



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150, DE 26 DE DEZEMBRO DE 2019

Institui o Plano Diretor do 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 complementar:

**TÍTULO I
DA ABRANGÊNCIA, PRINCÍPIOS, OBJETIVOS E ESTRATÉGIAS**

CAPÍTULO I

DA ABRANGÊNCIA E DOS PRINCÍPIOS

Art. 1º Esta lei complementar 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, nos termos do artigo 182 da Constituição Federal, dos artigos 39 a 42-B da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e do artigo 181 da Constituição do Estado de São Paulo.

§ 1º O Plano Diretor abrange a totalidade do território do Município de Mogi das Cruzes.

§ 2º A regulação urbanística do Município de Mogi das Cruzes privilegia o cumprimento das funções sociais da propriedade e da cidade, utilizando o instrumental jurídico-urbanístico para a plena fruição das funções sociais da cidade pelos seus habitantes.

§ 3º A Política de Desenvolvimento Urbano é o conjunto de planos e ações que tem como objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado e diversificado de seu território, de forma a assegurar o bem-estar e a qualidade de vida de seus habitantes, tendo como um de seus parâmetros o Índice de Desenvolvimento Humano - IDH.

§ 4º O Sistema de Planejamento Urbano corresponde ao conjunto de órgãos, normas, recursos humanos e técnicos que tem como objetivo coordenar as ações referentes ao desenvolvimento urbano, de iniciativa dos setores público e privado, integrando-as com os diversos programas setoriais, visando à dinamização e à modernização da ação governamental.

§ 5º O Plano Diretor é o instrumento básico da Política de Desenvolvimento Urbano do Município de Mogi das Cruzes, índice do aferimento do cumprimento da função social da propriedade em seu território e determinante para os agentes públicos e privados que nele atuam.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 2

Art. 2º O Plano Diretor orienta o planejamento urbano municipal e seus objetivos, diretrizes e prioridades, que devem ser respeitados pelos seguintes planos e normas, além de outros destes decorrentes:

- I - Plano Plurianual, Lei de Diretrizes Orçamentárias e Lei Orçamentária Anual;
- II - legislação urbanística, especialmente versando sobre parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como planos setoriais de políticas urbano-ambientais e demais normas correlatas.

Art. 3º Os princípios que regem o Plano Diretor, ilustrando a compreensão das disposições da regulação urbanística municipal e da Política de Desenvolvimento Urbano de Mogi das Cruzes são:

- I - Cidade Conectada e Igualitária;
- II - Cidade Compacta e Qualificada;
- III - Cidade Sustentável e Inovadora;
- IV - Função Social da Cidade;
- V - Função Social da Propriedade Urbana;
- VI - Conformação da Propriedade Imobiliária Urbana pela Legislação Urbanística;
- VII - Função Social da Propriedade Rural;
- VIII - Direito à Cidade;
- IX - Gestão Democrática da Política de Desenvolvimento Urbano.

§ 1º O Princípio da Cidade Conectada e Igualitária determina a necessidade de promover a conectividade urbana em escala local, considerando suas múltiplas dimensões, de forma a facilitar os movimentos entre os bairros e garantir o acesso igualitário a equipamentos urbanos sociais ou comunitários e serviços, além de valorizar e estreitar os vínculos em escala metropolitana, transformando o município em um ponto significativo dentro dos vetores territoriais da macro metrópole paulista.

§ 2º O Princípio da Cidade Compacta e Qualificada determina a valorização e qualificação urbana das diversas centralidades consolidadas e incipientes, reduzindo os movimentos pendulares intraurbanos, com ampliação da mobilidade e acessibilidade promovidas pela integração intermodal, pela priorização ao pedestre, ao transporte coletivo e ao individual não-motorizado, de modo a limitar a expansão da área urbanizada, evitando os desequilíbrios provocados pela fragmentação do tecido urbano e os problemas ambientais decorrentes do avanço sobre as áreas de interesse ambiental.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 3

§ 3º O Princípio da Cidade Sustentável e Inovadora determina a valorização do patrimônio ambiental e cultural do Município de Mogi das Cruzes, com especial atenção para as áreas de preservação e o amplo território rural, afirmando assim a atratividade do município por meio da diversificação da sua economia, incentivando atividades como a indústria criativa, a agricultura familiar, o turismo rural, o potencial de comércio e serviços, juntamente com o princípio do desenvolvimento sustentável que inclui o pleno desenvolvimento socioeconômico, de forma justa e ambientalmente equilibrada, com utilização racional dos recursos naturais, incentivando e priorizando o uso de tecnologias não poluentes e sustentáveis em todas as áreas, suprimindo as necessidades atuais sem comprometer as futuras gerações.

§ 4º O Princípio da Função Social da Cidade determina que a Política de Desenvolvimento Urbano do Município de Mogi das Cruzes seja elaborada e implantada buscando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social, ao acesso universal aos direitos sociais e ao desenvolvimento socioeconômico e ambiental, incluindo o acesso à terra urbana, à moradia digna, ao saneamento básico, à infraestrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho, ao sossego e ao lazer.

§ 5º O Princípio da Função Social da Propriedade Urbana informa que a função social é elemento constitutivo do direito de propriedade imobiliária urbana, sendo utilizado o Plano Diretor como índice de aferição do seu atendimento.

§ 6º O Princípio da Conformação da Propriedade Imobiliária Urbana pela Legislação Urbanística determina que os atributos inerentes à propriedade imobiliária urbana do Município de Mogi das Cruzes, no tocante aos seus parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, são definidos pela legislação urbanística municipal, sendo utilizáveis os instrumentos jurídico-urbanísticos previstos no Plano Diretor ou dele decorrentes para a implantação da sua Política de Desenvolvimento Urbano.

§ 7º O Princípio da Função Social da Propriedade Rural informa que a função social é elemento constitutivo do direito de propriedade imobiliária rural, sendo tal atendida quando, simultaneamente, a propriedade é utilizada de forma racional e adequada, favorecendo o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores, observando-se, ainda, as disposições sobre o tema do Plano Diretor.

§ 8º O Princípio do Direito à Cidade determina que a Política de Desenvolvimento Urbano do Município de Mogi das Cruzes promova a integração e a inclusão sócio territorial, a universalização do acesso aos benefícios e às comodidades da vida urbana por parte de todos os cidadãos, por intermédio da oferta e uso dos serviços, equipamentos urbanos, sociais ou comunitários e infraestruturas públicas, bem como o exercício pleno da cidadania e da integração da população ao planejamento territorial e urbano por meio do processo participativo.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 4

§ 9º O Princípio da Gestão Democrática da Política de Desenvolvimento Urbano do Município de Mogi das Cruzes determina a participação de representantes dos diferentes segmentos da população, diretamente ou por intermédio de associações representativas, nos processos de elaboração, implementação e avaliação de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

**CAPÍTULO II
DOS OBJETIVOS E ESTRATÉGIAS**

Art. 4º O Plano Diretor de Mogi das Cruzes contempla objetivos específicos, associados a estratégias próprias, utilizadas isolada ou conjuntamente para a consecução da Política de Desenvolvimento Urbano Municipal.

Art. 5º São objetivos do Plano Diretor de Mogi das Cruzes, no tocante ao desenvolvimento urbano municipal:

I - redirecionar o crescimento da área urbanizada, de forma a conter o padrão de fragmentação do tecido urbano e inibindo a ocupação urbana em áreas de interesse ambiental e de desenvolvimento rural, com as estratégias associadas a este objetivo a seguir descritas:

a) reconhecer as macrozonas e as respectivas características das áreas consolidadas, em processo de consolidação e não consolidadas do Município, para fins de orientação geral das condições de parcelamento, uso e ocupação do solo do território municipal, promovendo-se o desenvolvimento urbano nos próximos anos a partir destas condicionantes;

b) prever e utilizar instrumentação jurídico-urbanística de restrição à urbanização nas áreas não consolidadas, tendo em vista a oferta suficiente de terras para a expansão imobiliária urbana nos territórios em processo de consolidação;

c) promover a revisão da intensidade de ocupação no perímetro urbano atual, sobretudo em áreas não consolidadas próximas aos trechos de relevante interesse ambiental;

II - qualificar o conjunto de centralidades existentes nas áreas de ocupação consolidada, bem como ordenar o crescimento das novas centralidades nas áreas em processo de consolidação, com as estratégias associadas a este objetivo a seguir descritas:

a) qualificar o conjunto de centralidades existentes nas áreas de ocupação consolidada, bem como ordenar o desenvolvimento das novas centralidades nas áreas em processo de consolidação;

b) reconhecer as características específicas das diferentes centralidades do Município, de forma a definir suas vocações e orientar a construção de uma rede de incentivos urbanísticos capazes de promover sua consolidação;

c) conformar a propriedade urbana por intermédio de definições de suas características fundamentais em termos de parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como por meio de incentivos e restrições constituídos a partir do conjunto de instrumentos jurídico-urbanísticos, a fim de promover a implantação de tipologias relacionadas com a qualificação do meio ambiente urbano;



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 5

d) reconhecer o Coeficiente de Aproveitamento Básico igual a 1,0 (um) para as áreas consolidadas e em processo de consolidação do Município, visando assim fortalecer o uso estratégico do potencial construtivo adicional para a implantação da Política de Desenvolvimento Urbano prevista no Plano Diretor;

III - orientar e qualificar a produção imobiliária do Município, visando o aumento da oferta de moradia em áreas com suporte adequado de infraestrutura e equipamentos urbanos, sociais ou comunitários, bem como promover o equilíbrio na oferta de emprego na área consolidada, com as estratégias associadas a este objetivo a seguir descritas:

a) estimular a moradia na área central, proporcionando a manutenção da atividade urbana em diversos períodos do dia;

b) incentivar a implantação de atividades comerciais e de serviços em áreas que necessitem do fortalecimento da atividade econômica terciária e do aumento do número de empregos, reduzindo os deslocamentos pendulares no Município;

c) promover tipologias de uso misto nas áreas em processo de consolidação, de forma a incentivar o uso dos espaços urbanos pelos pedestres;

d) estabelecer parâmetros gerais de uso, ocupação e parcelamento do solo vinculados às macrozonas urbanas, de forma a direcionar a revisão das leis específicas, fortalecendo o papel do Plano Diretor como principal orientador das políticas urbanas municipais;

IV - garantir o cumprimento da função social da propriedade urbana por meio de parâmetros objetivos de ocupação do solo e da definição das necessárias contrapartidas à coletividade, com as estratégias associadas a este objetivo a seguir descritas:

a) prever a existência de instrumentos jurídico-urbanísticos de mitigação de impactos urbanísticos de grandes empreendimentos, sobretudo em relação ao impacto cumulativo;

b) fortalecer o papel do uso do Potencial Construtivo Adicional como elemento orientador do desenvolvimento urbano no Município;

c) aprimorar a aplicação de instrumentos de parcelamento, uso e utilização compulsórios do solo urbano nas áreas já consolidadas, com especial atenção para as centralidades;

V - promover o patrimônio ambiental do Município, valorizando a biodiversidade e o reconhecimento dos serviços ambientais prestados por essas áreas, com as estratégias associadas a este objetivo a seguir descritas:

a) dar continuidade às demarcações e ao uso das condicionantes físico-territoriais e legais das áreas de interesse ambiental no macrozoneamento municipal, como a Serra do Itapeti, a Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais do Alto Tietê Cabeceiras (APRM-ATC) e o Parque Estadual da Serra do Mar;

b) reconhecer o perímetro de demarcação da Área de Proteção Ambiental (APA) da Várzea do Rio Tietê como parte do macrozoneamento municipal, valorizando a infraestrutura verde fundamental para o principal curso hídrico de abastecimento do Município;



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 6

c) promover as restrições necessárias à ocupação das áreas de interesse ambiental, para fins de sua preservação;

d) inibir a expansão do perímetro urbano sobre as áreas rurais e as áreas de interesse ambiental;

e) promover a criação e a utilização de instrumentos jurídico-urbanísticos voltados à garantia da sustentabilidade econômica e social das áreas de interesse ambiental, reconhecendo seus serviços ambientais prestados em escala municipal e metropolitana;

f) reconhecer o perímetro de demarcação da Área de Proteção Ambiental (APA) da Serra do Itapeti e compatibilizar seu zoneamento ambiental com as diretrizes específicas municipais;

g) preservar as várzeas não urbanizadas em área urbana e promover sua utilização para atividades de lazer e contemplação;

h) promover a educação ambiental no sistema de ensino, assim como promover e incentivar oportunidades de educação ambiental, consciência ambiental e ciência do patrimônio ambiental existente no Município para toda a população;

VI - fortalecer a atividade econômica nas áreas rurais, reconhecendo o papel fundamental dessas áreas na contenção da urbanização e da manutenção da preservação ambiental, com as estratégias associadas a este objetivo a seguir descritas:

a) reconhecer, por meio do macrozoneamento rural, as especificidades desse território, bem como construir regramento que trate dos tipos de uso e ocupação em zona rural;

b) delimitar e propor instrumentos de qualificação nos núcleos urbanos não consolidados em zona rural, associados a medidas de contenção de sua expansão;

c) promover o incentivo às atividades agrícolas, sobretudo a agricultura familiar e ao turismo rural, compreendendo suas múltiplas escalas de oportunidades, tanto municipais quanto metropolitanas;

VII - preservar as várzeas não urbanizadas em área urbana e promover sua utilização para atividades de lazer e contemplação, com as estratégias associadas a este objetivo a seguir descritas:

a) utilizar instrumentos jurídico-urbanísticos para a alienação de áreas de preservação e conservação à Municipalidade;

b) possibilitar o aproveitamento de lotes considerando o dever de preservar a área não urbanizada, por intermédio de restrições e incentivos urbanísticos;

VIII - ampliar a acessibilidade urbana, reduzindo os movimentos pendulares existentes e fortalecendo as conexões entre diferentes centralidades, com ênfase no sistema de transporte coletivo, com as estratégias associadas a este objetivo a seguir descritas:

a) democratizar o acesso aos equipamentos urbanos, sociais ou comunitários e serviços públicos por meio do incentivo ao transporte público, a rede cicloviária e ao pedestre;



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 7

b) ampliar a conectividade entre bairros nas áreas em processo de consolidação, reduzindo assim a dependência dos principais eixos radiais e a concentração de passagens pela região central;

c) ampliar os programas de qualificação da microacessibilidade nas áreas de centralidade já consolidadas e nas novas centralidades de uso misto, favorecendo o pedestre e o ciclista e reduzindo a dependência do automóvel;

d) ordenar o desenvolvimento urbano ao longo dos eixos existentes e futuros do Anel Viário Municipal;

e) estabelecer as devidas contrapartidas ao Município em relação aos impactos de mobilidade urbana provocados por novos empreendimentos, principalmente novos parcelamentos do solo em áreas em processo de consolidação;

f) promover o estabelecimento de conexões intermodais entre o transporte público metropolitano e o sistema de transporte público municipal por meio de novos terminais de ônibus, reduzindo a dependência dos Terminais Central e Estudantes e também a partir da articulação com a rede cicloviária municipal;

IX - ampliar o acesso a habitação de interesse social por meio da oferta de novos instrumentos urbanísticos e do avanço nas políticas de regularização do solo urbano, com as estratégias associadas a este objetivo a seguir descritas:

a) definir diretrizes e metas para evitar a expansão urbana irregular e precária, principalmente em áreas de risco e junto a áreas de interesse ambiental;

b) qualificar áreas precárias não localizadas em área de risco, com implantação de novos equipamentos urbanos, sociais ou comunitários públicos, arborização urbana e áreas verdes e de lazer públicas;

c) incentivar a produção de habitação de interesse social nas áreas consolidadas e em processo de consolidação;

d) rever a atual política de provisão habitacional, estabelecendo percentuais mínimos para habitação de interesse social para Empreendimentos de Habitação de Interesse Social - EHIS, associando-se tal estratégia a outros instrumentos, como o parcelamento, uso e ocupação compulsórios do solo em áreas com boa oferta de infraestrutura;

e) oferecer incentivos urbanísticos para a produção de habitação de interesse social, prevendo instrumentos e estratégias urbanísticas alternativas às Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS para provisão habitacional, tais como políticas de locação social, cota de solidariedade e parcerias com a iniciativa privada;

X - reconhecer o papel do Município na Região Metropolitana de São Paulo e articular políticas públicas municipais com as diretrizes metropolitanas, com as estratégias associadas a este objetivo a seguir descritas:

a) fortalecer as conexões metropolitanas, dada a presença de redes de transporte público de alta capacidade e eixos rodoviários de relevância regional no Município;

b) delimitar as principais vocações do Município frente à economia metropolitana, em especial sua produção agrícola e os serviços ambientais prestados em larga escala;



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 8

XI - promover, proteger e preservar o patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural do Município, fomentando o resgate e a preservação da memória como meio de transformação social e política e de consolidação da identidade do Município e de seus cidadãos, com as estratégias associadas a este objetivo a seguir descritas:

a) consolidar mapeamento de áreas de preservação de patrimônio histórico e cultural, tombadas ou protegidas e as áreas de valor cultural ou simbólico para a comunidade, promovendo-se inventário das áreas e elementos de interesse por intermédio de processos colaborativos entre a Administração Pública Municipal e o setor privado, entidades técnicas e científicas e população;

b) promover a proteção e a valorização do patrimônio material e imaterial do Município, estabelecendo benefícios à sua manutenção e preservação, especialmente a transferência de potencial construtivo de imóveis tombados e ampliando a democratização do lazer e da fruição cultural;

c) estabelecer diretrizes e parâmetros urbanísticos específicos para a área do centro histórico e do centro tradicional, 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;

XII - promover o turismo, por intermédio da identificação de imóveis, áreas e percursos prioritários ao seu desenvolvimento, com as estratégias associadas a este objetivo a seguir descritas:

a) consolidar o mapeamento e realizar a delimitação de áreas passíveis de interesse turístico no Município, por intermédio de inventário do patrimônio e áreas de interesse turístico municipal;

b) promover a articulação com o Plano Diretor de Desenvolvimento Turístico do Município e demais planos setoriais, viabilizando o fortalecimento na integração com os municípios vizinhos e fortalecendo os fluxos turísticos intermunicipais e regionais, contribuindo com o desenvolvimento socioeconômico sustentável do turismo no território do Município;

c) promover o turismo rural e o turismo de aventura, articulando áreas de interesse turístico e ambiental às políticas de mobilidade;

d) estabelecer diretrizes para a implantação do polo turístico, para a realização de eventos empresariais, tecnológicos e de agronegócios;

XIII - promover o ordenamento do território e os processos de urbanização de forma a realizar a prevenção e a gestão dos riscos de desastres, com as estratégias associadas a este objetivo a seguir descritas:

a) consolidar mapas, dados e informações territoriais, geomorfológicas e hidrológicas, entre outras, para identificar e mapear as áreas suscetíveis a riscos de desastres e evitar a instalação do risco, demarcando-se as áreas não parceláveis e não edificáveis;



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 9

b) considerar as áreas de risco para fins de estabelecimento de diretrizes gerais para o zoneamento e para a definição de parâmetros e do controle do parcelamento, uso e ocupação do solo do Município, bem como nos processos de regularização de imóveis e do solo urbano, e na definição de diretrizes para a localização de infraestrutura e de equipamentos urbanos, sociais ou comunitários, sendo vedada a ocupação das áreas de risco indicadas como não edificáveis;

c) realizar Projetos Urbanísticos Específicos para, detectado o risco de desastres em um determinado perímetro, implantar-se Área de Intervenção Urbana, de modo a promover-se uma visão integrada para a área, evitando-se a instalação do risco e possibilitando o desenho do sistema de rotas de fuga para além da demarcação das áreas não edificáveis.

Art. 6º As políticas públicas setoriais desenvolvidas no Município de Mogi das Cruzes para a formulação e aplicação da Política de Desenvolvimento Urbano do município deverão observar os objetivos previstos neste Capítulo, além dos deles decorrentes.

TÍTULO II
DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

Art. 7º O Plano Diretor do Município de Mogi das Cruzes é estabelecido a partir dos seguintes elementos territoriais:

I - Macrozonas, reconhecidas como áreas homogêneas que orientam o estabelecimento de objetivos específicos de desenvolvimento urbano e a aplicação dos instrumentos jurídico-urbanísticos e ambientais a si adequados, divididas, a partir dos objetivos e estratégias estabelecidas no Plano Diretor, em 2 (dois) conjuntos assim discriminados:

a) Territórios de Qualificação da Urbanização, localizados na Zona Urbana e que agregam áreas com diferentes graus de consolidação, que receberão incentivos e restrições à urbanização, com a finalidade de possibilitar a construção de um tecido urbano compacto, equilibrado e qualificado;

b) Territórios de Preservação Ambiental e Rural, localizados tanto na Zona Rural como na Zona Urbana, correspondentes às áreas de interesse ambiental do Município, cuja preservação e a promoção de atividades econômicas sustentáveis são essenciais para fortalecer o patrimônio ambiental e limitar a expansão desordenada da mancha urbana.

II - Zonas Especiais, identificadas como porções do território que, por suas características ou atributos específicos, são objeto de regulação urbanística de maior detalhamento no Plano Diretor e expressas por intermédio de demarcação de perímetros, associada a caracterização urbanística específica e definição de objetivos, diretrizes e vocações próprias, subdividindo-se em:

a) Centralidades, compreendidas como áreas que possuem ou nas quais pretende-se estimular a atratividade e concentração de pessoas, por intermédio da intensidade e diversidade de atividades, sobretudo comércio, serviços e equipamentos urbanos, sociais ou comunitários públicos, e que contam também com alta acessibilidade promovida pela infraestrutura de transporte público, tais como corredores, terminais de ônibus e estações da rede de alta capacidade;



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 10

b) Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, assim consideradas as parcelas de área instituídas e demarcadas pelo Plano Diretor e destinadas predominantemente ao atendimento habitacional de população de baixa renda, com índices e parâmetros específicos de parcelamento, uso e ocupação do solo pertinentes a tais medidas;

c) Zonas Especiais de Desenvolvimento Econômico - ZEDE, caracterizadas como áreas destinadas prioritariamente à manutenção, qualificação e indução à implantação de empreendimentos e atividades econômicas no Município, objetivando a promoção do desenvolvimento socioeconômico e da geração de emprego e renda;

d) Zonas Especiais de Interesse Ambiental, caracterizadas como áreas públicas e/ou privadas voltadas à proteção, conservação, preservação e recuperação dos recursos naturais, a serem destinadas a usos ambientalmente compatíveis a suas finalidades.

§ 1º As zonas especiais e áreas de intervenção urbana poderão conter parâmetros urbanísticos distintos dos estabelecidos pelo macrozoneamento, nos termos deste Plano Diretor.

§ 2º Os parâmetros urbanísticos estabelecidos pela lei de parcelamento, uso e ocupação do solo observarão os parâmetros previstos no macrozoneamento instituído por este Plano Diretor, podendo ser mais restritivos, conforme o caso.

§ 3º As atividades consideradas como de utilidade pública pela Legislação Federal poderão ser admitidas nos elementos territoriais estabelecidos no *caput* deste artigo, quando compatíveis com o desenvolvimento urbano, econômico, social e ambiental do Município, sendo a admissão das referidas atividades condicionadas à deliberação favorável da Administração Municipal.

**CAPÍTULO I
DO MACROZONEAMENTO**

Seção I - Dos Territórios de Qualificação da Urbanização

Art. 8º A partir dos princípios e objetivos do Plano Diretor e da delimitação da caracterização urbanística e ambiental do Município de Mogi das Cruzes, os Territórios de Qualificação da Urbanização são divididos nas seguintes macrozonas:

- I - Macrozona de Urbanização Consolidada;
- II - Macrozona de Qualificação da Urbanização;
- III - Macrozona de Contenção da Urbanização;
- IV - Macrozona de Ocupação Periurbana.

Art. 9º A Macrozona de Urbanização Consolidada é caracterizada pelo alto padrão de urbanização, com boa oferta de infraestrutura e equipamentos urbanos, sociais ou comunitários públicos, concentrando os principais serviços públicos e o maior número de empregos do Município, apresentando, ainda, os seguintes atributos:



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 11

I - tecido urbano contínuo, com pouca presença de áreas urbanas desocupadas ou sem uso de grande porte, definindo-se territorialmente pela Área de Proteção Ambiental da Várzea do Rio Tietê e pelos limites de loteamentos já implantados e conurbados;

II - grande diversidade de uso e ocupação do solo, contando com a presença significativa de patrimônio histórico na área central, trechos com alta concentração de atividades econômicas e outros com predominância de usos residenciais.

Parágrafo único. A Macrozona de Urbanização Consolidada tem como objetivos específicos:

I - indução do melhor aproveitamento da terra urbana, por meio do adensamento construtivo e populacional, com melhor aproveitamento da infraestrutura instalada para a implantação de novas atividades econômicas e de empreendimentos habitacionais, garantindo maior proximidade entre moradia e emprego e reduzindo os movimentos pendulares;

II - promoção da conectividade urbana em escala local, em suas múltiplas dimensões, facilitando os movimentos entre os bairros e garantindo maior acesso a equipamentos urbanos, sociais ou comunitários e serviços, por intermédio do incremento e melhoramento dos diferentes sistemas de transporte coletivo e não motorizados, estimulando a intermodalidade e promovendo melhorias ambientais e urbanas;

III - incentivo à instalação de usos diversificados e tipologias de uso misto, de forma a incentivar a manutenção das atividades urbanas em diversos períodos do dia;

IV - estabelecimento de parâmetros gerais de uso, ocupação e parcelamento do solo urbano, viabilizando a implantação de projetos e de ações para a qualificação urbana e o melhor aproveitamento da infraestrutura urbana instalada, das áreas verdes, dos equipamentos urbanos, sociais ou comunitários públicos, culturais e de lazer e do patrimônio ambiental, histórico, arqueológico, paisagístico e natural;

V - estímulo a qualificação do conjunto de centralidades existentes, com o reconhecimento de suas características específicas e por meio da identificação de suas vocações, com a definição de incentivos urbanísticos capazes de consolidá-las;

VI - garantia do cumprimento da função social da propriedade urbana por meio de parâmetros objetivos de uso e ocupação do solo e da definição das necessárias contrapartidas à coletividade, promovendo a utilização dos instrumentos jurídico-urbanísticos indutores do cumprimento da função social da propriedade, bem como com a adoção de instrumentos de mitigação de impactos urbanísticos de grandes empreendimentos e do fortalecimento da utilização do potencial construtivo adicional dos imóveis como mecanismo de implantação do planejamento urbanístico;

VII - promoção da regularização urbanística e fundiária dos assentamentos precários e irregulares e a recuperação de áreas impróprias para habitação delimitados nas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, com o reassentamento de famílias e a provisão de moradias em localidades próximas à origem;

VIII - estímulo da produção de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social - EHIS e Empreendimentos de Habitação de Mercado Popular - EHMP, para a população de baixa e média renda, aproximando moradia e emprego, por meio de instrumentos urbanísticos previstos neste Plano Diretor e dele decorrentes;



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 12

IX - captura da valorização imobiliária decorrente de investimentos públicos, permitindo o financiamento de melhorias em infraestrutura e a qualificação do espaço urbano;

X - incentivo à produção e qualificação das vias públicas, praças e parques, áreas livres e de lazer, promovendo a segurança e acessibilidade a todos os cidadãos, controlando o tráfego de veículos motorizados e estimulando os meios de transporte ativos por meio da implantação, melhorias e qualificação de passeios e do sistema de ciclovias e ciclofaixas;

XI - incentivo à implantação de equipamentos urbanos, sociais ou comunitários que atendam às necessidades e que promovam o bem-estar da população;

XII - incentivo a programas e ações de qualificação e requalificação urbanísticas para as áreas do Centro Histórico e do Centro tradicional;

XIII - estabelecimento de benefícios urbanísticos para a preservação das áreas e edifícios de grande importância para a memória e identidade do Município, com valor histórico, cultural, arqueológico, arquitetônico e paisagístico, utilizando-se instrumentos como transferência do potencial construtivo e limitações ao gabarito de altura máximo permitido para as novas edificações, bem como de outros parâmetros urbanísticos que possam influenciar a paisagem urbana;

XIV - delimitação de Áreas de Intervenção Urbana - AIU para territórios com existência de relevantes concentrações de imóveis não utilizados ou subutilizados, áreas com relevantes conjuntos arquitetônicos e urbanísticos de valor histórico e cultural, bem como para as zonas especiais;

XV - incentivo à implantação de programas e ações previstas nos diversos Planos Setoriais para a Macrozona.

Art. 10. A Macrozona de Qualificação da Urbanização é caracterizada como área de expansão da urbanização, cuja qualificação deverá ser incentivada visando sua consolidação, na qual se identificam processos de urbanização em curso, infraestrutura e equipamentos urbanos, sociais ou comunitários públicos instalados de forma não homogênea e desequilíbrio na distribuição de usos, com predominância do uso residencial e baixa diversificação de atividades, apresentando, ainda, os seguintes atributos físico-territoriais:

I - territórios de urbanização recente, com projetos de parcelamento do solo em processo de aprovação e empreendimentos em implantação, formando um tecido urbano parcialmente ocupado e com elevado grau de fragmentação, sendo marcante a presença de áreas urbanas desocupadas ou sem uso;

II - nas áreas à oeste do Município de Mogi das Cruzes, territórios conurbados ao tecido urbano consolidado, porém, ainda com fragilidade em termos de conectividade urbana, baixa densidade populacional e carência de empregos, gerando movimentos populacionais pendulares significativos.

Parágrafo único. A Macrozona de Qualificação da Urbanização tem como objetivos específicos:



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 13

I - indução do melhor aproveitamento da terra urbana, com a ocupação do solo de forma mais equilibrada, permitindo maior adensamento construtivo e populacional onde há infraestrutura instalada, com oferta de equipamentos urbanos, sociais ou comunitários e serviços públicos e de estações de trem e terminais de ônibus;

II - criação de capacidade de suporte adequada para o ambiente urbano já existente e a se desenvolver;

III - qualificação da urbanização das áreas não consolidadas e que apresentam processos de parcelamento e ocupação do tecido urbano em curso ou previsto;

IV - redução dos desequilíbrios internos da macrozona, oferecendo o suporte necessário ao desenvolvimento de núcleos urbanos com boa oferta de empregos, comércio, serviços e equipamentos urbanos, sociais ou comunitários, estruturando-se uma rede de novos polos e suprimindo a dependência em relação às áreas mais consolidadas, permitindo maior proximidade entre moradia e emprego e reduzindo as viagens pendulares da população;

V - estímulo à provisão de áreas para a implantação de Equipamentos Públicos Sociais Itinerantes - EPSI, de forma a minimizar as carências e o isolamento dos núcleos urbanos mais afastados;

VI - estímulo ao adensamento construtivo e populacional prioritariamente nas Centralidades a Qualificar e próximo às estações de trem e terminais de ônibus, como também das avenidas caracterizadoras de importantes corredores de tráfego de bens e pessoas;

VII - incentivo à instalação de novos terminais de ônibus;

VIII - promoção da conectividade urbana em escala local, em suas múltiplas dimensões, facilitando os movimentos entre os bairros e garantindo maior acesso a equipamentos urbanos, sociais ou comunitários e serviços, por meio do incremento e melhoramento dos diferentes sistemas de transporte coletivo e não motorizados, estimulando a intermodalidade e promovendo melhorias ambientais e urbanas, por meio da implantação, melhorias e qualificação de passeios e do sistema de ciclovias e ciclofaixas;

IX - incentivo à produção e qualificação das vias públicas, praças e parques, áreas livres e de lazer, garantindo a segurança e acessibilidade a todos os cidadãos;

X - estabelecimento de parâmetros gerais de uso, ocupação e parcelamento do solo urbano, viabilizando a implantação de projetos e de ações para a qualificação urbana e o melhor aproveitamento da infraestrutura urbana instalada, das áreas verdes, dos equipamentos urbanos, sociais ou comunitários públicos, culturais e de lazer;

XI - estímulo à qualificação do conjunto de centralidades existentes, com o reconhecimento de suas características específicas e por meio da identificação de suas vocações, com a definição de incentivos urbanísticos capazes de consolidá-las;

XII - mitigação do impacto de implantação de novos empreendimentos de médio e grande porte;

XIII - indução e conformação do desenho urbano e de paisagem, com priorização dos pedestres e ampliação da permeabilidade do tecido urbano, reduzindo a testada de grandes lotes, limitando os fechamentos no alinhamento e incentivando a ampliação de calçadas, a implantação de áreas de fruição pública e fachadas ativas;



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 14

XIV - garantia do cumprimento da função social da propriedade urbana por meio de parâmetros objetivos de uso e ocupação do solo e da definição das necessárias contrapartidas à coletividade, promovendo a utilização dos instrumentos jurídico-urbanísticos indutores do cumprimento da função social da propriedade, bem como com a adoção de instrumentos de mitigação de impactos urbanísticos de grandes empreendimentos e do fortalecimento da utilização do potencial construtivo adicional dos imóveis como mecanismo de implantação do planejamento urbanístico;

XV - promoção da regularização urbanística e fundiária dos assentamentos precários e irregulares e a recuperação de áreas impróprias para habitação nas áreas identificadas como Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, com o reassentamento de famílias e a provisão de moradias em localidades próximas à origem;

XVI - estímulo à produção de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social - EHIS e Empreendimentos de Habitação de Mercado Popular - EHMP, para a população de baixa e média renda, aproximando moradia e emprego, por intermédio de instrumentos urbanísticos previstos neste Plano Diretor e dele decorrentes;

XVII - captura da valorização imobiliária decorrente de investimentos públicos, permitindo o financiamento de melhorias em infraestrutura e a qualificação do espaço urbano;

XVIII - estabelecimento de benefícios urbanísticos para a preservação das áreas e edifícios de grande importância para a memória e identidade do Município, com valor histórico, cultural, arqueológico, arquitetônico e paisagístico, utilizando-se instrumentos como transferência do potencial construtivo e limitações ao gabarito de altura máximo permitido para as novas edificações, bem como de outros parâmetros urbanísticos que possam influenciar a paisagem urbana;

XIX - delimitação de Áreas de Intervenção Urbana - AIU para territórios com existência de relevantes concentrações de imóveis não utilizados ou subutilizados, áreas com relevantes conjuntos arquitetônicos e urbanísticos de valor histórico e cultural, bem como para as zonas especiais;

XX - incentivo à implantação de programas e ações previstas nos diversos Planos Setoriais para a Macrozona.

Art. 11. A Macrozona de Contenção da Urbanização é localizada nas bordas do perímetro urbano e limitada pelas áreas de interesse ambiental e composta por áreas cuja ocupação urbana deverá ser restringida, a fim de conformar-se como uma zona de transição entre os trechos consolidados e em processos de consolidação e as áreas de fragilidade ambiental, apresentando, ainda, os seguintes atributos físico-territoriais:

I - ausência de infraestrutura urbana significativa instalada ou prevista e de processos extensivos de urbanização em curso;

II - predominância de usos rurais e baixa densidade populacional, além de áreas de mineração ativas e desativadas.

