ou áreas públicas, com exceção dos casos previstos em lei;

III - estejam erigidas em imóvel resultante de parcelamento implantado irregularmente, salvo casos especiais definidos em lei;

IV - estejam erigidas em imóvel sem frente para logradouro público;

V - estejam em desacordo com os seguintes diplomas legais:

a) Lei Estadual nº 1.817, de 17 de outubro de 1978, que estabelece os objetivos e as diretrizes para o desenvolvimento industrial metropolitano e disciplina o zoneamento industrial, a localização, a classificação e o licenciamento de estabelecimentos industriais na Região Metropolitana da Grande São Paulo;

b) Lei Estadual nº 15.913, de 2 de outubro de 2015, que dispõe sobre a Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais do Alto Tietê Cabeceiras - APRM-ATC;

c) Lei Estadual nº 5.598, de 6 de janeiro de 1987, que cria a Área de Proteção Ambiental - APA da Várzea do Rio Tietê, regulamentada pelo Decreto Estadual nº 42.837, de 3 de fevereiro de 1998, que estabeleceu seu zoneamento ambiental, as diretrizes para uso dos seus recursos naturais e seu Conselho Gestor;

d) Lei Estadual nº 4.529, de 18 de janeiro de 1985, que dispõe sobre o uso e ocupação do solo na Região da Serra do Itapeti com vistas à proteção e melhoria da qualidade do meio ambiente na Região Metropolitana de São Paulo, regulamentada pelo Decreto Estadual nº 26.116, de 29 de outubro de 1986;

e) outros diplomas legais que vierem a substituir a legislação elencada anteriormente;

VI - não atendam aos padrões mínimos de segurança do uso, conforto, salubridade, acessibilidade, estabilidade, habitabilidade e sustentabilidade, salvo casos especiais definidos em lei.

Art. 163. Não serão regularizadas, em nenhuma hipótese, as atividades que:

I - forem classificadas com a condição de Uso Não Permitido, sem licenciamento concedido pelo órgão competente do Poder Executivo anterior ao início de vigência da presente lei;

II - estiverem compreendidas na Classe ξ - Atividade Proibida, sem licenciamento concedido pelo órgão competente do Poder Executivo anterior ao início de vigência da presente lei;

III - ainda que classificadas com a condição de Uso Permitido estejam instaladas em edificações que, mesmo em situação regular, não atendam ou não sejam adaptáveis às exigências específicas ao uso;

IV - estejam em desacordo com as restrições de uso estabelecidas pelos diplomas legais elencados no inciso V do artigo 162 desta lei.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.200/16 - FLS. 50

CAPÍTULO II
DAS CONFORMIDADES E DESCONFORMIDADES

Art. 164. O uso dos imóveis para fins desta lei classifica-se em Uso Permitido e Uso Não Permitido.

Art. 165. A edificação, para fins desta lei, classifica-se em Conforme e Não Conforme, a saber:

I - a edificação Conforme é aquela que atende às características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação do lote, estabelecidas no **Anexo 6** - Parâmetros Técnicos de Uso segundo o Zoneamento Municipal desta lei, e outras disposições também estabelecidas em lei;

II - a edificação Não Conforme é aquela que não atende a, pelo menos, uma das características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação do lote, estabelecidas no **Anexo 6** - Parâmetros Técnicos de Uso segundo o Zoneamento Municipal desta lei, e outras disposições também estabelecidas em lei.

Art. 166. Na edificação em situação regular, ainda que Não Conforme, serão admitidas reformas com ampliação de área construída, desde que o coeficiente de aproveitamento máximo do lote não tenha sido ultrapassado e a ampliação pretendida não agrave a desconformidade da edificação.

Parágrafo único. As alterações passíveis de Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, de acordo com as disposições legais da Lei Complementar nº 46, de 17 de novembro de 2006, da presente lei e da legislação específica referente ao instrumento urbanístico em referência, serão admitidas desde que atendidas todas as exigências pertinentes.

