



PREFEITURA DE  
**MOGI DAS CRUZES**



# Revisão da Lei Municipal de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo - LOUOS

## ETAPA 4 - PROPOSTA

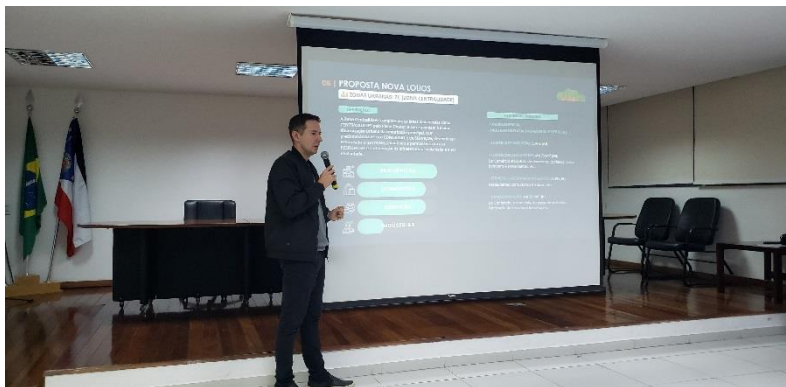
### Minuta de Projeto de Lei

**Oficinas territoriais devolutivas nos  
Distritos, realizadas no período de maio  
a junho de 2023**



# Oficina Devolutiva 1 – Distrito Sede

29/05/2023 – 18h30 – Auditório do Prédio Sede da PMMC





# Oficina Devolutiva 2 – Distrito de Cocuera

30/05/2023 – 18h30 – Associação dos Agricultores de Cocuera





# Oficina Devolutiva 3 – Distrito de Braz Cubas

30/05/2023 – 18h30 – Paróquia N. Sra. Aparecida e São Roque





# Oficina Devolutiva 4 – Distrito de Biritiba Ussú

31/05/2023 – 18h30 – Associação Cultural Agrícola de Biritiba Ussú





# Oficina Devolutiva 5 – Distrito de Quatinga

31/05/2023 – 18h30 – Associação Rural de Pindorama





# Oficina Devolutiva 6 – Distrito de Taiapuêba

03/06/2023 – 08h30 – Sociedade Ambiental Amigos de Taiapuêba







# Oficina Devolutiva 7 – Distrito do Alto Parateí

03/06/2023 – 08h30 – E. M. Profª Sônia Brasil de S. Andreucci





# Oficina Devolutiva 8 – Distrito de Cezar de Souza

06/06/2023 – 18h30 – Associação Amigos de Cezar de Souza





# Oficina Devolutiva 9 – Distrito de Sabaúna

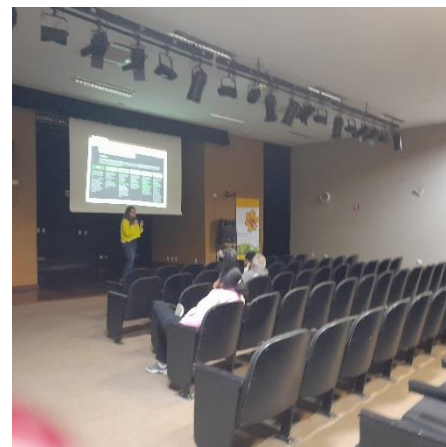
06/06/2023 – 18h30 – Salão Paroquial da Igreja N. Sra. do Carmo





# Oficina Devolutiva 10 – Distrito de Jundiapéba

07/06/2023 – 18h30 – CEMPRE Oswaldo Regino Ornellas





# Oficina Devolutiva 11 – Distrito do Taboão

07/06/2023 – 18h30 – Associação Cultural Agrícola Itapeti





# Material Apresentado

REVISÃO DA LEI DE ZONEAMENTO

**LEI DE ORDENAMENTO  
DO USO E OCUPAÇÃO  
DO SOLO**

OFICINA TERRITORIAL DEVOLUTIVA  
29/mayo/2023

TERRITÓRIO: SEDE

01 | O QUE É A LOUOS?

LEI DE ORDENAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO  
(ZONEAMENTO)

01 | O QUE É A LOUOS?

A presente lei constitui um instrumento de **PLANEJAMENTO MUNICIPAL** que visa ordenar a função social da propriedade urbana, de acordo com o Plano Diretor do município.

**OBJETIVOS:**

- Indução, promoção e controle do desenvolvimento da cidade;
- Regularizar condições físicas, ambientais e paisagísticas para as zonas, obedecendo as diretrizes estabelecidas para cada macroárea;
- Garantir condições de acesso a serviços, equipamentos urbanos, sociais ou comunitários e infraestrutura urbana disponíveis e planejados;
- Regularizar parcelamento, usos e volumetria compatíveis com os objetivos do Plano Diretor;
- Garantir condições de conforto ambiental;

02 | REVISÃO DA LOUOS



# Material Apresentado

## 02 | REVISÃO DA LOUOS



## 02 | REVISÃO DA LOUOS

### PROPOSTA



### PRINCIPAIS OBJETIVOS:



COMPATIBILIZAÇÃO



ATUALIZAÇÃO



GARANTIR O  
DESENVOLVIMENTO  
URBANO SUSTENTÁVEL

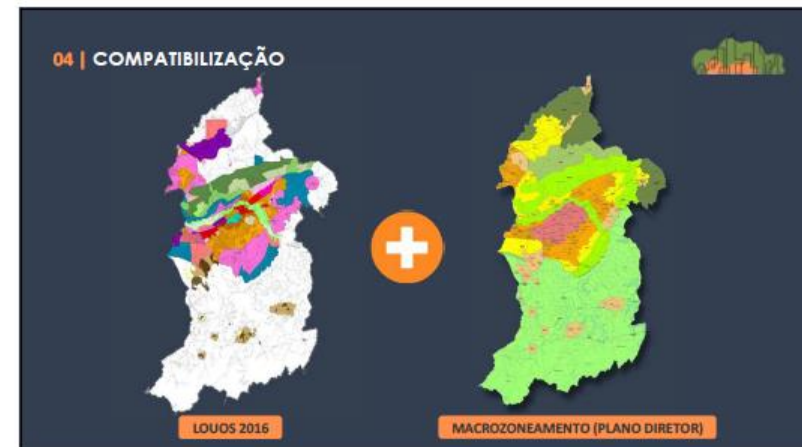
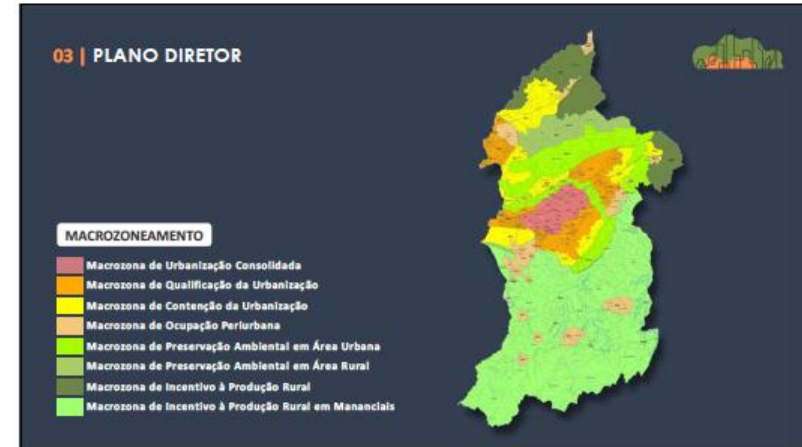
## 03 | PLANO DIRETOR

## 03 | PLANO DIRETOR

A Lei Complementar nº 150, de 26 de dezembro de 2019, que institui o Plano Diretor do Município de Mogi das Cruzes, estabelecendo um Sistema de Planejamento Urbano que inclui as disposições fundamentais da regulação urbanística do Município, para sua área urbana e rural, e a sua Política de Desenvolvimento Urbano.