Parágrafo único. A Macrozona de Contenção da Urbanização tem como objetivos específicos:



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 15

I - contenção da expansão da ocupação urbana, a fim de conformar-se como uma zona de transição entre os trechos consolidados e em processos de consolidação e as áreas rurais e de preservação ambiental;

II - inibição da expansão do perímetro urbano;

III - proibição da ocupação de áreas com altas declividades e com alta suscetibilidade a processos de movimentos de massa, a fim de evitar o agravamento e a instalação do risco;

IV - criação da capacidade de suporte adequada, com soluções técnicas compatíveis com a fragilidade ambiental da área e qualificar a urbanização das áreas já conformadas;

V - oferecimento do suporte necessário à qualificação dos núcleos urbanos existentes, incentivando a instalação da infraestrutura essencial e suprimindo a dependência em relação às áreas mais consolidadas do Município de Mogi das Cruzes, de forma a reduzir os movimentos pendulares e a incentivar a geração de emprego e renda, voltadas principalmente para as comunidades locais, destacando-se, em especial, as modalidades sustentáveis das atividades relacionadas à produção agropecuária familiar e ao comércio e serviços locais;

VI - estímulo à provisão de áreas para a implantação de Equipamentos Públicos Sociais Itinerantes - EPSI, minimizando as carências e o isolamento dos núcleos urbanos mais afastados;

VII - promoção de melhorias na conectividade em escala local e com outros núcleos urbanos, facilitando os movimentos entre os bairros e garantindo maior acesso a equipamentos urbanos, sociais ou comunitários e serviços, por meio do incremento e melhoramento dos diferentes sistemas de transporte coletivo e não motorizados;

VIII - incentivo à produção e qualificação das vias públicas, praças e parques, áreas livres e de lazer, garantindo a segurança e acessibilidade a todos os cidadãos;

IX - estabelecimento de parâmetros gerais de uso, ocupação e parcelamento do solo urbano, viabilizando o alcance dos objetivos de restrição ao adensamento construtivo e populacional, respeitando as condicionantes físico-territoriais e legais das áreas de interesse ambiental, de acordo com a legislação pertinente, tal como a 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;

X - mitigação do impacto da atividade agropecuária e de agroindústria sobre o território e o meio ambiente;

XI - indução e conformação do desenho urbano e de paisagem, com priorização dos pedestres e ampliação da permeabilidade do tecido urbano, reduzindo a testada de grandes lotes, limitando os fechamentos no alinhamento e incentivando a ampliação de calçadas, a implantação de áreas de fruição pública e fachadas ativas;

XII - promoção da regularização urbanística e fundiária e da qualificação dos assentamentos precários e irregulares existentes, bem como a recuperação de áreas impróprias para habitação delimitadas nas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, com o reassentamento de famílias e a provisão de moradias em localidades próximas à origem;

XIII - captura da valorização imobiliária decorrente de investimentos públicos por meio de instrumentos urbanísticos presentes neste Plano Diretor ou dele decorrentes;

XIV - incentivo à utilização do instrumento jurídico-urbanístico da transferência do potencial construtivo para promoção da conservação e manutenção das características físicas das áreas de interesse ambiental;



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 16

XV - elaboração de um sistema de controle e de cadastro imobiliário dos imóveis com atividade comprovada de produção agropecuária na macrozona, com a possibilidade de concessão da isenção do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU aos imóveis cuja área de terreno seja superior a 1 (um) hectare e comprovadamente utilizados para exploração agrícola, pecuária e extrativa vegetal, como forma de conter a ocupação e o desenvolvimento urbano na macrozona;

XVI - incentivo à implantação de loteamentos e condomínios industriais na sua área inserida no zoneamento industrial estadual da Região Metropolitana de São Paulo, classificada como Zona de Uso Predominantemente Industrial - ZUPI 1-160, segundo a Lei Estadual nº 1.817, de 27 de outubro de 1978;

XVII - incentivo à implantação de centros de distribuição logística de caráter regional, metropolitano e nacional, para fins de aproveitamento da localização estratégica, dos acessos e da infraestrutura implantada de transporte rodoviário e ferroviário, especialmente da Rodovia SP-70 - Rodovia Ayrton Senna e do Ramal Ferroviário do Parateí;

XVIII - regulamentação das atividades de mineração, assegurando-se a recuperação ambiental das áreas quando finalizada a extração;

XIX - incentivo à implantação de programas e ações previstas nos diversos Planos Setoriais para a Macrozona.

XX - Elaboração de um sistema de controle e de cadastro de imóveis com atividade de mineração, possibilitando a atribuição da condição rural aos imóveis cuja a área de terreno seja igual ou superior a 20.000 (vinte mil) metros quadrados, durante o exercício comprovadamente regular da atividade minerária, mediante parecer favorável do(s) órgão(s) competente(s) da Municipalidade.

Art. 12. A Macrozona de Ocupação Periurbana é caracterizada pela presença de núcleos urbanos insulados coexistentes com atividades agrícolas, sítios e chácaras de recreio, localizados em Zona Urbana, na qual a ocupação urbana deverá ser qualificada, reduzindo-se os riscos da vulnerabilidade urbana e ambiental, e ter sua expansão restringida, a fim de proteger as áreas de interesse ambiental no entorno, apresentando, ainda, os seguintes atributos físico-territoriais:

I - incidência na Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais ao sul do Município;

II - proximidade com áreas de fragilidade ambiental, áreas com relevo acentuado e a presença dos sistemas produtores de água.

Parágrafo único. A Macrozona de Ocupação Periurbana tem como objetivos específicos:

I - contenção da ocupação urbana, inibindo a expansão do perímetro urbano, conformando-se como uma zona urbana de ocupação com baixa densidade construtiva e populacional, agregando características de interface entre o campo e a cidade, caracterizando-se como região de transição entre as áreas urbanas e as áreas rurais e de preservação ambiental;



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 17

II - qualificação das ocupações urbanas já conformadas, atualmente caracterizadas pelo exercício de atividades informais coexistindo com práticas agropecuárias, com a implantação da capacidade de suporte adequada por meio de soluções técnicas compatíveis com a fragilidade ambiental da área;

III - incentivo à instalação da infraestrutura essencial, suprimindo a dependência em relação às áreas mais consolidadas, de forma a reduzir os movimentos pendulares e a incentivar a geração de emprego e renda locais, destacando-se, em especial, as modalidades sustentáveis das atividades relacionadas à produção agropecuária familiar, como também, ao comércio e serviços de abrangência local;

IV - utilização de instrumentos jurídico-urbanísticos tendentes a promover a mitigação da vulnerabilidade social e ambiental;

V - proibição da ocupação de áreas com altas declividades e com alta suscetibilidade a processos de movimentos de massa, inundações ou processos geológicos e hidrológicos correlatos, a fim de evitar o agravamento e a instalação do risco;

VI - proibição da ocupação das áreas com cobertura vegetal nativa e remanescente da Mata Atlântica;

VII - delimitação de Áreas de Intervenção Urbana - AIU nos centros de bairros dos núcleos urbanos, com a elaboração dos respectivos Projetos Urbanísticos Específicos para a regulação urbanística do território, tornando a área apta a receber processos de remodelagem e reestruturação urbana, econômica, social e ambiental;

VIII - qualificação das vias e espaços públicos e viabilização da implantação de novas praças e parques, áreas livres e de lazer, garantindo a segurança e a acessibilidade a todos os cidadãos;

IX - provisionamento de áreas para a implantação de Equipamentos Públicos Sociais Itinerantes - EPSI, minimizando as carências e o isolamento dos núcleos urbanos mais afastados;

X - promoção de melhorias na conectividade em escala local e com outros núcleos urbanos, facilitando os movimentos entre os bairros e garantindo maior acesso a equipamentos urbanos, sociais ou comunitários e serviços nos centros de bairro, por meio do incremento e melhoramento dos diferentes sistemas de transporte coletivo e não motorizados;

XI - priorização dos pedestres e dos meios de transporte não-motorizados nos centros de bairro e ampliação da permeabilidade do tecido urbano, reduzindo a testada de grandes lotes, limitando os fechamentos no alinhamento e incentivando a ampliação de calçadas;

XII - estabelecimento de parâmetros gerais de uso, ocupação e parcelamento do solo urbano com o objetivo de restringir o adensamento construtivo e populacional e respeitando as condicionantes físico-territoriais e legais das áreas de interesse, de acordo com a legislação ambiental pertinente;

XIII - demarcação das condicionantes físico-territoriais e legais das áreas de interesse ambiental como a Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais de acordo com a Lei Estadual nº 15.913, de 2 de outubro de 2015, da APRM-ATC, a sul do Município;

XIV - preservação e proteção dos sistemas produtores de água;

XV - mitigação do impacto da atividade agropecuária sobre o território e o meio ambiente;



LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 18

XVI - promoção da regularização urbanística e fundiária e qualificação dos assentamentos precários e irregulares existentes, bem como a recuperação de áreas impróprias para habitação de terrenos nas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, com o reassentamento de famílias e a provisão de moradias em localidades próximas à origem, estabelecendo-se, ainda, programas habitacionais de interesse social voltados predominantemente à provisão de moradias para a população de baixa renda;

XVII - captura da valorização imobiliária decorrente de investimentos públicos, permitindo o financiamento de melhorias em infraestrutura e a qualificação do espaço urbano;

XVIII - incentivo à utilização do instrumento jurídico-urbanístico da transferência do potencial construtivo para promoção da conservação e manutenção das características físicas das áreas de interesse ambiental;

XIX - elaboração de um sistema de controle e de cadastro imobiliário dos imóveis com atividade comprovada de produção agropecuária na macrozona, com a possibilidade de concessão da isenção do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU aos imóveis cuja área de terreno seja superior a 1 (um) hectare e comprovadamente utilizados para exploração agrícola, pecuária e extrativa vegetal, como forma de conter a ocupação e o desenvolvimento urbano na macrozona;

XX - incentivo à implantação de programas e ações previstas nos diversos Planos Setoriais para a Macrozona.

Seção II - Dos Territórios de Preservação Ambiental e Rural

Art. 13. A partir dos princípios e objetivos do Plano Diretor e da delimitação da caracterização urbanística e ambiental do Município de Mogi das Cruzes, os Territórios de Preservação Ambiental e Rural são divididos nas seguintes macrozonas:

- I** - Macrozona de Preservação Ambiental em Área Urbana;
- II** - Macrozona de Preservação Ambiental em Área Rural;
- III** - Macrozona de Incentivo à Produção Rural em Mananciais;
- IV** - Macrozona de Incentivo à Produção Rural.

Art. 14. A Macrozona de Preservação Ambiental em Área Urbana é caracterizada pelo patrimônio ambiental municipal localizado em Zona Urbana, contando com a presença de importante cobertura vegetal remanescente da Mata Atlântica, significativo número de nascentes, grande riqueza em biodiversidade, áreas com relevo de declividade acentuada e alta fragilidade geológica, bem como planícies e territórios da várzea, sendo formada pelo perímetro da Área de Proteção Ambiental da Serra do Itapeti, pela Área de Proteção Ambiental da Várzea do Rio Tietê e por trechos ao leste e ao sul do perímetro urbano nos quais nota-se a presença de fragmentos da vegetação nativa e áreas de alta declividade, estabelecendo importante conexão ecológica entre a Serra do Itapeti e a porção sul do território municipal.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 19

Parágrafo único. A Macrozona de Preservação Ambiental em Área Urbana tem os seguintes objetivos:

I - reconhecimento e promoção do patrimônio ambiental e natural inserido no perímetro urbano;

II - proteção e preservação da cobertura vegetal nativa e remanescente da Mata Atlântica, as nascentes e a biodiversidade, as espécies vegetais e animais, especialmente as ameaçadas de extinção;

III - contenção da ocupação urbana, inibindo o adensamento construtivo e populacional;

IV - proibição da ocupação de várzeas e áreas com altas declividades e com alta suscetibilidade a processos de movimentos de massa, inundações ou processos geológicos e hidrológicos correlatos, a fim de evitar o agravamento e a instalação do risco;

V - estabelecimento de parâmetros gerais de uso, ocupação e parcelamento do solo urbano, respeitando as condicionantes físico-territoriais e legais das áreas de interesse ambiental, de acordo com a legislação pertinente, tais como a 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, o Decreto Estadual nº 63.871, de 29 de novembro de 2018, que criou a APA da Serra do Itapeti, e o Decreto Estadual nº 42.837, de 3 de fevereiro de 1998, que regulamenta a APA da Várzea do Rio Tietê, controlando e fiscalizando as ocupações neste território;

VI - qualificação das ocupações urbanas já estabelecidas por intermédio de soluções técnicas compatíveis com a fragilidade ambiental da área;

VII - mitigação dos efeitos da degradação do Ecossistema da Serra do Mar no Município de Mogi das Cruzes, interligando os fragmentos de vegetação nativa ainda existentes, por intermédio do Corredor Ecológico Municipal, estabelecendo conexão ecológica entre a Serra do Itapeti e a porção sul do território municipal e permitindo o deslocamento de animais, a dispersão de sementes e a manutenção ou aumento da cobertura vegetal, por intermédio do estabelecimento de condições específicas de aproveitamento do solo para seu território de abrangência e de incentivos urbanísticos à prestação deste serviço ambiental;

VIII - implantação de áreas livres, áreas de lazer e de parques que componham o sistema de parques lineares ao longo das margens do Rio Tietê, na Área de Proteção Ambiental da Várzea do Rio Tietê - APA-VRT;

IX - regularização dos núcleos informais consolidados, utilizando-se os instrumentos jurídico-urbanísticos previstos neste Plano Diretor ou dele decorrentes, especialmente a Legitimação Fundiária;

X - promoção de ações integradas com outros setores e políticas públicas que garantam a manutenção e a preservação das áreas de interesse ambiental;

XI - incentivo à utilização do instrumento jurídico-urbanístico da transferência do potencial construtivo para promoção da conservação e manutenção das características físicas das áreas de interesse ambiental;

XII - incentivo à implantação de programas e ações previstas nos diversos Planos Setoriais para a Macrozona.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 20

Art. 15. A Macrozona de Preservação Ambiental em Área Rural é localizada ao norte da Serra do Itapeti e caracterizada pela presença significativa de fragmentos de vegetação nativa e usos fundamentalmente voltados às atividades agrícolas e na qual, dada a proximidade com a Serra do Itapeti e a função de Corredor Ecológico Municipal de parte de seu território, deverá ser incentivada a preservação da vegetação nativa e a ampliação do maciço arbóreo.

Parágrafo único. A Macrozona de Preservação Ambiental em Área Rural tem os seguintes objetivos:

I - proteção e conservação da paisagem rural, observando-se o seu valor ambiental, histórico e cultural;

II - promoção do desenvolvimento sustentável, econômico e social, preservando os modos de vida da população local e respeitando o uso racional dos recursos naturais;

III - manutenção e incentivo das atividades agropecuárias e da agricultura familiar, em especial a orgânica;

IV - apoio ao turismo sustentável, em especial de base comunitária;

V - proteção e preservação da cobertura vegetal nativa e remanescente da Mata Atlântica, as nascentes e a biodiversidade, as espécies vegetais e animais, especialmente as ameaçadas de extinção;

VI - restrição da ocupação do solo, inibindo o adensamento construtivo e populacional;

VII - proibição da ocupação de várzeas e áreas com altas declividades e com alta suscetibilidade a processos de movimentos de massa, inundações ou processos geológicos e hidrológicos correlatos, a fim de evitar o agravamento e a instalação do risco;

VIII - promoção de melhorias na conectividade em escala local e com outros núcleos urbanos, qualificação e conservação das estradas vicinais, visando o controle de erosões e facilitando o fluxo de mercadorias e serviços na zona rural;

IX - promoção da regularização urbanística e fundiária e da qualificação dos assentamentos precários e irregulares existentes e a recuperação de áreas impróprias para habitação delimitados nas Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, com o reassentamento de famílias e a provisão de moradias em localidades próximas à origem, bem como o desenvolvimento de programas habitacionais de interesse social voltados predominantemente à provisão de moradias para a população de baixa renda;

X - qualificação das ocupações não rurais já existentes, por intermédio de soluções técnicas compatíveis com a fragilidade ambiental da área;

XI - estabelecimento de parâmetros gerais de parcelamento, uso, ocupação do solo, respeitando as condicionantes físico-territoriais e legais das áreas de interesse ambiental, de acordo com a legislação pertinente e observando-se o módulo rural e fiscal previsto na Lei Federal nº 6.746, de 10 de dezembro 1979;

XII - cadastramento das propriedades agropecuárias, de agronegócios e de turismo rural, proporcionando-se uma visão sistêmica georreferenciada do meio físico do território, consolidando-se e compartilhando-se bases de dados integradas para os seus diferentes segmentos;

XIII - promoção de parcerias com órgãos estaduais e federais visando ao aprimoramento da fiscalização do uso e ocupação do solo na área rural;



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 21

XIV - mitigação dos efeitos da degradação do Ecossistema da Serra do Mar no Município de Mogi das Cruzes, interligando os fragmentos de vegetação nativa ainda existentes, por intermédio do Corredor Ecológico Municipal, estabelecendo conexão ecológica entre a Serra do Itapeti e a porção sul do território municipal, permitindo o deslocamento de animais, a dispersão de sementes e a manutenção ou aumento da cobertura vegetal, por meio do estabelecimento de condições específicas de aproveitamento do solo para seu território de abrangência e de incentivos urbanísticos à prestação deste serviço ambiental;

XV - promoção de ações integradas com outros setores e políticas públicas que garantam a manutenção e a preservação das áreas de interesse ambiental;

XVI - incentivo à implantação de programas e ações previstas nos diversos Planos Setoriais para a Macrozona.

Art. 16. A Macrozona de Incentivo à Produção Rural em Mananciais tem seu território coincidente com o perímetro da Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais do Alto Tietê Cabeceiras (APRM-ATC), e é caracterizada pela relevância regional na produção de água para o abastecimento público da Região Metropolitana de São Paulo, apresentando, ainda, os seguintes atributos físico-territoriais.

I - presença de atividades agropecuárias, chácaras de lazer, áreas de reflorestamento, áreas de atividade minerária e a Serra do Mar;

II - núcleos localizados de atividades urbanas.

Parágrafo único. A Macrozona de Incentivo à Produção Rural em Mananciais tem os seguintes objetivos:

I - preservação das características naturais e seus atributos ambientais relevantes, as paisagens naturais, remanescentes de vegetação nativa primária e/ou secundária e que sejam voltadas à proteção, conservação, preservação e recuperação dos recursos naturais e hídricos de importância estratégica para o Município de Mogi das Cruzes e para a Região Metropolitana de São Paulo;

II - proteção e preservação da biodiversidade e das espécies vegetais e animais, especialmente as ameaçadas de extinção;

III - contenção da ocupação urbana, inibindo-se o adensamento construtivo e populacional e mantendo-se as baixas densidades, promovendo-se a proteção, preservação e a recuperação dos mananciais e dos demais recursos naturais e paisagísticos existentes;

IV - promoção do desenvolvimento sustentável, econômico e social, incentivando-se formas de geração de emprego e renda associados à preservação dos modos de vida da população local, respeitando-se o uso racional dos recursos naturais;

V - manutenção, incentivo e qualificação das atividades agropecuárias e da agricultura familiar, em especial a orgânica, a agroindústria e o turismo rural, atividades compatíveis com a produção de água e com o desenvolvimento socioeconômico das comunidades locais, observando-se a legislação ambiental pertinente;

VI - proibição da ocupação de várzeas e áreas com altas declividades e com alta suscetibilidade a processos de movimentos de massa, inundações ou processos geológicos e hidrológicos correlatos, a fim de evitar o agravamento e a instalação do risco;



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 22

VII - estabelecimento de parâmetros gerais de uso, ocupação e parcelamento do solo urbano e para o licenciamento de empreendimentos e atividades nas áreas rurais e nos núcleos urbanos consolidados, respeitando as condicionantes físico-territoriais e legais das áreas de interesse, de acordo com a legislação ambiental pertinente, especialmente a Lei Estadual nº 898, de 18 de dezembro de 1975, e a Lei Estadual nº 1.172, de 17 de novembro de 1976, e suas alterações, que dispõem sobre a Proteção aos Mananciais, e em conformidade com a 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, suas Áreas de Intervenção, respectivas diretrizes e normas ambientais e urbanísticas de interesse regional para a proteção e recuperação dos mananciais, atendendo-se, ainda, as demais legislações ambientais pertinentes e o módulo rural e fiscal previsto na Lei Federal nº 6.746, de 10 de dezembro de 1979;

VIII - recepção das normas estaduais estabelecidas no Plano de Desenvolvimento e Proteção Ambiental - PDPA e na legislação específica pertinente;

IX - controle e fiscalização das ocupações humanas informais, principalmente na Serra do Mar e na Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais do Alto Tietê Cabeceiras - APRM-ATC;

X - reconhecimento da importância de sua função de produção de água para o abastecimento na Região Metropolitana de São Paulo, por conter em sua delimitação 3 (três) represas que constituem o conjunto do Sistema Produtor do Alto Tietê - SPAT;

XI - oferecimento do suporte técnico necessário à qualificação dos núcleos urbanos existentes, incentivando-se a instalação da infraestrutura essencial, por meio de soluções técnicas compatíveis com a fragilidade ambiental da área e melhorar a infraestrutura e serviços urbanos;

XII - regularização dos núcleos informais consolidados utilizando-se os instrumentos jurídico-urbanísticos previstos neste Plano Diretor ou dele decorrentes, especialmente a Legitimação Fundiária;

XIII - promoção da regularização urbanística e fundiária e a qualificação dos assentamentos precários e irregulares existentes e a recuperação de áreas impróprias para habitação localizados nos locais delimitados como Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, com o reassentamento de famílias e a provisão de moradias em localidades próximas à origem, bem como o desenvolvimento de programas habitacionais de interesse social voltados predominantemente à provisão de moradias para a população de baixa renda, observadas as especificidades e funções ambientais de proteção, conservação, preservação e recuperação aos mananciais desta Macrozona;

XIV - mitigação dos efeitos da degradação do Ecossistema da Serra do Mar no Município de Mogi das Cruzes, interligando os fragmentos de vegetação nativa ainda existentes por intermédio do Corredor Ecológico Municipal, estabelecendo conexão ecológica entre a Serra do Itapeti e a porção sul do território municipal, permitindo o deslocamento de animais, a dispersão de sementes e a manutenção ou aumento da cobertura vegetal, por meio do estabelecimento de condições específicas de aproveitamento do solo para seu território de abrangência e de incentivos urbanísticos à prestação deste serviço ambiental;

XV - promoção de melhorias na conectividade em escala local e com outros núcleos urbanos, qualificar e conservar as estradas vicinais, visando o controle de erosões e facilitando o fluxo de mercadorias e serviços na zona rural;

XVI - incentivo e promoção de estudos e pesquisas na área ambiental;



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 23

XVII - regulamentação das atividades de mineração, assegurando-se a recuperação ambiental das áreas quando finalizada a extração;

XVIII - promoção de ações integradas com outros setores e políticas públicas que garantam a manutenção e preservação das áreas de interesse ambiental;

XIX - incentivo à implantação de programas e ações previstas nos diversos Planos Setoriais para a Macrozona.

Art. 17. A Macrozona de Incentivo à Produção Rural é localizada ao norte e a leste do território municipal, apresenta atividades agropecuárias relevantes, com trechos importantes de produção especializada de hortaliças, frutas e flores, além de atividade de mineração ativa na região de Taboão, destinada à valorização da produção rural, do turismo rural e da agricultura familiar, a fim de promover a preservação ambiental e evitar a expansão da mancha urbana.

Parágrafo único. A Macrozona de Incentivo à Produção Rural tem os seguintes objetivos:

I - preservação e recuperação das características naturais e seus atributos ambientais relevantes, das paisagens naturais, das áreas florestadas, das matas ciliares dos córregos e demais remanescentes de vegetação nativa primária ou secundária, que sejam voltados à proteção, conservação, preservação e recuperação dos recursos naturais;

II - proteção, preservação e incentivo à conservação da biodiversidade dos sistemas produtivos agropecuários, bem como das espécies vegetais e animais, especialmente as ameaçadas de extinção;

III - contenção da ocupação urbana irregular, inibindo o adensamento construtivo e populacional, promovendo-se a proteção, conservação, preservação e a recuperação dos mananciais e dos demais recursos naturais e paisagísticos existentes;

IV - promoção do desenvolvimento sustentável, econômico e social, incentivando formas de geração de emprego e renda, desde que preservados os modos de vida da população local e respeitando-se o uso racional dos recursos naturais;

V - manutenção, proteção, incentivo e qualificação das atividades agropecuárias e da agricultura familiar, com produção significativa de flores, frutas e hortaliças, em especial a orgânica, a agroindústria e o turismo rural, atividades compatíveis com a produção de água e com o desenvolvimento socioeconômico das comunidades locais, observando-se a legislação ambiental pertinente;

VI - promoção de soluções jurídicas para os conflitos fundiários;

VII - incentivo à implantação de programas voltados para a comunidade local, de modo a viabilizar sua permanência no local e o desenvolvimento econômico do território;

VIII - promoção da capacitação dos trabalhadores rurais em técnicas agrícolas como a agricultura orgânica e outros meios sustentáveis e compatíveis com a preservação das características ambientais da região;

IX - estímulo à instalação e fixação de empresas ligadas ao setor agropecuário, promovendo-se a presença de outros elos das cadeias produtivas e agregando valor à produção local;



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 24

X - regulamentação das atividades voltadas para o beneficiamento e a agroindustrialização da produção cooperada, com o objetivo de agregar valor aos produtos, atendendo padrões de qualidade exigidos pelo mercado;

XI - cadastramento das propriedades agropecuárias, de agronegócios e de turismo rural, proporcionando-se uma visão sistêmica georreferenciada do meio físico do território, consolidando-se e compartilhando-se bases de dados integradas para os seus diferentes segmentos;

XII - promoção de parcerias com órgãos estaduais e federais visando ao aprimoramento da fiscalização do uso e ocupação do solo na área rural;

XIII - proibição da ocupação de várzeas e áreas com altas declividades e com alta suscetibilidade a processos de movimentos de massa, inundações ou processos geológicos e hidrológicos correlatos, a fim de evitar o agravamento e a instalação do risco;

XIV - estabelecimento de parâmetros gerais de uso, ocupação e parcelamento do solo urbano e para o licenciamento de empreendimentos e atividades nas áreas rurais e nos núcleos urbanos consolidados, respeitando as condicionantes físico-territoriais e legais das áreas de interesse, de acordo com a legislação ambiental pertinente, estando também de acordo com a legislação ambiental correlata e observando-se o módulo rural e fiscal previsto na Lei Federal nº 6.746, de 10 de dezembro de 1979;

XV - oferecimento de suporte técnico necessário à qualificação dos núcleos urbanos existentes, incentivando-se a instalação da infraestrutura essencial, por meio de soluções técnicas compatíveis com a fragilidade ambiental da área e melhorar a infraestrutura e serviços urbanos;

XVI - promoção da regularização urbanística e fundiária e a qualificação dos assentamentos precários e irregulares existentes e a recuperação de áreas impróprias para habitação nos locais delimitados como Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, com o reassentamento de famílias e a provisão de moradias que garantam a permanência da população local, bem como o desenvolvimento de programas habitacionais de interesse social voltados predominantemente à provisão de moradias para a população de baixa renda, observadas as especificidades e as funções ambientais destas áreas;

XVII - promoção de melhorias na conectividade em escala local e com outros núcleos urbanos, qualificando-se e conservando-se as estradas vicinais, de modo a facilitar o fluxo de mercadorias e serviços na zona rural;

XVIII - incentivo e promoção de estudos e pesquisas na área ambiental;

XIX - regulamentação e fiscalização das atividades de mineração, assegurando-se a recuperação ambiental das áreas quando finalizada a extração;

XX - proteção e promoção do patrimônio cultural imaterial, mantendo-se as festas e os eventos culturais religiosos e ligados à atividade agrícola, inseridos no Calendário Turístico das Festividades do Município de Mogi das Cruzes;

XXI - promoção de ações integradas com outros setores e políticas públicas que garantam a manutenção e preservação das áreas de interesse ambiental;

XXII - incentivo à implantação de programas e ações previstas nos diversos Planos Setoriais para a Macrozona.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 25

**CAPÍTULO II
DAS ZONAS ESPECIAIS**

Seção I - Das Centralidades

Art. 18. As centralidades são porções do território que possuem ou nas quais se pretende estimular o adensamento populacional e construtivo, e que se caracterizam pela diversidade de atividades não residenciais, sobretudo comércio, serviços e equipamentos urbanos, sociais ou comunitários públicos, dispendo de alta acessibilidade em função da infraestrutura de transporte público de média e alta capacidade instalada ou projetada.

Parágrafo único. Para fins de regulação urbanística e elaboração e aplicação da Política de Desenvolvimento Urbano do Município de Mogi das Cruzes, as centralidades, dadas as suas características específicas e localização, se subdividem em Centralidades Consolidadas, Centralidades a Qualificar e Centralidades a Induzir.

Art. 19. As Centralidades Consolidadas são localizadas na Macrozona de Urbanização Consolidada, contam com presença significativa de infraestrutura urbana e equipamentos urbanos, sociais ou comunitários públicos, especialmente estações da Companhia Paulista de Trens Metropolitanos - CPTM e terminais de ônibus, com projetos para integração entre os diferentes modais, bem como oferta de áreas livres em quantidade e qualidade superior em comparação às demais centralidades e, dentro da constituição do tecido urbano do Município e na hierarquia de sua rede de centralidades, desempenham um papel estratégico e de influência sobre as demais áreas, seja pela concentração e atração de fluxos de pessoas e bens materiais, como pela conjunção de atividades vinculadas aos setores de serviços especializados.

Parágrafo único. São Centralidades Consolidadas as centralidades Centro, Estudantes e Braz Cubas.

Art. 20. As Centralidades a Qualificar são localizadas na Macrozona de Qualificação da Urbanização e caracterizam-se pela presença incipiente de atividades comerciais e de serviços e também pela ocorrência significativa de equipamentos urbanos, sociais ou comunitários públicos, com infraestruturas de transporte coletivo implantadas ou em projeto, tais como estações da Companhia Paulista de Trens Metropolitanos - CPTM e terminais de ônibus, como também de vias estruturais existentes e planejadas, apresentando-se como áreas não consolidadas e que apresentam processos de ocupação do tecido urbano em curso, inclusive com previsão de grandes núcleos de parcelamento do solo em suas proximidades.

§ 1º As áreas demarcadas como Centralidades a Qualificar têm o potencial de ampliar suas atividades comerciais e de serviços, de forma a alimentar as áreas residenciais já existentes ou mesmo garantir que a presença de usos não residenciais contribua com suporte necessário ao adensamento populacional, sendo a intensificação e qualificação destes territórios recomendados a fim de superar os desequilíbrios internos do Município, diminuindo a dependência em relação às Centralidades Consolidadas e abrindo novos núcleos com boa oferta de empregos.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 26

§ 2º São Centralidades a Qualificar as centralidades Jundiapéba e Cezar de Souza.

Art. 21. Nas áreas não urbanizadas contidas nos raios dos equipamentos de transportes, para ampliação de área de incidência e definição de coeficiente de aproveitamento máximo nas Centralidades Consolidadas e nas Centralidades a Qualificar, deverão ser utilizados os seguintes critérios:

I - a área objeto da alteração deverá ter seu tecido urbano integrado e de livre acesso ao tecido urbano do restante da centralidade, com fácil acesso ao equipamento de transporte que originou a Centralidade;

II - as quadras contidas no raio de 400,00 (quatrocentos) metros do equipamento de transporte e as quadras que estejam contidas parcialmente no raio de 400,00 (quatrocentos) metros e integralmente no raio de 600,00 (seiscentos) metros do equipamento de transporte poderão utilizar o coeficiente máximo mais alto da respectiva Centralidade, assim como demais parâmetros definidos para a respectiva Centralidade;

III - as quadras contidas no raio de 600,00 (seiscentos) metros do equipamento de transporte e as quadras que estejam contidas parcialmente, com um mínimo de 50,00% (cinquenta por cento) de sua área total, no raio de 600,00 (seiscentos) metros do equipamento de transporte poderão utilizar o segundo coeficiente máximo da respectiva Centralidade, assim como os demais parâmetros definidos para a respectiva Centralidade.

§ 1º No momento da aprovação do parcelamento do solo, de acordo com os critérios definidos no **caput** deste artigo, já devem ser definidas quais quadras estão inseridas em cada perímetro.

§ 2º Os equipamentos de transportes, definidos no Mapa 05 - Centralidades, anexo à presente lei complementar, são as estações da Companhia Paulista de Trens Metropolitanos (Jundiapéba, Braz Cubas, Mogi das Cruzes e Estudantes) e os terminais de ônibus existentes e planejados (quando de sua construção) - Jundiapéba, Central, Estudantes e Cezar de Souza.

Art. 22. As Centralidades a Induzir são localizadas ao longo da expansão prevista da perimetral viária ao sul da mancha urbana principal, na Macrozona de Qualificação da Urbanização e correspondem a áreas nas quais já se identifica um processo de urbanização em curso, marcado principalmente pelo parcelamento do solo, com predomínio de usos residenciais multifamiliares, em um tecido urbano fragmentado e desconexo.

§ 1º Nas Centralidades a Induzir deverão ser estimuladas a implantação de atividades comerciais e de serviços, de modo a suprir a demanda dos novos moradores e reduzir sua dependência em relação às centralidades consolidadas, sendo promovida a articulação entre instrumentos urbanísticos e parâmetros de parcelamento e ocupação do solo para gerar incentivos à instalação de usos não residenciais e possibilitar a geração e a oferta de empregos, bem como garantir a mitigação por parte de novos empreendimentos e induzir ou conformar um desenho de paisagem, com valorização do pedestres e ampliação da permeabilidade do tecido urbano.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 27

§ 2º São Centralidades a Induzir as centralidades da Kaoru Hiramatsu e Perimetral Sul.

§ 3º As Centralidades a Induzir incidem em áreas a até 300,00 (trezentos) metros dos eixos das vias que as originaram, sendo que, as quadras que estejam contidas parcialmente na área da centralidade poderão utilizar os parâmetros das Centralidades a Induzir, desde que pelo menos 50% (cinquenta por cento) de sua área esteja contida a 300,00 (trezentos) metros do eixo das vias que as originaram.

Subseção I - Das Centralidades Consolidadas

Art. 23. A Centralidade Centro está localizada no Centro tradicional do Município de Mogi das Cruzes e em suas áreas adjacentes, sendo demarcada a partir da união do raio de influência da Estação Ferroviária Mogi das Cruzes da Companhia Paulista de Trens Metropolitanos - CPTM e do Terminal Central Mogi das Cruzes, incluindo os arredores do quadrilátero comercial do Centro da cidade, e contém grande oferta de infraestrutura, equipamentos urbanos, sociais ou comunitários públicos, praças e transporte público, comportando um maior adensamento construtivo, populacional e de atividades urbanas, principalmente na área de influência da estação Mogi das Cruzes e do Terminal Central, como também em vias atendidas pelo transporte público.

§ 1º São objetivos específicos da Centralidade Centro:

I - estímulo à oferta de uso misto nas edificações, bem como a produção de moradias para todas as faixas de renda, promovendo-se especialmente o provimento de habitações de interesse social e de mercado popular como forma de otimizar o uso do solo onde há investimentos públicos no sistema de transporte coletivo;

II - indução da ocupação de imóveis não edificados, não utilizados ou subutilizados;

III - incentivo e ampliação de processos de preservação e conservação das áreas e edifícios de grande importância para a memória e identidade do Município, com valor histórico, cultural, arqueológico, arquitetônico e paisagístico, promovendo-se a articulação e a dinamização dos seus espaços culturais e simbólicos por intermédio de legislação específica;

IV - incentivo a projetos e obras de qualificação dos espaços e da vida urbana, estimulando-se a intermodalidade e priorizando o pedestre, o transporte coletivo e o transporte individual não-motorizado, com a ampliação e melhoria das calçadas e praças, a melhoria e a implantação de novas transposições acessíveis para pedestres da via férrea, a arborização urbana e a implantação de vias e faixas cicláveis;

V - estímulo à melhoria das relações entre as construções e o logradouro lindeiro, fortalecendo-se a vida urbana e a segurança dos espaços públicos.

§ 2º São estratégias específicas da Centralidade Centro:



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 28

I - utilizar instrumentos de incentivo à implantação de edificações de uso misto e moradias, de forma a favorecer tais tipologias mediante especiais condicionamentos para aquisição de potencial construtivo adicional e com mecanismos de acessos a parâmetros como maior taxa de ocupação e do coeficiente de aproveitamento máximo, promovendo formas ordenadas e equilibradas de ocupação que usufruam do potencial e capacidade da área e aproximando o emprego às moradias;

II - utilizar, especialmente nas áreas de influência das Estações e Terminais, o instrumento da Cota de Solidariedade, assim considerada a relação entre a área total do terreno e o número de unidades habitacionais de interesse social e de mercado popular a serem idealmente produzidas, buscando atender diferentes perfis de moradores e de faixas de renda;

III - estimular a implantação de edifícios garagens de iniciativa exclusivamente privada ou por exploração por concessão pública por intermédio de incentivos urbanísticos, preferencialmente nas áreas indicadas pelo Plano Municipal de Mobilidade, associados a definição de áreas de entorno onde se eliminarão as vagas de estacionamento privado das vias públicas e se promoverá a requalificação, ampliação e implantação de ciclovias e calçadas, garantindo melhores condições para a circulação de ciclistas e pedestres;

IV - estabelecer benefícios urbanísticos para a preservação das áreas e edifícios de grande importância para a memória e identidade do Município, com valor histórico, cultural, arqueológico, arquitetônico e paisagístico, utilizando-se instrumentos como transferência do potencial construtivo e limitações ao gabarito de altura máximo permitido para as novas edificações, bem como de outros parâmetros urbanísticos que possam influenciar a paisagem urbana;

V - estimular tipologias edilícias em que o comércio, serviços, equipamentos urbanos sociais e comunitários estejam voltados diretamente para a rua, reduzindo-se os planos fechados nas fachadas, ao mesmo tempo em que é promovida a dinamização dos passeios públicos em relação ao térreo das edificações;

VI - utilizar instrumentos indutores do cumprimento da função social da propriedade, tais como o Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios e o Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo e as desapropriações urbanísticas;

VII - proporcionar incentivos e mecanismos para implantação de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social - EHIS.