Art. 167. Serão admitidos o uso e a ocupação dos lotes com dimensões inferiores às exigidas por esta lei em uma das seguintes situações:

I - quando em decorrência da legislação aplicável à época do parcelamento que o resultou, o lote possa ser considerado regular;

II - quando em decorrência de determinação judicial;

III - quando o lote seja remanescente de área maior, atingido por desapropriação ou melhoramento público;

IV - quando o imóvel estiver devidamente registrado junto ao Oficial de Registro de Imóveis.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.200/16 - FLS. 51

§ 1º Os lotes a que alude este artigo deverão estar devidamente registrados pelo competente Oficial de Registro de Imóveis.

§ 2º Para efeito do disposto neste artigo, deverão ser atendidos os parâmetros urbanísticos estabelecidos para o local, pela presente lei.

§ 3º Para os lotes que tenham largura inferior a 5,00m (cinco metros) e área inferior a 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), serão tolerados a utilização dos valores máximos resultantes dos cálculos dos índices urbanísticos, em m² (metros quadrados), efetuados para os lotes com área equivalente a 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), sem prejuízo do atendimento à taxa de permeabilidade da zona de localização dos referidos lotes, estabelecida no **Anexo 6** - Parâmetros Técnicos e Permissão de Uso segundo o Zoneamento Municipal quando comprovado pelo órgão competente do Poder Executivo, responsável pela análise e aprovação de projetos de empreendimentos de edificação que o atendimento aos índices urbanísticos inviabiliza a edificação.

Art. 168. O Uso Permitido poderá instalar-se ainda que a edificação seja Não Conforme.

Art. 169. Para os efeitos do disposto nos Capítulos I e II do Título VII, são também consideradas edificações em situação regular:

I - aquelas irregulares, desde que sejam objeto de ajustamento para uma situação de conformidade, de acordo com as disposições desta lei;

II - aquelas já regularizadas em razão das disposições das leis de regularização anteriores à entrada em vigor desta lei e que se mantenham com a área construída indicada no respectivo Alvará.

Art. 170. Quando nas edificações em situação regular, nos projetos de Alvará de Licença para Construção, Reforma, Conservação e Demolição, com ou sem mudança de uso, ou pedidos de licença de instalação e funcionamento, não for possível atender o número de vagas exigidas para estacionamento, esta exigência poderá ser atendida com a vinculação de vagas em outro imóvel, à distância máxima de 200,00m (duzentos metros).

§ 1º A exigência de atendimento ao número de vagas para estacionamento, por uso, a que se refere o **caput** deste artigo, será estabelecida em legislação específica.

§ 2º O espaço destinado ao estacionamento localizado em outro imóvel poderá estar situado a mais de 200,00m (duzentos metros), quando o empreendimento instalado na edificação firmar convênio com estacionamento e serviço de manobristas.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.200/16 - FLS. 52

Art. 171. O uso comprovadamente instalado até a data da entrada em vigor desta lei, permitido para o local na legislação vigente quando de sua instalação, que tenha se tornado Não Permitido nos termos desta lei, poderá ser tolerado, desde que:

I - a edificação possa ser considerada em situação regular, nos termos da presente lei;

II - no caso de Uso Não Residencial, sejam atendidos os parâmetros de incomodidade.

Parágrafo único. Entende-se por uso comprovadamente instalado aquele previamente autorizado pelo órgão competente do Poder Executivo, com as licenças necessárias e exigidas ao funcionamento da atividade.

TITULO VIII
DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS E FISCAIS
PARA O USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I
DOS EXPEDIENTES ADMINISTRATIVOS

Art. 172. Para efeitos da presente lei, os expedientes administrativos relacionados ao licenciamento edilício-urbanístico, referente ao uso e ocupação do solo, subdividem-se nas seguintes categorias:

I - expedientes administrativos relacionados às licenças de empreendimentos de obras e edificações;

II - expedientes administrativos relacionados às licenças de funcionamento das atividades;

III - expedientes administrativos relacionados à emissão de certidões para empreendimentos e/ou atividades.