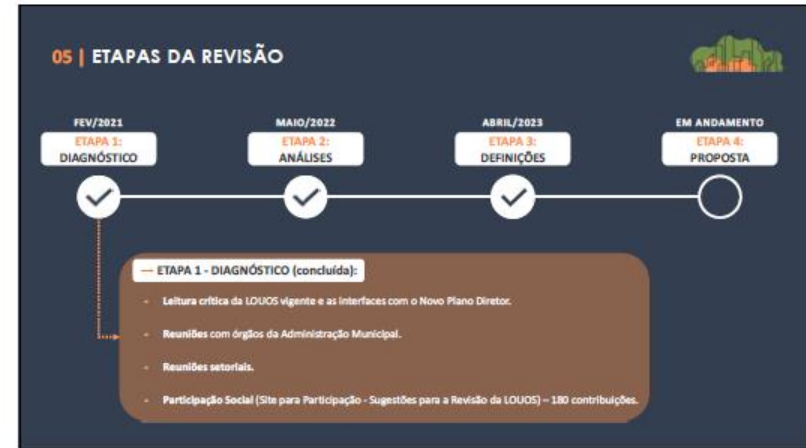
# Material Apresentado







# Material Apresentado





# Material Apresentado

**05 | ETAPAS DA REVISÃO**

**ETAPA 1: DIAGNÓSTICO**

— CONSULTA PÚBLICA ONLINE

Secretaria de Planejamento e Urbanismo

Revisão do LDUOS (Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo)

Consultas públicas encerradas em 30/04/2022 – registradas 180 contribuições





# Material Apresentado

## 06 | NOVA PROPOSTA

**CONSTRUÇÃO DA LEI**

**ZONAS**

**EIXOS DE DINAMIZAÇÃO URBANA**

**APLICAÇÃO DA LEI**

## 06 | PROPOSTA NOVA LOUOS

### — CONSTRUÇÃO DA LEI

A construção da Nova LOUOS focou em **dois importantes pilares** :

**COMPATIBILIZAÇÃO COM O PLANO DIRETOR**

- Adequação das zonas, conforme as Macrozonas;
- Incorporação das Zonas Especiais;

**SIMPLIFICAÇÃO DA LEI**

- Análise da nova LEI *mais direta*, e com menos subjetividade, visando a possibilidade de *automatização*, tendo em vista os objetivos da Lei de Liberdade Econômica.

## 06 | PROPOSTA NOVA LOUOS

### — NOMENCLATURA DE ZONAS

O Plano Diretor instituiu o **MACROZONEAMENTO**, que determina os Índices Urbanísticos e Parâmetros de Ocupação.

**PLANO DIRETOR**

↓

**MACROZONAS**

↓

**ÍNDICES URBANÍSTICOS + PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO**

**NOVA LOUOS**

Os nomes dos zoneamentos vão conter uma LETRA indicando em qual MACROZONA ela está inserida:

**ZOP1-A**

|-----|

ZONEAMENTO

|-----|

MACROZONA

LEGENDA MACROZONAS

A – MACROZONA DE URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA  
B – MACROZONA DE QUALIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO  
C – MACROZONA DE CONTENÇÃO DA URBANIZAÇÃO  
D – MACROZONA DE OCUPAÇÃO FLEXÍVEL  
E – MACROZONA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL EM ÁREA URBANA

## 06 | PROPOSTA NOVA LOUOS

### — EXCLUSÃO DO FORMULÁRIO DE INCOMODIDADE

A antiga LOUOS contava com o **Formulário de Incomodidade**, instrumento auto declaratório para **determinar a Incomodidade das atividades**.

Ele funcionava como base para qualquer análise de uso de solo.

**EXCLUSÃO DO FORMULÁRIO COMO CRITÉRIO PARA ANÁLISE**

Desse forma, na nova LOUOS optou-se pela

**PONTOS A SEREM REVISADOS:**

- Difícil de **fiscalizar a veracidade** das informações declaradas;
- Torna a análise **menos direta**, e mais subjetiva;
- Falta de **respaldo legal** para impedir que algumas atividades sejam enquadradas como "não Incomodo";
- Simplificação** da análise;
- Integração** com o Sistema "Via Rápida Empresa".



# Material Apresentado

**06 | PROPOSTA NOVA LOUOS**  
— NOVO CRITÉRIO

Na NOVA LOUOS, o critério para definir a INCOMODIDADE das atividades será o **PORTE**, através da **ÁREA CONSTRUÍDA** da edificação.

Área de Construção ← 300m<sup>2</sup> ↔ 750m<sup>2</sup> →

BAIXA INCOMODIDADE | MÉDIA INCOMODIDADE | ALTA INCOMODIDADE

**VANTAGENS:**

- Exclusão da etapa do Formulário de Incomodidade;
- Análise direta de permissão de uso;
- Processo transparente;

**06 | PROPOSTA NOVA LOUOS**  
— NOVO CRITÉRIO

Área de Construção ← 300m<sup>2</sup> ↔ 750m<sup>2</sup> →

BAIXA INCOMODIDADE | MÉDIA INCOMODIDADE | ALTA INCOMODIDADE

FLEXIBILIZAÇÃO / COMPATIBILIZAÇÃO DA ATIVIDADE COM O NÍVEL DE INCOMODIDADE:

Haverá a possibilidade de redução do nível de Incomodidade, desde que os interessados tenham **PROJETO APROVADO COM USO DEFINIDO**, como forma de comprovação de atendimento a determinadas **medidas mitigadoras** que **VIABILIZEM** sua instalação no local desejado.

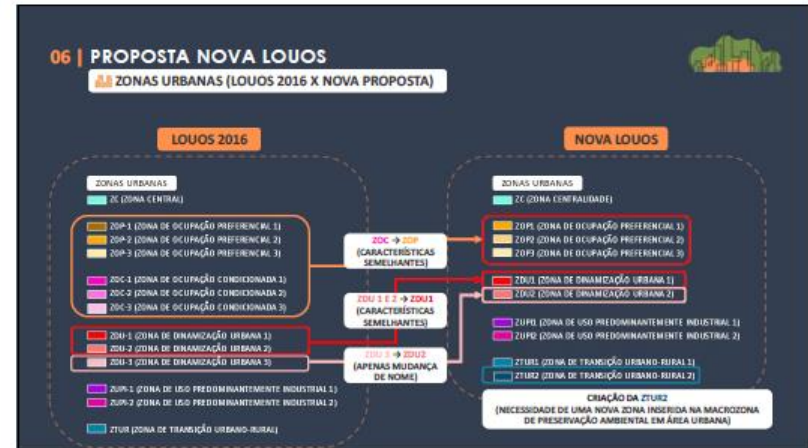
**06 | NOVA PROPOSTA**

CONSTRUÇÃO DA LEI | **ZONAS** | EIXOS DE DINAMIZAÇÃO URBANA | APLICAÇÃO DA LEI

**06 | PROPOSTA NOVA LOUOS**  
— ZONAS

ZONAS URBANAS | ZONAS AMBIENTAIS | ZONA RURAL

# Material Apresentado



**06 | PROPOSTA NOVA LOUOS**  
**ZONAS URBANAS: ZC (ZONA CENTRALIDADE)**

**DEFINIÇÃO:**  
A Zona Centralidade compreende as áreas demarcadas como CENTRALIDADES pelo Plano Diretor, e correspondem à maior dinamização urbana da comunidade municipal, 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.