Art. 24. A Centralidade Estudantes caracteriza-se por conter eixos de avenidas que conformam grandes quadras, com extensas frentes de lote, normalmente fechados por cercas ou muros e margeados por áreas de estacionamento e com pouca ou nenhuma fruição pública, possuindo, ainda grandes lotes vazios, ampla oferta de transporte coletivo, grandes equipamentos institucionais, universidades e edificações comerciais e de serviços e, especialmente na região da Nova Mogilar, grande densidade construtiva e populacional, observada pela presença de condomínios e edifícios habitacionais multifamiliares com maior gabarito.

§ 1º São objetivos específicos da Centralidade Estudantes:

I - implantação de edificações de uso misto, com comércio, serviços e moradias;

II - otimização da utilização da infraestrutura implantada, complementando-a quando necessário, atendendo-se às diretrizes e estratégias deste Plano Diretor;



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 29

III - promoção da preservação, renovação e requalificação das áreas urbanas degradadas e das áreas de interesse do patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural;

IV - indução da ocupação de imóveis não edificadas, não utilizados ou subutilizados;

V - promoção da recuperação e reestruturação do conjunto das edificações existentes e a serem implantadas no Centro Cívico, de forma a integrá-las e harmonizá-las entre si e aos sistemas urbanos do entorno;

VI - promoção de programa específico de qualificação paisagística e de provimento de equipamentos urbanos, sociais ou comunitários com plena acessibilidade por todos os cidadãos;

VII - proibição de implantação de usos incompatíveis e conflitantes com aqueles destinados às instituições e aos serviços públicos, bem como a implantação de novas edificações que interfiram e/ou obstruam a observação da paisagem e seu entorno.

§ 2º São estratégias específicas da Centralidade Estudantes:

I - utilizar mecanismos de acesso a especiais parâmetros urbanísticos, em função da adoção de tipologias de desenho urbano nas edificações, como fachadas ativas, áreas de fruição pública e arborização urbana, empregando o potencial construtivo adicional como instrumento indutor de implantação de projetos e obras de qualificação dos espaços públicos e da vida urbana;

II - priorizar o pedestre, o transporte coletivo e o transporte individual não-motorizado, com estímulos à intermodalidade, promovendo, ainda, a ampliação e melhoria das calçadas e praças, a melhoria e a implantação de novas transposições acessíveis para pedestres da via férrea, a arborização urbana e implantação de vias e faixas cicláveis;

III - incentivar a implantação de comércio, serviços e equipamentos urbanos, sociais ou comunitários diretamente voltados para a rua, promovendo maior vitalidade urbana;

IV - utilizar instrumentos indutores do cumprimento da função social da propriedade, tais como o Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios e o Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo;

V - proporcionar incentivos e mecanismos para implantação de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social - EHIS.

Art. 25. A Área do Centro Histórico e Tradicional, que se localiza parte na Zona Especial Centralidade Centro e parte na Zona Especial Centralidade Estudantes, é a área do Município de Mogi das Cruzes, demarcada no Mapa 09, anexo à presente lei complementar, que deu origem ao seu processo de formação e que abriga um considerável número de edificações e conjuntos arquitetônicos e urbanísticos de interesse histórico, artístico, cultural, arquitetônico e turístico, além de concentrar diversas atividades econômicas, bem como diversos equipamentos institucionais, de recreação e lazer.

Parágrafo único. São estratégias e diretrizes específicas aplicáveis ao território apontado neste artigo:



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 30

- I - promoção de atividades compatíveis com os espaços e edifícios da região e sua manutenção;
- II - revitalização de áreas degradadas com a minimização dos impactos físicos e visuais;
- III - implementação de ações integradas de políticas urbanas e de turismo com vistas ao resgate e manutenção da memória do Município.

Art. 26. A Centralidade Braz Cubas localiza-se no entorno da homônima estação da Linha 11 da CPTM, caracterizando-se pela carência de praças e áreas verdes, bem como pela necessidade de qualificação de suas ruas e passeios, possuindo grande conectividade urbana e alta capacidade de suporte e densidade populacional e construtiva relativamente baixa, especialmente em função de lotes vazios e subutilizados e de grandes lotes destinados às instalações de empresas logísticas.

§ 1º São objetivos específicos da Centralidade Braz Cubas:

- I - promoção do adensamento populacional, ampliando-se a oferta de uso misto e a oferta de emprego na área da centralidade;
- II - indução à ocupação de imóveis não utilizados ou subutilizados;
- III - estímulo à criação de áreas de fruição pública e a arborização urbana, ampliando a oferta de praças e áreas verdes;
- IV - promoção da regularização do solo urbano nas áreas de assentamento subnormal.

§ 2º São estratégias específicas da Centralidade Braz Cubas:

- I - priorizar o pedestre, o transporte coletivo e o transporte individual não-motorizado, com estímulos à intermodalidade, promovendo, ainda, a ampliação e melhoria das calçadas e praças, a melhoria e a implantação de novas transposições acessíveis para pedestres da via férrea, a arborização urbana e implantação de vias e faixas cicláveis;
- II - estimular tipologias edilícias em que o comércio, serviços, equipamentos urbanos, sociais ou comunitários estejam voltados diretamente para a rua, reduzindo-se os planos fechados nas fachadas, ao mesmo tempo em que é promovida a dinamização dos passeios públicos em relação ao térreo das edificações;
- III - utilizar instrumentos indutores do cumprimento da função social da propriedade, tais como o Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios e o Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo e desapropriações urbanísticas;
- IV - proporcionar incentivos e mecanismos para implantação de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social - EHIS.

Subseção II - Das Centralidades a Qualificar

Art. 27. A Centralidade Jundiapéba é caracterizada pela estação homônima da CPTM e pela Av. Pres. Altino Arantes, configurando-se como núcleo comercial e de serviços que serve a uma extensa área, predominantemente residencial e de baixa densidade, com presença importante de equipamentos urbanos, sociais ou comunitários públicos.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 31

§ 1º São objetivos específicos da Centralidade Jundiapéba:

I - promoção do adensamento construtivo e populacional da região, especialmente na área de influência da estação da CPTM;

II - promoção da implantação do novo terminal de ônibus e estímulo à intermodalidade, priorizando-se o pedestre e o transporte individual não-motorizado, especialmente com a ampliação e melhoria das calçadas e praças e implantação de vias e faixas cicláveis;

III - ampliação da oferta de áreas livres, verdes e de lazer e a melhoria das existentes;

IV - estímulo à melhoria das relações entre as construções e o logradouro lindeiro, fortalecendo-se a vida urbana e a segurança dos espaços públicos.

§ 2º São estratégias específicas da Centralidade Jundiapéba:

I - promover a conexão da área com os bairros à leste, aprimorando a interligação às demais centralidades já consolidadas;

II - ampliar a oferta de usos não residenciais, com utilização de instrumentos de incentivo à sua implantação;

III - possibilitar a utilização de incentivos vinculados ao potencial construtivo adicional para incrementar a instalação de equipamentos urbanos, sociais ou comunitários públicos, áreas de fruição pública, arborização urbana, bem como promover melhorias de calçadas, a melhoria e a implantação de novas transposições acessíveis para pedestres da via férrea e implantação de ciclovias, ampliando assim a possibilidade de distribuição mais efetiva dessas áreas pelo território;

IV - estimular a implantação de comércios, serviços, equipamentos urbanos, sociais ou comunitários diretamente voltados para as vias principais, possibilitando maior dinamização dos passeios públicos em relação às edificações.

Art. 28. A Centralidade Cezar de Souza caracteriza-se pela instalação recente de atividades comerciais e de serviços, como agências bancárias, supermercados e redes de lojas de varejo que tradicionalmente localizavam-se na área central da cidade, configurando um centro comercial incipiente, contando, ainda, com elevado número de lançamentos imobiliários no entorno, notadamente condomínios residenciais multifamiliares, sendo prevista, ainda, novos parcelamentos do solo nas áreas vazias à leste e ao norte da centralidade.

§ 1º São objetivos específicos da Centralidade Cezar de Souza:

I - intensificação das atividades não residenciais, estruturando um importante polo de atividades e empregos à leste da área central;

II - instalação e reorganização do sistema viário e das redes de mobilidade, especialmente por intermédio da implantação de novo terminal de ônibus, integrando-se os diferentes modais de transporte;

III - qualificação das áreas livres e áreas de fruição pública.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 32

§ 2º São estratégias específicas da Centralidade Cezar de Souza:

I - incentivar a alteração significativa do padrão de uso e ocupação do solo nos grandes lotes da centralidade, sobretudo à oeste da Av. Ricieri José Marcatto;

II - utilizar instrumentos que garantam a mitigação de impactos urbanísticos negativos advindos da implantação de projetos de parcelamento do solo;

III - estimular a qualificação das áreas livres e de fruição pública;

IV - definir parâmetros de área máxima de quadra e de frente de lote que permitam melhor conectividade entre as vias, melhorando as condições para o deslocamento dos pedestres;

V - possibilitar a utilização de incentivos vinculados ao potencial construtivo adicional para incrementar a instalação de equipamentos urbanos, sociais ou comunitários públicos, áreas de fruição pública, arborização urbana, bem como promover melhorias de calçadas, a melhoria e a implantação de novas transposições acessíveis para pedestres da via férrea e implantação de ciclovias, ampliando assim a possibilidade de distribuição mais efetiva dessas áreas pelo território.

Subseção III - Das Centralidades a Induzir

Art. 29. A Centralidade Kaoru Hiramatsu estrutura-se ao longo da avenida homônima, desde os bairros Jardim Aeroporto I, II e III até a Rodovia Mogi-Bertioga, e conta atualmente com a implantação de empreendimentos habitacionais multifamiliares, formando núcleos de condomínios isolados, somente conectados pela avenida, além de áreas de produção rural ativas.

§ 1º O objetivo específico da Centralidade Kaoru Hiramatsu é a implantação progressiva de atividades não residenciais e a previsão de equipamentos urbanos, sociais ou comunitários para atendimento da população residente, a partir da destinação de áreas públicas para a implantação dos mesmos, resultantes dos processos de parcelamento.

§ 2º São estratégias específicas da Centralidade Kaoru Hiramatsu:

I - articular instrumentos jurídico-urbanísticos e parâmetros de parcelamento e ocupação do solo para incentivar a instalação de usos não residenciais e para a geração de empregos na centralidade;

II - utilizar instrumentos que garantam a mitigação de impactos urbanísticos negativos advindos da implantação de projetos de parcelamento do solo;

III - conformar o desenho de paisagem, com valorização dos pedestres e ampliação da permeabilidade do tecido urbano, reduzindo a testada de grandes lotes, limitando os fechamentos no alinhamento e incentivando a ampliação de calçadas, a implantação de áreas de fruição pública e fachadas ativas;

IV - implantar edificações destinadas a abrigar os Equipamentos Públicos de Serviços Itinerantes - EPSI, destinados a receber adequadamente, de forma dinâmica, equipes itinerantes para o atendimento à população local, com a prestação de serviços de assistência social, saúde, educação e cultura;



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 33

V - garantir a destinação de áreas públicas resultantes dos processos de parcelamento para a implantação de áreas verdes, de lazer e institucionais.

Art. 30. A Centralidade Perimetral Sul estrutura-se ao longo do eixo da nova avenida perimetral prevista no plano de mobilidade municipal, nas proximidades da Estrada Jinichi Shigeno, sendo hoje uma área predominantemente rural, com loteamentos próximos, mas com condições de se caracterizar como novo vetor de expansão imobiliária municipal.

§ 1º O objetivo específico da Centralidade Perimetral Sul é a implantação progressiva de um polo de empregos para futura consolidação da porção sul da mancha urbana, associado à disponibilização de equipamentos urbanos, sociais ou comunitários públicos para atendimento da população residente.

§ 2º São estratégias específicas da Centralidade Perimetral Sul:

I - articular instrumentos jurídico-urbanísticos e parâmetros de parcelamento e ocupação do solo para incentivar a instalação de usos não residenciais e a geração de empregos na centralidade;

II - utilizar instrumentos que garantam a mitigação de impactos urbanísticos negativos advindos da implantação de projetos de parcelamento do solo;

III - conformar o desenho de paisagem, com valorização dos pedestres e ampliação da permeabilidade do tecido urbano, reduzindo a testada de grandes lotes, limitando os fechamentos no alinhamento e incentivando a ampliação de calçadas, a implantação de áreas de fruição pública e fachadas ativas;

IV - implantar edificações destinadas a abrigar os Equipamentos Públicos de Serviços Itinerantes - EPSI, destinados a receber adequadamente, de forma dinâmica, equipes itinerantes para o atendimento à população local, com a prestação de serviços de assistência social, saúde, educação e cultura;

V - garantir a destinação de áreas públicas resultantes dos processos de parcelamento para a implantação de áreas verdes, de lazer e institucionais.

Seção II - Das Zonas Especiais de Interesse Social

Art. 31. As Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS têm como objetivo a promoção e a regularização fundiária e urbanística dos assentamentos precários e irregulares existentes, localizados em áreas públicas ou privadas, urbanas ou rurais, bem como o desenvolvimento de programas habitacionais de interesse social voltados predominantemente à provisão de moradias para a população de baixa renda.

Art. 32. As ZEIS estão demarcadas no Mapa 06 e disciplinadas, no tocante ao seu aproveitamento, no Quadro 06, anexos à presente lei complementar, e são classificadas nas seguintes categorias e subcategorias:



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 34

I - Zona Especial de Interesse Social 1 - ZEIS-1, são áreas destinadas a regularização fundiária e urbanística, incluindo provisão habitacional de famílias atingidas nestes processos, subdivididas em:

a) Zona Especial de Interesse Social 1A - ZEIS-1A, são as áreas delimitadas nos Territórios de Qualificação da Urbanização, fora da Área de Preservação e Recuperação dos Mananciais, e nas Macrozonas de Preservação Ambiental em Área Urbana, de Preservação Ambiental em Área Rural e de Incentivo à Produção Rural, dos Territórios de Preservação Ambiental e Rural;

b) Zona Especial de Interesse Social 1B - ZEIS-1B, são as áreas delimitadas na Macrozona de Incentivo à Produção Rural em Mananciais e na Macrozona de Ocupação Periurbana localizada na Área de Preservação e Recuperação dos Mananciais.

II - Zona Especial de Interesse Social 2 - ZEIS-2, são áreas para provisão de Habitação de Interesse Social - HIS, mediante a implantação de Empreendimentos em ZEIS - EZEIS, subdivididas em:

a) ZEIS 2-A, que contará com, no mínimo, 60% (sessenta por cento) de sua área construída destinada a provisão de Habitação de Interesse Social - HIS, e com no máximo 20% (vinte por cento) de sua área construída destinada a Habitações de Mercado Popular - HMP e outros usos residenciais e não residenciais;

b) ZEIS 2-B, que contará com, no mínimo, 40% (quarenta por cento) de sua área construída destinada a provisão de Habitação de Interesse Social - HIS, sem limite para a implantação de Habitações de Mercado Popular - HMP, e com, no máximo, 40% (quarenta por cento) de sua área construída total destinada a outros usos residenciais e não residenciais.

§ 1º Poderão ser criadas novas ZEIS por meio do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social - PMHIS.

§ 2º Os limites da ZEIS-1 poderão ser revistos quando da elaboração do plano de urbanização da ZEIS-1.

§ 3º As ZEIS 1-B serão regularizadas segundo os parâmetros de ordenamento do parcelamento, uso e ocupação do solo, alternativas de infraestrutura e de acordo com a legislação ambiental vigente que visem à manutenção da função ambiental do manancial, mediante planos específicos de regularização urbanística e fundiária.

§ 4º O enquadramento das ZEIS 2, em ZEIS 2-A ou ZEIS 2-B, será feito quando da revisão do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social - PMHIS.

Art. 33. As definições de Habitações de Interesse Social - HIS e Habitação de Mercado Popular - HMP, segundo as faixas de renda familiar a que se destinam, são as do Quadro 07, anexo a esta lei complementar.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 35

§ 1º Os valores da renda familiar mensal para HIS e HMP, definidos no Quadro 07 anexo, deverão ser atualizados anualmente pela Prefeitura, a cada mês de janeiro, por ato específico do Poder Executivo, de acordo com o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) ou o que vier a substituí-lo, observando-se que:

- I - para HIS 1, o valor atualizado não poderá ultrapassar 3 (três) salários mínimos;
- II - para HIS 2, o valor atualizado não poderá ultrapassar 6 (seis) salários mínimos;
- III - para HMP, o valor atualizado não poderá ultrapassar 10 (dez) salários mínimos.

§ 2º As definições para HIS e HMP segundo as faixas de renda familiar mensal estipuladas neste artigo se sobrepõem à faixa de renda familiar mensal especificadas no Código de Obras e Edificações do Município de Mogi das Cruzes.

Subseção I - Do Provimento Habitacional em ZEIS-2 e dos Empreendimentos de Habitação de Interesse Social - EHIS e Empreendimentos de Habitação de Mercado Popular - EHMP

Art. 34. A indicação da demanda para as unidades de Habitação de Interesse Social - HIS, produzidas a partir da aprovação desta lei complementar, será regulamentada pelo Executivo, com a observância das normas específicas de programas habitacionais que contam com subvenção da União, do Estado ou do Município.

Art. 35. O licenciamento de edificação nova ou de reforma com mudança de uso em ZEIS-2 deverá ser realizado mediante a implantação de Empreendimentos em ZEIS - EZEIS, atendendo-se à destinação de percentuais mínimos de área construída total para Habitações de Interesse Social - HIS e Habitação de Mercado Popular - HMP, conforme Quadro 08, anexo à presente lei complementar, excetuados os imóveis:

- I - públicos ou destinados a equipamentos sociais de educação, saúde, assistência social, cultura, esportes e lazer, bem como à infraestrutura urbana;
- II - classificados como bens tombados ou que tenham processo de tombamento aberto pelo órgão competente de qualquer ente federativo.

§ 1º Nos EZEIS situados na Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais os parâmetros urbanísticos e as características de dimensionamento, ocupação e aproveitamento dos lotes deverão obedecer à legislação estadual, no que couber.

§ 2º Nos EZEIS, devido ao atendimento da destinação dos percentuais mínimos conforme Quadro 08, anexo à presente lei complementar, a concessão do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo é gratuita.

- § 3º Nos EZEIS, as quantidades de vagas de automóveis poderão ser reduzidas para:
- I - 0,3 (três décimos) vaga por unidade de HIS 1;
 - II - 0,6 (seis décimos) vaga por unidade de HIS 2;



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 36

III - 1 (uma) vaga por unidade de HMP.

Art. 36. Os Empreendimentos de Habitação de Interesse Social - EHIS são aqueles de promoção pública ou privada constituído por uma edificação ou conjunto de edificações, destinadas total ou parcialmente a HIS, podendo conter HMP e outros usos residenciais e não residenciais.

§ 1º Os EHIS são permitidos em todo o território do Município, com exceção das Macrozonas de Contenção da Urbanização, Ocupação Periurbana e de Preservação Ambiental em Área Urbana e nos Territórios de Preservação Ambiental e Rural.

§ 2º Nos EHIS implantados em lotes não demarcados como ZEIS:

I - deverá ser observado o Quadro 09 - Destinação de Percentuais de Área Construída Total em HIS e HMP, anexo a esta lei complementar;

II - poderão ser utilizados os parâmetros de parcelamento e ocupação do solo previstos no Quadro 06 para as ZEIS-2, desde que observados os percentuais previstos no Quadro 08, anexos a esta lei complementar, que prevalecerão sobre os parâmetros urbanísticos da zona em que se localiza o imóvel, sendo que os usos não residenciais admitidos continuarão a ser os previstos para a zona;

III - a concessão do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo para os imóveis classificados como Habitações de Interesse Social - HIS e destinados a provimento da demanda habitacional organizada pelo Executivo será gratuita.

§ 3º Nos EHIS, as quantidades de vagas de automóveis poderão ser reduzidas para:

I - 0,3 (três décimos) vaga por unidade de HIS 1;

II - 0,6 (seis décimos) vaga por unidade de HIS 2;

III - 1 (uma) vaga por unidade de HMP.

Art. 37. Os Empreendimentos de Habitação de Mercado Popular - EHMP são aqueles de promoção pública ou privada, constituídos por uma edificação ou conjunto de edificações, destinadas total ou parcialmente a HMP, podendo conter HIS e outros usos residenciais e não residenciais.

§ 1º Os EHMP são permitidos em todo o território do Município, com exceção das Macrozonas de Contenção da Urbanização, Ocupação Periurbana e de Preservação Ambiental em Área Urbana e nos Territórios de Preservação Ambiental e Rural.

§ 2º Nos EHMP implantados em lotes não demarcados como ZEIS:

I - deverá ser observado o Quadro 09 - Destinação de Percentuais de Área Construída Total em HIS e HMP, anexo a esta lei complementar, podendo ser consideradas unidades de HIS construídas no mesmo empreendimento para o cálculo do percentual previsto neste inciso;



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 37

II - poderão ser utilizados os parâmetros de parcelamento e ocupação do solo previstos no Quadro 06 para as ZEIS-2, desde que observados os percentuais previstos no Quadro 08, anexos a esta lei complementar, que prevalecerão sobre os parâmetros urbanísticos da zona em que se localiza o imóvel, sendo que os usos não residenciais admitidos continuarão a ser os previstos para a zona;

III - a concessão do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo para as partes dos imóveis classificados como Habitações de Interesse Social - HIS e destinados a provimento da demanda habitacional organizada pelo Executivo será gratuita.

§ 3º Nos EHMP, as quantidades de vagas de automóveis poderão ser reduzidas para:

- I** - 0,3 (três décimos) vaga por unidade de HIS 1;
- II** - 0,6 (seis décimos) vaga por unidade de HIS 2;
- III** - 1 (uma) vaga por unidade de HMP.

Seção III - Das Zonas Especiais de Desenvolvimento Econômico

Art. 38. As Zonas Especiais de Desenvolvimento Econômico - ZEDE são divididas nas seguintes categorias, tendo em vista a finalidade precípua de sua demarcação:

- I** - ZEDE-1, áreas preferenciais para mineração;
- II** - ZEDE-2, áreas preferenciais para o turismo rural e de produção agrícola familiar;
- III** - ZEDE-3, áreas para indução à ocupação de indústrias;
- IV** - ZEDE-4, rota turística.

Parágrafo único. As ZEDE estão demarcadas no Mapa 07 e disciplinadas, no tocante ao seu aproveitamento, no Quadro 06A, anexos à presente lei complementar, e contarão, para sua efetiva implantação, com projetos urbanísticos específicos, aprovados por decreto do Executivo, destinados a viabilizar o aproveitamento econômico dos seus territórios, observando-se as disposições deste Plano Diretor.

Art. 39. As ZEDE-1 são as áreas destinadas ao desenvolvimento de atividades minerárias já instaladas ou a implantar.

§ 1º É objetivo específico da ZEDE-1 a manutenção das atividades minerárias instaladas e a implantação econômica e ambientalmente compatível de novas atividades desta natureza, associada à potencialização do desenvolvimento urbano da região e geração de empregos.

§ 2º São estratégias específicas das ZEDE-1:

I - monitoramento dos impactos da atividade de mineração na região e nas áreas contíguas, de modo a exercer um adequado controle;

II - monitoramento dos aspectos da recuperação das áreas mineradas em todas as suas fases, inclusive quando encerradas as atividades de extração;



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 38

III - avaliação para implantação de novas áreas de mineração, de modo a mitigar os impactos das atividades minerárias.

IV – Previsão da possibilidade de recuperação das áreas mineradas, quando finalizadas as atividades de extração, utilizando de todos os meios, desde que em conformidade com o correspondente Plano de Recuperação de Áreas Degradadas – PRAD, aprovado pela autoridade competente, e desde que em consonância com a legislação vigente.

§ 3º Caso não haja interesse na manutenção da atividade extrativista e seja finalizado o processo de recuperação das áreas grafadas como ZEDE-1, tais utilizarão os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo da zona em que estão inseridas.

Art. 40. As Zonas Especiais de Desenvolvimento Econômico - ZEDE-2 são áreas com uso predominantemente agrícola e cultivo agrícola familiar, compostas por propriedades rurais com produção significativa de flores, frutas e hortaliças, propícias para implantação de projetos de turismo rural e agrícola.

§ 1º São objetivos específicos da ZEDE-2 o fortalecimento da estrutura de produção de flores, frutas e hortaliças para o mercado externo e interno e a consolidação do modo de vida existente com a proteção e incentivo à produção familiar agrícola, baseado no cultivo de flores, frutos e hortaliças, associado à forte presença da cultura japonesa e à organização dos produtores.

§ 2º São estratégias específicas da ZEDE-2:

I - incentivo à produção agrícola e à concentração de elementos indutores de desenvolvimento econômico agrícola, agroindustrial e turístico e a geração de empregos;

II - oferta de serviços de turismo receptivo de cunho rural, estáveis e sazonais para eventos;

III - promoção da capacitação em técnicas agrícolas como a agricultura orgânica e outros meios sustentáveis e compatíveis com a preservação das características ambientais da região;

IV - promoção de soluções jurídicas para os conflitos fundiários e de ações de regularização fundiária que garantam a permanência da população local;

V - incentivo a implantação de programas voltados para a comunidade local, de modo a viabilizar sua permanência no local e o desenvolvimento econômico do território.

Art. 41. As Zonas Especiais de Desenvolvimento Econômico - ZEDE-3 são áreas para promoção de uso predominantemente industrial, providas de acessibilidade para transportes de cargas, vantagem locacional e destacada inserção regional e metropolitana.

§ 1º É objetivo específico da ZEDE-3 potencializar o desenvolvimento econômico e social e a geração de empregos industriais e de serviços de transporte e logística.

§ 2º São estratégias específicas da ZEDE-3:



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 39

I - incentivo urbanístico ao aproveitamento de terrenos não edificados, não utilizados e subutilizados existentes nessas áreas;

II - revisão das ocupações com usos inadequados, potencializando as atividades da cadeia industrial.

Art. 42. As Zonas Especiais de Desenvolvimento Econômico - ZEDE-4 são caracterizadas pelo sistema de vias que interligam áreas estratégicas para o turismo de lazer, história, cultura e paisagem no Município de Mogi das Cruzes, compondo as rotas do Caminho do Sal e da Rota da Luz.

§ 1º São objetivos específicos da ZEDE-4 o fortalecimento das conexões entre Mogi das Cruzes e os demais municípios que compõem as rotas turísticas, especificamente São Bernardo do Campo, Santo André, Biritiba Mirim, Salesópolis, Guararema e municípios do Vale do Paraíba, com a demarcação de rotas e trajetos mais adequados e seguros aos turistas para a implantação da infraestrutura de apoio básica.

§ 2º São estratégias específicas da ZEDE-4:

I - articular ações com a Secretaria de Turismo do Estado de São Paulo;

II - estabelecer trajetos mais adequados e seguros aos turistas;

III - promover os circuitos turísticos e a oferta de serviços de turismo receptivo de cunho rural, religioso e de fruição da paisagem, estáveis e sazonais para eventos;

IV - adequar as vias para garantir maior acessibilidade e a segurança de pedestres, ciclistas e cavaleiros durante os trajetos;

V - implantar sistema de informações e sinalização adequados;

VI - implantar infraestrutura de apoio básica, com o incentivo à implantação de comércio e serviços de suporte ao turismo.

§ 3º A instalação de usos de apoio e suporte aos serviços turísticos nas ZEDE-4 observará o regramento urbanístico da macrozona do entorno, vinculando-se a sua implantação, no caso dos núcleos urbanos da Macrozona de Ocupação Periurbana, ao projeto urbanístico específico da área.

Seção IV - Das Zonas Especiais de Interesse Ambiental - ZEIA

Art. 43. As Zonas Especiais de Interesse Ambiental - ZEIA estão demarcadas no Mapa 08, anexo à presente lei complementar, e serão caracterizadas como:

I - reservas florestais;

II - estações ecológicas;

III - reservas biológicas;

IV - parques naturais municipais;

V - parques urbanos e áreas de esporte, recreação e lazer;

VI - áreas prestadoras de serviços ambientais com remanescente de Mata Atlântica.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 40

Parágrafo único. Serão admitidas nas ZEIA atividades econômicas sustentáveis, desde que em atendimento as legislações ambientais vigentes.

Art. 44. As ZEIA são divididas nas seguintes categorias, tendo em vista a finalidade precípua de sua demarcação:

I - Zonas Especiais de Interesse Ambiental - ZEIA-1, áreas destinadas a parques urbanos e naturais, áreas de esportes, recreação e lazer, subdividida em:

- a) existentes;
- b) planejadas.

II - Zonas Especiais de Interesse Ambiental - ZEIA-2, áreas de proteção e preservação ambiental com restrição aos usos;

III - Zonas Especiais de Interesse Ambiental - ZEIA-3, áreas destinadas à recuperação ambiental;

IV - Zonas Especiais de Interesse Ambiental - ZEIA-4, áreas de proteção e conservação da qualidade ambiental dos mananciais superficiais e subterrâneos de interesse municipal;

V - Zonas Especiais de Interesse Ambiental - ZEIA-5, áreas de proteção e conservação ambiental da Mata Atlântica.

Art. 45. São objetivos específicos das ZEIA-1 a conservação das funções urbanas e ambientais dos parques urbanos e naturais, áreas de esportes, recreação e lazer, sendo, para tanto, utilizadas as seguintes estratégias específicas:

I - estabelecimento de mecanismos de incentivo para o investimento em melhorias ambientais dos parques municipais;

II - incentivo às atividades de pesquisa, turismo, educação ambiental e atividades econômicas de baixíssimo impacto ambiental, atendendo as legislações ambientais vigentes;

III - ampliação da quantidade dos equipamentos municipais voltados para as atividades de esportes, lazer e recreação, melhorando a qualidade estética e o conjunto da ambiência urbana e rural.

Parágrafo único. As áreas definidas como “planejadas” poderão ser, quando de sua implantação, enquadradas em outra categoria de ZEIA.

Art. 46. São objetivos específicos das ZEIA-2 a preservação das características naturais das áreas que detenham características ambientais relevantes, paisagens naturais notáveis, remanescentes de vegetação nativa primária e/ou secundária e que sejam voltadas à proteção, conservação, preservação e recuperação dos recursos naturais de importância estratégica para o Município, sendo, para tanto, utilizadas as seguintes estratégias específicas:

I - incentivo a usos e atividades compatíveis com as funções ambientais da área, definidas pela legislação pertinente e atendendo as legislações ambientais vigentes;

II - promoção de estudos e pesquisas na área ambiental.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 41

Art. 47. São objetivos específicos das ZEIA-3 promover a recuperação ambiental de áreas degradadas e comprovadamente contaminadas, minimizando os impactos causados sobre os recursos naturais do Município, sendo, para tanto, utilizadas as seguintes estratégias específicas, atendendo as legislações ambientais vigentes:

- I - promoção de medidas de permeabilização do solo e de plantio de espécies nativas;
- II - controle de ocupação por intermédio de processos de fiscalização integrada entre a União, o Estado e o Município;
- III - promoção de ações de educação ambiental e divulgação de técnicas de caráter corretivo dos impactos danosos ao meio ambiente.

§ 1º Para os compartimentos inseridos na Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais - APRM, integrantes do Sistema Produtor Alto Tietê - SPAT, deverão ainda ser recepcionadas as normas estaduais estabelecidas no Plano de Desenvolvimento e Proteção Ambiental - PDPA e na legislação específica pertinente.

§ 2º Finda a recuperação ambiental, as ZEIA-3 serão convertidas em ZEIA-1 mediante a edição de decreto, sendo necessária prévia manifestação dos Conselhos Gestores afetos à matéria.

Art. 48. São objetivos específicos da ZEIA-4 a proteção e a conservação da qualidade ambiental dos mananciais superficiais e subterrâneos de interesse para abastecimento municipal, a fim de assegurar a necessária disponibilidade de água para abastecimento da população do Município de Mogi das Cruzes, em padrões de qualidade adequados ao uso preponderante de abastecimento para consumo humano após o tratamento convencional, sendo, para tanto, utilizadas as seguintes estratégias específicas:

I - adequação dos programas e políticas setoriais, especialmente de habitação, transporte, saneamento e infraestrutura, e estabelecimento de parâmetros de ordenamento territorial para assegurar a proteção e conservação dos mananciais de interesse municipal;

II - compatibilização das licenças municipais de parcelamento do solo, de edificações e de funcionamento de estabelecimentos comerciais e industriais com as exigências necessárias para a proteção e conservação dos recursos hídricos municipais e com os procedimentos de licenciamento ambiental e outorga de uso da água estabelecidos pelos órgãos ambientais competentes;

III - proibição do lançamento de efluentes urbanos e industriais, sem o devido tratamento, em qualquer corpo d'água, bem como disciplinar os movimentos de terra e a retirada de cobertura vegetal, para prevenir a erosão do solo, o assoreamento e a poluição dos corpos d'água;

IV - manutenção da capacidade de infiltração da água no solo para preservação dos seus depósitos hídricos naturais;

V - previsão de mecanismos de incentivo fiscal e de compensação para as atividades da iniciativa privada da qual, principal ou secundariamente, decorra proteção e conservação de recursos hídricos ou a produção hídrica;



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 42

VI - incentivo à implantação de atividades compatíveis com a preservação, conservação, recuperação e proteção dos mananciais de interesse municipal, atendendo as legislações ambientais vigentes;

VII - vinculação da autorização para expedição de licenças urbanísticas em áreas identificadas como ZEIA-4 à análise e aprovação do Serviço Municipal de Águas e Esgotos de Mogi das Cruzes - SEMAE.

Parágrafo único. O Serviço Municipal de Águas e Esgotos de Mogi das Cruzes - SEMAE indicará, nos novos poços subterrâneos que venha a perfurar e a utilizar como sistema isolado de abastecimento, a área do entorno que deverá observar os parâmetros urbanísticos de ZEIA-4, independentemente da zona de uso em que se encontrem, devendo este perímetro ser fixado por decreto e atendendo as legislações ambientais vigentes.

Art. 49. São objetivos específicos da ZEIA-5 a proteção e conservação ambiental de áreas que têm como principais atributos remanescentes de Mata Atlântica e outras formações de vegetação nativa, alto índice de permeabilidade, existência de nascentes e áreas alagáveis de várzeas, que prestam relevantes serviços ambientais e são importantes para a manutenção de espécies endêmicas da fauna e flora do Município, possibilitando a conservação da biodiversidade, controle de processos erosivos e de inundação, produção de água e regulação microclimática sendo, para tanto, utilizadas as seguintes estratégias específicas:

I - incentivo a realização de pagamento por serviços ambientais através da Lei nº 5.000, de 22 de dezembro de 1999, e da Lei Complementar nº 8, de 10 de dezembro de 2002, ou as que vierem a atualizá-la;

II - utilização do instrumento de Transferência do Potencial Construtivo para conservação e manutenção de áreas.

Parágrafo único. O mapeamento do Plano Municipal de Conservação e Recuperação da Mata Atlântica - PMMA deverá subsidiar nas revisões periódicas deste Plano Diretor, a demarcação de demais áreas ambientais a serem protegidas e com as características da ZEIA-5, através de lei específica.