Art. 173. Os expedientes administrativos relacionados às licenças de empreendimentos de obras e edificações são os abaixo relacionados:

I - Alinhamento e Nivelamento;

II - Alvará de Licença para Construção, Reforma, Conservação e Demolição;

III - Certificado de Conclusão de Obra;

IV - Baixa e Tomada de Responsabilidade Técnica.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.200/16 - FLS. 53

Art. 174. Os expedientes administrativos relacionados às licenças de funcionamento das atividades são os que atualmente integram o chamado Sistema Integrado de Licenciamento - SIL, instituído pelo Decreto Estadual nº 55.660, de 30 de março de 2010, e com adesão do Município ao referido sistema, autorizada pelo Decreto Municipal nº 10.575, de 28 de maio de 2010.

Art. 175. De acordo com o Sistema Integrado de Licenciamento - SIL as atividades poderão ser classificadas como Baixo Risco ou Alto Risco em função de seu potencial de lesividade aos parâmetros de controle sanitário, controle ambiental, segurança contra incêndio e da legislação municipal.

Parágrafo único. A identificação e classificação dos graus de risco das atividades são feitas a partir dos códigos da CNAE.

Art. 176. Quando do protocolo dos expedientes administrativos em que haja a necessidade de definição do tipo de uso/atividade, o interessado deverá preencher um formulário auto declarável, a fim de possibilitar a qualificação do uso segundo os níveis de Incomodidade, nos termos estabelecidos no **Anexo 5**, Tabela I - Da Classe - Níveis de Incomodidade, da presente lei.

Parágrafo único. O formulário de que trata o **caput** deste artigo indicará através de pontuação qual o nível de incomodidade que a atividade se encontra e será através de regulamento próprio.

Art. 177. Os expedientes administrativos relacionados à emissão de certidões para empreendimentos e/ou atividades são os seguintes:

I - Certidão de Uso e Ocupação do Solo - contempla informações relativas a um imóvel localizado no Município de Mogi das Cruzes, em área urbana ou em área rural, referentes ao ordenamento do parcelamento, uso e ocupação do solo e será expedida nos termos do Decreto nº 14.019, de 24 de fevereiro de 2014;

II - Certidão de Diretrizes Urbanísticas - contempla as informações necessárias para fundamentar a elaboração de estudo de viabilidade e/ou estudos preliminares de implantação de determinado empreendimento, mediante a apresentação, por parte do interessado, de documentação técnica que classifique o empreendimento nos termos do Decreto Municipal nº 14.019, de 24 de fevereiro de 2014, da seguinte maneira:

a) empreendimento de edificação: fornece enquadramento de atividade, quando houver, verifica se o empreendimento pretendido tem uso permitido ou não, fornece as diretrizes específicas de projeto e informa sobre as restrições de ocupação e sobre a existência ou não de eventuais interferências/impactos urbano-ambientais e medidas mitigadoras;



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.200/16 - FLS. 54

b) empreendimento de urbanização (parcelamento do solo): verifica se o empreendimento pretendido tem uso permitido ou não, fornece as diretrizes específicas de projeto e informa sobre as restrições de ocupação e sobre a existência ou não de eventuais interferências/impactos urbano-ambientais e medidas mitigadoras.

CAPÍTULO II
DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA,
DA FISCALIZAÇÃO E DAS PENALIDADES

Art. 178. A responsabilidade técnica dos projetos deverá ser assumida por profissionais devidamente habilitados e inscritos na Secretaria de Planejamento e Urbanismo.

Art. 179. Constituem-se infrações afetas às disposições desta lei:

I - desenvolver atividade econômica sem a respectiva licença de funcionamento de atividade ou com a licença autorizada para categoria de uso diferente daquela constante de respectiva licença;

II - ultrapassar os limites máximos de tolerância para níveis de poluição sonora, poluição atmosférica, poluição hídrica, poluição por resíduos sólidos, poluição visual, vibração associada, emissão de radiação, periculosidade e interferência no tráfego;

III - construir ou utilizar imóvel, em desacordo com as disposições desta lei;

IV - construir ou utilizar imóvel, sem observar o espaço mínimo previsto para estacionamento, carga e descarga de veículos, isolada ou concomitantemente;

V - realizar movimento de terra sem a devida autorização ou licença dos órgãos competentes;

VI - promover danos ambientais e/ou danos a equipamentos e a benfeitorias públicas durante a implantação de empreendimentos e/ou instalação de atividades.