**RESUMÃO PERMISSÕES**

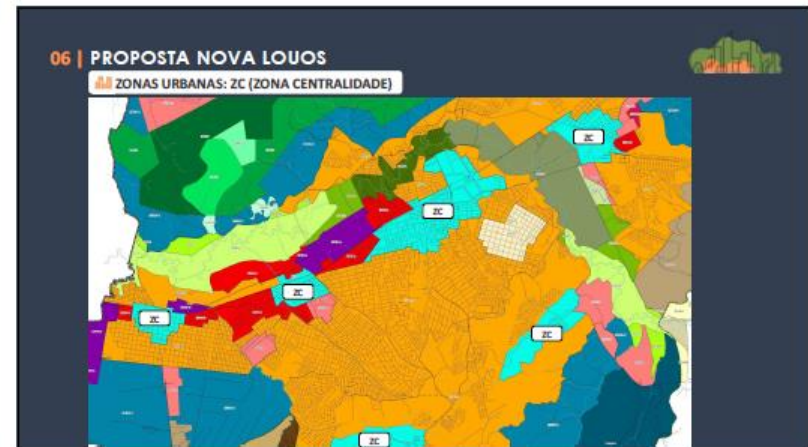
- UNIRRESIDENCIAL
- MULTIRRESIDENCIAL (HORIZONTAL E VERTICAL)
- COMÉRCIOS VAREJISTAS: LIVRE (A)
- COMÉRCIOS ATACADISTAS: até 750m<sup>2</sup> (M)  
Ex: Comércio atacadista de chocolates, confeitos, balas, bombons e semelhantes; etc.
- SERVIÇOS – ATENDIMENTO/GESTÃO: LIVRE (A)  
Restaurantes; consultórios médicos; etc.
- TRANSFORMAÇÃO: até 300m<sup>2</sup> (B)  
Ex: Confecção, sob medida, de peças do vestuário; Fabricação de biscoitos e bolacha; etc.

**RESIDÊNCIAS**

**COMÉRCIOS**

**SERVIÇOS**

**INDÚSTRIAS**



# Material Apresentado

## 06 | PROPOSTA NOVA LOUOS

ZONAS URBANAS: ZOP1 (ZONA DE OCUPAÇÃO PREFERENCIAL 1)

### DEFINIÇÃO:

A Zona de Ocupação Preferencial – ZOP 1 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.



RESIDÊNCIAS



COMÉRCIOS



SERVIÇOS



INDÚSTRIAS

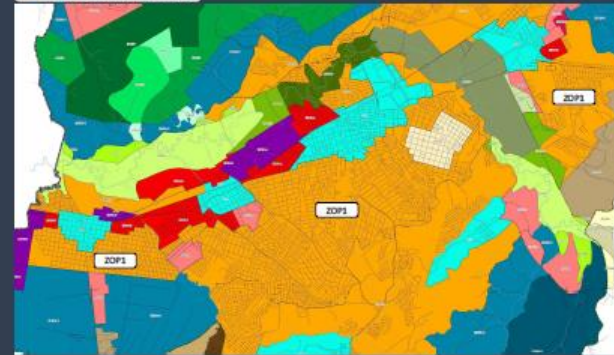
### RESUMO PERMISSÕES

- UNIRRESIDENCIAL
- MULTIRRESIDENCIAL (HORIZONTAL E VERTICAL)
- COMÉRCIO ATACADISTA: até 300m<sup>2</sup> (B1)  
Ex: Comércio atacadista de chocolates, confeitos, balas, bombons e semelhantes; etc.
- COMÉRCIO VAREJISTA: até 300m<sup>2</sup> (B1)  
Ex: Comércio varejista de bebidas; Minimercados, mercearias e armazéns, etc.
- SERVIÇOS – ATENDIMENTO/GESTÃO: até 300m<sup>2</sup> (B1)  
Restaurantes; consultórios médicos; etc.
- TRANSFORMAÇÃO: até 300m<sup>2</sup> (B1)  
Ex: Confeção, sob medida, de peças do vestuário; Fabricação de biscoitos e bolacha; etc.



## 06 | PROPOSTA NOVA LOUOS

ZONAS URBANAS: ZOP1



## 06 | PROPOSTA NOVA LOUOS

ZONAS URBANAS: ZOP2 (ZONA DE OCUPAÇÃO PREFERENCIAL 2)

### DEFINIÇÃO:

A Zona de Ocupação Preferencial – ZOP 2 incentiva o uso preferencialmente RESIDENCIAL e está inserida na parcela do território municipal pertencente a Macrozona de Ocupação Periurbana, definida pelo Plano Diretor. Bairros: Chácara Guanabara, Sabaúna, Rio Acima, Tabor, etc.



RESIDÊNCIAS



COMÉRCIOS



SERVIÇOS



INDÚSTRIAS



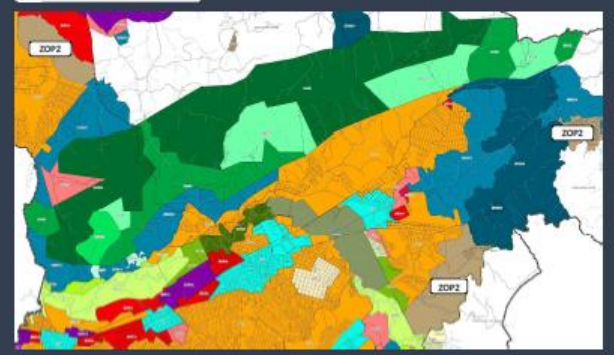
### RESUMO PERMISSÕES

- UNIRRESIDENCIAL
- MULTIRRESIDENCIAL (HORIZONTAL)
- COMÉRCIO VAREJISTA: até 300m<sup>2</sup> (B1)  
Ex: Comércio varejista de bebidas; Minimercados, mercearias e armazéns, etc.
- SERVIÇOS – ATENDIMENTO/GESTÃO: até 300m<sup>2</sup> (B1)  
Ex: Restaurantes; consultórios médicos; etc.



## 06 | PROPOSTA NOVA LOUOS

ZONAS URBANAS: ZOP2



# Material Apresentado

**06 | PROPOSTA NOVA LOUOS**

**ZONAS URBANAS: ZOP3 (ZONA DE OCUPAÇÃO PREFERENCIAL 3)**

**DEFINIÇÃO:**  
A Zona de Ocupação Preferencial – ZOP 3 permite APENAS o uso RESIDENCIAL, e corresponde a áreas inseridas nos bairros: Vila Oliveira e Socorro.