CAPÍTULO III
DA REGULAÇÃO DO PARCELAMENTO, USO E
OCUPAÇÃO DO SOLO E DA PAISAGEM URBANA

Art. 50. De acordo com os objetivos e diretrizes expressos neste Plano Diretor para suas macrozonas e zonas especiais, a legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo municipal deverá ser revista e consolidada segundo as seguintes diretrizes:

I - adequação de suas disposições às diretrizes de desenvolvimento e política urbana estabelecidas neste Plano Diretor;

II - estímulo à requalificação de imóveis protegidos pela legislação de bens culturais, criando normas que permitam sua ocupação por usos e atividades adequados às suas características e ao entorno em todas as zonas;



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 43

III - promoção da composição de conjuntos urbanos que superem exclusivamente o lote como unidade de referência de configuração urbana e da articulação entre espaço público e espaço privado, por meio de estímulos à manutenção de espaços abertos para fruição pública no pavimento de acesso às edificações;

IV - estímulo à implantação de atividades de comércio e serviços nas regiões onde a densidade populacional é elevada e nas regiões de origem dos movimentos pendulares, onde há baixa oferta de emprego, criando regras para a adequada convivência entre usos residenciais e não residenciais;

V - estímulo ao comércio e os serviços locais, especificamente os instalados em fachadas ativas, com acesso direto e abertura para o logradouro;

VI - fomento ao uso misto entre usos residenciais e não residenciais no lote, especialmente nas Centralidades;

VII - estabelecimento de limites máximos de área construída não computável destinada a estacionamento de veículos, eventualmente condicionando sua majoração a compensações urbanísticas;

VIII - diminuição ou eliminação das situações de conflitos entre os usos impactantes e sua vizinhança;

IX - prevenção e mitigação de impactos causados por atividades ou empreendimentos classificados como polos geradores de tráfego ou geradores de impacto de vizinhança;

X - promoção do adensamento construtivo e populacional e a concentração de usos e atividades em áreas dos Territórios da Qualificação da Urbanização destinadas a tal iniciativa, especialmente as Centralidades;

XI - estímulo à reabilitação do patrimônio arquitetônico, especialmente na área central, criando regras e parâmetros que facilitem a utilização das edificações para as finalidades a que se destinam;

XII - criação, nas áreas rurais, de regulação prescrevendo padrões de uso e ocupação compatíveis com as diretrizes de desenvolvimento econômico sustentável, em especial as relacionadas às cadeias produtivas da agricultura e do turismo rural sustentáveis;

XIII - permissão de instalação, para os núcleos urbanos envolvidos por áreas dos Territórios de Preservação Ambiental e Rural, de usos não residenciais compatíveis com o tecido urbano existente, promotores da instalação de atividades geradoras de renda e emprego de âmbito estritamente local, atendendo as legislações ambientais vigentes;

XIV - compatibilização, nas áreas de proteção ambiental, entre a disciplina do parcelamento, uso e ocupação do solo local e estadual, bem como com os planos de manejo das unidades de conservação, atendendo as legislações ambientais vigentes;

XV - redução das diferenças de disciplina do parcelamento, uso e ocupação do solo de áreas com as mesmas características ao longo de vias que atravessam os limites de mais de uma zona, criando uma área de transição entre as zonas, atendendo as legislações ambientais vigentes;

XVI - previsão de instrumentos de amortecimento de impactos urbanísticos entre zonas estritamente residenciais e zonas de uso misto ou não residencial, buscado o equilíbrio entre usos residenciais e não residenciais;

XVII - adoção de medidas para redução de velocidade dos veículos automotores, visando garantir a segurança de pedestres e ciclistas, tais como "traffic calming";



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 44

XVIII - criação de incentivos urbanísticos para os proprietários transferirem ao Município áreas necessárias à implementação da política de desenvolvimento urbano do Município, inclusive para ampliação do sistema viário e do Sistema de Áreas Verdes e de Lazer, instalação de usos mistos no mesmo lote e produção de EHIS e EHMP;

XIX - compatibilização entre as atividades mineradoras e a necessidade de preservação ambiental;

XX - manutenção e ampliação das áreas industriais, compatibilizando suas atividades com o entorno e preservando o nível de emprego industrial na cidade;

XXI - utilização do bairro como unidade de planejamento das políticas intersetoriais do Município;

XXII - proibição de parcelamento e de edificação nas áreas de risco constantes da Carta de Aptidão à Urbanização, a ser produzida pela Municipalidade, bem como estabelecimento de parâmetros urbanísticos que atendam as especificidades de áreas com altas declividades;

XXIII - promoção do ordenamento do território e os processos de urbanização de forma a realizar a prevenção e a gestão dos riscos de desastres, especialmente por intermédio de mapeamento geológico-geotécnico e hidrológico.

Art. 51. A legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo municipal deverá, observando a regulação urbanística prevista neste Plano Diretor, estabelecer, no mínimo, normas relativas a:

I - condições físicas, ambientais e paisagísticas para as zonas e zonas especiais e suas relações com os sistemas de infraestrutura, obedecendo às diretrizes estabelecidas para cada macroárea;

II - condições de acesso a serviços, equipamentos urbanos, sociais ou comunitários e infraestrutura urbana disponíveis e planejados;

III - parcelamento, usos e volumetria compatíveis com os objetivos da política de desenvolvimento urbano estabelecidos nesta lei complementar;

IV - condições de conforto ambiental;

V - acessibilidade nas edificações e no espaço público.

Art. 52. A legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo municipal deverá apresentar, no mínimo, estratégia para controle de:

I - dimensões mínimas e máximas de lotes e quadras, oriundas de loteamento, remembramento ou desmembramento, de modo a implementar as disposições deste Plano Diretor para as macrozonas que especifica;

II - densidades construtivas e demográficas;

III - relação entre espaços públicos e privados;

IV - circulação viária, polos geradores de tráfego e estacionamentos;

V - usos e atividades;

VI - áreas não edificáveis;



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 45

VII - fragilidade ambiental e da aptidão física à urbanização, especialmente as áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos, inundações ou processos geológicos e hidrológicos correlatos;

VIII - áreas e bens de valor histórico, cultural e paisagístico;

IX - áreas de preservação permanente, atendendo as legislações ambientais vigentes;

X - poluição atmosférica, preservando a qualidade do ar e poluição sonora;

XI - interferências na paisagem urbana;

XII - áreas permeáveis.

Art. 53. A legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo municipal reconhecerá a diferenciação entre uso residencial e não residencial, subdividindo tais usos mediante utilização de critérios objetivos, tais como intensidade da ocupação, incomodidade dos usos e atividades e impactos no meio ambiente urbano.

Art. 54. A divisão do território municipal em zonas deverá observar os princípios, objetivos e estratégias definidos nesta lei complementar para as macrozonas e zonas especiais.

Art. 55. A paisagem da cidade é um bem socioambiental e as ações públicas e privadas com interferência na paisagem deverão atender ao interesse comum, especialmente observando os seguintes elementos:

I - direito à fruição da paisagem;

II - preservação e a visualização das características peculiares dos logradouros e das fachadas dos edifícios, bem como o meio ambiente natural ou construído da cidade;

III - preservação da visualização dos elementos naturais tomados em seu conjunto e em suas peculiaridades ambientais, especialmente considerando o cone de observação da Serra do Itapeti a partir da região central do Município;

IV - facilitação do acesso e utilização das funções e serviços de interesse coletivo nas vias e logradouros e aos serviços de emergência, tais como bombeiros, ambulâncias e polícia;

V - vinculação entre a regulação do uso e ocupação do solo e a implantação de infraestrutura no tocante à preservação da paisagem urbana em seu conjunto e à melhora da qualidade de vida da população;

VI - promoção do combate à poluição visual, bem como à degradação ambiental;

VII - consideração da paisagem urbana como critério de composição do sistema edificado no estabelecimento das características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação de lotes;

VIII - promoção de ações de melhoria da paisagem urbana nos espaços públicos, em especial o enterramento do cabeamento aéreo, a arborização urbana, o alargamento, qualificação e manutenção de calçadas, em atendimento às normas de acessibilidade universal e priorização dos pedestres e transportes alternativos não motorizados, dentre outras medidas que contribuam para a promoção da cultura da sustentabilidade e garantam o direito à cidade;

IX - regulação da inserção de anúncios nos espaços públicos, em atendimento aos objetivos expressos nesta lei complementar;

X - incentivo à recuperação da paisagem degradada e à recuperação, restauração e manutenção de fachadas e passeios públicos;



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 46

XI - definição das áreas destinadas à Municipalidade em projetos de parcelamento do solo no momento da aprovação;

XII - incentivo a recuperação e preservação da paisagem ambiental.

CAPÍTULO IV
DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA
URBANA E DE GESTÃO AMBIENTAL

Art. 56. Os instrumentos de política urbana e de gestão ambiental serão utilizados para a efetivação dos princípios e objetivos deste Plano Diretor.

Parágrafo único. As intervenções no território municipal poderão conjugar a utilização de dois ou mais instrumentos de política urbana e de gestão ambiental, com a finalidade de atingir os objetivos das políticas de desenvolvimento urbano.

Seção I - Dos Instrumentos Indutores
da Função Social da Propriedade

Art. 57. O Poder Executivo, na forma da lei, poderá exigir do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

- I** - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- II** - Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo;
- III** - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública;
- IV** - desapropriação urbanística, com indenização realizada por adquirentes do imóvel em hasta pública.

Subseção I - Dos Territórios Sujeitos a Aplicação dos
Instrumentos Indutores da Função Social da Propriedade

Art. 58. São considerados passíveis de aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados localizados nos Territórios de Qualificação da Urbanização do Município de Mogi das Cruzes.

Parágrafo único. São suscetíveis de cadastramento para aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade, a partir da entrada em vigor desta lei complementar, os imóveis localizados nas Centralidades Consolidadas, estando a aplicação dos apontados instrumentos vinculada, nas demais regiões, a:

- I** - implantação de infraestruturas de transporte público coletivo, tais como terminais de ônibus e estações de trem, a partir da ordem de serviço de início das obras e no perímetro definido por ato do Executivo;



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 47

II - implantação de áreas de intervenção urbana, operações urbanas consorciadas ou de quaisquer outros instrumentos jurídico-urbanísticos de qualificação ou transformação do território previstos neste Plano Diretor ou dele decorrentes, a partir da aprovação do ato normativo que veicula a nova regulação urbanística para o território afetado.

Art. 59. São considerados imóveis não edificados, para fins de aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade urbana, os lotes e glebas com área superior a 500,00m² (quinhentos metros quadrados), com coeficiente de aproveitamento utilizado igual a 0 (zero).

§ 1º As obrigações estabelecidas por esta lei complementar aos proprietários de imóveis caracterizados no **caput** deste artigo não serão aplicadas enquanto o terreno não tiver acesso à infraestrutura básica, assim definida pela legislação federal de parcelamento do solo urbano, ressalvados os casos em que os equipamentos urbanos, sociais ou comunitários ali estabelecidos possam ser exigidos no processo de licenciamento.

§ 2º A tipificação estabelecida no **caput** deste artigo se estende aos lotes com metragem inferior a 500,00m² (quinhentos metros quadrados), quando:

I - originários de desmembramentos aprovados após a publicação desta lei complementar; ou que,

II - somados a outros contíguos do mesmo proprietário perfaçam área superior a 500,00m² (quinhentos metros quadrados).

Art. 60. São considerados imóveis subutilizados os lotes e glebas com área superior a 500,00m² (quinhentos metros quadrados) que apresentem coeficiente de aproveitamento inferior ao mínimo definido pela regulação urbanística incidente para o lote.

Art. 61. Ficam excluídos das categorias de não edificados ou subutilizados os imóveis que:

I - abriguem atividades que não necessitem de edificação para suas finalidades, com exceção de estacionamentos e usos acessórios a tal atividade, tais como lava-jato;

II - integrem o Sistema Municipal de Áreas Protegidas e Áreas Verdes;

III - forem tombados, ou que tenham processo de tombamento aberto pelo órgão competente de qualquer ente federativo, ou ainda cujo potencial construtivo tenha sido transferido;

IV - estejam nestas condições devido a impossibilidades jurídicas momentaneamente insanáveis pela simples conduta do proprietário, e apenas enquanto estas perdurarem.

Parágrafo único. As exceções previstas neste artigo serão regulamentadas pelo Poder Executivo, considerando os princípios e os objetivos desta lei complementar.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 48

Art. 62. São considerados imóveis não utilizados aqueles com coeficiente de aproveitamento utilizado igual ou superior ao coeficiente de aproveitamento mínimo definido nos Quadros 01, 05, 06 e 10, anexos à presente lei complementar, e que estejam desocupados por mais de 1 (um) ano ininterruptamente.

§ 1º Na hipótese de edificação constituída por unidades autônomas para fins residenciais ou não residenciais, a não utilização será aferida pela desocupação de pelo menos 60% (sessenta por cento) de tais unidades, no mesmo prazo previsto no **caput** deste artigo.

§ 2º A desocupação dos imóveis poderá ser comprovada por quaisquer meios disponíveis ao Poder Executivo Municipal, que poderá firmar convênios com concessionárias prestadoras de serviços públicos essenciais como água, luz e gás, para obtenção das informações sobre efetiva utilização de tais serviços nos imóveis notificados.

§ 3º O prazo previsto no **caput** deste artigo será suspenso devido a impossibilidades fáticas ou jurídicas momentaneamente insanáveis pela simples conduta do proprietário e apenas enquanto estas perdurarem, conforme regulamentação do Poder Executivo.

Subseção II - Do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios

Art. 63. Os imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados são sujeitos ao parcelamento, edificação e utilização compulsórios.

§ 1º Os proprietários dos imóveis não parcelados, não edificados ou subutilizados deverão ser notificados pela Administração Municipal e terão prazo máximo de 1 (um) ano, a partir do recebimento da notificação, para protocolar, junto ao órgão competente, pedido de aprovação e execução de projeto de parcelamento ou edificação desses imóveis, conforme o caso.

§ 2º Os proprietários dos imóveis notificados nos termos do § 1º deste artigo deverão iniciar a execução do parcelamento ou edificação desses imóveis no prazo máximo de 2 (dois) anos, a contar da expedição do alvará de execução do projeto, cabendo aos proprietários a comunicação do início do empreendimento ao Poder Executivo.

§ 3º Os proprietários dos imóveis não utilizados deverão ser notificados pela Prefeitura e terão prazo máximo de 1 (um) ano, a contar do recebimento da notificação, para ocupá-los, cabendo aos proprietários a comunicação do início da utilização ao Poder Executivo.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 49

§ 4º Caso o proprietário alegue como impossibilidade jurídica a inviabilidade de ocupação do imóvel não utilizado em razão de normas edilícias, o Executivo poderá conceder prazo de 1 (um) ano, a partir da notificação, exclusivamente para que seja promovida a regularização da edificação, se possível, ou a sua demolição, fluindo a partir de então prazo igual para apresentação de projeto de nova edificação ou documentação relativa à regularização do imóvel.

§ 5º O proprietário terá o prazo de até 5 (cinco) anos, a partir do início das obras previstas no § 2º deste artigo, para comunicar a conclusão do parcelamento do solo, ou da edificação do imóvel, ou da primeira etapa de conclusão de obras no caso de empreendimentos de grande porte.

§ 6º A transmissão do imóvel, por ato “inter vivos” ou “causa mortis”, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização sem interrupção de quaisquer prazos.

§ 7º Os prazos estipulados neste artigo se sobrepõem aos especificados no Código de Obras e Edificações do Município de Mogi das Cruzes.

Art. 64. A notificação de que trata o artigo 63 desta lei complementar far-se-á:

I - por servidor do órgão competente do Poder Executivo Municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou de administração;

II - por carta registrada, com aviso de recebimento, quando o proprietário for residente ou tiver sua sede fora do território do Município;

III - por edital, quando frustrada, por 3 (três) vezes, a tentativa de notificação na forma prevista nos incisos I e II deste artigo.

§ 1º A notificação a que alude o **caput** deste artigo deverá ser registrada em apontamentos próprios da Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes, devendo o Poder Executivo manter listagem atualizada dos imóveis notificados, com o respectivo informe sobre a etapa dos processos de indução ao cumprimento da função social da propriedade, garantido o sigilo fiscal no tocante à titularidade dos bens.

§ 2º Uma vez promovido o adequado aproveitamento do imóvel, na conformidade do que dispõe esta lei complementar, caberá ao Poder Executivo efetuar o cancelamento do registro a que alude o § 1º deste artigo.

§ 3º O proprietário notificado nos termos deste artigo poderá interpor recurso, com efeito suspensivo, no prazo de 20 (vinte) dias, contados da ciência da notificação ou da publicação do edital, instruído com todos os elementos necessários ao seu exame.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 50

**Subseção III - Do Imposto sobre a Propriedade Predial
e Territorial Urbana (IPTU) Progressivo no Tempo**

Art. 65. Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos para o parcelamento, edificação e utilização compulsórios dos imóveis notificados pela Administração Municipal, será a tais aplicado o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) Progressivo no Tempo, mediante a majoração anual da alíquota.

§ 1º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será a seguinte:

- I - primeiro ano: 4,5% (quatro e meio por cento);
- II - segundo ano: 6,5% (seis e meio por cento);
- III - terceiro ano: 8,5% (oito e meio por cento);
- IV - quarto ano: 10,5% (dez e meio por cento);
- V - quinto ano: 12,5% (doze e meio por cento).

§ 2º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, devendo ser utilizado o menor valor de alíquota entre os dois.

§ 3º O Município manterá a cobrança pela alíquota máxima até que o imóvel atenda à função social da propriedade urbana.

§ 4º É vedada a concessão de isenções, anistias, incentivos ou benefícios fiscais relativos ao tributo previsto neste artigo.

§ 5º Serão suspensas quaisquer isenções do IPTU incidentes aos imóveis notificados para fins de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.

**Subseção IV - Da Desapropriação Mediante
Pagamento em Títulos da Dívida Pública**

Art. 66. Decorrido o prazo de 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo sem que os proprietários dos imóveis tenham cumprido a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, conforme o caso, a Administração Municipal poderá proceder à desapropriação desses imóveis com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação do Senado Federal e serão resgatados no prazo de até 10 (dez) anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais, nos termos do artigo 8º da Lei Federal nº 10.257, de 2001.

§ 2º O valor real da indenização:

I - refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Executivo na área onde o mesmo se localiza após a notificação de descumprimento da função social da propriedade prevista nesta lei complementar;



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 51

II - não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.
§ 3º Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 4º O Município de Mogi das Cruzes procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de 5 (cinco) anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público, diretamente ou por intermédio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório e sendo mantidas aos adquirentes dos imóveis as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização compulsórias previstas nesta lei complementar.

**Subseção V - Da Desapropriação com Indenização
Realizada por Adquirentes do Imóvel em Hasta Pública**

Art. 67. A partir do primeiro ano de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo sem que os proprietários dos imóveis tenham cumprido a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, o Poder Executivo poderá promover a sua desapropriação por hasta pública sob o fundamento de descumprimento da função social da propriedade.

Parágrafo único. O regramento para a realização da desapropriação por hasta pública do imóvel descumpridor da função social da propriedade será o mesmo do indicado nesta lei complementar para a desapropriação urbanística realizada nesta modalidade.

Subseção VI - Do Consórcio Imobiliário

Art. 68. Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização, de regularização fundiária ou de reforma, conservação ou construção de edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público Municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas, ficando as demais unidades incorporadas ao patrimônio público.

§ 1º O consórcio imobiliário poderá ser utilizado para proporcionar o aproveitamento de imóveis sujeitos ao parcelamento, edificação e utilização compulsórias nos termos desta lei complementar, independentemente da notificação a seus proprietários.

§ 2º O aproveitamento do imóvel poderá ser promovido diretamente pela Administração Municipal ou por intermédio de ajustes firmados com terceiros interessados e selecionados mediante processos públicos e isonômicos.

§ 3º O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor de mercado do imóvel antes da execução das obras, descontados os valores referentes a dívidas e encargos em face do Poder Executivo Municipal, sendo admitido o pagamento de importâncias referentes a expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios, conforme o caso.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 52

§ 4º O consórcio imobiliário poderá ser utilizado para promover processos de reorganização fundiária, no quais os registros imobiliários dos terrenos afetados poderão ser objeto de unificação para posterior parcelamento, com a implantação de Projeto Urbanístico Específico elaborado pelo Poder Executivo, que conterà, no mínimo:

I - definição de percentual mínimo de adesão ao projeto de consórcio imobiliário, referenciado preferencialmente no número de proprietários e de imóveis contidos no perímetro de intervenção, bem como indicação dos imóveis a serem transferidos ao Poder Executivo na implantação do procedimento;

II - definição dos mecanismos de execução do projeto, em especial as formas de financiamento;

III - previsão de constituição de Fundo de Investimento Imobiliário (FII) ou de Fundo de Investimento em Participações (FIP) para a implantação do projeto;

IV - indicação dos imóveis sujeitos a desapropriação para a implantação do Projeto Urbanístico Específico, com a previsão de pagamento das indenizações pelo fundo constituído para a implantação do projeto;

V - mecanismos de controle social;

VI - previsão de solução habitacional definitiva para a população de baixa renda diretamente afetada pela implantação do projeto.

§ 5º A proposta de consórcio imobiliário não suspende os prazos em curso referentes à obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, devendo o Poder Executivo expedir regulamento sobre os procedimentos acerca da aceitação das propostas e viabilização dos ajustes.

Subseção VII - Do Direito de Preempção

Art. 69. O Município de Mogi das Cruzes poderá exercer o direito de preempção, nos termos da legislação federal, para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares sempre que necessitar de áreas para cumprir os objetivos e implantar as estratégias deste Plano Diretor.

Parágrafo único. O direito de preempção poderá ser exercido para fins de:

I - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

II - regularização fundiária;

III - constituição de reserva fundiária;

IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V - implantação de equipamentos urbanos, sociais ou comunitários;

VI - criação de espaços públicos de lazer ou áreas verdes;

VII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;

IX - implantação de infraestrutura urbana.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 53

Art. 70. Serão definidos em lei os imóveis ou áreas que estarão sujeitos à incidência do direito de preempção.

Parágrafo único. A Administração Municipal terá preferência de aquisição dos imóveis sujeitos ao direito de preempção pelo prazo de 5 (cinco) anos.

Art. 71. A Administração Municipal dará publicidade à incidência do direito de preempção e instituirá controles administrativos para possibilitar a eficácia do instrumento, podendo utilizar, dentre outros meios, o controle por meio de sistemas informatizados, averbação da incidência do direito de preempção na matrícula dos imóveis atingidos e declaração nos documentos de cobrança do IPTU.

§ 1º No caso de existência de terceiros interessados na compra do imóvel, o proprietário deverá comunicar sua intenção de alienar onerosamente o imóvel ao Poder Executivo Municipal em até 30 (trinta) dias, contados da celebração do contrato preliminar entre o proprietário e o terceiro interessado.

§ 2º A declaração de intenção de venda do imóvel deverá ser apresentada com os seguintes documentos:

I - proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel, na qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade;

II - endereço do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações;

III - certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo Oficial de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente;

IV - declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, sobre eventuais encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou pessoal reipersecutória.

Art. 72. Recebida a declaração de intenção de venda a que se refere o § 2º do artigo 71 desta lei complementar, o Poder Executivo deverá manifestar, por escrito, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, o interesse em exercer a preferência para aquisição do imóvel.

§ 1º A manifestação de interesse da Prefeitura na aquisição do imóvel conterà a destinação futura do bem a ser adquirido, vinculada ao cumprimento dos objetivos e estratégias previstas neste Plano Diretor.

§ 2º A Administração Municipal fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da declaração de intenção de venda recebida e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 3º Findo o prazo de 30 (trinta) dias para manifestação do Poder Executivo, é facultado ao proprietário alienar onerosamente o seu imóvel ao proponente interessado nas condições da proposta apresentada, sem prejuízo do direito do Município de Mogi das Cruzes exercer a preferência em face de outras propostas de aquisições onerosas futuras dentro do prazo legal de vigência do direito de preempção.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 54

§ 4º Concretizada a venda a terceiro, o antigo proprietário fica obrigado a entregar ao órgão competente da Administração Municipal, no prazo de 30 (trinta) dias após sua assinatura, cópia do instrumento particular ou público de alienação do imóvel, sob pena de pagamento de multa diária em valor equivalente a 0,66% (sessenta e seis centésimos por cento) do valor total da alienação.

Art. 73. Concretizada a venda do imóvel a terceiro com descumprimento ao direito de preempção, a Administração Municipal promoverá as medidas judiciais cabíveis para:

I - anular a comercialização do imóvel efetuada em condições diversas da proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado;

II - imitir-se na posse do imóvel sujeito ao direito de preempção que tenha sido alienado a terceiros apesar da tempestiva manifestação de interesse do Poder Executivo em exercer o direito de preferência.

§ 1º Em caso de anulação da venda do imóvel, o Poder Executivo poderá adquiri-lo pelo valor da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

§ 2º Outras sanções pelo descumprimento das normas relativas ao direito de preempção poderão ser estabelecidas em lei.

Subseção VIII - Da Arrecadação de Bens Abandonados

Art. 74. Os imóveis urbanos privados abandonados cujos proprietários não possuam a intenção de conservá-los em seu patrimônio ficam sujeitos à arrecadação pelo Município, na condição de bem vago.

§ 1º A intenção referida no **caput** deste artigo será presumida quando o proprietário, cessados os atos de posse sobre o imóvel, não adimplir os ônus fiscais instituídos sobre a propriedade predial e territorial urbana, por 5 (cinco) anos.

§ 2º O Poder Executivo Municipal deverá adotar as providências cabíveis à incorporação definitiva do bem abandonado ao patrimônio público, nos termos estabelecidos pelo regulamento, cabendo ao Poder Executivo:

I - adotar as medidas administrativas necessárias para a arrecadação dos bens abandonados, observando-se o direito ao contraditório e à ampla defesa;

II - adotar as medidas judiciais cabíveis para a transferência da titularidade imobiliária e regularização do imóvel arrecadado junto ao Serviço Registrário Imobiliário, bem como para sua destinação às finalidades previstas em lei.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 55

Art. 75. O imóvel que passar à propriedade do Município em razão de abandono poderá ser empregado diretamente pela Administração, para programas de habitações de interesse social, de regularização fundiária, instalação de equipamentos urbanos, sociais ou comunitários públicos ou quaisquer outras finalidades urbanísticas, inclusive a implantação de projetos de desenvolvimento urbano.

Parágrafo único. Não sendo possível a arrecadação de que trata o artigo 74 desta lei complementar em razão das características do imóvel ou por inviabilidade econômica e financeira, o bem deverá ser alienado e o valor arrecadado será destinado ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável - FMDUS.

Art. 76. O procedimento para arrecadação terá início de ofício ou mediante denúncia, que informará a localização do imóvel em cujos atos de posse tenham cessado.

§ 1º Para dar seguimento ao procedimento de arrecadação, o Poder Executivo deverá:

I - abrir processo administrativo que deverá conter os seguintes documentos:

- a) requerimento ou denúncia que motivou a diligência;
- b) certidão imobiliária atualizada;
- c) certidão positiva de existência de ônus fiscais municipais;
- d) outras provas do estado de abandono do imóvel, quando houver;
- e) cópias de, ao menos, 2 (duas) notificações encaminhadas ao endereço do imóvel ou ao titular do domínio constante da matrícula ou transcrição imobiliária, respeitado o prazo de 30 (trinta) dias para apresentação de impugnação, contado da data de recebimento da notificação;

II - realizar atos de diligência, mediante elaboração de relatório circunstanciado contendo a descrição das condições do imóvel;

III - confirmar a situação de abandono, com a lavratura do respectivo Auto de Infração e a instrução de processo administrativo.

§ 2º Nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, a ausência de manifestação do titular do domínio será interpretada como concordância com a arrecadação, estando autorizado o Município a imitir-se na posse provisória do bem vago assim que ultrapassado, sem resposta, o prazo das notificações previstas neste artigo.

§ 3º Na hipótese de o proprietário reivindicar a posse do imóvel declarado abandonado no transcorrer do triênio a que alude o artigo 1.276 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), fica assegurado ao Poder Executivo o direito ao ressarcimento prévio, e em valor atualizado, de todas as despesas em que eventualmente houver incorrido, inclusive tributárias, em razão do exercício da posse provisória.

§ 4º Respeitado o procedimento de arrecadação, o Município poderá realizar, diretamente ou por meio de terceiros, os investimentos necessários para que o imóvel urbano arrecadado atinja prontamente os objetivos sociais a que se destina.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 56

Subseção IX - Da Cota de Solidariedade

Art. 77. Fica estabelecida a Cota de Solidariedade, que consiste na produção de Habitação de Interesse Social pelo próprio promotor ou doação de terrenos para produção de HIS.

Art. 78. Os empreendimentos privados ficam facultados a destinar o equivalente a 10% (dez por cento) da área construída computável total do empreendimento, em área construída computável para Habitação de Interesse Social, voltada a atender famílias com renda de até 3 (três) salários mínimos.

§ 1º A área construída destinada à Habitação de Interesse Social no empreendimento referido no **caput** deste artigo será considerada não computável.

§ 2º Alternativamente ao cumprimento do disposto no **caput** deste artigo, o empreendedor poderá:

I - produzir Empreendimento de Habitação de Interesse Social - EHIS com, no mínimo, a mesma área construída exigida no **caput** deste artigo em outro terreno, desde que situado na Macrozona de Urbanização Consolidada ou na Macrozona de Qualificação da Urbanização;

II - doar terreno, localizado na Macrozona de Urbanização Consolidada em área urbana já consolidada e dotada de infraestrutura básica, de valor equivalente a 10% (dez por cento) do valor da área total do terreno do empreendimento, calculado a partir da Planta Genérica de Valores (PGV) do Município de Mogi das Cruzes;

III - doar terreno, localizado na Macrozona Qualificação da Urbanização e em área urbana já consolidada e dotada de infraestrutura básica, de valor equivalente a 15% (quinze por cento) do valor da área total do terreno do empreendimento, calculado a partir da Planta Genérica de Valores (PGV) do Município de Mogi das Cruzes;

IV - doar para o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social valor equivalente a 30% (trinta por cento) do valor da área total do terreno do empreendimento, calculado a partir da Planta Genérica de Valores (PGV) do Município de Mogi das Cruzes.

§ 3º Atendido o estabelecido no **caput** deste artigo, inclusive as alternativas previstas em seu § 2º, o empreendimento poderá beneficiar-se de acréscimo de área construída equivalente a 20% (vinte por cento) da área construída computável do empreendimento, que será considerada não computável e não incluída no cálculo de aferição do coeficiente de aproveitamento utilizado no empreendimento.

Art. 79. O Poder Executivo deverá fiscalizar a destinação das unidades doadas em função da Cota de Solidariedade, garantindo o atendimento da faixa de renda prevista.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 57

Art. 80. O recebimento dos imóveis doados em cumprimento da Cota de Solidariedade deverá ser realizado pelas unidades competentes da Administração Municipal, que atestará estarem preenchidos os requisitos legais.

Seção II - Da Propriedade Urbanística

Subseção I - Do Potencial Construtivo

Art. 81. O potencial construtivo dos lotes e glebas no Município de Mogi das Cruzes é definido a partir das disposições deste Plano Diretor, devendo a legislação urbanística municipal ser interpretada de acordo com os comandos fundamentais trazidos neste diploma legal.

§ 1º Para fins de aplicação da legislação urbanística, considera-se potencial construtivo de um lote o produto, em metros quadrados, resultante da multiplicação de sua área pelo seu coeficiente de aproveitamento.

§ 2º O potencial construtivo dos lotes e glebas do Município de Mogi das Cruzes se subdivide em:

I - Potencial Construtivo Básico, resultante da multiplicação de sua área pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico fixado pela lei urbanística;

II - Potencial Construtivo Máximo, resultante da multiplicação de sua área pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo fixado pela lei urbanística;

III - Potencial Construtivo Mínimo, resultante da multiplicação de sua área pelo Coeficiente de Aproveitamento Mínimo fixado pela lei urbanística.

§ 3º O Potencial Construtivo Adicional é correspondente à diferença entre o potencial construtivo básico e máximo do lote adicional, sendo considerado bem jurídico dominical, de titularidade do Município de Mogi das Cruzes, com funções urbanísticas e socioambientais.

§ 4º O Potencial Construtivo Básico integra o direito de propriedade imobiliária urbana, sendo utilizável sem necessidade de pagamento de outorga onerosa do direito de construir.

§ 5º Salvo exceções expressas na legislação urbanística, a não edificabilidade dos terrenos até o seu potencial construtivo mínimo sujeita seu proprietário às sanções urbanísticas pelo não cumprimento da função social da propriedade.

Art. 82. Para o cálculo do potencial construtivo adicional deverão ser utilizados:

I - os coeficientes de aproveitamento básico e máximo estabelecidos para as macrozonas, constantes nos Quadros 01, 01A e 03, integrantes desta lei complementar;



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 58

II - os coeficientes de aproveitamento máximo estabelecidos para as zonas especiais, constantes nos Quadros 05 e 06, integrantes desta lei complementar;

III - os coeficientes de aproveitamento máximo definidos nos decretos das Áreas de Intervenção Urbana, até os limites estabelecidos em lei;

IV - o coeficiente de aproveitamento máximo definido por leis especiais de instrumentos jurídico-urbanísticos, tais como operações urbanas consorciadas, concessões urbanísticas, áreas de operações urbanas, etc.;

V - o coeficiente de aproveitamento resultante da utilização de potencial construtivo transferido de imóveis de valor histórico ou ambiental.

Art. 83. O potencial construtivo adicional será adquirido pelos interessados, dentre outras modalidades, mediante:

I - outorga onerosa do direito de construir;

II - disponibilização pelo Poder Executivo em projetos urbanísticos por si promovidos em que este bem jurídico integre o complexo de bens e direitos oferecidos pela Administração Pública;

III - conversão de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC;

IV - incentivo urbanístico, em função da adesão dos interessados a programas, regras e mecanismos estabelecidos pela lei.

Art. 84. A área construída computável da edificação é a soma das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação, que são consideradas no cálculo do potencial construtivo nela utilizado.

§ 1º A somatória das áreas construídas não computáveis fica limitada a 60% (sessenta por cento) da área construída total da edificação.

§ 2º Serão consideradas áreas não computáveis nas edificações, atendendo-se ao § 1º deste artigo:

I - nos usos residenciais:

a) a área correspondente à circulação, inclusive vertical, nos edifícios multirresidenciais, limitada a 20% (vinte por cento) da área do pavimento;

b) as áreas dos acessos (e outras utilidades) residenciais, no pavimento térreo e/ou no pavimento de acesso, limitada a 30% (trinta por cento) da área do pavimento, podendo ser, para fins de cálculo da porcentagem, ser considerado o total do pavimento, mesmo que composto de áreas residenciais e não residenciais;

c) as áreas cobertas de uso comum destinadas a lazer e reuniões, com limite de 6m² (seis metros quadrados) por unidade habitacional;

d) as varandas e sacadas cobertas, de qualquer uso (social, técnica, etc.), com área construída máxima equivalente a 20% (vinte por cento) da área construída computável da unidade residencial;



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 59

II - nos usos não residenciais:

a) o pavimento térreo sem vedação, sendo admitido o fechamento do controle de acesso, as caixas de escada da edificação e compartimentos de apoio, limitado a 30% (trinta por cento) da área total do pavimento;

b) a circulação vertical de uso comum;

III - as áreas cobertas, em qualquer pavimento, ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos, observando-se a área máxima de garagem por vaga e atendidas as seguintes proporções:

a) nas Zonas Especiais Centralidades:

1) em usos multirresidenciais, de 1 (uma) vaga por unidade habitacional, desde que observada a cota de garagem máxima igual a 32,00m² (trinta e dois metros quadrados) por vaga;

2) em usos não residenciais, de 1 (uma) vaga para cada 70,00m² (setenta metros quadrados) de área construída computável, incluídas as áreas não computáveis elencadas no § 3º deste artigo, excluídas as áreas ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos, desprezadas as frações, desde que observada a cota de garagem máxima igual a 32,00m² (trinta e dois metros quadrados) por vaga;

3) em usos mistos, deverão ser adotados os valores proporcionais a cada tipologia de uso;

4) nas Zonas Especiais Centralidades Consolidadas e a Qualificar, em quaisquer usos, as edificações ficam desobrigadas a oferecerem vagas, exceto as obrigatórias por legislações estaduais e federais, as destinadas às pessoas com deficiência e idosos, as de carga e descarga, ou outras, quando as mesmas forem exigidas;

b) nas áreas que possuem Coeficiente de Aproveitamento Máximo maior que 1,5 (um e cinco décimos), fora das Zonas Especiais Centralidades:

1) em usos multirresidenciais, de 2 (duas) vagas por unidade habitacional, desde que observada a cota de garagem máxima igual a 32,00m² (trinta e dois metros quadrados) por vaga;

2) em usos não residenciais, de 2 (duas) vagas para cada 70,00m² (setenta metros quadrados) de área construída computável, incluídas as áreas não computáveis elencadas no § 3º deste artigo, excluídas as áreas ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos, desprezadas as frações, desde que observada a cota de garagem máxima igual a 32,00m² (trinta e dois metros quadrados) por vaga;

3) em usos mistos, deverão ser adotados os valores proporcionais a cada tipologia de uso;

IV - as áreas ocupadas por circulação, manobra e estacionamento de veículos, destinadas a vagas para pessoas com mobilidade reduzida, idosos e carga e descarga, desde que exigidas pelas legislações e/ou órgãos competentes, observando a cota de garagem máxima igual a 32,00m² (trinta e dois metros quadrados) por vaga;



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 60

V - jirau, com área máxima equivalente a 30% (trinta por cento) a área do compartimento e 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), com pé-direito máximo de 2,30m (dois metros e trinta centímetros);

VI - mobiliários e obras complementares com área construída máxima de 30,00m² (trinta metros quadrados) por cada elemento, com demais dimensões máximas a serem estabelecidas em quadro pela legislação edilícia, ocupando, no máximo, os limites estabelecidos para a área livre do terreno, como: abrigos para porta e portão, abrigos de lixo e de medidores de concessionárias, bilheteria e portaria, passagem coberta sem vedação lateral para pedestres, caixas d'água isoladas, casa de máquinas e de força e de geradores, pérgulas, guaritas, churrasqueiras, estufas, quiosques e viveiros de plantas;

VII - áreas técnicas, sem permanência humana, destinada a instalações e equipamentos.