Art. 180. Os infratores das disposições elencadas nos incisos do artigo 179 desta lei ficam sujeitos à aplicação das multas e sanções estabelecidas nas legislações existentes, tais como:

I - Lei nº 1.961, de 7 de dezembro de 1970, e suas alterações posteriores, que dispõe sobre o Código Tributário do Município, e dá outras providências;

II - Lei nº 4.630, de 27 de junho de 1997, que dispõe sobre normas municipais, na forma que especifica, com nova redação dada pela Lei Municipal nº 6.562, de 8 de julho de 2011;

III - Lei Complementar nº 38, de 10 de outubro de 2005, que confere nova redação a dispositivos da legislação tributária no Município, e regulamentada pelo Decreto nº 6.352, de 11 de novembro de 2005;



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI N° 7.200/16 - FLS. 55

IV - Lei n° 3.334, de 29 de dezembro de 2009, que dispõe sobre a ordenação dos elementos que compõem a paisagem urbana no Município de Mogi das Cruzes, e dá outras providências, regulamentada pelo Decreto n° 10.242, de 28 de janeiro de 2010.

Art. 181. A fiscalização, visando ao cumprimento desta lei, será efetuada pelo Poder Executivo, e por qualquer do povo, no exercício da cidadania.

Art. 182. Constatando indícios de infração ao dispositivo desta lei, sem prejuízo das medidas previstas nas legislações apontadas nos incisos do artigo 180 desta lei, o proprietário ou responsável legal pelo imóvel será previamente notificado a prestar esclarecimentos, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas.

Art. 183. Caso não apresente os esclarecimentos de que trata o artigo 182, no prazo legal ou quando os mesmos forem considerados injustificados ou insuficientes pelo órgão técnico competente, em parecer fundamentado, o proprietário ou o responsável legal pelo imóvel será autuado por infração à presente lei e notificado para apresentar defesa no prazo máximo de 20 (vinte) dias, ficando sujeito à aplicação das seguintes penalidades:

I - notificação, determinando a imediata regularização da situação em prazo fixado pela autoridade competente;

II - multa;

III - interdição imediata dos usos ou atividades proibidos por esta lei;

IV - embargo sumário da obra ou edificação iniciada sem aprovação prévia da autoridade competente ou em desacordo com os termos do projeto aprovado ou com as disposições desta lei;

V - demolição de obra ou construção que contrarie os preceitos desta lei.

Parágrafo único. O descumprimento do projeto aprovado de condição estabelecida no Alvará de Licença para Construção, Reforma, Conservação e Demolição ensejará a cassação das licenças para construir.

Art. 184. Para o infrator, ou responsável, que cometer nova infração, da mesma natureza da que já cometera anteriormente, as multas serão aplicadas em dobro, sem prejuízo das demais sanções cabíveis.

§ 1º Responderá solidariamente pela multa o proprietário, o possuidor ou aquele por si ou preposto, que concorrer para prática da infração ou dela se beneficiar.

§ 2º Responderá o infrator pelos custos, despesas e prejuízos decorrentes do descumprimento das disposições desta lei.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.200/16 - FLS. 56

Art. 185. É assegurado ao infrator ou responsável solidário o exercício do direito de defesa na esfera administrativa, no prazo de 15 (quinze) dias e, não sendo procedentes as suas alegações, poderão ser aplicadas as penalidades previstas no artigo 183 desta lei.

Art. 186. O autuado será notificado da decisão por via postal, podendo apresentar recurso, sem efeito suspensivo, no prazo de 10 (dez) dias, a contar da data do recebimento da notificação.

Parágrafo único. O recurso mencionado no **caput** deste artigo será apreciado no prazo de 15 (quinze) dias, esgotando a esfera administrativa.

Art. 187. A multa será aplicada nos casos de descumprimento das sanções previstas nos incisos III, IV e V do artigo 183 desta lei, na forma estabelecida em regulamento próprio.

Art. 188. Os procedimentos de fiscalização e aplicação das penalidades previstos neste Capítulo serão regulamentados pelo Poder Executivo no prazo de 90 (noventa) dias da data da publicação desta lei.