**RESUMO PERMISSÕES**

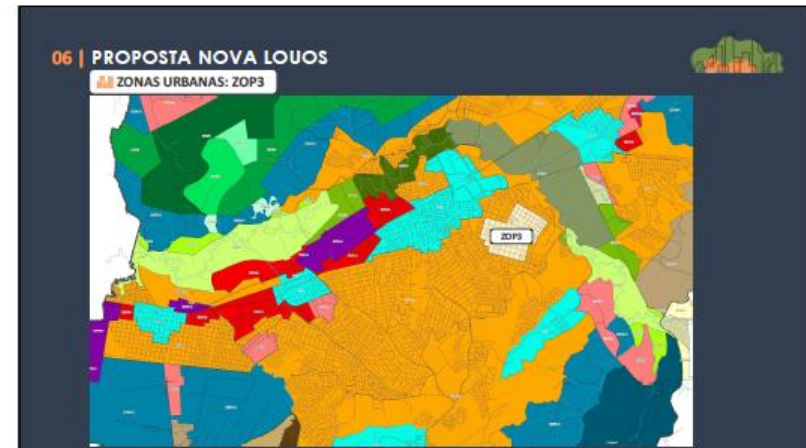
- UNIRRESIDENCIAL
- MULTIRRESIDENCIAL HORIZONTAL

**RESIDÊNCIAS**

**COMÉRCIOS**

**SERVIÇOS**

**INDÚSTRIAS**



**06 | PROPOSTA NOVA LOUOS**

**ZONAS URBANAS: ZDU1 (ZONA DE DINAMIZAÇÃO URBANA 1)**

**DEFINIÇÃO:**  
A Zona de Dinamização Urbana 1 - ZDU1 orienta os usos e as atividades constituindo-se em áreas urbanas que apresentam e/ou nas quais se pretende induzir uma DIVERSIDADE DE ATIVIDADES, conforme a categoria funcional.

**RESUMO PERMISSÕES**

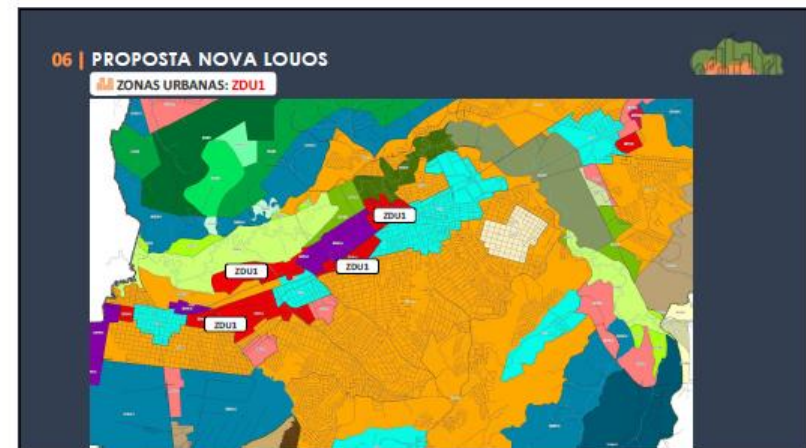
- UNIRRESIDENCIAL
- MULTIRRESIDENCIAL (HORIZONTAL E VERTICAL)
- COMÉRCIO VAREJISTA LIVRE (AV)
- COMÉRCIO ATACADISTA: até 750m<sup>2</sup> (MI)  
Ex: Comércio atacadista de artigos de escritório e de papelaria; etc.
- SERVIÇOS – ATENDIMENTO PÚBLICO: até 750m<sup>2</sup> (MI)  
Ex: Restaurantes; consultórios médicos; etc.
- TRANSFORMAÇÃO: até 750m<sup>2</sup> (MI)  
Ex: Serviços de montagem de móveis de qualquer material; Fabricação de calçados de couro; Fabricação de produtos derivados do cacau e de chocolates; etc.

**RESIDÊNCIAS**

**COMÉRCIOS**

**SERVIÇOS**

**INDÚSTRIAS**



# Material Apresentado

**06 | PROPOSTA NOVA LOUOS**

**ZONAS URBANAS: ZDU2 (ZONA DE DINAMIZAÇÃO URBANA 2)**

**DEFINIÇÃO:**

A Zona de Dinamização Urbana 2 – ZDU2 orienta os usos e as atividades constituindo-se em áreas urbanas que apresentem e/ou nas quais se pretenda instalar e instalação de atividades comerciais/jornais e industriais, não sendo admitida atividades residenciais. Corresponde a ZONA ESPECIAL ZEDE-3 do Plano Diretor e a locais com **concentração industrial**.

**RESUMOS PERMISSÕES**

- **COMÉRCIO ATACADISTA:** LIVRE (AI)  
Ex: Comércio por atacado de peças e acessórios novos para veículos automotores; Comércio atacadista de produtos alimentícios em geral; etc.
- **COMÉRCIO VAREJISTA:** LIVRE (AI)
- **SERVIÇOS – ATENDIMENTO/GESTÃO:** LIVRE (AI)
- **TRANSFORMAÇÃO:** LIVRE (AI)  
Ex: Fabricação de esquadrias de metal; Fabricação de papel; Fabricação de artefatos de tapeçaria; etc.

**RESIDÊNCIAS** ❌

**COMÉRCIOS**

**SERVIÇOS**

**INDÚSTRIAS**

**06 | PROPOSTA NOVA LOUOS**

**ZONAS URBANAS: ZDU2**

**06 | PROPOSTA NOVA LOUOS**

**ZONAS URBANAS: ZUPI 1 (ZONA DE USO PREDOMINANTEMENTE INDUSTRIAL 1)**

**DEFINIÇÃO:**

As Zonas de Uso Predominantemente Industrial 1 (ZUPI1) compreendem as áreas destinadas à instalação de **INDÚSTRIAS**, excetuados os usos residencial e institucional nos termos do disposto na **Lei Estadual nº 1817** de 27 de outubro de 1978.

**RESUMOS PERMISSÕES**

- **COMÉRCIO ATACADISTA:** LIVRE (AI)
- **COMÉRCIO VAREJISTA:** até 750m<sup>2</sup> (MI)
- **SERVIÇOS – ATENDIMENTO/GESTÃO:** LIVRE (AI)  
(com exceção das atividades institucionais)
- **TRANSFORMAÇÃO:** LIVRE (AI)  
Ex: Fabricação de esquadrias de metal; Fabricação de papel; Fabricação de artefatos de tapeçaria; etc.

**RESIDÊNCIAS** ❌

**COMÉRCIOS**

**SERVIÇOS**

**INDÚSTRIAS**

**06 | PROPOSTA NOVA LOUOS**

**ZONAS URBANAS: ZUPI 2 (ZONA DE USO PREDOMINANTEMENTE INDUSTRIAL 2)**

**DEFINIÇÃO:**

As Zonas de Uso Predominantemente Industrial 2 (ZUPI2) compreendem as áreas destinadas à instalação de **INDÚSTRIAS**, excetuados os usos residencial e institucional nos termos do disposto na **Lei Estadual nº 1817** de 27 de outubro de 1978.