§ 3º Serão consideradas áreas não computáveis nas edificações, independente ao disposto no § 1º do **caput** deste artigo:

I - nos EZEIS, as áreas destinadas a usos não residenciais, até o limite de 20% (vinte por cento) da área computável destinada a usos residenciais classificados como HIS e HMP;

II - nos EHIS e nos EHMP, as destinadas a usos não residenciais abertos ao público ou de uso institucional, desde que localizadas no pavimento ao nível do passeio público, o equivalente a até 20% (vinte por cento) da área computável destinada a usos residenciais classificados como HIS e HMP;

III - na aplicação da Cota de Solidariedade, a área destinada à edificação de HIS-1 e HIS-2 no mesmo empreendimento e a área construída adicional de 20% (vinte por cento) havida em função da aplicação do instrumento, nos termos deste Plano Diretor;

IV - as áreas de edificações localizadas na Macrozona de Urbanização Consolidada, nas Zonas Especiais Centralidades e nas Áreas de Intervenção Urbana, construídas no nível da rua com fachada ativa, ocupando a extensão mínima de 25% (vinte e cinco por cento) em uma das testadas, com no mínimo 3,00m (três metros) de extensão, a distância máxima de 5,00m (cinco metros) do passeio, destinadas a usos não residenciais.

a) para fins de aplicação do disposto neste inciso, poderão ser consideradas áreas construídas no pavimento imediatamente superior ou inferior de acesso direto ao logradouro, desde que façam parte do mesmo compartimento edificado e que sejam iguais ou menores que o respectivo pavimento térreo;

b) para se utilizar do disposto neste inciso é necessário um passeio público de no mínimo 3,00m (três metros) de largura com faixa livre mínima de 2,00m (dois metros) e que pelo menos 50% (cinquenta por cento) dos recuos das testadas, onde não haja fachada ativa, com largura mínima de 5,00m (cinco metros), sejam incorporados ao passeio, por meio de jardins ou áreas de fruição pública abertas ao logradouro;

c) considera-se fachada ativa a ocupação da extensão horizontal da fachada por uso não residencial, com acesso direto, no mesmo nível, e abertura para o logradouro, excetuado a garagem ou estacionamento de veículos, sendo vedada a existência de vagas de estacionamento e/ou área de embarque e desembarque entre a fachada ativa e o logradouro, sendo permitida a existência de jardins, acessos e áreas de fruição pública.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 61

V - nos lotes localizados na Macrozona de Urbanização Consolidada, nas Zonas Especiais Centralidades e nas Áreas de Intervenção Urbana, nos empreendimentos de uso misto, com uso residencial e não residencial, fachada ativa e passeio com 3,00m (três metros) de largura mínima com faixa livre mínima de 2,00m (dois metros), as destinadas ao uso não predominante (residencial ou não residencial), o equivalente a até 20% (vinte por cento) da área construída computável total;

VI - as áreas de fruição pública, cobertas ou descobertas, desde que abertas, no mínimo, das 7 às 22 horas, com acesso e no nível do logradouro público, com possibilidade de conexão a outras áreas de fruição (existentes ou não), sem restrições ou vedações a usuários, com placa indicativa de que se trata de área de fruição pública aberta, e com no mínimo 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de área, no máximo 50% (cinquenta por cento) da área total do terreno e largura mínima de 5,00m (cinco metros), e averbada em Oficial de Registro de Imóveis;

a) para ser considerada de fruição pública, a área deverá possuir espaços de estar e áreas de circulação, vegetação (se descoberta) e piso que gere continuidade com o passeio público;

b) será considerada como área não computável a área construída, equivalente a 2 (duas) vezes a área de fruição pública, destinada a qualquer uso residencial ou não residencial;

c) os acessos (áreas com largura inferior a 5,00m (cinco metros)), cobertos ou descobertos, às áreas de fruição pública também serão considerados não computáveis, mas não serão computados para o cálculo da área referida na alínea "b" deste inciso;

d) as áreas permeáveis das áreas de fruição poderão ser computadas para o atendimento da Taxa de Permeabilidade Mínima do lote;

VII - nos lotes localizados na Macrozona de Urbanização Consolidada, nas Zonas Especiais Centralidades e nas Áreas de Intervenção Urbana, as destinadas a quaisquer usos, o equivalente a até 10% (dez por cento) da área construída computável total nos empreendimentos que possuam fachada ativa, de acordo com o disposto no inciso IV deste parágrafo, área de fruição pública, de acordo com o disposto no inciso VI deste parágrafo e passeio com largura mínima de 4,00m (quatro metros) com faixa livre mínima de 3,00m (três metros) de largura, sendo permitida a redução da largura mínima do passeio para 3,00m (três metros) e da faixa livre mínima do passeio para 2,00m (dois metros) na Área do Centro Histórico e Tradicional;

a) nas áreas fora das Centralidades e das Áreas de Intervenção Urbana, nas vias locais, é permitido que a fachada ativa e a área de fruição sejam substituídas por jardins nos recuos voltados para a via pública (mínimo de 5,00m (cinco metros)), desde que contemplem pelo menos 50% (cinquenta por cento) da extensão desses recuos;

b) o alargamento do passeio, inclusive para atender ao disposto nos incisos IV e V deste artigo, não altera os limites do terreno (inclusive para o cálculo dos índices urbanísticos), ficando permitida a utilização da área acima do alargamento do passeio, até o limite do terreno, desde que atenda o disposto no Código de Obras e Edificações e possua uma altura livre mínima de 5,00m (cinco metros), ficando vedada a existência de rampas e/ou escadas para acesso à edificação;



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 62

VIII - as provenientes do potencial construtivo transferido, destinadas a quaisquer usos, o equivalente a até 15% (quinze por cento) da área construída computável total.

Subseção II - Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 85. O potencial construtivo adicional poderá ser outorgado onerosamente mediante contrapartida financeira a ser prestada pelos beneficiários, de acordo com os critérios e procedimentos estabelecidos nesta lei complementar, constituindo-se o direito de construir de acordo com o projeto apresentado à Municipalidade.

§ 1º Os recursos auferidos com as contrapartidas financeiras oriundas da outorga onerosa de potencial construtivo adicional serão destinados ao FMDUS.

§ 2º O certificado de conclusão do empreendimento somente será expedido mediante a quitação dos valores correspondentes a outorga onerosa do direito de construir, a serem recolhidos de uma única vez ou parceladamente.

Art. 86. A contrapartida financeira à outorga onerosa de potencial construtivo adicional será calculada segundo a seguinte equação:

$C = (At / Ac) \times V \times Fs \times Fp$, onde:

C - contrapartida financeira relativa a cada m² (metro quadrado) de potencial construtivo adicional;

At - área de terreno em m² (metros quadrados);

Ac - área construída computável total pretendida no empreendimento em m² (metros quadrados);

V - valor do m² do terreno constante do Cadastro da Planta Genérica de Valores (PGV) da Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes;

Fs - fator de interesse social, entre 0 (zero) e 1 (um), conforme Quadro 12, anexo a esta lei complementar;

Fp - fator de planejamento entre 0 (zero) e 1,3 (um e três décimos), conforme Quadro 11, anexo a esta lei complementar.

§ 1º A contrapartida financeira total calcula-se pela multiplicação da contrapartida financeira relativa a cada m² (metro quadrado) pelo potencial construtivo adicional adquirido, em m² (metros quadrados).

§ 2º Em caso de não cumprimento da destinação que motivou a utilização dos fatores Fs e Fp, a Prefeitura procederá à cassação da licença ou ao cancelamento da isenção ou redução, bem como a sua cobrança em dobro a título de multa, acrescida de juros e correção monetária.

§ 3º Na hipótese de um empreendimento envolver mais de um imóvel, deverá prevalecer o maior valor de metro quadrado dos imóveis envolvidos no projeto.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 63

Subseção III - Da Transferência do Direito de Construir

Art. 87. O potencial construtivo básico dos terrenos poderá ser transferido para ser utilizado em outro local, nos termos previstos nesta lei complementar.

Parágrafo único. A transferência prevista no **caput** deste artigo poderá ser realizada com ou sem a alienação do imóvel cedente do potencial construtivo para o Município de Mogi das Cruzes.

Art. 88. Fica autorizada a transferência do potencial construtivo de imóveis urbanos privados, para fins de viabilizar:

I - a preservação de bem de interesse histórico, paisagístico, social ou cultural, inclusive do seu entorno, quando definido um raio de tombamento;

II - a execução de melhoramentos viários, incluindo o alargamento dos passeios públicos;

III - a implantação de parques planejados;

IV - a preservação de áreas de interesse ambiental, especialmente as áreas de proteção permanente localizadas nos Territórios de Qualificação da Urbanização e as áreas pertencentes ao Corredor Ecológico municipal ou localizadas na Macrozona de Preservação Ambiental em Área Urbana;

V - programas de regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda;

VI - programas de provisão de Habitação de Interesse Social;

VII - a implantação de equipamentos urbanos, sociais ou comunitários públicos.

§ 1º A transferência de potencial construtivo sem alienação de área ao Poder Executivo poderá ser realizada nas hipóteses dos incisos I e IV deste artigo.

§ 2º O controle da transferência de potencial construtivo será realizado pela Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo, que expedirá, mediante requerimento, a Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência, referente ao imóvel cedente, e a Certidão de Transferência de Potencial Construtivo, a ser utilizada nos processos de aprovação de empreendimentos no Município de Mogi das Cruzes.

§ 3º O potencial construtivo transferido não será contabilizado como área construída computável nos imóveis receptores até o limite de 15% (quinze por cento) da área construída computável do imóvel receptor.

Art. 89. Nos casos de transferência de potencial construtivo nos quais não há a alienação do imóvel cedente, o potencial construtivo passível de transferência será calculado segundo a equação a seguir:

PCpt = Atc, onde:

PCpt - potencial construtivo passível de transferência;



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 64

Atc - área do terreno cedente;

§ 1º Na Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo, deverá constar no mínimo:

I - o potencial construtivo passível de transferência;

II - a data de referência;

III - valor unitário, valor por 1,00m² (um metro quadrado), do terreno cedente de acordo com a Planta Genérica de Valores (PGV), vigente na data de referência;

IV - informação de que o potencial construtivo passível de transferência foi originado sem alienação de terreno.

§ 2º Será considerada como data de referência a data do protocolo da solicitação da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência à Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo.

§ 3º A transferência de potencial construtivo de bens de interesse histórico, paisagístico, social ou cultural dependerá de parecer favorável da Secretaria Municipal de Cultura, que será responsável por aprovar o respectivo projeto de restauro ou conservação do bem e certificar a sua implantação, bem como pela celebração do Termo de Ajustamento de Conduta Cultural - TACC, que deverá ser averbado na matrícula do imóvel, no qual serão fixados os deveres do proprietário inerentes à restauração e preservação do imóvel, bem como as sanções pelo descumprimento das condições pactuadas.

§ 4º A transferência de potencial construtivo de áreas de interesse ambiental, especialmente as áreas localizadas nos Territórios de Qualificação da Urbanização e as áreas pertencentes ao Corredor Ecológico municipal, dependerá de parecer favorável da Secretaria do Verde e Meio Ambiente, que será responsável pela celebração de Termo de Compromisso Ambiental - TCA, que deverá ser averbado na matrícula do imóvel, no qual o proprietário do imóvel cedente assume as obrigações de preservação das características da área, e são definidas as sanções cabíveis previstas pela legislação ambiental e urbanística no caso de descumprimento das obrigações assumidas.

§ 5º As propriedades parcialmente inseridas na área do Corredor Ecológico municipal poderão, para efeito da transferência do direito de construir, utilizar toda a área da propriedade.

§ 6º Na hipótese do potencial construtivo passível de transferência ultrapassar 50.000,00m² (cinquenta mil metros quadrados), a transferência do que exceder este limite se dará de forma gradativa em 10 (dez) parcelas anuais.

§ 7º Os imóveis localizados, totalmente ou parcialmente, na Macrozona de Preservação Ambiental em Área Urbana ou nas áreas pertencentes ao Corredor Ecológico municipal, poderão utilizar, após a transferência de potencial construtivo, os parâmetros definidos para a macrozona ou para a zona incidente no local, aquele que for mais restritivo.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 65

Art. 90. Nos casos de transferência de potencial construtivo nos quais é realizada a alienação do imóvel cedente à Municipalidade, o potencial construtivo passível de transferência será calculado segundo a equação a seguir:

$PCpt = Atc \times CAm_{\max} \times Fi$, onde:

PCpt - potencial construtivo passível de transferência;

Atc - área do terreno alienado;

CAmax - coeficiente de aproveitamento máximo do terreno doado, vigente na data de alienação;

Fi - fator de incentivo à doação, vigente na data da doação.

§ 1º Segundo a finalidade de transferência, ficam definidos os seguintes fatores de incentivo à alienação:

I - 2,0 (dois) para melhoramentos viários;

II - 1,4 (um e quatro décimos) para implantação de parques planejados;

III - 0,8 (oito décimos) para programas de regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população com renda média de 0 (zero) a 6 (seis) salários mínimos;

IV - 1,9 (um e nove décimos) para programas de construção de Habitação de Interesse Social;

V - 1,4 (um e quatro décimos) para o Corredor Ecológico municipal ou na Macrozona de Preservação Ambiental em Área Urbana;

VI - 1,4 (um e quatro décimos) para as ZEIAS;

VII - 2,0 (dois) para preservação de bem de interesse histórico, paisagístico, social ou cultural, inclusive do seu entorno, quando definido um raio de tombamento;

VIII - 1,0 (um) para outros usos.

§ 2º Na Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo, deverá constar no mínimo:

I - potencial construtivo passível de transferência;

II - a data da alienação;

III - o coeficiente de aproveitamento máximo do terreno doado, vigente na data de alienação;

IV - valor unitário, valor por 1,00m² (um metro quadrado), do terreno doado de acordo com o valor previsto na Planta Genérica de Valores (PGV), vigente na data de alienação;

V - informação de que o potencial construtivo passível de transferência foi originado, ou não, com alienação de terreno.

§ 3º Será considerada como data de alienação a data de emissão da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência à Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 66

§ 4º Nos imóveis localizados na Macrozona de Preservação Ambiental em Área Urbana, o CAmáx adotado deverá ser igual a 1,0 (um).

§ 5º O Município deverá avaliar a conveniência e o interesse público no recebimento da área, decidindo justificadamente.

§ 6º Nos casos de desapropriação amigável, com a concordância do proprietário, os bens poderão ser indenizados total ou parcialmente, mediante a transferência do potencial construtivo calculado nos termos deste artigo.

§ 7º As propriedades parcialmente inseridas na área do Corredor Ecológico municipal poderão, para efeito da transferência do direito de construir, utilizar toda a área da propriedade.

Art. 91. Nos casos de transferência do direito de construir, o potencial construtivo a ser transferido para o imóvel receptor será calculado segundo a equação a seguir:

$PCr = 2(PCpt \times VTcd) / (Cr \times CAmáxcd)$, onde:

PCr - potencial construtivo equivalente a ser recebido no imóvel receptor;

PCpt - potencial construtivo passível de transferência, conforme consta da declaração expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo;

VTcd - valor unitário, valor por 1,00m² (um metro quadrado), do terreno cedente de acordo com o valor constante da Planta Genérica de Valores (PGV) vigente na data de referência ou doação, conforme consta da declaração expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo;

Cr - valor unitário, valor por 1,00m² (um metro quadrado), da contrapartida da outorga onerosa no imóvel receptor;

CAmáxcd - coeficiente de aproveitamento máximo do imóvel cedente, vigente na data de referência, conforme consta da declaração expedida pela Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo.

§ 1º O VTcd será corrigido pelo IPCA acumulado entre o mês imediatamente posterior ao mês que consta da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência e o último mês anterior à data de protocolo do pedido de Certidão de Transferência de Potencial Construtivo para o qual o IPCA estiver disponível.

§ 2º Para cálculo do elemento “Cr”, será considerada a fórmula de cálculo prevista para a cobrança de outorga onerosa do direito de construir desta lei complementar, adotando-se:

I - a área construída computável total pretendida no terreno receptor, em m² (metros quadrados);

II - o fator social no imóvel receptor correspondente ao seu uso ou atividade, de acordo com o Quadro 12, integrante desta lei complementar;

III - o fator de planejamento correspondente ao uso e à macrozona onde está localizado o imóvel receptor, na data de transferência, de acordo com o Quadro 11, integrante desta lei complementar;



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 67

IV - o valor unitário por 1,00m² (um metro quadrado), do terreno receptor de acordo com a Planta Genérica de Valores (PGV), vigente na data de transferência.

§ 3º Será considerada como data de transferência a data do protocolo do pedido de Certidão de Transferência de Potencial Construtivo à Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo.

§ 4º Quando o potencial for originado de imóveis localizados na Macrozona de Preservação Ambiental em Área Urbana, o CAmáxcd adotado deverá ser igual a 1,0 (um), exceto nos casos em que o potencial construtivo passível de transferência foi originado nas hipóteses dispostas no artigo 89 desta lei complementar.

§ 5º Nos casos em que o potencial construtivo passível de transferência foi originado nas hipóteses dispostas no artigo 89 desta lei complementar, o potencial construtivo equivalente a ser recebido no imóvel receptor (PCr) será calculado adotando-se o coeficiente de aproveitamento máximo do imóvel cedente (CAmáxcd) igual a 3 (três).

Art. 92. O potencial construtivo transferido somente poderá ser utilizado para a utilização do potencial construtivo adicional dos lotes receptores.

Art. 93. Será possível a expedição de sucessivas Certidões de Transferência de Potencial Construtivo derivadas de uma mesma Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência, ficando a expedição das certidões, nos casos em que não há alienação do bem à Municipalidade, condicionadas à comprovação do estado de conservação e preservação do imóvel.

Subseção IV - Do Direito de Superfície

Art. 94. O Município poderá receber em concessão, diretamente ou por meio de seus órgãos, empresas ou autarquias, nos termos da legislação vigente, o direito de superfície de bens imóveis para viabilizar a implementação de ações e objetivos previstos nesta lei complementar, inclusive mediante a utilização do espaço aéreo e subterrâneo.

Art. 95. O Município poderá ceder, mediante contrapartida de interesse público, o direito de superfície de seus bens imóveis, inclusive o espaço aéreo e subterrâneo, com o objetivo de implantar as ações e objetivos previstos nesta lei complementar, incluindo instalação de galerias compartilhadas de serviços públicos e para a produção de utilidades energéticas.

Seção III - Dos Instrumentos de Ordenamento e Reestruturação Urbana

Art. 96. Os Instrumentos de Ordenamento e Reestruturação Urbana tem o objetivo de promover transformações estruturais do Município e serão baseados em Projetos Urbanísticos Específicos, elaborados de forma participativa, sob responsabilidade do Poder Executivo Municipal.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 68

§ 1º O Poder Executivo poderá estabelecer, mediante decreto e por prazo determinado de no máximo 6 (seis) meses, nos perímetros de futuros Projetos Urbanísticos Específicos, medidas preventivas destinadas a evitar a alteração das circunstâncias e das condições de fato existentes que possam comprometer ou tornar mais onerosa a intervenção prevista para o local, incluindo a suspensão do recebimento de pedidos de licenciamento urbanístico para os imóveis da região atingida.

§ 2º As medidas preventivas referidas no § 1º deste artigo serão apenas as necessárias para a garantia da integridade dos Projetos Urbanísticos Específicos, respeitando-se os alvarás de execução já expedidos pela Municipalidade.

§ 3º Os Projetos Urbanísticos Específicos poderão ser implantados por quaisquer instrumentos jurídicos urbanísticos trazidos neste Plano Diretor, isolada ou conjuntamente, bem como por instrumentos destes decorrentes.

Art. 97. Para implantar Projetos Urbanísticos Específicos, fica o Poder Executivo Municipal autorizado a constituir ou delegar instituição de Fundo de Investimento Imobiliário (FII) ou Fundo de Investimento em Participações (FIP), instituídos nos termos da legislação federal de regência.

Subseção I - Das Operações Urbanas Consorciadas

Art. 98. O Município poderá instituir Operações Urbanas Consorciadas, com o objetivo de promover, em um determinado perímetro, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental, previstas no Projeto Urbanístico Específico elaborado para a área.

Parágrafo único. As operações urbanas consorciadas poderão ser criadas por lei específica, exclusivamente nos Territórios de Qualificação da Urbanização.

Art. 99. As Operações Urbanas Consorciadas têm por finalidade:

- I - otimizar a ocupação de áreas subutilizadas, por meio de intervenções urbanísticas;
- II - implantar equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;
- III - ampliar e melhorar o sistema de transporte coletivo, as redes de infraestrutura e o sistema viário estrutural;
- IV - promover a recuperação ambiental de áreas contaminadas e áreas passíveis de inundação;
- V - implantar equipamentos urbanos, sociais ou comunitários públicos, espaços públicos e áreas verdes;
- VI - promover Empreendimentos de Habitação de Interesse Social e urbanizar e regularizar assentamentos precários e irregulares;
- VII - proteger, recuperar e valorizar o patrimônio ambiental, histórico e cultural;
- VIII - promover o desenvolvimento econômico e a dinamização de áreas visando à geração de empregos.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 69

Art. 100. A lei específica que regulamentar cada Operação Urbana Consorciada poderá prever, mediante contrapartida:

I - a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias;

II - formas de regularização de edificações executadas em desacordo com a legislação vigente.

Art. 101. Nos perímetros de abrangência delimitados pelas leis específicas de criação das operações urbanas consorciadas, a disponibilização do potencial construtivo adicional será regida, exclusivamente, pelas disposições de suas leis específicas.

Art. 102. A lei específica que regulamentar cada Operação Urbana Consorciada deverá atender aos objetivos e diretrizes estabelecidos nesta lei complementar e conterà, no mínimo:

I - delimitação do perímetro de abrangência da Operação Urbana Consorciada;

II - delimitação do perímetro expandido no qual serão realizados investimentos, com recursos da própria Operação Urbana Consorciada, que atendam às necessidades habitacionais da população de baixa renda e melhorem as condições dos sistemas ambientais, de drenagem, de saneamento e de mobilidade, entre outros;

III - finalidade da Operação Urbana Consorciada;

IV - programa básico de intervenções urbanas articulado com as finalidades da Operação Urbana Consorciada e com o seu plano urbanístico, especificando-se a expectativa entre a arrecadação esperada e a viabilidade de implantação das intervenções planejadas;

V - estudo prévio de impacto ambiental, de vizinhança, quando couber, associado aos estudos necessários à área de intervenção;

VI - programa de atendimento econômico, social e habitacional para a população vulnerável diretamente afetada pela operação;

VII - previsão, caso pertinente, de glebas e lotes para a produção habitacional de interesse social dentro de seu perímetro de abrangência ou perímetro expandido;

VIII - a regulamentação das condições específicas de aplicação do parcelamento, edificação e utilização compulsórios para glebas, lotes e edificações subutilizadas, não utilizadas e não edificadas, de acordo com o previsto nesta lei complementar;

IX - mecanismos para preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor histórico, cultural, arquitetônico, paisagístico e ambiental, protegidos por tombamento ou lei;

X - instrumentos urbanísticos complementares e de gestão ambiental a serem utilizados na implantação da Operação Urbana Consorciada;

XI - contrapartidas a serem exigidas dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios recebidos;

XII - estoques de potencial construtivo adicional, divididos por setores e por usos no território da operação urbana consorciada;



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 70

XIII - forma de controle e gestão da operação urbana consorciada, com a previsão de um conselho gestor paritário, formado por representantes do Poder Executivo e da sociedade civil;

XIV - fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras e correntes dos benefícios urbanísticos concedidos;

XV - regras de transição do regime jurídico da operação urbana consorciada para o regime jurídico ordinário da legislação urbanística, aplicáveis ao final de cada Operação Urbana Consorciada.

Art. 103. Os recursos obtidos pelo Poder Executivo na forma do disposto no inciso XI do artigo 102 desta lei complementar serão aplicados exclusivamente na implantação do Programa de Intervenções Urbanas previsto na lei de criação da Operação Urbana Consorciada.

Parágrafo único. Os recursos a que se refere o **caput** deste artigo deverão ser depositados em conta específica.

Art. 104. A lei específica que criar a Operação Urbana Consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras, das desapropriações necessárias à implantação do programa de intervenções, bem como oferecidos em garantia para obtenção de financiamentos para a implementação da operação.

§ 1º Os Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC serão livremente negociados, mas convertidos em direito de construir unicamente na área objeto da Operação Urbana Consorciada.

§ 2º A vinculação dos Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC poderá ser realizada no ato da aprovação de projeto de edificação específico para o terreno.

§ 3º A pedido do interessado os Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC poderão ser vinculados diretamente ao terreno, de modo desvinculado da aprovação da edificação, o que deverá ser objeto de certidão.

§ 4º Apresentado pedido de licença para construir ou para modificação de uso, os Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC serão utilizados no pagamento da contrapartida correspondente aos benefícios urbanísticos concedidos, respeitados os limites estabelecidos nas leis de cada Operação Urbana Consorciada.

§ 5º A lei de Operação Urbana Consorciada que prever a emissão dos CEPAC deverá estabelecer:

I - a quantidade de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC a ser emitida, obrigatoriamente proporcional ao estoque de potencial construtivo adicional previsto para a Operação Urbana Consorciada e de acordo com os critérios de flexibilização de parâmetros e regularizações previstas na operação urbana;



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 71

- II - o valor mínimo do CEPAC do primeiro leilão ou da primeira colocação privada;
- III - as formas de cálculo das contrapartidas;
- IV - as formas de conversão e equivalência dos CEPAC em metros quadrados de potencial construtivo adicional e de metros quadrados de terreno de alteração de uso.

§ 6º A lei específica da Operação Urbana Consorciada poderá estabelecer mecanismos que estimulem a implementação do seu Projeto Urbanístico Específico por intermédio da utilização dos CEPAC, incluindo, entre outros, sua utilização como meio de pagamento de desapropriações amigáveis e como ativos em FII e FIP, bem como estímulos e desestímulos em função do tempo decorrido entre o leilão do CEPAC e a sua vinculação.

§ 7º O Projeto Urbanístico Específico da lei da Operação Urbana Consorciada deverá demonstrar a economicidade da opção pela emissão dos CEPAC para a comercialização do potencial construtivo adicional, podendo ser utilizado, alternativamente, o procedimento de leilão de potencial construtivo adicional para os lotes e glebas integrantes do perímetro de intervenção.

Subseção II - Da Concessão Urbanística

Art. 105. Lei específica poderá autorizar a realização de Concessão Urbanística, utilizada para a implantação de Projeto Urbanístico Específico elaborado pelo Poder Executivo, consideradas as diretrizes deste Plano Diretor.

§ 1º A implantação poderá ser delegada à empresa estatal municipal ou, mediante licitação, à empresa ou conjunto de empresas em consórcio.

§ 2º O Projeto Urbanístico Específico deverá ser elaborado previamente à solicitação de autorização à Câmara Municipal, devendo a opção técnica pela utilização do instrumento ser confirmada pelos estudos realizados.

§ 3º A concessionária poderá obter sua remuneração mediante exploração:

- I - dos terrenos;
- II - do potencial construtivo a ser utilizado na implantação do Projeto Urbanístico Específico;
- III - das edificações destinadas a usos privados que resultarem da obra realizada;
- IV - da renda derivada da exploração de espaços públicos;
- V - das receitas acessórias, nos termos que forem fixados no respectivo edital de licitação e contrato de concessão urbanística;
- VI - outras receitas pertinentes ao objeto contratado.

§ 4º A intervenção nos imóveis particulares para a implantação do Projeto Urbanístico Específico dependerá de prévia negociação com os proprietários dos imóveis diretamente atingidos que, desde que compatível com a intervenção planejada, poderão ser convidados a realizar, por conta própria, nos termos e condições determinadas pela delegação realizada pelo Poder Executivo ou do competente edital de licitação, a intervenção proposta.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 72

§ 5º A concessão urbanística fica sujeita ao regime jurídico federal das concessões comuns e das parcerias público-privadas, com as complementações constantes da legislação específica estadual e municipal.

§ 6º Deverá ser constituído Conselho Gestor próprio, paritário, com representantes do Poder Executivo e da sociedade civil para controle social e acompanhamento contínuo de cada concessão urbanística.

Subseção III - Das Áreas de Intervenção Urbana

Art. 106. As Áreas de Intervenção Urbana - AIU são áreas destinadas à reestruturação, transformação, recuperação e/ou melhoria ambiental de setores urbanos, para fins de implantação de objetivos deste Plano Diretor, promovendo o atendimento às funções sociais da cidade associado ao desenvolvimento econômico do Município de Mogi das Cruzes.

§ 1º Cada AIU, tanto as definidas pela presente lei complementar, quanto as a serem instituídas, contará com um Projeto Urbanístico Específico, que subsidiará a regulação urbanística do território, podendo seus parâmetros urbanísticos serem distintos do estabelecido no zoneamento, desde que fixados observando os limites previstos na Macrozona urbana em que se inserem, fixados no Quadro 10, anexo à presente lei complementar.

§ 2º A não apresentação do Projeto Urbanístico Específico aprovado em conformidade com o que dispõe o artigo 110 desta lei complementar cessará a possibilidade de utilização de todos os incentivos previstos e dos parâmetros urbanísticos fixados no Quadro 10, anexo à presente lei complementar, no licenciamento urbanístico e/ou edificação de imóveis demarcados como AIU.

§ 3º O disposto no § 2º deste artigo se aplica também aos casos em que os projetos apresentados no licenciamento urbanístico e/ou edificação de imóveis demarcados como AIU estiverem divergentes do correspondente Projeto Urbanístico Específico.

§ 4º A instituição de novas AIUs, além das definidas nesta lei complementar, bem como a ampliação e/ou alteração de perímetro de qualquer AIU, deverão ser realizadas mediante decreto.

§ 5º Ficam dispensados da apresentação do Projeto Urbanístico Específico no licenciamento urbanístico e/ou edificação dos imóveis demarcados como AIU cujos projetos comprovadamente se restrinjam à utilização dos parâmetros urbanísticos definidos na Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo vigente, sem fazer uso dos parâmetros urbanísticos fixados no Quadro 10, anexo à presente lei complementar, e dos demais incentivos aplicáveis às AIUs.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 73

Art. 107. São territórios passíveis de serem qualificados como AIU:

- I - áreas urbanizadas que demandem recuperação, reabilitação ou requalificação para aplicação de programas de desenvolvimento econômico;
- II - áreas com existência de relevantes concentrações de imóveis não utilizados ou subutilizados;
- III - áreas com processos de expansão urbana e de mudanças nos padrões de uso e ocupação do solo em larga escala;
- IV - áreas compatíveis com processos de remodelagem e reestruturação urbana, econômica, social e ambiental;
- V - áreas com relevantes conjuntos arquitetônicos e urbanísticos com valor histórico e cultural;
- VI - as zonas especiais.

Art. 108. Os Projetos Urbanísticos Específicos de cada AIU conterão, no mínimo:

- I - exposição sobre as finalidades de implantação e delimitação do perímetro de abrangência da AIU;
- II - definição de programa de intervenções para atendimento das demandas sociais e que equacionem os problemas urbanísticos existentes ou decorrentes da implantação de novas infraestruturas, respeitando e integrando as áreas de valor histórico, cultural e ambiental;
- III - parâmetros específicos para o parcelamento, uso e ocupação do solo no perímetro da área de intervenção urbana, respeitados os limites da Macrozona em que se localizam, estabelecidos no Quadro 10, anexo à presente lei complementar;
- IV - mecanismos de recuperação, para a coletividade, de parte da valorização de imóveis urbanos decorrentes dos processos de desenvolvimento urbano instituídos pela AIU, inclusive mediante parcerias entre o Poder Executivo e o setor privado;
- V - instrumentos de controle social para a democratização da gestão, quando for o caso;
- VI - mecanismos para integração de políticas setoriais de diferentes níveis de governo, em especial relacionada com os elementos estruturadores do território, proporcionando a oferta de serviços, equipamentos urbanos, sociais ou comunitários e infraestruturas urbanas articuladas com o incremento de novas densidades habitacionais e construtivas e com a transformação nos padrões de uso e ocupação do solo;
- VII - soluções para provisão de Habitação de Interesse Social - HIS ou para regularização fundiária das Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS para a população de baixa renda residente no perímetro de intervenção, quando for o caso;
- VIII - regulamentação das condições específicas de aplicação do parcelamento, edificação e utilização compulsórios para glebas, lotes e edificações subutilizadas, não utilizadas e não edificadas, de acordo com o previsto nesta lei complementar;
- IX - mecanismos para preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor histórico, cultural, arquitetônico, paisagístico e ambiental, quando for o caso;



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 74

X - possibilidade de distribuição do potencial construtivo adicional total dos lotes resultantes do parcelamento e/ou dos lotes existentes (em áreas onde o Projeto Urbanístico Específico não prever a necessidade de parcelamento) independentemente da limitação dos coeficientes de aproveitamento máximo dos lotes resultantes, observando-se às definições do Projeto Urbanístico Específico.

Art. 109. Mediante lei específica, poderão ser instituídas áreas de intervenção urbana que definam:

I - valor específico para a outorga onerosa do direito de construir, incluindo os seus fatores de planejamento;

II - possibilidade de realização de leilão de outorga onerosa do direito de construir;

III - conta segregada no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável - FMDUS, a fim de realizar-se a vinculação do investimento do valor arrecadado nos perímetros das AIU;

IV - quantidade de potencial construtivo adicional utilizável em seu perímetro de intervenção, com base na estrutura, forma, paisagem, características e funções urbanas previstas para o local, bem como nos parâmetros de uso, ocupação, parcelamento e edificação propostos;

V - delimitação do perímetro expandido, no qual serão realizados investimentos, com recursos da própria AIU, que atendam às necessidades habitacionais da população de baixa renda e melhorem as condições dos sistemas ambientais, de drenagem, de saneamento e de mobilidade, entre outros.

Art. 110. Os Projetos Urbanísticos Específicos das AIU serão elaborados em conjunto com o Poder Executivo, sendo sua aprovação submetida ao Conselho Municipal da Cidade.

§ 1º A aprovação do correspondente Projeto Urbanístico Específico, nos termos do disposto no **caput** deste artigo, é condicionante para possibilitar a utilização dos parâmetros urbanísticos fixados no Quadro 10, anexo à presente lei complementar, pelos imóveis demarcados como AIU.

§ 2º Os Projetos Urbanísticos Específicos das AIUs não definidas nesta lei complementar e das AIUs objeto de ampliação de perímetro deverão ser também objeto de pelo menos uma audiência pública.

§ 3º Alterações no Projeto Urbanístico Específico da AIU deverão ser objeto de nova aprovação.

§ 4º Nas AIUs onde haja intervenção em áreas já ocupadas deverá ser disponibilizado o conteúdo proposto e os resultados dos estudos, na rede mundial de computadores, para ciência da população e oferecimento de críticas e sugestões por período não inferior a 20 (vinte) dias.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 75

Art. 111. No caso de criação de conta segregada do FMDUS em AIU, os recursos serão aplicados exclusivamente na implantação de seu programa de intervenções, podendo ser complementados por outras fontes de receitas orçamentárias e extraorçamentárias, caso necessário.

Art. 112. Ficam definidas como AIUs as áreas delimitadas no Mapa 12 e caracterizadas no Quadro 10A, anexos a esta lei complementar.

Subseção IV - Dos Planos de Bairro

Art. 113. Os Planos de Bairro são Projetos Urbanísticos Específicos destinados à transformação urbana local mediante integração de políticas públicas setoriais.

Parágrafo único. Os Planos de Bairro utilizarão como unidade territorial de planejamento o abairramento do Município de Mogi das Cruzes, estabelecido no Mapa 04, anexo a esta lei complementar, poderão versar sobre um ou mais bairros, conjuntamente, e serão veiculados por ato do Executivo.

Art. 114. São objetivos dos Planos de Bairro:

I - qualificação integrada de desenvolvimento local, associando medidas de reestruturação fundiária e promoção de infraestrutura e equipamentos urbanos, sociais ou comunitários;

II - integração do desenvolvimento urbano local com o Sistema de Transporte Coletivo, garantindo a acessibilidade pela previsão de novas conexões e transposições, considerando modos motorizados e não motorizados;

III - ampliação da oferta de equipamentos urbanos, sociais ou comunitários, articulando-os no território à rede existente;

IV - qualificação e fortalecimento dos centros de bairro, por meio de sua articulação aos equipamentos urbanos, sociais ou comunitários, habitação, áreas verdes, saneamento e mobilidade local;

V - adensamento qualificado de porções do território e, ao mesmo tempo, o aumento de áreas livres e áreas verdes, com percurso para pedestres e áreas de lazer;

VI - estabelecimento de mecanismos de gestão e participação dos moradores, especialmente proporcionando a oferta de subsídios e informações para a confecção da legislação urbanística, dos planos de bairro e das leis orçamentárias municipais.