TÍTULO IX
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 189. A execução de edificação no Município só poderá ser iniciada após a obtenção de Alvará de Licença para Construção, Reforma, Conservação e Demolição fornecido pelo Poder Executivo, com integral cumprimento dos parâmetros e limitações urbanísticas de uso e ocupação estabelecidos nesta e em outras leis pertinentes.

Art. 190. Os espaços, estabelecimentos ou instalações destinadas à educação, saúde, assistência social, serviços próprios da Administração Pública e seus congêneres, cuja natureza implique em grande concentração de pessoas ou veículos, padrões viários especiais ou questões de segurança pública, terão sua instalação no território do Município sujeita à prévia análise de localização e autorização específica da Prefeitura Municipal, com diretrizes próprias, ouvidas as Secretarias de Planejamento e Urbanismo e de Transportes, bem como a Procuradoria Geral do Município.

Art. 191. Os processos protocolados no Município até a data de início de vigência desta lei serão analisados com base na legislação anterior, desde que mantido o pedido original e terão os respectivos Alvarás de Licença para Construção, Reforma, Conservação e Demolição válidos por 6 (seis) meses para início da obra, findos os quais perderão o seu efeito.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.200/16 - FLS. 57

Art. 192. As disposições desta lei somente poderão ser aplicadas aos processos em trâmite na data de início de vigência, mediante pedido do interessado, devendo, neste caso, atender ao disposto na presente lei, em sua integralidade, independentemente das normas vigentes na época do protocolo do pedido.

§ 1º As Certidões de Uso e Ocupação do Solo, de Diretrizes Urbanísticas e os Alvarás de Licença para Construção, Reforma, Conservação e Demolição expedidos com base na legislação anterior, terão seus prazos de validade assegurados.

§ 2º As Certidões de Uso e Ocupação do Solo e de Diretrizes Urbanísticas, válidas e revalidadas, serão aceitas nas aprovações de projeto até a entrada em vigor da presente lei.

§ 3º Nas edificações que tenham seu uso expressa ou implicitamente identificado em projeto aprovado pela Prefeitura, poderão ser licenciadas atividades permitidas pela legislação anterior, mesmo que vedadas por esta lei, condicionada a obtenção do respectivo Certificado de Conclusão de Obra.

Art. 193. Ficam mantidas as situações atuais das destinações dos imóveis já construídos, a regularizar, cujos processos encontram-se protocolados ou daqueles cujos “status quo” comprovem construção a regularizar.

Art. 194. Fica assegurada a permanência de usos e atividades regularmente instalados com base na legislação anterior, mesmo que vedados por esta lei, desde que sejam mitigados os efeitos gerados com sua instalação conforme os níveis de incomodidade.

Art. 195. Fica assegurada a permanência de usos e atividades regularmente instalados com base na legislação anterior, mesmo que vedados por esta lei, bem como ampliações da edificação, condicionada a no máximo 50% (cinquenta por cento), desde que atendidas as medidas mitigadoras pertinentes à atividade e aos parâmetros técnicos da legislação vigente.

Art. 196. A presente lei deverá ser revisada no prazo máximo de 5 (cinco) anos.

Art. 197. Ficam revogadas as Leis nºs 2.683, de 16 de agosto de 1982, e suas alterações; 4.159, de 7 de março de 1994, e 5.521, de 28 de agosto de 2003.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI Nº 7.200/16 - FLS. 58

Art. 198. Esta lei entrará em vigor 90 (noventa) dias após a data de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES, 31 de agosto de 2016, 455º da Fundação da Cidade de Mogi das Cruzes.

MARCO AURELIO BERTAIOLLI
Prefeito Municipal

João Francisco Chavedar
Secretário de Planejamento e Urbanismo

Perci Aparecido Gonçalves
Secretário de Governo

Registrada na Secretaria de Governo - Departamento de Administração e publicada no Quadro de Editais da Prefeitura Municipal em 31 de agosto de 2016. Acesso público pelo site www.mogidascruzes.sp.gov.br

José Maria Coelho
Secretário Adjunto de Governo

SGov/rbm