**RESUMOS PERMISSÕES**

- **COMÉRCIO ATACADISTA:** LIVRE (AI)
- **COMÉRCIO VAREJISTA:** até 300m<sup>2</sup> (BI)
- **SERVIÇOS – ATENDIMENTO/GESTÃO:** até 300m<sup>2</sup> (BI)  
(com exceção das atividades institucionais – uso proibido)
- **TRANSFORMAÇÃO:** LIVRE (AI)  
Ex: Fabricação de esquadrias de metal; Fabricação de papel; Fabricação de artefatos de tapeçaria; etc.

**RESIDÊNCIAS** ❌

**COMÉRCIOS**

**SERVIÇOS**

**INDÚSTRIAS**



# Material Apresentado

06 | PROPOSTA NOVA LOUOS

ZONAS URBANAS: ZUPI 1 / ZUPI 2

06 | PROPOSTA NOVA LOUOS

ZONAS URBANAS: ZTUR 1 (ZONA DE TRANSIÇÃO URBANO-RURAL 1)

**DEFINIÇÃO:**  
A Zona de Transição Urbano-Rural 1 (ZTUR 1) 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.

**RESUMO PERMISSÕES**

- UNIRRESIDENCIAL
- MULTIRRESIDENCIAL (HORIZONTAL)
- COMÉRCIO ATACADISTA - LIVRE\* (A1)  
\*Desde que possua um CNAE principal relativo a CULTIVO.  
Ex: Comércio atacadista de sementes, flores, plantas e gramas.
- COMÉRCIO VAREJISTA: até 300m<sup>2</sup> (B1)  
Ex: Comércio varejista de bebidas; Minimercados, mercearias e armazéns, etc.
- SERVIÇOS - ATENDIMENTO/GESTÃO: até 300m<sup>2</sup> (B1)  
Ex: Restaurantes; consultórios médicos; etc.

RESIDÊNCIAS

COMÉRCIOS

SERVIÇOS

INDÚSTRIAS

06 | PROPOSTA NOVA LOUOS

ZONAS URBANAS: ZTUR 2 (ZONA DE TRANSIÇÃO URBANO-RURAL 2)

**DEFINIÇÃO:**  
A Zona de Transição Urbano-Rural 2 (ZTUR 2) é uma zona que corresponde a uma variação da ZTUR1, porém com usos mais restritos, devido ao fato dela estar inserida na Macrozona de Preservação Ambiental em Área Urbana e pela presença do Corredor Ambiental, segundo o Plano Diretor.

**RESUMO PERMISSÕES**

- UNIRRESIDENCIAL
- COMÉRCIO ATACADISTA - LIVRE\* (A1)  
\*Desde que possua um CNAE principal relativo a CULTIVO.
- COMÉRCIO VAREJISTA: até 300m<sup>2</sup> (B1)  
Ex: Comércio varejista de bebidas; Minimercados, mercearias e armazéns, etc.
- SERVIÇOS - ATENDIMENTO/GESTÃO: até 300m<sup>2</sup> (B1)  
Ex: Restaurantes; consultórios médicos; etc.

RESIDÊNCIAS

COMÉRCIOS

SERVIÇOS

INDÚSTRIAS

06 | PROPOSTA NOVA LOUOS

ZONAS URBANAS: ZTUR 1 / ZTUR 2



# Material Apresentado

**06 | PROPOSTA NOVA LOUOS**  
→ ZONAS

**ZONAS AMBIENTAIS**

**ZONAS URBANAS**

**ZONA RURAL**

**06 | PROPOSTA NOVA LOUOS**  
7.200/2016

**ZONAS AMBIENTAIS: ZPASI, ZPART E ZPAM**

**NOVA LOUOS**

ZONAS AMBIENTAIS	NOVA LOUOS
<ul style="list-style-type: none"> <li>ZPAS1 (ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL DA SERRA DO ITAPETI 1)</li> <li>ZPAS2 (ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL DA SERRA DO ITAPETI 2)</li> <li>ZPAS3 (ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL DA SERRA DO ITAPETI 3)</li> <li>ZPAS4 (ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL DA SERRA DO ITAPETI 4)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ZPAS1 (ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL DA SERRA DO ITAPETI 1)</li> <li>ZPAS2 (ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL DA SERRA DO ITAPETI 2)</li> <li>ZPAS3 (ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL DA SERRA DO ITAPETI 3)</li> <li>ZPAS4 (ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL DA SERRA DO ITAPETI 4)</li> <li>ZPAS5 (ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL DA SERRA DO ITAPETI 5)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>ZUC-1 (ZONA DE USO CONTROLADO 1)</li> <li>ZUC-2 (ZONA DE USO CONTROLADO 2)</li> <li>ZCM (ZONA DE CINTURÃO MEIÂNDRICO)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ZPART1 (ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL DO RIO TIETÊ 1)</li> <li>ZPART2 (ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL DO RIO TIETÊ 2)</li> <li>ZPART3 (ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL DO RIO TIETÊ 3)</li> <li>ZPART4 (ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL DO RIO TIETÊ 4)</li> <li>ZPART5 (ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL DO RIO TIETÊ 5)</li> <li>ZPART6 (ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL DO RIO TIETÊ 6)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>SUC (SUBÁREA DE URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA)</li> <li>SUCO (SUBÁREA DE URBANIZAÇÃO CONTROLADA)</li> <li>SOD (SUBÁREA DE URBANIZAÇÃO DIFERENCIADA)</li> <li>SBD (SUBÁREA DE BAIXA DENSIDADE)</li> <li>SCA (SUBÁREA DE CONSERVAÇÃO AMBIENTAL)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ZPAM1 (ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL DOS MANANCAIS 1)</li> <li>ZPAM2 (ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL DOS MANANCAIS 2)</li> <li>ZPAM3 (ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL DOS MANANCAIS 3)</li> <li>ZPAM4 (ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL DOS MANANCAIS 4)</li> <li>ZPAM5 (ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL DOS MANANCAIS 5)</li> </ul>

**06 | PROPOSTA NOVA LOUOS**  
ZONAS AMBIENTAIS: ZPASI, ZPART E ZPAM

Existem 3 compartimentos de **ÁREAS AMBIENTAIS** em Mogi das Cruzes. Para evitar conflitos com as denominações das legislações estaduais, padronizamos os nomes das zonas, que ficaram definidas da seguinte maneira:

SERRA DO ITAPETI	APA DO RIO TIETÊ	MANANCAIS
<p><b>ZONEAMENTO: ZPASI</b> Zona de Proteção Ambiental da Serra do Itapeti</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ZPAS1</li> <li>ZPAS2</li> <li>ZPAS3</li> <li>ZPAS4</li> <li>ZPAS5</li> </ul>	<p><b>ZONEAMENTO: ZPART</b> Zona de Proteção Ambiental do Rio Tietê</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ZPART1</li> <li>ZPART2</li> <li>ZPART3</li> <li>ZPART4</li> <li>ZPART5</li> <li>ZPART6</li> </ul>	<p><b>ZONEAMENTO: ZPAM</b> Zona de Proteção Ambiental dos Mananciais</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ZPAM1</li> <li>ZPAM2</li> <li>ZPAM3</li> <li>ZPAM4</li> <li>ZPAM5</li> </ul>

