



CÂMARA MUNICIPAL DE
MOGI DAS CRUZES

ESTADO DE SÃO PAULO



JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI Nº 133 /2019

127
CONSIDERADO OBJETO DE DELIBERAÇÃO E
DESPACHADO AS COMISSÕES DE

- ☒ Assessoria Jurídica
- ☒ Justiça e Redação
- ☒ Finanças e Orçamento

EGRÉGIO PLENÁRIO

Alcides F. de S. Silva, Urb., M. Ambiente
Indústria, Comércio, Agor., P. Consumidor
Sala das Sessões, em 22 / 10 / 2019

2.º Secretário

Visa a proposta em estudo incluir o inciso VII ao artigo 1º, alteração do inciso X do artigo 133 e do artigo 146 da Lei 7.201, de 31 de agosto de 2016, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no município de Mogi das Cruzes e dá outras providências.

Tais alterações são reivindicações antigas dos moradores da Vila Oliveira, um dos bairros que mais contribuem com a arrecadação municipal.

O loteamento e bairro da Vila Oliveira ocupa uma área de 1,5 Km², com 23,5 km de ruas, ocupada majoritariamente por residências unifamiliares (2.272 lotes ocupados), tendo somente 143 lotes desocupados (6,26% da área do bairro) e somente 3,26% da área com imóveis para vender ou alugar - ou seja, quase 90% da área da Vila Oliveira está ocupada.

A Vila Oliveira é um bairro já consolidado como estritamente residencial há muitas décadas, conhecido por suas residências unifamiliares típicas de um bairro agradável de classe média/alta, reconhecido por sua arborização intensa que compõe a paisagem urbana imprescindível à boa qualidade de vida de seus moradores e à manutenção não só da história da cidade de Mogi das Cruzes, mas também do equilíbrio climático-ambiental dessa parte da cidade, pois funciona como uma barreira à formação de "ilha de calor" na região, e com trânsito local de pouca intensidade, formado por vias estreitas que não comportam uma movimentação urbana maior do que a já existente.



Não por outra razão, o loteamento e bairro da Vila Oliveira é o último loteamento que está atualmente classificado como ZOP3 – Zona de Ocupação Preferencial 3 (Incentivo ao Uso Estritamente Residencial) da Lei 7.200, de 31 de agosto de 2016, Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo no Município de Mogi das Cruzes.

Nos últimos anos, porém, o Bairro Vila Oliveira vem sendo objeto do desejo de construtores e especuladores que, à revelia da vontade dos moradores e da natureza estritamente residencial do bairro, procuram descaracteriza-lo, para nele inserirem projetos e construções de condomínios e edificações de usos comerciais e mistos, o que culminará ao longo do tempo com inúmeros prejuízos financeiros e na qualidade de vida dos moradores e da cidade como um todo.

A Vila Oliveira não comporta a ocupação mista, como atesta a própria Associação dos Engenheiros de Mogi das Cruzes, em estudo técnico encaminhado aos Poderes constituídos, no qual se registra a falta de infraestrutura no Bairro Vila Oliveira para receber tais empreendimentos e a necessidade de mantê-lo como loteamento e bairro estritamente residencial unifamiliar.

Nesse contexto é que se insere a inclusão do inciso VII ao artigo 1º da Lei 7.201, de 31 de agosto de 2016, visando à manutenção, preservação e proteção do loteamento e bairro estritamente residencial denominado Vila Oliveira contra movimentos especulativos, bem como a alteração do inciso X do artigo 133, que visa a tornar obrigatória a exigência de medidas mitigatórias de modo a impedir ou diminuir o impacto de qualquer natureza com a implantação de empreendimentos de condomínios, que normalmente intensificam o tráfego na região em que instalados, elevam a demanda de saneamento, de vias pavimentadas, contribuem para o aumento de ruídos e impactam negativamente no meio ambiente.



CÂMARA MUNICIPAL DE
MOGI DAS CRUZES

ESTADO DE SÃO PAULO



Sendo assim, a alteração proposta no artigo 143, I, visa a adequar a implantação de condomínios multiresidenciais horizontais em área de ZOP3 à área mínima de lote para meio de quadra determinada pela Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei 7.200, de 31 de agosto de 2016), equivalente a 420m², o que terá efeitos exclusivamente no bairro Vila Oliveira, por ser o último, e o único, bairro classificado como ZOP3 na cidade de Mogi das Cruzes.

Pelo exposto, conto com os nobres Vereadores para aprovação deste projeto, visando regulamentar a referida norma em nosso Município.

Plenário "Vereador Dr. Luiz Beraldo de Miranda", 18 de Outubro de 2019.

JORGE RODRIGO VALVERDE SANTANA
VEREADOR



CÂMARA MUNICIPAL DE
MOGI DAS CRUZES

ESTADO DE SÃO PAULO



PROJETO DE LEI Nº 133 /2019

Dispõe sobre inclusão do o inciso VII ao artigo 1º e alteração do inciso X do artigo 133 e do artigo 146 da Lei 7.201, de 31 de agosto de 2016, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no município de Mogi das Cruzes e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES DECRETA:

Artigo 1º. No artigo 1º da Lei Nº 7201, de 31 de agosto de 2016, acrescenta-se o inciso VII, com a seguinte redação:

“Art. 1º (...).

VII – A manutenção, preservação e proteção dos loteamentos e bairros estritamente residenciais denominado Vila Oliveira”.

Artigo 2º. O artigo 133, X, da Lei Nº 7201, de 31 de agosto de 2016, passa a ter a seguinte redação:

“Art. 133. (...)

X - para aprovação e viabilização do empreendimento **deverá** o órgão competente do Poder Executivo exigir medidas mitigatórias de modo a impedir ou diminuir o impacto de qualquer natureza com a implantação do mesmo;



Artigo 3º. O artigo 143, I, da Lei Nº 7201, de 31 de agosto de 2016, passa a ter a seguinte redação:

“Art. 143. (...)

I - na Zona de Ocupação Preferencial 3 - ZOP-3, definida pela Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo, cada unidade residencial deverá observar, no mínimo, uma área de **420** m² (quatrocentos e vinte metros quadrados) de terreno como área privativa.”

Artigo 4º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Plenário “Vereador Dr. Luiz Beraldo de Miranda”, 18 de Outubro de 2019.


JORGE RODRIGO VALVERDE SANTANA
VEREADOR