§ 1º Os Projetos Urbanísticos Específicos dos Planos de Bairro devem estar em consonância aos objetivos e estratégias deste Plano Diretor, além da legislação urbanística dele decorrente e dos planos setoriais.

§ 2º Cada bairro ou conjunto de bairros do Município contará com um Conselho Comunitário de Bairro, de caráter consultivo, com atribuições e participação definidas no regulamento.

Subseção V - Da Desapropriação Urbanística por Hasta Pública



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 76

Art. 115. O Poder Executivo Municipal, com base nos artigos 4º e 5º, alínea “i”, do Decreto-Lei Federal nº 3.365, de 21 de junho de 1941, poderá promover a desapropriação por hasta pública de imóveis declarados de interesse público para a implantação de Projetos Urbanísticos Específicos.

§ 1º A necessidade e utilidade pública da desapropriação urbanística será expressa no Projeto Urbanístico Específico, que apontará, fundamentadamente, as razões administrativas para indicar o imóvel como sujeito à desapropriação urbanística, bem como os elementos que demonstram a imprescindibilidade da medida.

§ 2º O decreto de utilidade pública para a desapropriação urbanística fixará as razões da desapropriação e a destinação urbanística dos imóveis desapropriados.

§ 3º O edital da hasta pública conterá, no mínimo, as seguintes disposições:

- I - vedação de lances de valor inferior ao da avaliação administrativa do bem;
- II - obrigação do arrematante a promover o aproveitamento do imóvel nos prazos previstos em lei ou no Projeto Urbanístico Específico;
- III - o valor da multa a ser aplicada pelo descumprimento da obrigação prevista no inciso II deste parágrafo;
- IV - a garantia, por hipoteca do próprio imóvel, da obrigação de pagar a multa prevista no inciso III deste parágrafo;
- V - a obrigação do arrematante efetuar o pagamento à vista, por meio de depósito em conta corrente posta à disposição do expropriado;
- VI - registro da existência e quantificação de débitos do expropriado com o Poder Executivo Municipal ou suas Autarquias, que serão abatidos do valor depositado na conta corrente posta à disposição do expropriado, realizando-se o pagamento à Administração Municipal das importâncias devidas;
- VII - previsão de pagamento imediato, pelo arrematante, de débitos do expropriado com o Poder Executivo Municipal ou suas Autarquias, como requisito para expedição da carta de arrematação;
- VIII - previsão de instituição de hipoteca sobre o imóvel, em favor da entidade pública expropriante, como garantia real do cumprimento das obrigações previstas neste parágrafo;
- IX - previsão de que a avaliação administrativa do imóvel a que se refere o inciso I constituirá o valor do imóvel para fins do disposto no artigo 1.484 do Código Civil, ainda que o lance vencedor da hasta pública tenha sido superior.

§ 4º A carta de arrematação expedida em favor do arrematante pela entidade pública expropriante constituirá título hábil para o registro imobiliário da alienação e da hipoteca, na forma do disposto no artigo 167, I, “26”, da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 77

§ 5º Previamente à emissão do decreto de utilidade pública para fins de desapropriação urbanística, o Poder Executivo, diretamente ou por intermédio de seus delegatários, realizará prévia negociação com os proprietários dos imóveis diretamente atingidos, que serão convidados a realizar, por conta própria, nos termos e condições do Projeto Urbanístico Específico, a intervenção proposta.

Seção IV - Dos Instrumentos de Gestão Ambiental

Subseção I - Do Estudo e Relatório de Impacto Ambiental

Art. 116. A localização, construção, instalação, ampliação, modificação e operação de empreendimentos e atividades utilizadoras de recursos ambientais, considerados efetiva ou potencialmente poluidores, bem como os empreendimentos e atividades capazes, sob qualquer forma, de causar significativas transformações urbanísticas e degradação ambiental, poderão depender de prévio licenciamento do órgão ambiental municipal competente, sem prejuízo de outras licenças legalmente exigíveis.

§ 1º A Licença Ambiental para empreendimentos ou atividades descritas no **caput** deste artigo será emitida somente após a avaliação do prévio Estudo de Impacto Ambiental e respectivo Relatório de Impacto sobre o Meio Ambiente (EIA/RIMA).

§ 2º O estudo a ser apresentado para a solicitação da Licença Ambiental deverá contemplar, entre outros, os seguintes itens:

- I - definição das áreas de influência direta e indireta;
- II - diagnóstico ambiental da área;
- III - descrição da ação proposta e suas alternativas;
- IV - identificação, análise e previsão dos impactos significativos, positivos e negativos;
- V - avaliação dos impactos acumulados e sinérgicos pela intervenção proposta e a saturação dos índices urbanísticos da área;
- VI - proposição das medidas compensatórias dos impactos ambientais negativos, para aprovação da Secretaria do Verde e Meio Ambiente e submissão ao Conselho Mogiano de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável - COMOMA, respeitado o disposto na legislação federal, estadual e municipal;
- VII - definição das medidas mitigadoras dos impactos negativos, bem como daquelas intensificadoras dos impactos positivos.

§ 3º Ato do Executivo definirá os empreendimentos e atividades sujeitos ao licenciamento ambiental, bem como os procedimentos e critérios aplicáveis, podendo ser aplicada, até a edição desta norma, a regulação realizada pelo Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA sobre o tema.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 78

§ 4º Para empreendimentos sujeitos ao licenciamento ambiental situados no interior de unidades de conservação de uso sustentável ou na zona de amortecimento de unidades de conservação de proteção integral, as medidas mitigadoras e compensatórias deverão atender ao disposto nos seus planos de manejo, priorizando a viabilização de ações e projetos previstos, e sujeitas à aprovação dos respectivos Conselhos Gestores.

§ 5º Os impactos decorrentes de empreendimentos e atividades sujeitos à avaliação de EIA/RIMA deverão ser objeto de monitoramento pelo Executivo.

Subseção II - Do Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança

Art. 117. A construção, ampliação, instalação, modificação e operação de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas causadoras de impactos ambientais, culturais, urbanos e socioeconômicos de vizinhança estarão sujeitos à avaliação do Estudo de Impacto de Vizinhança e seu respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV) municipais por parte do órgão municipal competente, previamente à emissão das licenças ou alvarás de parcelamento do solo, construção, reforma ou funcionamento.

§ 1º Lei municipal definirá os empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas, públicos ou privados, referidos no **caput** deste artigo, que deverão ser objeto de Estudos e Relatórios de Impacto de Vizinhança durante o seu processo de licenciamento urbano e ambiental.

§ 2º A lei municipal a que alude o § 1º deste artigo deverá detalhar os objetivos do EIV/RIV e definir os seus parâmetros, procedimentos, prazos de análise, competência, conteúdos e formas de gestão democrática a serem adotadas na sua elaboração, análise e avaliação.

§ 3º O Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança tem por objetivo, no mínimo:

I - definir medidas mitigadoras e compensatórias em relação aos impactos negativos de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas;

II - definir medidas intensificadoras em relação aos impactos positivos de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas;

III - democratizar o processo de licenciamento urbano e ambiental;

IV - orientar a realização de adaptações aos projetos objeto de licenciamento urbano e ambiental, de forma a adequá-los às características urbanísticas, ambientais, culturais e socioeconômicas locais;

V - assegurar a utilização adequada e sustentável dos recursos ambientais, culturais, urbanos e humanos;

VI - subsidiar processos de tomadas de decisão relativos ao licenciamento urbano e ambiental;

VII - contribuir para a garantia de boas condições de saúde e segurança da população;

VIII - evitar mudanças irreversíveis e danos graves ao meio ambiente, às atividades culturais e ao espaço urbano.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 79

§ 4º O Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança deverão contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento, atividade e intervenção urbanística sobre a qualidade de vida da população residente, usuária e circulante na área e em suas proximidades incluindo, no mínimo, a análise sobre:

I - o adensamento populacional e seus efeitos sobre o espaço urbano e a população moradora e usuária da área;

II - as demandas por serviços, equipamentos urbanos, sociais ou comunitários e infraestruturas urbanas e comunitárias;

III - as alterações no uso e ocupação do solo e seus efeitos na estrutura urbana;

IV - os efeitos na valorização ou desvalorização imobiliária;

V - a geração de tráfego e de demandas por melhorias e complementações nos sistemas de transporte coletivo e de circulação não motorizada, em especial de bicicletas e pedestres;

VI - os efeitos da volumetria do empreendimento e das intervenções urbanísticas propostas sobre a ventilação, iluminação, paisagem urbana, recursos naturais e patrimônios culturais do entorno;

VII - a geração de poluição ambiental e sonora na área;

VIII - o manejo das águas superficiais e subterrâneas existentes na área, assim como das águas pluviais;

IX - o acúmulo de impactos urbanos, ambientais, socioeconômicos e culturais gerados tanto pelos empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas propostas quanto as já existentes.

§ 5º A expedição das licenças urbanísticas dos empreendimentos sujeitos a elaboração do EIV-RIV é condicionada à realização das medidas mitigadoras, compensatórias e adaptativas definidas no estudo, nos termos e condições nele especificadas.

Art. 118. Na hipótese de projetos de parcelamento de glebas em loteamentos ou condomínios de lotes sucessivos, o EIV-RIV deverá contemplar a intervenção urbanística como um todo, sendo as medidas mitigadoras, compensatórias ou adaptativas exigidas em função do projeto integralmente considerado.

Art. 119. O processo participativo do EIV/RIV deverá conter ao menos uma audiência pública, promovida pela Administração Municipal às expensas dos interessados na aprovação do estudo.

Art. 120. A elaboração do Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança não substitui a elaboração do Estudo de Impacto Ambiental.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 80

Subseção III - Do Termo de Compromisso Ambiental

Art. 121. O Termo de Compromisso Ambiental (TCA), que deverá ser averbado na matrícula do imóvel, é instrumento a ser firmado entre a Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente e pessoas físicas ou jurídicas, no qual se estabelecem contrapartidas, obrigações e compensações nos casos de:

- I - autorização prévia para supressão de espécies arbóreas;
- II - intervenções em área de preservação permanente, com ou sem manejo arbóreo;
- III - licenciamento ambiental de empreendimentos com significativa emissão de gases de efeito estufa;
- IV - transferência do potencial construtivo sem previsão de alienação de imóvel, realizada para fins de preservação de áreas de interesse ambiental, especialmente as áreas de proteção permanente localizadas nos Territórios de Qualificação da Urbanização e as áreas pertencentes ao Corredor Ecológico municipal.

Parágrafo único. As obrigações, contrapartidas e compensações de empreendimentos situados no interior de unidades de conservação de uso sustentável ou na zona de amortecimento de unidades de conservação de proteção integral, as medidas mitigadoras e compensatórias deverão atender ao disposto nos seus planos de manejo, priorizando a viabilização de ações e projetos previstos no mesmo e sujeitas à aprovação dos respectivos Conselhos Gestores.

Art. 122. Esgotadas as possibilidades de realização da compensação ambiental no local do empreendimento, nos casos previstos nos incisos I e II do artigo 121 desta lei complementar, esta poderá ser convertida em recursos financeiros, que deverão ser obrigatoriamente depositados no Fundo Municipal do Meio Ambiente - FMMA.

Subseção IV - Do Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta Ambiental

Art. 123. Para cumprimento do disposto nesta lei complementar, o órgão ambiental municipal poderá celebrar, com força de título executivo extrajudicial, nos termos da lei federal, Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta Ambiental - TACA, que deverá ser averbado na matrícula do imóvel, com pessoas físicas e jurídicas responsáveis pela construção, instalação, ampliação e funcionamento de estabelecimentos e atividades utilizadores de recursos ambientais, considerados, efetiva ou potencialmente, poluidores.

§ 1º O Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta Ambiental - TACA tem por objetivo precípuo a recuperação do meio ambiente degradado, mediante a fixação de obrigações e condicionantes técnicos que deverão ser rigorosamente cumpridas pelo infrator em relação à atividade degradadora a que deu causa, de modo a cessar, adaptar, recompor, corrigir ou minimizar seus efeitos negativos sobre o meio ambiente.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 81

§ 2º As obrigações e condicionantes técnicas decorrentes de empreendimentos situados no interior de unidades de conservação de uso sustentável ou na zona de amortecimento de unidades de conservação de proteção integral, bem como as medidas mitigadoras e compensatórias deverão atender ao disposto nos seus planos de manejo, priorizando a viabilização de ações e projetos previstos no mesmo, sujeitas à aprovação dos respectivos Conselhos Gestores.

§ 3º A autoridade ambiental poderá converter a multa simples em serviços de preservação, conservação e recuperação da qualidade do meio ambiente, nos termos da legislação federal e estadual pertinentes, preferencialmente para execução de programas e projetos ambientais propostos pelo órgão ambiental municipal, em territórios integrantes do Sistema de Áreas Verdes e de Lazer.

Subseção V - Do Plano Municipal de Arborização Urbana

Art. 124. O Plano Municipal de Arborização Urbana será o instrumento para definir o planejamento, implantação e manejo da arborização no Município, devendo conter, no mínimo:

- I - inventário qualitativo e quantitativo da arborização urbana;
- II - diagnóstico do déficit de vegetação arbórea por distrito e abairramento;
- III - classificação e indicação das espécies ou conjunto de espécies mais adequadas ao plantio, preferencialmente nativas.

Parágrafo único. O Plano Municipal de Arborização Urbana deverá ser aprovado pelo Conselho Mogiano de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável - COMOMA.

Subseção VI - Do Plano Municipal de Conservação e Recuperação da Mata Atlântica - PMMA

Art. 125. O Plano Municipal de Conservação e Recuperação da Mata Atlântica - PMMA, conforme disposto no artigo 38 da Lei Federal nº 11.428, de 22 de dezembro de 2006, deverá ser elaborado de forma participativa e visa apontar ações prioritárias e áreas para conservação e recuperação da vegetação nativa e da biodiversidade da Mata Atlântica, devendo conter, no mínimo:

- I - mapeamento dos remanescentes no Município;
- II - diagnóstico da situação atual;
- III - diretrizes, ações e projetos;
- IV - interfaces com outros instrumentos de planejamento ambiental e urbanístico;
- V - estratégias de monitoramento.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 82

Parágrafo único. O PMMA deverá ser aprovado pelo Conselho Mogiano de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável - COMOMA.

Seção V - Dos Instrumentos de Regularização Fundiária

Art. 126. O Município de Mogi das Cruzes deverá incorporar os assentamentos precários e irregulares, favelas, loteamentos irregulares, cortiços e núcleos urbanos informais, visando à sua regularização urbanística e fundiária, mediante a utilização de instrumentos urbanísticos próprios:

- I - Zonas Especiais de Interesse Social;
- II - Usucapião especial de imóvel urbano, individual ou coletivo;
- III - Concessão de uso especial para fins de moradia;
- IV - Concessão do direito real de uso;
- V - Demarcação urbanística;
- VI - Legitimação de posse;
- VII - Legitimação Fundiária.

Parágrafo único. Com o encerramento do processo de regularização fundiária e titulação definitiva dos proprietários, as áreas regularizadas passarão a utilizar os parâmetros urbanísticos do zoneamento do seu entorno, com exceção dos imóveis localizados nos Territórios de Preservação Ambiental e Rural que adotarão o zoneamento previsto para a Macrozona de Ocupação Periurbana que mais se aproxime das características do território regularizado, ficando sua área incorporada ao perímetro urbano municipal, caso se localize em área rural.

Subseção I - Dos Processos de Regularização Fundiária das ZEIS

Art. 127. Os processos de regularização fundiária das ZEIS-1 deverão ser realizados com participação de representantes dos moradores, do Executivo e da sociedade civil organizada, por meio da Câmara Temática de Habitação do Conselho Municipal da Cidade, enquanto o respectivo conselho municipal específico de habitação não for criado, para participar da formulação e implementação das intervenções a serem realizadas.

Art. 128. A regularização fundiária das ZEIS-1 será precedida de um plano de urbanização, formulado de maneira participativa pelo Poder Executivo ou sob sua coordenação.

§ 1º O plano de urbanização das ZEIS-1 será aprovado pelo Conselho Municipal da Cidade, enquanto o respectivo conselho municipal específico de habitação não for criado.

§ 2º Os planos de urbanização das ZEIS-1 deverão conter, de acordo com as características e dimensão da área, os seguintes elementos:



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 83

I - análise sobre o contexto da área, incluindo aspectos físico-ambientais, urbanísticos, fundiários, socioeconômicos e demográficos, entre outros, especialmente definindo-se as áreas passíveis de ocupação e as que devam ser resguardadas por questões ambientais e/ou de risco;

II - cadastramento dos moradores da área, a ser realizado pela Administração Municipal e acompanhado pela Câmara Temática de Habitação do Conselho Municipal da Cidade, enquanto o respectivo conselho municipal específico de habitação não for criado;

III - diretrizes, índices e parâmetros urbanísticos para o parcelamento, uso e ocupação do solo, especificados dentro dos limites autorizados por este Plano Diretor;

IV - projeto para o remembramento e parcelamento de lotes, no caso de assentamentos ocupados e para a implantação de novas unidades quando necessário;

V - atendimento integral por rede pública de água e esgoto, bem como coleta e transporte dos resíduos sólidos;

VI - projeto de sistema de drenagem e manejo das águas pluviais;

VII - previsão de áreas verdes e de lazer; equipamentos urbanos, sociais ou comunitários e usos complementares ao habitacional, a depender das características da intervenção;

VIII - dimensionamento físico e financeiro das intervenções propostas e das fontes de recursos necessários para a execução da intervenção;

IX - formas de participação dos beneficiários na implementação da intervenção;

X - plano de ação social e de pós-ocupação;

XI - soluções para a regularização fundiária do assentamento, de forma a garantir o atendimento habitacional aos moradores e a manutenção dos usos não residenciais já instalados;

XII - previsão de demais intervenções urbanísticas necessárias à recuperação física da área, incluindo, instalação de equipamentos urbanos, sociais ou comunitários e serviços urbanos complementares ao uso habitacional.

§ 3º Com o encerramento do processo de regularização fundiária e titulação definitiva dos proprietários, as ZEIS-1 passarão a utilizar os parâmetros urbanísticos do zoneamento do seu entorno, com exceção dos imóveis localizados nos Territórios de Preservação Ambiental e Rural, que adotarão o zoneamento previsto para a Macrozona de Ocupação Periurbana que mais se aproxime das características do território regularizado, ficando sua área incorporada ao perímetro urbano municipal, caso se localize em área rural.

Art. 129. O plano de urbanização das ZEIS-1 poderá ser implantado utilizando-se quaisquer dos instrumentos jurídico-urbanísticos deste Plano Diretor ou dele decorrentes.

§ 1º Os planos de urbanização das ZEIS-1 poderão abranger áreas distintas demarcadas como ZEIS, bem como partes de uma única ZEIS.

§ 2º Em caso de necessidade de demolição de edificação utilizada como moradia subnormal, as famílias atingidas terão atendimento prioritário nas novas edificações produzidas.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 84

§ 3º As disposições específicas de leis e decretos instituidores das áreas de proteção ambiental existentes no Município de Mogi das Cruzes aplicam-se aos processos de regularização de ZEIS-1B, devendo a interpretação e aplicação municipal ser compatibilizada com seus termos.

Art. 130. Nos planos de urbanização das ZEIS-1 caracterizados como processos de regularização fundiária de núcleos urbanos informais consolidados, nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, poderão ser dispensadas as exigências relativas ao percentual e às dimensões de áreas destinadas ao uso público ou ao tamanho dos lotes regularizados, assim como a outros parâmetros urbanísticos e edíficos, sendo aplicadas supletivamente as disposições deste Plano Diretor quanto aos seus planos de urbanização.

Art. 131. O Poder Executivo estimulará a realocação das famílias que ocupem imóveis em áreas de risco e de interesse ambiental dentro das ZEIS-1 para local dotado de infraestrutura urbana, preferencialmente no perímetro da própria ZEIS ou em EZEIS e EHIS nas Macrozonas de Urbanização Consolidada e de Qualificação da Urbanização.

Subseção II - Da Usucapião Especial de Imóvel Urbano

Art. 132. Aquele que possuir, como sua, área ou edificação urbana de até 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), por 5 (cinco) anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Art. 133. As áreas urbanas com mais de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados de forma individualizada, serão susceptíveis de usucapião coletiva, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

Subseção III - Da Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia

Art. 134. Aquele que, até 22 de dezembro de 2016, possuiu como seu, por 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, até 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de imóvel público situado em área com características e finalidade urbanas, e que o utilize para sua moradia ou de sua família, tem o direito à concessão de uso especial para fins de moradia em relação ao bem objeto da posse, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º A concessão de uso especial para fins de moradia será conferida de forma gratuita ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

§ 2º O direito de que trata este artigo não será reconhecido ao mesmo concessionário mais de uma vez.

§ 3º Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo continua, de pleno direito, na posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 85

Art. 135. Nos imóveis públicos situados em áreas com características e finalidades urbanas, com mais de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), ocupados até 22 de dezembro de 2016 por população de baixa renda para sua moradia, por 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) por possuidor, a concessão de uso especial para fins de moradia será conferida de forma coletiva, desde que os possuidores não sejam proprietários ou concessionários, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O possuidor poderá, para o fim de contar o prazo exigido neste artigo, acrescentar sua posse a de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

§ 2º Na concessão de uso especial de que trata este artigo, será atribuída igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os ocupantes, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

§ 3º A fração ideal atribuída a cada possuidor não poderá ser superior a 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

Art. 136. No caso de a ocupação acarretar risco à vida ou à saúde dos ocupantes, o Poder Executivo garantirá ao possuidor o exercício do direito de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia em outro local.

Art. 137. É facultado ao Poder Executivo assegurar o exercício do direito de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia em outro local, na hipótese de ocupação de imóvel:

- I - de uso comum do povo;
- II - destinado a projeto de urbanização;
- III - de interesse da defesa nacional, da preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais;
- IV - reservado à construção de represas e obras congêneres;
- V - situado em via de comunicação.

§ 1º O título de concessão de uso especial para fins de moradia será obtido pela via administrativa perante o órgão competente da Administração Pública.

§ 2º A Administração Municipal terá o prazo máximo de 12 (doze) meses para decidir o pedido, contado da data de seu protocolo.

§ 3º O título conferido servirá para efeito de registro no Oficial de Registro de Imóveis.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 86

§ 4º O direito de concessão de uso especial para fins de moradia é transferível por ato “inter vivos” ou “causa mortis”.

§ 5º O direito à concessão de uso especial para fins de moradia extingue-se no caso de:

I - o concessionário dar ao imóvel destinação diversa da moradia para si ou para sua família;

II - o concessionário adquirir a propriedade ou a concessão de uso de outro imóvel urbano ou rural.

§ 6º A extinção de que trata este artigo será averbada no Oficial de Registro de Imóveis, por meio de declaração do Poder Executivo concedente.

§ 7º O Poder Executivo editará decreto para regulamentar os procedimentos para a outorga da concessão de uso especial para fins de moradia pela via administrativa, no qual serão definidos, no mínimo:

I - os documentos necessários para a concessão ser solicitada;

II - o órgão competente municipal para outorgar a concessão;

III - os prazos para análise do pedido e os recursos cabíveis.

Subseção IV - Da Concessão de Direito Real de Uso

Art. 138. Fica o Poder Executivo autorizado a conceder direito real de uso, individual ou coletivo, prioritariamente para fins de regularização fundiária à população de baixa renda, em áreas públicas ou privadas, urbanas ou rurais, nos casos em que não sejam cumpridos os requisitos para a outorga da concessão especial para fins de moradia e usucapião urbano, cujos beneficiários sejam a população de baixa renda.

§ 1º Nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social, desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública com atuação específica nessa área, a concessão de direito real de uso de imóveis públicos poderá ser contratada coletivamente.

§ 2º Com base no § 1º do artigo 43 da Lei Orgânica do Município, para a dispensa de licitação nos casos a que alude o **caput** deste artigo serão observadas as disposições estabelecidas na Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, com suas alterações posteriores.

§ 3º A concessão de que trata este artigo deverá observar o que dispõe o artigo 43, **caput**, da Lei Orgânica do Município.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 87

Subseção V - Da Demarcação Urbanística

Art. 139. O Poder Executivo poderá utilizar o procedimento de demarcação urbanística, com base no levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização do núcleo urbano informal a ser regularizado.

§ 1º O auto de demarcação urbanística deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - planta e memorial descritivo da área a ser regularizada, nos quais constem suas medidas perimetrais, área total, confrontantes, coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, números das matrículas ou transcrições atingidas, indicação dos proprietários identificados e ocorrência de situações de domínio privado com proprietários não identificados em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;

II - planta de sobreposição do imóvel demarcado com a situação da área constante do registro de imóveis.

§ 2º O auto de demarcação urbanística poderá abranger uma parte ou a totalidade de um ou mais imóveis inseridos em uma ou mais das seguintes situações:

I - domínio privado com proprietários não identificados, em razão de descrições imprecisas dos registros anteriores;

II - domínio privado objeto do devido registro no registro de imóveis competente, ainda que de proprietários distintos; ou

III - domínio público.

Art. 140. O Poder Executivo Municipal notificará os titulares de domínio e os confrontantes da área demarcada, pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento, no endereço que constar da matrícula ou da transcrição, para que estes, caso queiram, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de 30 (trinta) dias.

§ 1º Eventuais titulares de domínio ou confrontantes não identificados, ou não encontrados, ou que recusarem o recebimento da notificação por via postal, serão notificados por edital, para que, caso queiram, apresentem impugnação à demarcação urbanística, no prazo comum de 30 (trinta) dias.

§ 2º O edital de que trata o § 1º deste artigo conterà o resumo do auto de demarcação urbanística, com a descrição que permita a identificação da área a ser demarcada e seu desenho simplificado.

§ 3º A ausência de manifestação dos indicados neste artigo será interpretada como concordância com a demarcação urbanística.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 88

§ 4º Se houver impugnação apenas em relação à parcela da área objeto do auto de demarcação urbanística, é facultado ao Poder Executivo prosseguir com o procedimento em relação à parcela não impugnada.

§ 5º A notificação conterà a advertência de que a ausência de impugnação implicará a perda de eventual direito que o notificado titularize sobre o imóvel a ser regularizado.

Art. 141. Decorrido o prazo sem impugnação ou caso superada a oposição ao procedimento, o auto de demarcação urbanística será encaminhado ao registro de imóveis e averbado nas matrículas por ele alcançadas.

Subseção VI - Da Legitimação de Posse

Art. 142. A legitimação de posse, instrumento de uso exclusivo para fins de regularização fundiária, constitui ato do Poder Executivo destinado a conferir título, por meio do qual fica reconhecida a posse de imóvel objeto de regularização, com a identificação de seus ocupantes, do tempo da ocupação e da natureza da posse, o qual é conversível em direito real de propriedade.

§ 1º A legitimação de posse poderá ser transferida por “causa mortis” ou por ato “inter vivos”.

§ 2º A legitimação de posse não se aplica aos imóveis urbanos situados em área de titularidade do Poder Público.

Art. 143. O título de legitimação de posse poderá ser cancelado pela Administração Municipal quando constatado que as condições estipuladas nesta lei complementar deixaram de ser satisfeitas, sem que seja devida qualquer indenização àquele que irregularmente se beneficiou do instrumento.

Subseção VII - Da Legitimação Fundiária

Art. 144. A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do Poder Executivo, exclusivamente no âmbito da regularização fundiária realizada nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016.

Art. 145. O pedido de regularização de núcleos informais consolidados será denominado de Projeto de Regularização Fundiária e deverá ser protocolado na Coordenadoria de Habitação da Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes ou na Pasta competente, instruído com a seguinte documentação:

I - documento comprobatório da posse ou título de propriedade do imóvel em nome do ente público;



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 89

II - foto aérea ou outro documento que comprove que o parcelamento e as edificações estavam concluídos até 22 de dezembro de 2016;

III - planta do perímetro do núcleo urbano informal com demonstração das matrículas ou transcrições atingidas, quando for possível;

IV - estudo preliminar das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental da área ocupada pelo empreendimento;

V - proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;

VI - estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;

VII - estudo técnico ambiental, quando o empreendimento estiver situado total ou parcialmente em Área de Preservação Permanente - APP, Área de Proteção Ambiental da Várzea do Rio Tietê, Áreas de Proteção Ambiental, Área de Unidade de Conservação de Uso Sustentável ou Área de Proteção e Recuperação de Mananciais;

VIII - levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e demais elementos caracterizadores do empreendimento a ser regularizado;

IX - projeto urbanístico subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), conforme legislação vigente à época da elaboração do projeto;

X - memoriais descritivos;

XI - cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária;

XII - termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso XI deste artigo;

XIII - tabela contendo a listagem dos ocupantes de cada unidade imobiliária a serem beneficiados pela regularização.

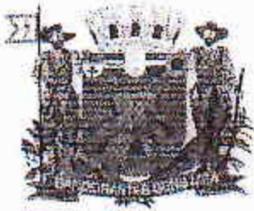
Parágrafo único. O projeto de regularização fundiária deverá considerar as características da ocupação e da área ocupada para definir parâmetros urbanísticos e ambientais específicos, além de identificar os lotes, as vias de circulação e as áreas destinadas a uso público, quando for o caso.

Art. 146. O projeto urbanístico deverá conter, no mínimo, a indicação:

I - das áreas ocupadas, sistema viário e unidades imobiliárias, existentes ou projetadas;

II - das unidades imobiliárias a serem regularizadas, suas características, área, confrontações, localização, nome do logradouro e número de sua designação cadastral, se houver;

III - quando for o caso, das quadras e as suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 90

IV - dos logradouros, espaços livres, áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, quando houver;

V - de eventuais áreas já usucapidas;

VI - das medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias;

VII - das peças gráficas do projeto simplificado das edificações;

VIII - do quadro de áreas, referente ao parcelamento do solo e às edificações;

IX - das obras de infraestrutura essencial, quando necessárias.

Art. 147. Para fins de implantação de projetos de regularização fundiária, por meio do instrumento de legitimação fundiária, considera-se infraestrutura essencial os seguintes equipamentos:

I - sistema de abastecimento de água potável, coletivo ou individual;

II - sistema de coleta e tratamento do esgotamento sanitário, coletivo ou individual;

III - rede de energia elétrica domiciliar;

IV - soluções de drenagem, quando necessário.

§ 1º Nos casos de legitimação fundiária, é dispensada a elaboração de Plano de Urbanização de ZEIS.

§ 2º Nas hipóteses de legitimação fundiária caracterizadas como Reurb-S, nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, a responsabilidade de elaborar e custear o projeto de regularização fundiária e a implantação da infraestrutura essencial, quando necessária, poderá ser assumida pelo Município, utilizados os recursos do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - FMHIS, suplementados, caso necessário.

Art. 148. Fica a Coordenadoria de Habitação da Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes ou a Pasta competente autorizada a proceder à emissão de auto de regularização, certidões e quaisquer outros documentos necessários à regularização de que trata esta lei complementar, especialmente a Certidão de Regularização Fundiária - CRF, necessária para o registro da regularização perante o Oficial de Registro de Imóveis competente, conforme procedimento estabelecido em legislação federal pertinente.

Subseção VIII - Do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social

Art. 149. O Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - FMHIS tem natureza contábil, com o objetivo de centralizar e gerenciar recursos orçamentários destinados a implementar políticas habitacionais do Município direcionadas à população de menor renda.

Art. 150. Constituem recursos do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - FMHIS:

I - dotações consignadas, anualmente, no orçamento municipal e créditos adicionais que lhe sejam destinados;

II - dotações estaduais e federais, não reembolsáveis, a ele especificamente destinadas;



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 91

III - os provenientes do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS que lhe forem repassados;

IV - os provenientes do Fundo de Amparo ao Trabalhador - FAT, que lhe forem repassados;

V - os provenientes do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social - FNHIS, que lhe forem repassados;

VI - os provenientes de outros fundos ou programas que vierem a ser incorporados ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social - SNHIS, que lhe forem repassados;

VII - financiamentos concedidos ao Município por entidades públicas ou privadas, para a execução de planos, programas e projetos habitacionais de interesse social, observado o disposto na Lei Complementar Federal nº 101, de 4 de maio de 2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal);

VIII - as contribuições efetuadas, com ou sem encargo, por pessoas jurídicas de direito público ou privado, nacionais ou estrangeiras, bem assim por organismos internacionais ou multilaterais;

IX - participações e retornos decorrentes de financiamentos realizados pelo Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social, em programas habitacionais;

X - produto da aplicação de seus recursos financeiros;

XI - outras receitas que lhe sejam destinadas.

§ 1º Todos os recursos do Fundo a que alude este artigo deverão ser contabilizados como receita orçamentária municipal e alocados ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - FMHIS, por meio de dotações consignadas na lei orçamentária ou de créditos adicionais, obedecendo a sua aplicação a normas gerais de direito financeiro.

§ 2º Os recursos que compõem o Fundo a que alude este artigo serão depositados em instituições financeiras, em conta especial com a denominação de Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.

§ 3º A administração e a gestão do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - FMHIS serão exercidas pela Coordenadoria de Habitação.

Art. 151. O orçamento do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - FMHIS integrará o orçamento da Coordenadoria de Habitação.

Art. 152. A utilização dos recursos do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - FMHIS dependerá de prévia oitiva do respectivo conselho municipal específico de habitação, que indicará as intervenções prioritárias realizadas com recursos do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - FMHIS.

Parágrafo único. Será necessária oitiva do Conselho Municipal da Cidade enquanto o respectivo conselho municipal específico de habitação não for criado.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 92

Art. 153. Os recursos orçamentários do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - FMHIS serão exclusiva e obrigatoriamente utilizados, nos termos que dispuser o regulamento, nas ações vinculadas aos programas de habitação de interesse social que contemplem:

I - elaboração e implementação de planos, programas e projetos habitacionais de interesse social;

II - aquisição, construção, conclusão, melhoria e reforma de unidades habitacionais em áreas urbanas e rurais;

III - produção de lotes urbanizados para fins habitacionais;

IV - urbanização, produção de equipamentos urbanos, sociais ou comunitários, regularização fundiária e urbanística de áreas caracterizadas de interesse social;

V - implantação de saneamento básico, infraestrutura e equipamentos urbanos, sociais ou comunitários, complementares aos programas habitacionais de interesse social;

VI - aquisição de materiais de construção, ampliação e reforma de moradias;

VII - recuperação ou produção de imóveis encortiçados ou deteriorados, urbanos ou rurais, para fins habitacionais de interesse social;

VIII - outros programas e intervenções definidos pelo Poder Executivo.

Parágrafo único. Fica autorizada à aquisição e à desapropriação de terrenos vinculados à implantação de programas habitacionais de interesse social, utilizando recursos do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - FMHIS.

Art. 154. Os planos, programas e projetos relacionados com o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - FMHIS serão executados pela Coordenadoria de Habitação, ouvido o conselho municipal específico de habitação e, em sua ausência, o Conselho Municipal da Cidade, competindo-lhe:

I - zelar pela correta aplicação dos recursos do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - FMHIS, na elaboração e implementação dos planos, programas e projetos de habitação de interesse social previstos neste Plano Diretor;

II - prestar apoio técnico ao conselho municipal específico de habitação e, em sua ausência, ao Conselho Municipal da Cidade, quanto aos assuntos relativos aos planos, programas e projetos de habitação de interesse social;

III - analisar e emitir parecer quanto aos planos, programas e projetos de habitação de interesse social que lhe forem submetidos;

IV - acompanhar, controlar, avaliar e auditar a execução dos planos, programas e projetos de habitação de interesse social em que haja alocação de recursos do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - FMHIS;

V - praticar os demais atos necessários à gestão dos recursos do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - FMHIS e exercer outras atribuições que lhe forem conferidas em regulamento.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 93

Seção VI - Dos Instrumentos de Proteção ao Patrimônio Cultural

Art. 155. Os instrumentos de identificação, proteção e valorização do patrimônio cultural visam à integração de áreas, imóveis, edificações e lugares de valor cultural e social aos objetivos e estratégias deste Plano Diretor e correspondem aos seguintes instrumentos legais:

- I - tombamento;
- II - inventário do patrimônio cultural;
- III - registro das áreas de proteção cultural e territórios e imóveis de Interesse da Cultura e da Paisagem;
- IV - registro do patrimônio imaterial;
- V - chancela da paisagem cultural;
- VI - inventário do patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural do Município.

§ 1º O Poder Executivo regulamentará a utilização dos instrumentos previstos neste artigo por meio de decreto.