**06 | PROPOSTA NOVA LOUOS**  
ZONAS AMBIENTAIS: SERRA DO ITAPETI  
ZPASI (ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL DA SERRA DO ITAPETI)

**DEFINIÇÃO:**

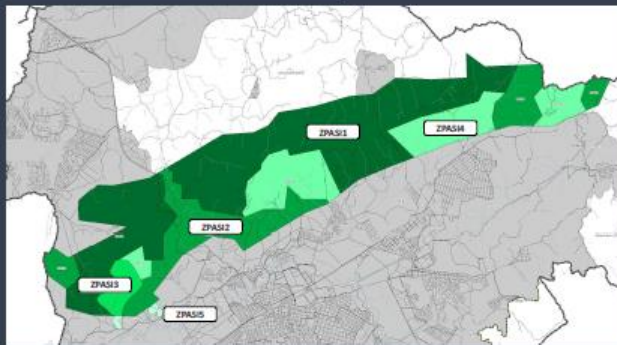
A Zona de Proteção Ambiental da Serra do Itapeti (ZPASI) é aquela que disciplina as atividades o uso e a ocupação do solo na Serra do Itapeti, visando à proteção e garantia da qualidade ambiental, dos recursos hídricos, do solo e da conservação da biodiversidade, assegurando o desenvolvimento sustentável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

ZPAS1	ZPAS2	ZPAS3	ZPAS4	ZPAS5
<p>Zona que corresponde às áreas de proteção ambiental e de urbanização restrita de <b>MÉDIA DENSIDADE</b>. Os parâmetros de parcelamento e ocupação do solo, bem como os usos permitidos para esta zona estão em consonância com as definições da <b>LEGISLAÇÃO ESTADUAL</b> específica da Região da Serra do Itapeti.</p>	<p>Zona que corresponde às áreas de proteção ambiental e de urbanização restrita de <b>BAIXA DENSIDADE</b>. Os parâmetros de parcelamento e ocupação do solo, bem como os usos permitidos para esta zona estão em consonância com as definições da <b>LEGISLAÇÃO ESTADUAL</b> específica da Região da Serra do Itapeti.</p>	<p>Zona que corresponde à área de <b>PRESERVAÇÃO ECOLÓGICA</b> E DE <b>RESERVA FLORESTAL DA ESTATION ECOLÓGICA DO ITAPETI</b>. Em consonância com a <b>LEGISLAÇÃO ESTADUAL</b> específica da Região da Serra do Itapeti, o parcelamento do solo não é permitido e há restrição de uso do solo.</p>	<p>Zona que corresponde às áreas de <b>PRESERVAÇÃO ECOLÓGICA</b> E DE <b>MATAS NATURAIS CONTÍNUAS DE GRANDE EXTENSÃO</b>. Em consonância com a <b>LEGISLAÇÃO ESTADUAL</b> específica da Região da Serra do Itapeti, o parcelamento do solo não é permitido e há restrição de uso do solo.</p>	<p>Zona que corresponde a porções do território inseridas na <b>ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL SERRA DO ITAPETI</b>, definida por legislação estadual específica, e que faz a <b>CONEXÃO</b> entre a serra e a Área de Proteção Ambiental da Vertente do Rio Tietê.</p>

# Material Apresentado

## 06 | PROPOSTA NOVA LOUOS

### ZONAS AMBIENTAIS: SERRA DO ITAPETI (ZPASI)



## 06 | PROPOSTA NOVA LOUOS

### ZONAS AMBIENTAIS: RIO TIETÊ ZPART (ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL DO RIO TIETÊ)

#### DEFINIÇÃO:

A Zona de Proteção Ambiental do Rio Tietê (ZPART) compreende as zonas inseridas nas Áreas de Proteção Ambiental da Várzea do Rio Tietê, sendo que seu disciplinamento quanto às restrições de uso e ocupação do solo segue o estabelecido pela legislação municipal existente em consonância com a legislação estadual específica.

ZPART1	ZPART2	ZPART3	ZPART4	ZPART5	ZPART6
Zona que corresponde à porção territorial da APA-VRT, com características de <b>INDUSTRIAL</b> . Abrange os bairros de Ponta Grande, Rodéio, Vila Industrial, Mogliar e Nova Mogliar. Tem maior diversidade de usos permitidos e parâmetros de ocupação menos restritos.	Zona que corresponde a porções territoriais da APA-VRT, com características de <b>BAIXA DENSIDADE DE OCUPAÇÃO</b> e parcelamento do solo. Inclui nos bairros de Vila São Francisco e César de Sousa.	Zona que corresponde a porções territoriais da APA-VRT, com características de <b>INDUSTRIAL</b> , devido a incidência da Zona Especial ZEDE-3 do Plano Diretor. Inclui no bairro de César de Sousa.	Zona que corresponde a porções territoriais da APA-VRT, com características de <b>BAIXA DENSIDADE DE OCUPAÇÃO E EM CONTATO COM AS ÁREAS AMBIENTALMENTE SENSÍVEIS</b> da várzea do rio Tietê. Inclui nos bairros de Rio Abaixo, Vila São Francisco e Cocovera.	Zona que corresponde a porções territoriais da APA-VRT, com características de <b>BAIXA DENSIDADE DE OCUPAÇÃO E EM CONTATO COM AS ÁREAS AMBIENTALMENTE SENSÍVEIS</b> da várzea do rio Tietê. Inclui nos bairros de Rio Abaixo, Vila São Francisco e Cocovera.	Zona que corresponde a porções territoriais da APA-VRT, com características de <b>BAIXA DENSIDADE DE OCUPAÇÃO E EM CONTATO COM AS ÁREAS AMBIENTALMENTE SENSÍVEIS</b> , como susceptibilidade e inundação, transbordamento do canal fluvial e instabilidade do solo. Inclui, a oeste, nos bairros de Rio Abaixo, Vila São Francisco e Vila São Francisco; e a leste, nos bairros de Rio Actina, César de Sousa e Cocovera.

## 06 | PROPOSTA NOVA LOUOS

### ZONAS AMBIENTAIS: RIO TIETÊ - ZPART (ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL DO RIO TIETÊ)



## 06 | PROPOSTA NOVA LOUOS

### ZONAS AMBIENTAIS: MANANCAIS ZPAM (ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL DOS MANANCAIS)

#### DEFINIÇÃO:

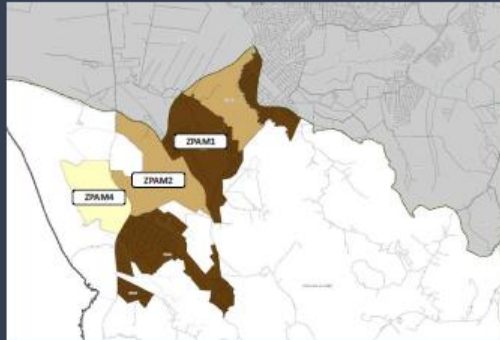
A Zona de Proteção Ambiental dos Mananciais (ZPAM) promove o disciplinamento das atividades do uso e da ocupação do solo na Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais (APRM), protegendo e conservando a qualidade ambiental e os sistemas naturais nela existentes, garantindo o desenvolvimento sustentável e a melhoria das condições de vida da população, em consonância com a legislação estadual específica.