§ 2º O disposto no § 1º deste artigo não abrange o instrumento elencado no inciso I do **caput** deste artigo, que deverá seguir o disposto na Lei nº 6.086, de 18 de dezembro de 2007.

Subseção I - Do Termo de Ajustamento de Conduta Cultural - TACC

Art. 156. Para cumprimento do disposto nesta lei complementar, o Poder Executivo poderá celebrar, com força de título executivo extrajudicial, nos termos da legislação federal, Termo de Ajustamento de Conduta Cultural - TACC, que deverá ser averbado na matrícula do imóvel, com pessoas físicas e jurídicas responsáveis pela reparação integral de danos ou descaracterizações causadas a bens, imóveis, áreas ou espaços protegidos ou de interesse em função de seu valor histórico e cultural.

Parágrafo único. O Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta Cultural tem por objetivo precípuo a recuperação de bens, imóveis, áreas ou espaços protegidos pelo seu valor histórico e cultural que tenham sofrido abandono ou intervenções, mediante a fixação de obrigações que deverão ser rigorosamente cumpridas pelo infrator, visando à reparação integral dos danos causados.

TÍTULO III
DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO DO MUNICÍPIO

Art. 157. A Política de Desenvolvimento Urbano do Município de Mogi das Cruzes reconhece as políticas públicas setoriais estabelecidas pelo Poder Executivo Municipal, de modo a viabilizar a realização de investimentos e ações consoantes aos objetivos e estratégias previstos neste Plano Diretor.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 94

§ 1º As políticas públicas setoriais considerarão o conteúdo dos Planos de Bairro como elementos de informação para definição da necessária integração entre as diversas funções e serviços públicos a serem ofertados ao cidadão.

§ 2º As Políticas Públicas Setoriais contarão, em sua formulação e aplicação, com dados georreferenciados das ações, projetos e equipamentos, de forma a contribuir para o planejamento do ordenamento e desenvolvimento territorial e a interação entre as secretarias.

§ 3º As Políticas Públicas Setoriais deverão ser formuladas considerando os indicadores de sustentabilidade, de acordo com a “NBR ISO 37120 - Desenvolvimento sustentável de comunidades - Indicadores para serviços urbanos e qualidade de vida”, sendo que essas políticas devem objetivar o melhoramento contínuo desses indicadores.

§ 4º As Políticas Públicas Setoriais deverão promover a utilização e a geração de tecnologias mais limpas, em prol do desenvolvimento sustentável.

CAPÍTULO I
DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Art. 158. A Política Municipal de Habitação de Mogi das Cruzes, no que se refere a atuação coordenada para a implantação deste Plano Diretor, tem como objetivos:

I - promover o direito universal à moradia digna, democratizando o acesso à terra urbanizada, à habitação e aos serviços públicos de qualidade, ampliando a oferta de habitações e melhorando as condições de habitabilidade da população de baixa renda;

II - promover a inclusão social e territorial no Município;

III - o atendimento às necessidades habitacionais, prioritariamente para a população de menor renda;

IV - estimular a produção de habitação de interesse social e de mercado popular, por intermédio de ações e incentivos junto à iniciativa privada, bem como das associações e cooperativas populares de produção de moradias;

V - realizar a revisão do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social - PMHIS.

Parágrafo único. Tendo em vista os objetivos e estratégias deste Plano Diretor, a Política Municipal de Habitação de Mogi das Cruzes inclui as seguintes diretrizes:

I - viabilizar a regularização fundiária e a regularização urbanística de áreas ocupadas por população de baixa renda e assentamentos precários e irregulares, mediante a utilização dos instrumentos jurídico-urbanísticos trazidos neste Plano Diretor;

II - estimular a ocupação das Zonas Especiais de Interesse Social 2 - ZEIS-2, por meio da implantação de Empreendimentos em ZEIS - EZEIS, em todo o território do Município;

III - estimular a implantação de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social - EHIS e Empreendimentos de Habitação de Mercado Popular - EHMP em todo o território do Município, com exceção das Macrozonas de Contenção da Urbanização, Ocupação Periurbana e de Preservação Ambiental em Área Urbana e nos Territórios de Preservação Ambiental e Rural;



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 95

IV - oferecer equipamentos urbanos, sociais ou comunitários, transporte e serviços públicos em proporção adequada aos interesses e necessidades da população atendida pelos programas e ações da política habitacional do Município;

V - promover a utilização adequada das áreas ociosas e das áreas urbanas desocupadas ou sem uso na Macrozona de Urbanização Consolidada e na Macrozona de Qualificação da Urbanização, utilizando os instrumentos jurídico-urbanísticos previstos neste Plano Diretor e dele decorrentes;

VI - priorizar o remanejamento de unidades residenciais dos núcleos habitacionais que estejam em condições de risco, que gerem potencial dano ambiental ou que interfiram na implantação de obras públicas, promovendo a realocação em melhores condições de habitabilidade e a recuperação ambiental da área;

VII - estimular formas de participação efetiva da comunidade e suas entidades representativas no estudo, diagnóstico, encaminhamento e solução dos programas habitacionais;

VIII - adequar a legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais de interesse social;

IX - promover a criação de um banco de dados relativo à demanda habitacional municipal em consonância com os municípios da Região Metropolitana de São Paulo localizados na Região do Alto Tietê.

CAPÍTULO II
DA POLÍTICA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE

Art. 159. A Política Municipal de Meio Ambiente de Mogi das Cruzes deverá considerar o Sistema de Áreas Verdes e de Lazer do Município, constituído pelo conjunto de áreas enquadradas nas diversas categorias protegidas pela legislação ambiental, das diversas tipologias de parques, de logradouros públicos e de espaços vegetados de propriedade pública ou particular.

§ 1º A organização das áreas pertencentes ao Sistema de Áreas Verdes e de Lazer do Município se configura em estratégia de qualificação, de preservação, de conservação, de recuperação e de ampliação das distintas tipologias de áreas e espaços que o compõe, para as quais está prevista nesta lei complementar a aplicação de instrumentos de incentivo.

§ 2º São componentes do Sistema de Áreas Verdes e de Lazer do Município:

I - Áreas públicas:

a) Unidades de Conservação de Proteção Integral que compõem o Sistema Nacional de Unidades de Conservação;

b) parques urbanos, parques lineares da rede hídrica e outras categorias de parques a serem definidas pelo Executivo;

c) espaços livres e áreas verdes de logradouros públicos;

d) espaços livres e áreas verdes de instituições públicas e serviços públicos de educação, saúde, cultura, lazer, abastecimento, saneamento, transporte, comunicação e segurança;



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 96

- e) espaços livres e áreas verdes originárias de parcelamento do solo;
- f) Áreas de Preservação Permanente inseridas em imóveis de propriedade pública.

II - Áreas privadas:

- a) Unidades de Conservação de Uso Sustentável;
- b) Áreas de Preservação Permanente inseridas em imóveis privados;
- c) espaços livres e áreas verdes de instituições e serviços privados de educação, saúde, cultura, lazer, abastecimento, saneamento, transporte, comunicação, segurança e cemitérios;
- d) espaços livres e áreas verdes com vegetação nativa em estágio avançado em imóveis residenciais e não residenciais em condomínios;
- e) clubes de campo e esportivos sociais;
- f) sítios, chácaras e propriedades agrícolas.

Art. 160. Também integra o Sistema de Áreas Verdes e de Lazer o Corredor Ecológico Municipal, demarcado no Mapa 11, anexo à presente lei complementar, e integrado por áreas públicas e particulares que tem por objetivo mitigar os efeitos da fragmentação do Ecossistema da Serra do Mar no Município de Mogi das Cruzes, promovendo a ligação entre as áreas localizadas ao norte e ao sul do seu território, com o objetivo de proporcionar o deslocamento de animais, a dispersão de sementes e manutenção ou aumento da cobertura vegetal.

Parágrafo único. São diretrizes específicas para a implantação e manutenção do Corredor Ecológico Municipal:

I - utilização do instrumento jurídico-urbanístico da transferência do potencial construtivo para promoção da conservação das características físicas do seu território de abrangência;

II - concessão de incentivos fiscais, nos termos da lei específica, vinculados à manutenção do Corredor Ecológico e de suas características;

III - estabelecimento de condições específicas de aproveitamento do solo para seu território de abrangência, estabelecidas em função do serviço ambiental prestado.

Art. 161. A Política Municipal de Meio Ambiente de Mogi das Cruzes, no que se refere a atuação coordenada para a implantação deste Plano Diretor, tem como objetivos:

I - organizar e promover a utilização adequada do solo urbano e rural do Município, objetivando compatibilizar sua ocupação com as condições exigidas para a proteção, conservação, preservação e recuperação da qualidade ambiental;

II - compatibilizar o desenvolvimento econômico e social com a instauração e/ou a conservação da qualidade ambiental, assegurando melhores condições de bem-estar da coletividade e demais formas de vida;

III - promover a recuperação e proteção dos recursos hídricos, matas ciliares e áreas degradadas;



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 97

IV - promover estímulos, incentivos e formas de compensação às atividades destinadas a manter o equilíbrio ecológico e a disponibilização de áreas verdes relevantes para os ecossistemas urbano e rural;

V - incentivar parcerias entre as diversas esferas de Governo, o setor privado e organizações da sociedade civil, visando à proteção, conservação, preservação e recuperação da qualidade ambiental;

VI - conservar e recuperar os corredores ecológicos na escala municipal e metropolitana.

Art. 162. Tendo em vista os objetivos e estratégias deste Plano Diretor, a Política Municipal de Meio Ambiente de Mogi das Cruzes inclui as seguintes diretrizes:

I - promover o mapeamento permanente das áreas naturais a serem preservadas e/ou recuperadas;

II - identificar e monitorar os cursos d'água, canalizados ou não, que percorrem a área urbana do Município, promovendo as medidas necessárias à sua preservação e conservação, especialmente por intermédio da utilização dos instrumentos jurídico-urbanísticos previstos neste Plano Diretor, ou dele decorrentes;

III - criar banco de dados referente às áreas de interesse ambiental no Município;

IV - promover a utilização dos mecanismos de recuperação de áreas degradadas localizadas em Áreas de Preservação Permanente - APP, visando à proteção dos recursos hídricos e ao estabelecimento de corredores ecológicos;

V - integrar espacialmente as ações de compensação ambiental, provenientes do licenciamento dos empreendimentos de mineração, industriais, obras de infraestrutura, loteamentos, entre outros;

VI - observar, na regularização dos assentamentos precários e irregulares já consolidados localizados em áreas de proteção ambiental, as disposições contidas neste Plano Diretor;

VII - ampliar a oferta de áreas verdes públicas;

VIII - promover interligações entre as áreas verdes de importância ambiental regional, integrando-os por meio de caminhos verdes e arborização urbana;

IX - compatibilizar, nas áreas integrantes do sistema, os usos das áreas verdes com a conservação ambiental;

X - estimular parcerias entre os setores público e privado para implantação e manutenção das áreas verdes.

Art. 163. Os Projetos Urbanísticos Específicos que envolvam intervenções em Áreas de Preservação Permanente nos Territórios de Qualificação da Urbanização deverão apresentar estudo técnico que demonstre a manutenção ou recuperação das funções socioambientais dessas áreas.

Parágrafo único. O estudo referido no **caput** deste artigo poderá exigir, de acordo com a escala, dimensão e caráter da intervenção, os seguintes aspectos:



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 98

I - a caracterização socioambiental da bacia ou sub-bacia hidrográfica em que está inserida a Área de Preservação Permanente, incluindo passivos e fragilidades ambientais;

II - a especificação e a avaliação dos sistemas de infraestrutura urbana e de saneamento básico implantados, de outros serviços e equipamentos urbanos, sociais ou comunitários e proposta de implantação e complementação desses sistemas;

III - a identificação das áreas consideradas de risco de inundações e de movimentos de massa, tais como deslizamento, queda e rolamento de blocos, corrida de lama e outras definidas como de risco geotécnico, exigindo-se, para a viabilização da ocupação destas áreas, a apresentação de projetos para a execução de medidas para o rebaixamento do nível de perigo, tornando-as passíveis de uso e ocupação;

IV - a indicação das faixas ou áreas em que devem ser resguardadas as características ou as funções ecossistêmicas típicas da Área de Preservação Permanente, com a devida proposta de recuperação de áreas degradadas, e daquelas não passíveis de regularização;

V - a avaliação dos riscos socioambientais.

CAPÍTULO III
DA POLÍTICA MUNICIPAL DE SANEAMENTO BÁSICO

Art. 164. A Política Municipal de Saneamento Básico de Mogi das Cruzes, no que se refere à Política de Desenvolvimento Urbano veiculada por intermédio deste Plano Diretor, contempla os objetivos e as diretrizes referentes aos sistemas públicos de abastecimento de água potável, de esgotamento sanitário, de limpeza urbana e manejo de resíduos sólidos, bem como de drenagem e manejo das águas pluviais urbanas.

§ 1º O Poder Executivo deverá promover a articulação da Política Municipal de Saneamento Básico junto às políticas de desenvolvimento urbano e regional, de habitação, de combate à pobreza e de sua erradicação, de proteção ambiental, de promoção da saúde e outras de relevante interesse social voltadas para a melhoria de vida, para as quais o saneamento básico seja fator determinante.

§ 2º A Política Municipal de Saneamento Básico poderá ser elaborada em instrumento único, que contemplará as políticas públicas trazidas neste Capítulo.

§ 3º A Política Municipal de Saneamento Básico deverá estar de acordo com a Política Nacional de Saneamento Básico, estabelecida pela Lei Federal nº 11.445, de 5 de janeiro de 2007, e suas alterações posteriores, ou a que vier a substituí-la.

§ 4º O Poder Executivo poderá promover ações regionais e/ou intermunicipais por meio da gestão associada, quando necessário ou vantajoso para o Município.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 99

§ 5º Para implementação da Política Municipal de Saneamento Básico deverão ser elaborados e revisados periodicamente planos setoriais que prevejam a universalização, em área urbana, do atendimento dos serviços públicos de abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, limpeza urbana e manejo de resíduos sólidos, bem como drenagem e manejo das águas pluviais urbanas, podendo ser elaborados em conjunto, separadamente, ou de maneira unificada, como Plano Municipal de Saneamento Básico.

Seção I - Da Água e Esgoto

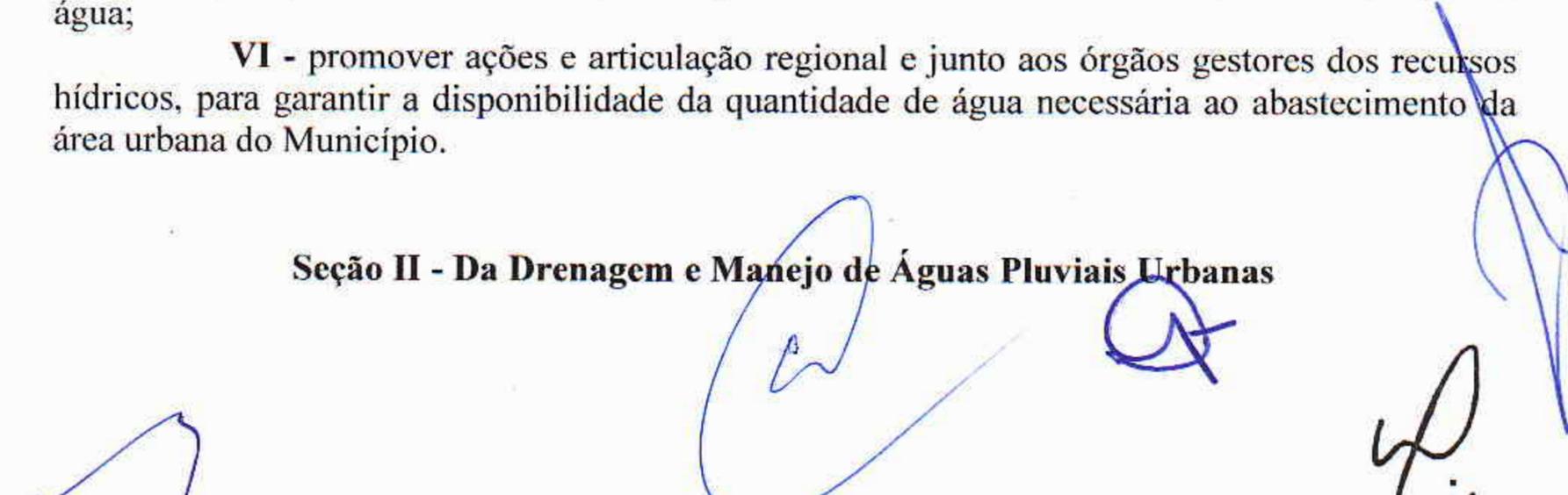
Art. 165. A Política Municipal de Saneamento Básico de Mogi das Cruzes, no que se refere a atuação coordenada para a implantação deste Plano Diretor, no tocante aos sistemas públicos de abastecimento de água potável e de esgotamento sanitário, tem como objetivos:

- I - promover a urbanização de modo a universalizar o acesso aos serviços de abastecimento de água potável e esgotamento sanitário na área urbana do Município;
- II - garantir a disponibilidade de água, em qualidade e quantidade, necessária ao abastecimento da área urbana do Município.

Art. 166. Tendo em vista os objetivos e as estratégias deste Plano Diretor, a Política Municipal de Saneamento Básico referente aos sistemas públicos de abastecimento de água potável e de esgotamento sanitário do Município de Mogi das Cruzes inclui as seguintes diretrizes:

- I - executar as ações previstas no plano setorial para a universalização dos serviços públicos de abastecimento de água e de esgotamento sanitário, buscando os recursos financeiros necessários nas mais diversas fontes e parceiros disponíveis;
- II - promover a manutenção e operação dos sistemas públicos de abastecimento de água e esgotamento sanitário existentes e a serem ampliados, de maneira a garantir a qualidade dos serviços prestados, adequados à saúde pública e à proteção do meio ambiente;
- III - manter atualizado o cadastro técnico das redes de abastecimento de água e esgotamento sanitário, inclusive das unidades domiciliares, possibilitando a sua utilização na elaboração e implantação de projetos de desenvolvimento urbano;
- IV - promover ações que objetivem o combate às perdas de água e estímulo à racionalização de seu consumo pelos usuários e fomento a eficiência energética e ao reuso de efluentes sanitários tratados, considerando a eficiência e sustentabilidade econômica;
- V - promover ações em território municipal e em articulação junto aos municípios à montante, para proteção e manutenção da qualidade dos mananciais municipais de captação de água;
- VI - promover ações e articulação regional e junto aos órgãos gestores dos recursos hídricos, para garantir a disponibilidade da quantidade de água necessária ao abastecimento da área urbana do Município.

Seção II - Da Drenagem e Manejo de Águas Pluviais Urbanas





PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 100

Art. 167. A Política Municipal de Saneamento Básico de Mogi das Cruzes, no que se refere a atuação coordenada para a implantação deste Plano Diretor, no tocante ao sistema de drenagem e manejo de águas pluviais urbanas, tem como objetivos:

I - promoção da universalização do acesso do cidadão à infraestrutura de drenagem e manejo de águas pluviais urbanas instalada em logradouros oficiais do Município;

II - promoção da segurança e conforto aos cidadãos no tocante a infraestrutura de drenagem e manejo de águas pluviais urbanas, promovendo-se, inclusive, a qualificação da paisagem urbana do Município.

Art. 168. Tendo em vista os objetivos e estratégias deste Plano Diretor, a Política Municipal de Saneamento Básico de Mogi das Cruzes inclui as seguintes diretrizes para o sistema de drenagem e manejo de águas pluviais urbanas:

I - ampliação das redes de drenagem do Município com a implantação de obras de abertura e adequação de canais de escoamento de águas pluviais e de remoção das interferências existentes, de proteção de áreas sujeitas a inundações e de contenção dos picos de cheias;

II - implantação de Projetos Urbanísticos Específicos com remanejamento de interferências e/ou relocação de habitações, quando couber, com o objetivo de implantar e adequar as obras de macrodrenagem;

III - promoção de programas para revegetação de matas ciliares;

IV - adoção de padrões de pavimentação dos espaços públicos que garantam elevados índices de permeabilidade do solo, incentivando a adoção desses padrões inclusive nos passeios, privilegiando-se a implantação de infraestrutura verde, como jardins de chuva, biovaletas, canteiros pluviais, etc.;

V - adoção do quadro de parâmetros gerais de ocupação para as macrozonas, com taxa de permeabilidade mínima a serem atendidas nos projetos de parcelamento do solo, de forma a contribuir com os sistemas de micro e macrodrenagem municipais;

VI - manter atualizado o cadastro técnico das redes de drenagem, possibilitando a composição do sistema de dados georreferenciados compatível com o do Serviço Municipal de Águas e Esgotos - SEMAE, visando a elaboração e implantação de projetos de desenvolvimento urbano.

Seção III - Da Limpeza Pública e Manejo de Resíduos Sólidos

Art. 169. A Política Municipal de Saneamento Básico de Mogi das Cruzes, no que se refere a atuação coordenada para a implantação deste Plano Diretor, no tocante aos sistemas de limpeza urbana e manejo de resíduos sólidos, tem como objetivos:

I - promover o equacionamento integrado para a coleta, lançamento, tratamento e destinação final dos resíduos sólidos do Município;

II - buscar soluções no território municipal, ambientalmente sustentáveis, para a destinação final dos resíduos sólidos do Município.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 101

Art. 170. Tendo em vista os objetivos e estratégias deste Plano Diretor, a Política Municipal de Saneamento Básico referente aos sistemas de limpeza urbana e manejo de resíduos sólidos do Município de Mogi das Cruzes inclui as seguintes diretrizes:

I - incentivar o desenvolvimento e a implantação de alternativas tecnológicas, visando à destinação final dos resíduos sólidos, de modo a evitar consequências lesivas ao meio ambiente;

II - promover programas de educação ambiental, de coleta seletiva e reciclagem, preferencialmente em parceria com grupos de catadores organizados em cooperativas, associações de bairros, condomínios, organizações não governamentais e escolas.

CAPÍTULO IV
DA POLÍTICA MUNICIPAL DE PROTEÇÃO E PRESERVAÇÃO DO
PATRIMÔNIO HISTÓRICO, ARTÍSTICO, CULTURAL,
ARQUITETÔNICO, ARQUEOLÓGICO, PAISAGÍSTICO E NATURAL

Art. 171. A Política Municipal de Proteção e Preservação do Patrimônio Histórico, Artístico, Cultural, Arquitetônico, Arqueológico, Paisagístico e Natural de Mogi das Cruzes, no que se refere a atuação coordenada para a implantação deste Plano Diretor, tem como objetivos criar mecanismos que garantam a preservação e conservação deste patrimônio, e inclui as seguintes diretrizes:

I - estabelecer incentivos urbanísticos à preservação dos bens culturais, ambientais e humanos, especialmente por intermédio do instrumento jurídico-urbanístico da transferência do potencial construtivo;

II - proposição de convênios, parcerias e medidas de cooperação com a União, o Governo do Estado de São Paulo e a iniciativa privada na proteção dos locais e objetos de interesse histórico, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural;

III - adequar a legislação urbanística de modo a oferecer incentivos ao fortalecimento do centro histórico do Município, promovendo-se a implementação de equipamentos culturais e revitalização de espaços públicos e privados de fruição pública, o incremento das atividades econômicas, o estímulo ao uso habitacional, um aumento das atividades culturais e de entretenimento e incentivando a realização dessas atividades em horários noturnos;

IV - promover inventário do patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural do Município, com a participação da Administração Pública Municipal, de entidades técnicas e científicas, da iniciativa privada, do Conselho Municipal de Cultura e do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural, Artístico e Paisagístico - COMPHAP, identificando os bens materiais e imateriais de interesse para o território, envolvendo as áreas urbanas e rurais;



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 102

V - reconhecer a área demarcada no Mapa 09, integrante desta lei complementar, que deu origem ao processo de formação da cidade de Mogi das Cruzes e que abriga um considerável número de edificações e conjuntos arquitetônicos e urbanísticos de interesse histórico, artístico, cultural, arquitetônico e turístico, além de concentrar diversas atividades econômicas, bem como diversos equipamentos institucionais, de recreação e lazer, definindo estratégias e diretrizes para a promoção de atividades compatíveis com os espaços e edifícios da região e sua manutenção, para a revitalização de áreas degradadas com a minimização dos impactos físicos e visuais e para a implementação de ações integradas de políticas urbanas e de turismo com vistas ao resgate e manutenção da memória do Município.

CAPÍTULO V
DA POLÍTICA MUNICIPAL DE CULTURA

Art. 172. A Política Municipal de Cultura de Mogi das Cruzes, no que se refere a atuação coordenada para a implantação deste Plano Diretor, tem como objetivos:

I - promover uma política de descentralização que integre toda a cidade nos processos culturais;

II - estabelecer critérios e valores para delimitar os bens representativos e evidenciar os bens remanescentes da formação do território e da vida mogiana, promovendo o resgate da memória como um bem cultural e como forma de transformação social e política;

III - incentivar a promoção e divulgação da história, dos valores humanos e das tradições locais, como meio de valorização e qualificação da produção artístico-cultural local.

Parágrafo único. Tendo em vista os objetivos e estratégias deste Plano Diretor, a Política Municipal de Cultura de Mogi das Cruzes inclui as seguintes diretrizes:

I - estímulo de ações que ocupem diferentes espaços e equipamentos da cidade para atividades culturais, possibilitando o enriquecimento e novas significações dos espaços urbanos;

II - democratização e descentralização dos espaços, equipamentos e ações culturais para toda a cidade, inclusive para os Territórios de Preservação Ambiental e Rural, por meio de projetos estratégicos que articulem e dinamizem os espaços culturais, visando à construção da cidadania cultural;

III - integração e articulação da política cultural com as demais políticas públicas setoriais, em especial, com as políticas públicas educacionais;

IV - criação de núcleos criativos e territórios culturais, como depositários de história, da construção da memória dos próprios territórios e de produção e consumo de bens culturais, com a instalação de equipamentos culturais, tais como: teatro, biblioteca, cinema, museu, sala de exposições, centros de cultura popular, casa do artesanato, entre outros.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 103

CAPÍTULO VI
DA POLÍTICA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Art. 173. A Política Municipal de Desenvolvimento Econômico de Mogi das Cruzes, no que se refere a atuação coordenada para a implantação deste Plano Diretor, tem como objetivos:

I - diversificar e desconcentrar a economia, ampliando a inserção e a articulação regional, nacional e internacional do Município;

II - proporcionar crescimento e expansão econômica com minimização de impactos ambientais e urbanos degradantes, priorizando a preservação, proteção e equilíbrio ambiental;

III - investir em infraestrutura para minimizar as deseconomias de aglomeração presentes no Município e criar novas áreas aptas para atrair investimentos em atividades econômicas;

IV - proteger as áreas industriais em funcionamento e estimular sua expansão em moldes compatíveis com as novas condições territoriais do Município;

V - incentivar o comércio e os serviços locais, especialmente os instalados em fachadas ativas, junto às ruas;

VI - promover o desenvolvimento sustentável da zona rural com o apoio à agricultura familiar, em especial a orgânica e ao turismo rural sustentável, em especial de base comunitária;

VII - promover a infraestrutura necessária ao desenvolvimento sustentável, incluindo obras, empreendimentos e serviços de utilidade pública, na zona urbana e rural;

VIII - criar as condições para o desenvolvimento do turismo apropriado às características do Município, gerando sinergias entre eventos, negócios, cultura, gastronomia, compras e turismo rural para aumentar a permanência do visitante no Município de Mogi das Cruzes;

IX - criar condições e incentivar a instalação de comércio e serviços nas Centralidades a Qualificar e Centralidades a Induzir para a promoção de emprego e qualificação da vida urbana destas áreas;

X - incentivar o desenvolvimento de polos de economia criativa, para o desenvolvimento de atividades econômicas baseadas na criação, produção e distribuição de bens e serviços tangíveis ou intangíveis que utilizam a criatividade, a habilidade e o talento de indivíduos ou grupos como insumos primários;

XI - implantação de política municipal de compras institucionais e governamentais de produtos e serviços da economia popular, solidária e criativa, da agricultura orgânica e de empreendimentos sustentáveis, bem como cumprir os programas de aquisição governamentais já existentes nos níveis federal e estadual.

**Seção I - Das Estratégias de Desenvolvimento
Econômico Relacionadas ao Ordenamento Territorial**

Art. 174. Para alcançar os objetivos de desenvolvimento econômico, o Município deverá implementar as seguintes estratégias relacionadas com o ordenamento territorial:



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 104

- I - Polos Estratégicos de Desenvolvimento Econômico;
- II - Centralidades;
- III - Polos de Desenvolvimento Econômico Rural Sustentável;
- IV - Zonas Especiais de Desenvolvimento Econômico - ZEDE.

Subseção I - Dos Polos Estratégicos de Desenvolvimento Econômico

Art. 175. Os Polos Estratégicos de Desenvolvimento Econômico são setores situados em todo Município de Mogi das Cruzes que apresentam potencial para a implantação de atividades econômicas, requerendo estímulos e ações planejadas do Poder Executivo.

Art. 176. Para planejar a implantação dos Polos Estratégicos de Desenvolvimento Econômico e estimular a atração de empresas, o Município deverá formular Projetos Urbanísticos Específicos, que deverão conter, no mínimo:

- I - a delimitação de cada polo;
- II - a vocação econômica do polo, considerando-se sua localização e características socioeconômicas e de formação da população moradora na região;
- III - as atividades econômicas que devem ser estimuladas;
- IV - as intervenções necessárias, em especial de logística, mobilidade e infraestrutura, para viabilizar a implantação das atividades econômicas prioritárias;
- V - as estratégias para financiar as intervenções a serem realizadas, incluindo parcerias público-privadas possíveis de serem utilizadas para implementar o polo;
- VI - prazos de implementação e recursos necessários.

Art. 177. Para estimular a implantação de empresas e a geração de empregos e renda, o projeto previsto no artigo 176 desta lei complementar poderá, caso veiculado por lei específica, estabelecer as atividades prioritárias que poderão se beneficiar de incentivos fiscais e urbanísticos.

Parágrafo único. Os incentivos urbanísticos poderão se caracterizar como condições especiais de parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como previsão de instalação de atividades específicas a serem incentivadas, demonstrada sua compatibilidade com a Macrozona ou Zona Especial no qual será implantado o Polo Estratégico de Desenvolvimento Econômico.

Subseção II - Das Centralidades

Art. 178. O fortalecimento das Centralidades, caracterizadas como zonas especiais por este Plano Diretor, ocorrerá por intermédio, entre outras, das seguintes estratégias:

- I - fortalecimento e reabilitação do Centro Histórico e Tradicional, incluindo:
 - a) consolidação da área como polo criativo, cultural, gastronômico, de lazer, divertimento e entretenimento;



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 105

b) reabilitação dos espaços públicos, garantindo-se a segurança, preservação e recuperação urbanística;

c) estímulo ao uso comercial e cultural no nível do passeio público dos edifícios, em detrimento de sua ocupação por estacionamentos;

d) estímulo ao uso noturno da área;

e) estímulo à ocupação residencial;

II - estímulo à promoção de edifícios de uso misto ao adensamento populacional, bem como à utilização do térreo dos edifícios para usos não residenciais, por meio de incentivos baseados na disponibilização de potencial construtivo adicional ou outros benefícios associados à promoção da sustentabilidade urbana;

III - estímulo à recuperação e reutilização (Retrofit) de edifícios desocupados ou subutilizados;

IV - qualificação urbanística das ruas comerciais, a ser promovida preferencialmente em parcerias com a iniciativa privada, incluindo:

a) reforma, adequação e, quando possível, alargamento das calçadas;

b) acessibilidade;

c) enterramento da fiação aérea;

d) melhoria da iluminação pública;

e) implantação de mobiliário urbano, em especial, banheiros públicos;

f) sinalização visual;

V - incentivo e a promoção à provisão de EZEIS, EHIS e EHMP.

Parágrafo único. A revisão do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social promoverá estudos tendentes a demarcação de novas áreas de ZEIS-2 nas Zonas Especiais Centralidades, de modo a atender a demanda habitacional existente no Município de Mogi das Cruzes.

Subseção III - Dos Polos de Desenvolvimento Econômico Rural Sustentável

Art. 179. Os Polos de Desenvolvimento Econômico Rural Sustentável objetivam promover atividades econômicas e gerar empregos na zona rural de modo compatível com os objetivos e estratégias previstas para os Territórios de Preservação Ambiental e Rural.

Art. 180. Para implementar os Polos de Desenvolvimento Econômico Rural Sustentável, poderão ser promovidas as seguintes ações:

I - fortalecimento da Assistência Técnica e Extensão Rural;

II - apoio à certificação orgânica dos agricultores familiares, em especial a certificação participativa;

III - privilegiar a utilização de alimentos orgânicos produzidos no Município de Mogi das Cruzes na alimentação escolar;

IV - fortalecimento e ampliação da fiscalização ambiental para proteger o uso e a paisagem rural, integrando e otimizando as ações dos órgãos estaduais e municipais competentes;



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 106

V - utilização de mecanismos para a proteção e conservação da biodiversidade nos Territórios de Preservação Ambiental e Rural;

VI - melhora da oferta de equipamentos e serviços públicos de educação, saúde, assistência social, lazer, esporte e cultura à população moradora da região.

Subseção IV - Das Zonas Especiais de Desenvolvimento Econômico - ZEDE

Art. 181. Os Projetos Urbanísticos Específicos aprovados por decreto para as Zonas Especiais de Desenvolvimento Econômico - ZEDE, elaborados nos termos previstos neste Plano Diretor, atenderão aos objetivos e diretrizes das diferentes categorias desta zona especial.

Parágrafo único. Poderão ser utilizadas, nas ZEDE, outros mecanismos de implantação da política de desenvolvimento econômico do Município de Mogi das Cruzes, de forma a potencializar os efeitos da regulação destinada ao cumprimento de suas finalidades urbanísticas.

Seção II - Da Agropecuária

Art. 182. Tendo em vista os objetivos e as estratégias deste Plano Diretor, a Política Municipal de Desenvolvimento Econômico de Mogi das Cruzes inclui as seguintes diretrizes para a agropecuária:

I - proporcionar uma visão sistêmica georreferenciada do meio físico do território, em escalas compatíveis com os desafios do setor e que permitam a elaboração de cadastros técnicos uniformes, consolidando e compartilhando bases de dados integradas para os seus diferentes segmentos;

II - desenvolver soluções que incorporem estratégias e análises da dinâmica do ambiente para averiguação da vulnerabilidade e sustentabilidade dos recursos naturais;

III - adequar e conservar as estradas rurais visando ao controle de erosões e facilitando o fluxo de mercadorias e serviços na zona rural.

Parágrafo único. Tendo em vista os objetivos e estratégias deste Plano Diretor, a política municipal de agropecuária no Município de Mogi das Cruzes inclui as seguintes diretrizes:

I - estimular a instalação e fixação de empresas ligadas ao setor, estimulando a presença de outros elos das cadeias produtivas e agregando valor à produção local;

II - regulamentar as atividades voltadas para o beneficiamento e a agroindustrialização da produção cooperada, com o objetivo de agregar valor aos produtos, atendendo aos padrões de qualidade exigidos pelo mercado;

III - incentivar a conservação da biodiversidade dos sistemas produtivos agropecuários;

IV - elaborar um sistema de controle e de cadastro imobiliário dos imóveis com atividade comprovada de produção agropecuária, especialmente os localizados na Macrozona de Ocupação Periurbana e Macrozona de Contenção da Urbanização.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 107

Seção III - Da Indústria, Comércio e Prestação de Serviços

Art. 183. Tendo em vista os objetivos e estratégias deste Plano Diretor, a Política Municipal de Desenvolvimento Econômico de Mogi das Cruzes inclui as seguintes diretrizes para as atividades de indústria, comércio e prestação de serviços:

I - sistematização de relatórios, levantamentos, estudos e atualização de dados e informações sobre os arranjos produtivos locais, seus fluxos, produtos e serviços, para atração de investimentos e oportunidades de viabilização de ações e empreendimentos;

II - disponibilização de oferta e qualidade na infraestrutura de serviços de apoio, formação e capacitação de recursos humanos necessários ao desenvolvimento da mão-de-obra necessária;

III - promover, por intermédio de estudos e iniciativas específicas, o mais adequado aproveitamento das áreas destinadas ao uso industrial de interesse regional e metropolitano estabelecidas na Lei Estadual nº 1.817, de 27 de outubro de 1978, considerando-se a autonomia municipal e as competências constitucionais atribuídas ao Município sobre o tema da regulação do parcelamento, uso e ocupação do solo.