ZPAM1	ZPAM2	ZPAM3	ZPAM4	ZPAM5
Zona que corresponde às áreas de ocupação de <b>USO URBANIZADO</b> definidas a partir da compatibilização com a legislação estadual que trata da APRM. São territórios de <b>OCUPAÇÃO URBANIZADA OU EM PROCESSO DE URBANIZAÇÃO</b> .	Zona que corresponde às áreas de ocupação de <b>USO URBANIZADO</b> definidas a partir da compatibilização com a legislação estadual que trata da APRM. São territórios de <b>OCUPAÇÃO URBANIZADA</b> , com preferência para as atividades ligadas ao turismo, cultura e lazer, com predominância de áreas verdes e <b>baixa densidade demográfica e construtiva</b> .	Zona que corresponde às áreas de ocupação de <b>USO URBANIZADO</b> definidas a partir da compatibilização com a legislação estadual que trata da APRM. São territórios onde se deseja <b>preservar a característica de BAIXA DENSIDADE DEMOGRÁFICA E CONSTRUTIVA</b> , com maiores restrições de parcelamento do solo.	Zona que corresponde às áreas de ocupação de <b>USO URBANIZADO</b> definidas a partir da compatibilização com a legislação estadual que trata da APRM. São territórios voltados à <b>CONSERVAÇÃO AMBIENTAL</b> , com predominância de cobertura vegetal, usos agrícolas e compatíveis com a preservação ambiental e paisagística, com maiores restrições de parcelamento do solo.	Zona que corresponde às áreas de ocupação de <b>USO URBANIZADO</b> definidas a partir da compatibilização com a legislação estadual que trata da APRM, onde também incide a Área de Proteção Ambiental da Várzea do Rio Tietê. São territórios voltados à <b>conservação ambiental</b> onde há restrições de parcelamento, uso e ocupação.

# Material Apresentado

## 06 | PROPOSTA NOVA LOUOS

ZONAS AMBIENTAIS: ZPAM (ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL DOS MANANCIAIS)



## 06 | PROPOSTA NOVA LOUOS

ZONAS



ZONAS  
URBANAS



ZONAS  
AMBIENTAIS



ZONA  
RURAL

## 06 | PROPOSTA NOVA LOUOS

ZONA RURAL

LEI 7.200/2016:

A ZONA RURAL não possui parâmetros de ocupação e de uso definidos pela lei.

NOVA LOUOS:

Haverá definições dos parâmetros para as ÁREAS RURAIS do município.

Reuniões com:

- Secretaria Municipal de Agricultura e Abastecimento;
- Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural;
- Sindicato Rural;



## 06 | PROPOSTA NOVA LOUOS

ZONA RURAL

REUNIÃO COM O SINDICATO RURAL



# Material Apresentado

## 06 | PROPOSTA NOVA LOUOS

ZONA RURAL

REUNIÃO COM A SECRETARIA DE AGRICULTURA



## 06 | PROPOSTA NOVA LOUOS

ZONA RURAL

REUNIÃO COM O CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO RURAL



## 06 | PROPOSTA NOVA LOUOS

CATEGORIA "A1" ATIVIDADES RURAIS

criação da LISTAGEM DE ATIVIDADES RURAIS:

Em parceria com a Secretaria Municipal de Agricultura e Abastecimento, foi elaborada uma LISTA DE CNAES que são considerados atividades **COMPATÍVEIS** com a ZONA RURAL do município. Estes CNAES ainda terão 2 situações:  
a de **USO PERMITIDO (P)** e **USO PERMITIDO CONDICIONADO (PC)**.

**USO PERMITIDO (P):**

Atividades que terão o uso permitido em zona rural diretamente, sem a necessidade de análise.

**Exemplos:** Criação de pelves em água doce, Cultivo de eucalipto, Cultivo de arroz, Serviço de preparação de terreno, cultivo e colheita, entre outros.

**USO PERMITIDO CONDICIONADO (PC):**

Atividades que terão o uso permitido em zona rural, mediante resposta positiva em CONSULTA à Secretaria de Agricultura e Abastecimento.

**Exemplos:** Comércio atacadista de matérias-primas agrícolas não especificadas anteriormente, Restaurantes e similares, entre outros.

## 06 | NOVA PROPOSTA

CONSTRUÇÃO  
DA LEI

ZONAS

EIXOS DE  
DINAMIZAÇÃO  
URBANA

APLICAÇÃO  
DA LEI



# Material Apresentado

## 06 | PROPOSTA NOVA LOUOS

### → EIXOS DE DINAMIZAÇÃO URBANA

Os **Eixos de Dinamização (EDU)** tem o intuito de promover maior **dinamização do uso do solo** para determinadas vias do Município.

#### ESTUDO DOS EDUS EXISTENTES / NOVA LEI

- Reavaliação dos **EDUS EXISTENTES**;
- Consideração da **Hierarquização Viária** (coletoras/arteriais);
- Definição dos **EDUS** para a nova proposta;



## 06 | PROPOSTA NOVA LOUOS

### → EIXOS DE DINAMIZAÇÃO URBANA

NOVA PROPOSTA: 4 tipos de **Eixos de Dinamização (EDU)**:

#### EXEMPLOS:

**EDU-1**

→ **PRINCIPAIS RODOVIAS E EIXOS DE LIGAÇÃO DO MUNICÍPIO**  
USOS: ATACADISTA, VAREJISTA, SERVIÇOS E INDÚSTRIAS até ALTA INCOMODIDADE

Av. Francisco Ferrás Lopes, Av. Lourenço de Souza Franco, Av. Pedro Romero, Av. Prof. Francisco Ribeiro Rogério, etc.

**EDU-2**

→ **PRINCIPAIS EIXOS DE LIGAÇÃO ENTRE BAIROS**  
USOS: ATACADISTA, VAREJISTA E SERVIÇOS até ALTA INCOMODIDADE / INDÚSTRIAS até MÉDIA INCOMODIDADE (750m<sup>2</sup>)

Av. Henrique Eroles, R. Cel. Cardoso de Siqueira, Av. Pres. Getúlio Vargas, Av. Jagão, Av. Rictor José Mercante, Av. João XXIII, etc.

**EDU-3**

→ **PRINCIPAIS EIXOS INTRA BAIROS**  
USOS: ATACADISTA, VAREJISTA E SERVIÇOS até ALTA INCOMODIDADE

R. Maria do Nascimento Rót Vidal, R. Dos Vicentinos, Av. José Glório de Melo, R. Francisco Martins Feltosa, R. Prfa. Lucinda Santos.

**EDU-4**

→ **PRINCIPAIS EIXOS ESTRATÉGICOS EM ZONA RURAL**  
USOS: PERMITIDO SOMENTE AS ATIVIDADES QUE ESTIVEREM IDENTIFICADAS COMO SENDO LP NA COLUNA "CR - EDU-4" DO ANEXO 1 DA LOUOS.

Rod. Dom Pedro Rolin Lourenço, Rod. Eng. Cláudio Rego Chaves, Est. Fagundes Magno, etc.

## 06 | PROPOSTA NOVA LOUOS

### → EIXOS DE DINAMIZAÇÃO URBANA



## 06 | NOVA PROPOSTA

CONSTRUÇÃO  
DA LEI



ZONAS



EIXOS DE  
DINAMIZAÇÃO  
URBANA



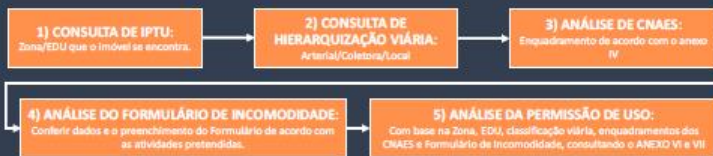
APLICAÇÃO  
DA LEI

# Material Apresentado

## 06 | PROPOSTA NOVA LOUOS

— APLICAÇÃO DA LEI: CONSULTA DE ZONEAMENTO - ATUAL

LEI MUNICIPAL N.º 7.200/2016 → CONSULTA DE ZONEAMENTO EM 5 ETAPAS



## 06 | PROPOSTA NOVA LOUOS

— APLICAÇÃO DA LEI: CONSULTA DE ZONEAMENTO - ATUAL X PROPOSTA

Na NOVA PROPOSTA, não será necessário consultar a HIERARQUIZAÇÃO VIÁRIA da via, e também não haverá o PREENCHIMENTO do Formulário de Incomodidade.



## 06 | PROPOSTA NOVA LOUOS

— APLICAÇÃO DA LEI: CONSULTA DE ZONEAMENTO - PROPOSTA

NOVA PROPOSTA → CONSULTA DE ZONEAMENTO EM 3 ETAPAS

Isso resulta em um fluxograma mais DIRETO e OBJETIVO:



**OBJETIVOS:**

**OTIMIZAR – DESBUROCRATIZAR – SIMPLIFICAR**

## 06 | PROPOSTA NOVA LOUOS

— APLICAÇÃO DA LEI: REVISÃO DOS ANEXOS

Com a nova proposta, estes dois anexos deixarão de existir:



Anexo IV (ANTIGA LOUOS)



Formulário de Incomodidade (ANTIGA LOUOS)







# Material Apresentado

## 06 | PROPOSTA NOVA LOUOS

### → APLICAÇÃO DA LEI: ANEXO ATIVIDADES

ANEXO 1 - NÍVEL DE INCOMODIDADE DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS - LOUOS						
Código	Atividade	Requisito	Condições de Uso			Nível de Incomodidade
			Residencial	Comercial	Industrial	
004	Atividade Econômica	Atividade Econômica	Residencial	Comercial	Industrial	Alto
005	Atividade Econômica	Atividade Econômica	Residencial	Comercial	Industrial	Alto
006	Atividade Econômica	Atividade Econômica	Residencial	Comercial	Industrial	Alto
007	Atividade Econômica	Atividade Econômica	Residencial	Comercial	Industrial	Alto
008	Atividade Econômica	Atividade Econômica	Residencial	Comercial	Industrial	Alto
009	Atividade Econômica	Atividade Econômica	Residencial	Comercial	Industrial	Alto
010	Atividade Econômica	Atividade Econômica	Residencial	Comercial	Industrial	Alto
011	Atividade Econômica	Atividade Econômica	Residencial	Comercial	Industrial	Alto
012	Atividade Econômica	Atividade Econômica	Residencial	Comercial	Industrial	Alto
013	Atividade Econômica	Atividade Econômica	Residencial	Comercial	Industrial	Alto
014	Atividade Econômica	Atividade Econômica	Residencial	Comercial	Industrial	Alto
015	Atividade Econômica	Atividade Econômica	Residencial	Comercial	Industrial	Alto
016	Atividade Econômica	Atividade Econômica	Residencial	Comercial	Industrial	Alto
017	Atividade Econômica	Atividade Econômica	Residencial	Comercial	Industrial	Alto
018	Atividade Econômica	Atividade Econômica	Residencial	Comercial	Industrial	Alto

CRITÉRIOS DOS NÍVEIS DE INCOMODIDADE

## 06 | PROPOSTA NOVA LOUOS

### → APLICAÇÃO DA LEI: ANEXO ZONAS

Zona	Atividade	Parâmetros Técnicos				Permissão de Uso
		Residencial	Comercial	Industrial	Outros	
Residencial	Atividade Econômica	Alto	Alto	Alto	Alto	Proibida
Comercial	Atividade Econômica	Alto	Alto	Alto	Alto	Proibida
Industrial	Atividade Econômica	Alto	Alto	Alto	Alto	Proibida
Residencial	Atividade Econômica	Alto	Alto	Alto	Alto	Proibida
Comercial	Atividade Econômica	Alto	Alto	Alto	Alto	Proibida
Industrial	Atividade Econômica	Alto	Alto	Alto	Alto	Proibida

PARÂMETROS TÉCNICOS

PERMISSÃO DE USO

## 07 | OFICINAS DEVOLUTIVAS

## 07 | PRÓXIMAS ETAPAS

### → OFICINAS TERRITORIAIS DEVOLUTIVAS NOS DISTRITOS

11 OFICINAS:

- OFICINA 01 - 29/malo (18h30): Distrito Sede (Auditório do Prédio 1 da PMMC)
- OFICINA 02 - 30/malo (18h30): Cocuera (Associação dos Agricultores de Cocuera)
- OFICINA 03 - 30/malo (18h30): Braz Cubas (Paróquia N. Senhora Aparecida e S. Roque)
- OFICINA 04 - 31/malo (18h30): Biritiba Ussú (Associação Cultural Agrícola de Biritiba Ussú)
- OFICINA 05 - 31/malo (18h30): Quatunga (Associação Rural de Pindorama)
- OFICINA 06 - 03/junho (08h30): Talaçupeba (Sociedade Ambiental Amigos de Talaçupeba)
- OFICINA 07 - 03/junho (08h30): Alto Parateí (E.M. Profª Sônia Brasil de S. Andreucci)





# Material Apresentado

**07 | PRÓXIMAS ETAPAS**

← OFICINAS TERRITORIAIS DEVOLUTIVAS NOS DISTRITOS

**11 OFICINAS:**

- OFICINA 08 - 06/junho (18h30): **Cezar de Souza** (Associação Amigos de Cezar de Souza)
- OFICINA 09 - 06/junho (18h30): **Sabaúna** (São Paroquial da Igreja N. Senhora do Carmo)
- OFICINA 10 - 07/junho (18h30): **Jundiapéba** (CEMPRE Oswaldo Regino Ornellas)
- OFICINA 11 - 07/junho (18h30): **Taboão** (Associação Cultural Agrícola Itapeti)

Map showing the districts of Mogi das Cruzes: TABOÃO, ALTO PARATETI, SABAÚNA, SEDE, BRAZ CUBAS, CEZAR DE SOUZA, JUNDIAPÉBA, COQUEIRA, QUATINGA, BIRITIBA USÓ, TAIACUPEBA.

REVISÃO DA LEI DE ZONEAMENTO

**LEI DE ORDENAMENTO  
DO USO E OCUPAÇÃO  
DO SOLO**

**OFICINA TERRITORIAL DEVOLUTIVA  
29/maio/2023**

TERRITÓRIO: SEDE