Seção IV - Do Turismo

Art. 184. Tendo em vista os objetivos e estratégias deste Plano Diretor, a Política Municipal de Desenvolvimento Econômico de Mogi das Cruzes inclui as seguintes diretrizes para o turismo:

I - realização de estudos em parceria com as universidades e organizações não-governamentais, visando à identificação de atrativos, roteiros culturais e ecoturísticos e bens de interesse no patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural, com o objetivo de integrarem um roteiro histórico-cultural e ambiental no Município e região;

II - promoção da infraestrutura necessária, a oferta e a qualidade nos serviços de apoio, formação e capacitação de recursos humanos, necessários ao desenvolvimento do turismo no Município e região;

III - viabilização das medidas necessárias à implantação de infraestrutura adequada às margens das represas do Município, a fim de proporcionar sua utilização para as práticas do turismo náutico, esportes de vela e pesca esportiva, observadas as disposições legais vigentes, especialmente as previstas neste Plano Diretor.

Parágrafo único. O Projeto Urbanístico Específico poderá identificar área, localizada nos Territórios de Qualificação de Urbanização, para fins de implantação do polo turístico de caráter metropolitano, destinado a realização de eventos empresariais, tecnológicos e de agronegócios.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 108

Seção V - Da Ciência e Tecnologia

Art. 185. Tendo em vista os objetivos e estratégias deste Plano Diretor, a Política Municipal de Desenvolvimento Econômico de Mogi das Cruzes inclui as seguintes diretrizes para a ciência e tecnologia:

I - incentivo ao licenciamento das tecnologias limpas disponíveis no mercado e apoio as empresas e cooperativas na incorporação e internalização dos avanços técnico-científicos;

II - promoção de regulação urbanística tendente a viabilizar ações conjuntas entre o Poder Executivo, a sociedade civil e as instituições de ensino e pesquisa, na realização de eventos e atividades de caráter técnico-científico, que possibilitem uma contribuição ao progresso e desenvolvimento do Município.

**CAPÍTULO VII
DA POLÍTICA MUNICIPAL DO ORDENAMENTO
E DESENVOLVIMENTO RURAL**

Art. 186. Tendo em vista os objetivos e estratégias deste Plano Diretor, ficam incluídas as seguintes diretrizes para a Política Municipal do Ordenamento e Desenvolvimento Rural:

I - promoção do cadastramento imobiliário e econômico da área rural;

II - utilização de mecanismos jurídico-urbanísticos para promover os objetivos e diretrizes deste Plano Diretor para as áreas rurais do Município;

III - implantação de rede de marcos geodésicos para fins de cadastramento de áreas rurais, com o objetivo de desenvolver uma visão sistêmica georreferenciada do meio físico do território, possibilitando o seu monitoramento dinâmico.

**CAPÍTULO VIII
DA POLÍTICA MUNICIPAL DE
INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS URBANOS**

Art. 187. Tendo em vista os objetivos e estratégias deste Plano Diretor, a Política Municipal de Infraestrutura e Serviços Urbanos de Mogi das Cruzes inclui os seguintes objetivos:

I - promoção da universalização do acesso do cidadão à infraestrutura e serviços urbanos, entendidos estes como: energia elétrica e iluminação pública, sistemas de comunicação e transmissão de dados, drenagem urbana, pavimentação, serviços funerários e cemitérios, limpeza urbana e resíduos sólidos, instalados em logradouros oficiais do Município;

II - promoção da segurança e conforto aos cidadãos no tocante a infraestrutura e serviços urbanos dos setores público e privado, promovendo-se, inclusive, a qualificação da paisagem urbana do Município.

**Seção I - Da Energia, Iluminação Pública,
Sistemas de Comunicação e Transmissão de Dados**



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 109

Art. 188. Tendo em vista os objetivos e estratégias deste Plano Diretor, a Política Municipal de Infraestrutura e Serviços Urbanos de Mogi das Cruzes inclui as seguintes diretrizes para os sistemas de energia, iluminação pública, comunicação e transmissão de dados:

I - adoção de incentivos urbanísticos visando à conservação e eficiência energéticas, à redução do consumo, ao uso racional de energia e à minimização dos impactos ambientais, difundindo a utilização de formas alternativas de energia;

II - modernização e expansão da rede de iluminação pública das vias e logradouros oficiais, bem como o desenvolvimento de programa de manutenção corretiva e preventiva, por meio do cadastramento dos pontos existentes, estimativas e projeções para o planejamento de demandas futuras em conjunto com a concessionária;

III - concessão do direito de uso do solo, subsolo ou espaço aéreo do Município, em regime oneroso, na forma estabelecida em lei específica.

Seção II - Do Sistema de Pavimentação Urbana

Art. 189. Tendo em vista os objetivos e estratégias deste Plano Diretor, a Política Municipal de Infraestrutura e Serviços Urbanos de Mogi das Cruzes inclui as seguintes diretrizes para o sistema de pavimentação urbana:

I - previsão de implantação de pavimentação nos bairros não contemplados por este serviço de infraestrutura, em especial nas localidades definidas como de interesse social;

II - implantação de pavimentação com viés de sustentabilidade, com ênfase aos materiais naturais, cuja utilização resulte em preservação do meio ambiente.

Seção III - Dos Próprios Municipais

Art. 190. Tendo em vista os objetivos e estratégias deste Plano Diretor, a Política Municipal de Infraestrutura e Serviços Urbanos de Mogi das Cruzes inclui as seguintes diretrizes para os próprios municipais:

I - implantação de programa de recadastramento imobiliário referente ao patrimônio público municipal, incluindo os bens de uso especial, os bens dominicais e os bens de uso comum do povo, visando à otimização do uso dos bens públicos pela população e pelos servidores em função de suas finalidades;

II - implantação dos Equipamentos Públicos de Serviços Itinerantes - EPSI, constituídos por espaços e edifícios que receberão e comportarão, de forma dinâmica, equipes itinerantes da Administração Municipal para o atendimento à população local, como serviços de assistência social, saúde, educação e cultura, minimizando as carências e o isolamento dos núcleos urbanos e periurbanos com relação às áreas mais bem infraestruturadas do tecido urbano consolidado.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 110

Seção IV - Das Áreas Públicas

Art. 191. Tendo em vista os objetivos e estratégias deste Plano Diretor, a Política Municipal de Infraestrutura e Serviços Urbanos de Mogi das Cruzes inclui as seguintes diretrizes para as áreas públicas:

I - disciplina dos serviços e equipamentos de mobiliário urbano e veículos publicitários, garantindo o equilíbrio adequado entre o direito privado e direito público, evitando a sua exploração desordenada;

II - implantação dos equipamentos urbanos, sociais ou comunitários de acordo com a demanda, com a oferta de infraestrutura, acessibilidade, transporte e demais critérios pertinentes, utilizando-se os planos de bairro como elementos de informação ao Poder Executivo sobre tais condicionantes;

III - qualificação da qualidade da paisagem urbana por meio de instrumentos técnicos e legais, pelo controle de fontes de poluição visual, sonora, dos recursos hídricos, do solo e do ar, da acessibilidade e visibilidade das áreas verdes e no contato com a natureza no território municipal, valorizando-se, ainda, as características e identidades histórico-culturais e a memória dos bairros;

IV - utilização de parâmetros técnicos de dimensionamento e projeto do mobiliário urbano, da sinalização vertical e horizontal do trânsito, dos vedos horizontais e verticais, do paisagismo e da implantação edilícia, com a finalidade de valorizar a ambiência e a funcionalidade dos equipamentos públicos;

V - controle da poluição visual e sonora, dos recursos hídricos, do solo e do ar que possam afetar a paisagem urbana e ambiental;

VI - disciplina, controle e fiscalização da ordenação da publicidade ao ar livre e execução do mobiliário urbano, promovendo-se a concessão pública de serviços, elaboração de normas complementares e definição de critérios técnicos e dimensionais para a aprovação de projetos, licenciamento, fabricação, construção, instalação, manutenção, conservação e padronização dos mesmos;

VII - compatibilizar a aplicação da Lei nº 6.334, de 29 de dezembro de 2009 (Mogi Mais Viva), com as disposições deste Plano Diretor.

CAPÍTULO IX
DA POLÍTICA MUNICIPAL DE MOBILIDADE URBANA

Art. 192. Tendo em vista os objetivos e estratégias deste Plano Diretor, a Política Municipal de Mobilidade Urbana de Mogi das Cruzes promoverá a integração entre os diferentes modos de transporte, a diversificação dos modais de transportes e a melhoria da acessibilidade e mobilidade das pessoas e cargas no território do Município.

Parágrafo único. A Política Municipal de Mobilidade Urbana compreende os sistemas de transporte, de trânsito, de acessibilidade, do sistema viário e de circulação, sendo o transporte coletivo um direito fundamental do cidadão e um dever do Município.



LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 111

Seção I - Do Transporte, Trânsito e Acessibilidade

Art. 193. Tendo em vista os objetivos e estratégias deste Plano Diretor, a Política Municipal de Mobilidade Urbana de Mogi das Cruzes inclui as seguintes diretrizes para o sistema de transporte, trânsito e acessibilidade:

I - integração com a política de desenvolvimento urbano e respectivas políticas setoriais de habitação, saneamento básico, planejamento e gestão do uso do solo, especialmente mediante o georreferenciamento dos programas, ações, informações e equipamentos pertinentes ao Plano de Mobilidade do Município de Mogi das Cruzes;

II - promoção da acessibilidade no território municipal, priorizando o pedestre e a segurança nos deslocamentos;

III - promoção da integração entre os diferentes modais de transporte coletivo, pedestres e transporte não-motorizado;

IV - promoção da integração entre entes públicos, para as ações relativas às políticas municipais de acessibilidade, trânsito e transporte;

V - adoção de medidas visando à redução dos impactos no trânsito quando da implantação de empreendimentos definidos como polos geradores de tráfego;

VI - promoção da acessibilidade universal e aprimoramento das condições de mobilidade para portadores de necessidades especiais e idosos, bem como elaboração de projetos de travessia segura de pedestres com utilização de sinalização e equipamentos;

VII - estruturação e implantação de corredores e faixas exclusivas de transporte coletivo e implantação de estações e terminais de passageiros, promovendo-se a integração entre os modos e os serviços de transporte urbano;

VIII - implantação de sistema cicloviário, com a execução de ciclovias, ciclofaixas e ciclorotas, promovendo-se, ainda, a realização de programas de educação e segurança aos ciclistas;

IX - diversificação dos modais de transportes, com prioridade dos modos de transportes não motorizados sobre os motorizados e dos serviços de transporte público coletivo sobre o transporte individual motorizado;

X - mitigação dos custos ambientais, sociais e econômicos dos deslocamentos de pessoas e cargas na cidade;

XI - priorização de projetos de transporte público coletivo estruturadores do território e indutores do desenvolvimento urbano integrado;

XII - sustentabilidade econômica das redes de transporte público coletivo de passageiros, de modo a preservar a continuidade, a universalidade e a modicidade tarifária do serviço.

XIII - priorização dos modos de transportes movido a energia limpa e renovável sobre os que utilizam energia poluente, com base na queima de combustíveis fósseis.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 112

Seção II - Da Circulação e Sistema Viário

Art. 194. Tendo em vista os objetivos e estratégias deste Plano Diretor, a Política Municipal de Mobilidade Urbana de Mogi das Cruzes inclui as seguintes diretrizes para o sistema viário e de circulação:

I - adequação do sistema viário, tornando-o mais abrangente e funcional, visando à sua estruturação e ligação interbairros;

II - estruturação do sistema viário, visando o desenvolvimento econômico e urbano ordenado nas áreas periféricas do Município, associando-se tais iniciativas às estratégias de desenvolvimento urbano previstas neste Plano Diretor;

III - implantação de faixas e corredores que articulem os terminais de ônibus, principalmente no atendimento à Macrozona de Urbanização Consolidada e na articulação com as Centralidades a Qualificar, conectando, por intermédio do sistema de transporte coletivo qualificado e mais rápido, áreas com ofertas de emprego a áreas com maior vulnerabilidade social.

**CAPÍTULO X
DA POLÍTICA MUNICIPAL DE SAÚDE**

Art. 195. A Política Municipal de Saúde de Mogi das Cruzes, no que se refere a atuação coordenada para a implantação deste Plano Diretor, inclui as seguintes diretrizes:

I - ampliação do número de Unidades Básicas de Saúde de acordo com os dados epidemiológicos e demográficos e de modo consoante com as informações obtidas nos planos de bairro;

II - identificação das demandas de instalação de unidades e/ou serviços de Pronto-Atendimento - PA, com funcionamento ininterrupto por 24 (vinte e quatro) horas, nos distritos municipais;

III - promover o georreferenciamento das ações, informações e equipamentos da Secretaria Municipal de Saúde;

IV - utilizar o abairramento como unidade de planejamento para a avaliação das necessidades de equipamentos e das ações a serem executadas.

**CAPÍTULO XI
DA POLÍTICA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO**

Art. 196. A Política Municipal de Educação de Mogi das Cruzes, no que se refere a atuação coordenada para a implantação deste Plano Diretor, tem como diretrizes:

I - identificação da necessidade de atendimento nos diversos níveis de ensino, com o estabelecimento de mecanismos vinculados a incentivos e projetos urbanísticos para suprimento da demanda por vagas para o Município, proporcionando-se oportunidades de educação profissional complementares à educação básica;



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 113

II - proporcionar que os equipamentos públicos de educação, existentes e futuros, tenham a função de auxiliar o desenvolvimento social da região na qual se insere;

III - promover o georreferenciamento das ações, informações e equipamentos da Secretaria Municipal de Educação;

IV - utilizar o abairramento como unidade de planejamento para a avaliação das necessidades de equipamentos e das ações a serem executadas;

V - assegurar a articulação das políticas educacionais com as demais políticas sociais, particularmente as culturais.

VI - promover o tema da educação ambiental, inclusive por meio de visitas a locais de importância ambiental no Município.

CAPÍTULO XII

DA POLÍTICA MUNICIPAL DE ESPORTE, LAZER E RECREAÇÃO

Art. 197. A Política Municipal de Esporte, Lazer e Recreação do Município de Mogi das Cruzes, no que se refere a atuação coordenada para a implantação deste Plano Diretor, tem como diretrizes:

I - identificação, utilizando-se o mecanismo do georreferenciamento, das áreas públicas municipais passíveis de utilização para as práticas de esporte, lazer e recreação, a fim de dimensionar e orientar a instalação de novos equipamentos, visando atender à demanda existente no Município;

II - adequação dos locais já existentes para a prática de esportes e atividades de lazer e recreação, visando ao atendimento pleno às crianças, adolescentes, portadores de necessidades especiais, idosos e gestantes;

III - estímulo à atratividade dos pontos turísticos do Município, por meio de incentivos urbanísticos, visando possibilitar sua utilização como elementos adicionais de educação, cultura, recreação, lazer e entretenimento;

IV - ampliação das atividades de esporte, lazer e recreação para as áreas rurais;

V - exigir destinação mínima obrigatória de áreas de lazer nos processos de parcelamento do solo urbano;

VI - utilizar o abairramento como unidade de planejamento para a avaliação das necessidades de equipamentos e das ações a serem executadas.

CAPÍTULO XIII

DA POLÍTICA MUNICIPAL DE INCLUSÃO SOCIAL E CIDADANIA

Art. 198. A Política Municipal de Inclusão Social e Cidadania de Mogi das Cruzes, no que se refere a atuação coordenada para a implantação deste Plano Diretor, tem como diretrizes:

I - promoção do desenvolvimento urbano de modo a induzir a melhoria social de todos os segmentos da população do Município;

II - priorização no atendimento à pessoa em situação de vulnerabilidade social;



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 114

III - definição de prioridades na alocação de recursos orçamentários em Projetos Urbanísticos Específicos para a inclusão social, sempre que cabível;

IV - utilizar o abairramento como unidade de planejamento para a avaliação das necessidades de equipamentos e das ações a serem executadas.

CAPÍTULO XIV
DA POLÍTICA MUNICIPAL DE SEGURANÇA PÚBLICA E DEFESA CIVIL

Art. 199. A Política Municipal de Segurança Pública e Defesa Civil de Mogi das Cruzes, no que se refere a atuação coordenada para a implantação deste Plano Diretor, tem como diretrizes:

I - atuação sobre fatores referentes às condições de uso e ocupação do território que, comprovadamente, sejam capazes de desestimular práticas criminosas, para que seja possível ao Poder Executivo se antecipar ao delito e prevenir sua ocorrência;

II - estabelecimento de prioridades nas ações de transformação ou qualificação do território, prevendo a implantação de infraestrutura urbana mínima, saneamento básico e iluminação pública;

III - recuperação do espaço público degradado, incrementando as ações fiscalizadoras no tocante ao cumprimento das posturas municipais e utilizando-se instrumentos jurídico-urbanísticos que contribuem para a promoção da vida urbana e maior garantia de segurança das vias e espaços públicos nos diversos períodos do dia;

IV - integração e parceria entre Defesa Civil Municipal, Corpo de Bombeiros, Companhia Ambiental do Estado de São Paulo - CETESB e outros órgãos públicos, no trato das questões de produtos perigosos, em consonância com o disposto no § 5º do artigo 144 da Constituição Federal;

V - implantação de programa de monitoramento de recursos hídricos e de encostas, integrado ao Governo do Estado de São Paulo, visando à eliminação dos fatores que originam os pontos críticos de enchentes e deslizamentos, em especial, os assentamentos precários e irregulares de alto risco;

VI - utilizar o abairramento como unidade de planejamento para a avaliação das necessidades de equipamentos e das ações a serem executadas.

TÍTULO IV
DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO
E GESTÃO DEMOCRÁTICA

Art. 200. O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Democrática é formado pelo conjunto de órgãos, normas e recursos humanos objetivando a coordenação e integração institucional das ações dos setores públicos, a integração dos programas setoriais, regionais e metropolitanos, a melhoria de ações de governabilidade assegurando um processo de planejamento permanente, continuado, descentralizado e democrático.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 115

CAPÍTULO I
DOS PRINCÍPIOS, OBJETIVOS E DIRETRIZES DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO DEMOCRÁTICA

Art. 201. O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Democrática tem como princípios:

- I - instauração de um processo cultural de gestão democrática participativa do planejamento municipal e desenvolvimento urbano;
- II - atendimento das necessidades básicas e prioritárias da população;
- III - incorporação da participação da população e de entidades representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução, acompanhamento e implementação de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;
- IV - manutenção de canais de participação da sociedade na gestão municipal da política urbana;
- V - transparência e democratização dos processos de tomadas de decisão sobre assuntos de interesse público;
- VI - realizar o planejamento municipal em um contexto de desenvolvimento regional e metropolitano.

Art. 202. Constituem objetivos do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Democrática:

- I - manutenção de um processo de gestão do planejamento permanente e contínuo;
- II - integração das ações de gestão e planejamento entre os setores público e privado no Município;
- III - implantação de cadastro multifinalitário e do sistema de geoprocessamento corporativo.

Art. 203. Constituem diretrizes do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Democrática:

- I - manutenção do processo de monitoramento permanente e de revisão, pelo menos, a cada 10 (dez) anos, do Plano Diretor do Município de Mogi das Cruzes, por intermédio do Poder Executivo Municipal;
- II - manutenção das informações das diversas unidades componentes da Administração Municipal;
- III - auxílio na elaboração das leis orçamentárias, compatibilizando os planos, programas e projetos com os objetivos e diretrizes deste Plano Diretor;
- IV - apoio ao cumprimento das responsabilidades, finalidades, atribuições, competências e atividades do Conselho Municipal da Cidade;
- V - manutenção do Sistema de Informações Urbanas Municipais - SIUM, constituído de um atlas ambiental urbano, de um sistema de indicadores de qualidade urbana, de um sistema de indicadores de sustentabilidade e desempenho socioeconômico, ambiental e espacial;



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 116

VI - promoção das Conferências Municipais da Cidade, visando aferir o cumprimento das disposições contidas nesta lei complementar.

Art. 204. O Poder Executivo manterá o Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Democrática, visando à adequada administração das ações e investimentos públicos, no âmbito de sua competência.

Art. 205. O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Democrática constitui procedimento interativo dos diversos órgãos da Administração Municipal, devendo:

I - elaborar, desenvolver e compatibilizar planos, programas e projetos que envolvam a participação conjunta de órgãos, empresas e autarquias da Administração Municipal e de outras esferas de governo;

II - revisar, periodicamente, as diretrizes estabelecidas na Lei Orgânica do Município, nesta lei complementar e nas demais normas urbanísticas;

III - orientar a população acerca dos meios de acesso ao Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Democrática.

CAPÍTULO II
DO SISTEMA MUNICIPAL DE
PLANEJAMENTO E GESTÃO DEMOCRÁTICA

Seção I - Da Estrutura Institucional do Sistema
Municipal de Planejamento e Gestão Democrática

Art. 206. A estrutura institucional do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Democrática será formada:

I - pelo Poder Executivo, responsável pela articulação e integração das políticas urbanas em planejamento, infraestrutura e serviços urbanos, trânsito, transporte e mobilidade, habitação, meio ambiente e saneamento básico;

II - pelo Conselho Municipal da Cidade;

III - por órgãos e instrumentos de representação regional e metropolitana, por meio do Conselho Regional de Cidades, Agências de Desenvolvimento Regional, Consórcios Intermunicipais, Colegiados Gestores e Comitês e Subcomitês de Bacia Regional;

IV - pelos Conselhos Municipais e a integração com o Conselho Municipal da Cidade;

V - pelas Secretarias Municipais, por meio da integração intersetorial das políticas públicas urbanas;

VI - pela Câmara Municipal e suas Comissões Permanentes;

VII - pelos Conselhos Comunitários de Bairro.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 117

Seção II - Dos Órgãos e dos Instrumentos de Gestão Participativa

Art. 207. É assegurada a participação direta da população em todas as fases do processo de gestão democrática da política urbana mediante as seguintes instâncias de participação:

I - instrumentos de gestão:

- a) Conferência Municipal da Cidade;
- b) Conselho Municipal da Cidade;
- c) Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável e Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social;
- d) Conselhos Comunitários de Bairro;
- e) Sistema de Informações Urbanas Municipais - SIUM;

II - instrumentos de participação popular:

- a) orçamento participativo;
- b) debates, audiências e consultas públicas;
- c) iniciativa popular;
- d) plebiscito e referendo popular.

Subseção I - Da Conferência Municipal da Cidade

Art. 208. A Conferência Municipal da Cidade deverá ocorrer como encontro preparatório da Conferência Estadual das Cidades e, extraordinariamente, quando convocada pelo Conselho Municipal da Cidade ou pelo Chefe do Poder Executivo, tendo os seguintes objetivos:

- I** - avaliar a condução e os impactos da implementação das normas contidas neste Plano Diretor;
- II** - discutir e deliberar sobre assuntos relevantes ao desenvolvimento urbano no Município;
- III** - avaliar a necessidade de alteração do Plano Diretor de Mogi das Cruzes;
- IV** - monitorar os prazos para elaboração e implantação das políticas públicas veiculadas por intermédio deste Plano Diretor.

Art. 209. A Conferência Municipal da Cidade deverá, dentre outras atribuições:

- I** - favorecer a gestão democrática e o direito de participação popular nas decisões do Município;
- II** - propor diretrizes para a elaboração e implantação da Política de Desenvolvimento Urbano do Município de Mogi das Cruzes;
- III** - sugerir adequações nas ações estratégicas destinadas à implementação dos objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 118

IV - debater e avaliar a política de desenvolvimento urbano, habitacional e ambiental, apresentando críticas e sugestões;

V - recomendar ações públicas prioritárias para a implantação de objetivos previstos neste Plano Diretor ou em Projetos Urbanísticos Específicos dele decorrentes para o biênio seguinte;

VI - sugerir propostas de alteração da legislação urbanística do Município;

VII - eleger os Delegados Municipais representantes da sociedade civil que representarão o Município na Conferência Estadual das Cidades, quando pertinente.

Art. 210. A Conferência Municipal da Cidade deverá ser amplamente divulgada e aberta à participação de todos, sendo reservado o direito à voz aos representantes de entidades culturais, comunitárias, religiosas, empresariais, sociais, técnicas e acadêmicas, dos movimentos sociais e populares, das organizações não governamentais, dos sindicatos representando os trabalhadores, do Poder Executivo, do Poder Legislativo e dos órgãos auxiliares da Justiça.

Art. 211. A mobilização e divulgação para a participação na Conferência Municipal da Cidade será voltada para todos os segmentos da sociedade civil.

Art. 212. O funcionamento da Conferência Municipal da Cidade será definido por Regimento Interno elaborado pelo Conselho Municipal da Cidade.

Subseção II - Do Conselho Municipal da Cidade

Art. 213. O Conselho Municipal da Cidade constitui órgão auxiliar na formulação das políticas municipais relacionadas ao desenvolvimento urbano sustentável.

Parágrafo único. O Conselho Municipal da Cidade tem caráter consultivo e deliberativo, nos termos previstos neste Plano Diretor.

Art. 214. O Conselho Municipal da Cidade consiste no ambiente de interação entre o Poder Executivo e a sociedade civil na elaboração e acompanhamento da política de desenvolvimento urbano sustentável.

Art. 215. Compete ao Conselho Municipal da Cidade:

I - acompanhar a implementação do Plano Diretor, avaliando os mecanismos de sua aplicação e as propostas de sua alteração;

II - acompanhar a implantação deste Plano Diretor, bem como dos projetos urbanísticos específicos dele decorrentes;

III - acompanhar a execução de planos, programas e projetos relativos à regularização urbanística e fundiária de Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, bem como a implantação dos Empreendimentos de Habitação de Interesse Social - EHIS e Empreendimentos de Habitação de Mercado Popular - EHMP;

IV - acompanhar a tramitação de projetos de lei de interesse da política de desenvolvimento urbano;



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 119

V - acompanhar a implementação dos instrumentos jurídico-urbanísticos previstos neste Plano Diretor;

VI - observar a integração das políticas setoriais;

VII - convocar e coordenar a Conferência Municipal da Cidade;

VIII - opinar sobre a compatibilidade das propostas contidas nos planos plurianuais e nos orçamentos anuais com os objetivos e diretrizes estabelecidos neste Plano Diretor;

IX - estabelecer canal de comunicação com a população do Município para divulgação dos trabalhos do Conselho;

X - elaborar e aprovar o seu regimento interno;

XI - analisar e emitir parecer sobre propostas de alteração da legislação municipal de parcelamento, uso e ocupação do solo;

XII - sustar a utilização de recursos financeiros do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - FMHIS;

XIII - sustar a utilização de recursos financeiros do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável - FMDUS.

Art. 216. O Poder Executivo auxiliará o pleno funcionamento do Conselho Municipal da Cidade.

Art. 217. O Conselho Municipal da Cidade é constituído por representantes do Poder Executivo e da sociedade civil, tendo a seguinte composição:

I - 10 (dez) representantes titulares e 10 (dez) representantes suplentes do Poder Executivo, a serem definidos por lei específica;

II - 14 (quatorze) representantes titulares e 14 (quatorze) representantes suplentes da sociedade civil, distribuídos do seguinte modo:

a) 5 (cinco) titulares e 5 (cinco) suplentes representantes dos movimentos sociais e populares;

b) 2 (dois) titulares e 2 (dois) suplentes representantes das entidades sindicais dos trabalhadores;

c) 2 (dois) titulares e 2 (dois) suplentes representantes das entidades empresariais relacionadas à produção e ao financiamento do desenvolvimento urbano;

d) 4 (quatro) titulares e 4 (quatro) suplentes representantes das entidades profissionais, acadêmicas e de pesquisa e conselhos de classe;

e) 1 (um) titular e 1 (um) suplente representantes de organizações não governamentais.

Art. 218. Os representantes da sociedade civil no Conselho Municipal da Cidade poderão se candidatar a função de Delegados Municipais eleitos pela Conferência Municipal da Cidade.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 120

**Subseção III - Do Fundo Municipal de
Desenvolvimento Urbano Sustentável**

Art. 219. O Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável - FMDUS, de natureza contábil, tem o objetivo de promover o desenvolvimento urbano e sustentável no Município, por meio da implementação das políticas públicas urbanas em conformidade com esta lei complementar.

Art. 220. Constituirão recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável - FMDUS:

I - dotações consignadas, anualmente, no orçamento municipal e créditos adicionais que lhe sejam destinados;

II - dotações estaduais e federais, não reembolsáveis, a ele especificamente destinadas;

III - financiamentos concedidos ao Município por meio de entidades públicas ou privadas, para execução de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano, observado o disposto na Lei Complementar Federal nº 101, de 4 de maio de 2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal);

IV - contribuições efetuadas, com ou sem encargo, por pessoas jurídicas de direito público ou privado, nacionais ou estrangeiras, bem assim por organismos internacionais ou multilaterais;

V - produto da aplicação dos seus recursos financeiros;

VI - recursos oriundos da utilização dos instrumentos jurídico-urbanísticos previstos neste Plano Diretor, salvo exceções nele previstas;

VII - outras receitas que lhe sejam destinadas.

§ 1º Todos os recursos do Fundo a que alude este artigo deverão ser contabilizados como receita orçamentária municipal e alocados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável - FMDUS, por meio de dotações consignadas na lei orçamentária ou de créditos adicionais, obedecendo a sua aplicação a normas gerais de direito financeiro.

§ 2º Os recursos que compõem o Fundo a que alude este artigo serão depositados em instituições financeiras, em conta especial com a denominação de Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável - FMDUS.

§ 3º A administração e a gestão do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável - FMDUS serão exercidas pela Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo.

§ 4º A conta bancária do Fundo a que alude este artigo será movimentada conjuntamente pelo Chefe do Executivo Municipal, pelo Secretário Municipal de Finanças e pelo Diretor do Departamento de Orçamento e Contabilidade.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 121

§ 5º Mensalmente será emitido um balancete demonstrativo da receita e da despesa do mês anterior, acompanhado de relatórios de avaliação dos serviços prestados, desde que haja movimentação no Fundo.

Art. 221. Os recursos orçamentários do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável - FMDUS serão, exclusiva e obrigatoriamente, utilizados nas ações vinculadas à implantação de objetivos e diretrizes deste Plano Diretor, especialmente:

- I - implantação de equipamentos urbanos, sociais ou comunitários;
- II - proteção e recuperação de áreas e imóveis de interesse do patrimônio histórico, artístico, cultural, arquitetônico, arqueológico, paisagístico e natural;
- III - elaboração e implementação de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;
- IV - elaboração de base de dados consistente que possibilitem a geração de informações e indicadores para o monitoramento, planejamento e gestão urbana;
- V - avaliação sistemática do mercado imobiliário;
- VI - ações complementares visando à regularização urbanística e fundiária em Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS e a implementação de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social - EHIS e Empreendimentos de Habitação de Mercado Popular - EHMP;
- VII - ordenamento e direcionamento do desenvolvimento urbano;
- VIII - criação de espaços públicos de esportes, lazer, recreação e implantação de áreas verdes;
- IX - elaboração de Projetos Urbanísticos Específicos, nos termos trazidos neste Plano Diretor.

Art. 222. Os planos, programas e projetos relacionados com o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável - FMDUS serão executados pela Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo, ouvido o Conselho Municipal da Cidade, competindo-lhe:

- I - zelar pela correta aplicação dos recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável - FMDUS na implantação dos objetivos e diretrizes deste Plano Diretor, bem como na elaboração e implementação dos Projetos Urbanísticos Específicos dele decorrentes;
- II - prestar apoio técnico ao Conselho Municipal da Cidade quanto aos assuntos relativos aos planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;
- III - analisar e emitir parecer quanto aos planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano que lhe forem submetidos;
- IV - acompanhar, controlar, avaliar e auditar a execução dos planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano em que haja alocação de recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável - FMDUS;
- V - praticar os demais atos necessários à gestão dos recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável - FMDUS e exercer outras atribuições que lhe forem conferidas em regulamento.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 122

Art. 223. A utilização de recursos alocados no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável - FMDUS será comunicada ao Conselho Municipal da Cidade, que poderá determinar a suspensão dos investimentos até análise conclusiva sobre as características do dispêndio a ser realizado.

Art. 224. O órgão competente pela administração e gestão do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável - FMDUS deverá prover os recursos humanos e materiais necessários para que o Fundo atinja seus objetivos.

Subseção IV - Do Sistema de Informações Urbanas Municipais - SIUM

Art. 225. O Sistema de Informações Urbanas Municipais - SIUM tem como objetivo reunir, identificar, elaborar, sistematizar e fornecer informações para o planejamento, o monitoramento, a implementação e a avaliação da política urbana, subsidiando a tomada de decisões ao longo do processo de desenvolvimento urbano.

Art. 226. São princípios do Sistema de Informações Urbanas Municipais - SIUM:

I - a simplificação, economicidade, eficácia, clareza, precisão e segurança, evitando a duplicação de meios e instrumentos para fins idênticos;

II - a democratização, publicização e disponibilização das informações, em especial as relativas ao processo de implementação, controle e avaliação do Plano Diretor de Mogi das Cruzes, especialmente por intermédio da disponibilização pública das informações georreferenciadas dos planos setoriais e do Plano Diretor.

Art. 227. O Sistema de Informações Urbanas Municipais - SIUM deverá reunir e manter atualizadas as seguintes bases informacionais:

I - os cadastros completos dos setores do governo municipal;

II - os indicadores sociais, econômicos, físico-territoriais e ambientais produzidos pelos órgãos institucionais federais, estaduais e municipais;

III - os resultados das análises realizadas por técnicos do Governo Municipal e por consultorias contratadas;

IV - os dados do orçamento municipal;

V - mapas temáticos e setoriais georreferenciados do Município, construídos a partir da base cartográfica oficial de todo o território do Município.

Art. 228. O Sistema de Informações Urbanas Municipais - SIUM deverá produzir um anuário com os indicadores do seu acervo a ser divulgado publicamente.

Art. 229. Ato do Poder Executivo regulamentará as atribuições e responsabilidades de cada órgão da Administração Municipal com relação ao Sistema de Informações Urbanas Municipais - SIUM.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 123

Art. 230. As bases informacionais contidas nos Anexos deste Plano Diretor permanecerão sob a custódia da Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo, que se encarregará de sua manutenção em condições de inviolabilidade e impedimento de toda e qualquer modificação.

Art. 231. O Município de Mogi das Cruzes deverá promover articulação com os municípios da Região do Alto Tietê, visando à integração e sistematização das informações de interesse comum aos municípios.

Seção III - Dos Instrumentos de Participação Popular

Subseção I - Do Orçamento Participativo

Art. 232. O Poder Executivo incluirá a realização de debates, audiências e consultas públicas sobre as propostas do plano plurianual, da lei de diretrizes orçamentárias e do orçamento anual como condição obrigatória para sua aprovação.

Art. 233. O orçamento participativo é organizado de acordo com os princípios da participação universal e autônoma da territorialidade e da cidadania ativa.

Art. 234. O orçamento participativo possui como instância consultiva os conselhos municipais, fóruns, conferências municipais e conselhos comunitários de bairro.

Subseção II - Dos Debates, Audiências e Consultas Públicas

Art. 235. A Administração Municipal deverá realizar audiências públicas para a implantação de instrumentos jurídico-urbanísticos previstos neste Plano Diretor e nos casos de relevante impacto para a cidade na paisagem, cultura e modo de viver da população.

Parágrafo único. O processo participativo deverá conter a compilação das informações colhidas durante a etapa de participação, bem como a orientação do Poder Executivo acerca das propostas e críticas realizadas.

Art. 236. A consulta pública deverá ser precedida de audiência e debate público para viabilizar a plena compreensão dos fatos pela população.

Art. 237. A convocação para a realização de audiências, debates e consultas públicas será feita no período de 15 (quinze) dias que a antecederem, por meio de propaganda nos meios de comunicação, assegurada a inserção em jornal de grande circulação e a fixação de editais em local de fácil acesso, na entrada principal da Prefeitura Municipal.

Art. 238. As reuniões públicas deverão ocorrer em local acessível e em horário compatível com as possibilidades de comparecimento dos interessados.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 124

Parágrafo único. Os pontos discutidos nas reuniões públicas deverão ser registrados para acesso e divulgação públicos, sendo que os registros deverão ser anexados ao correspondente expediente administrativo.

Subseção III - Da Iniciativa Popular

Art. 239. Fica assegurada a iniciativa popular na elaboração de leis, planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano, por meio de proposta subscrita, de forma física ou por assinatura eletrônica certificada, atendendo ao percentual mínimo definido em 5% (cinco por cento) do eleitorado da cidade, região, distrito ou bairro.

Subseção IV - Do Plebiscito e Referendo Popular

Art. 240. O plebiscito é caracterizado por ser uma consulta de caráter geral que visa decidir previamente sobre fato específico, decisão política, plano, programa, projeto ou obra pública, a ser exercitado no âmbito da competência municipal, relacionada aos interesses da comunidade local.

Art. 241. O referendo é a manifestação do eleitorado sobre matéria legislativa de âmbito municipal decidida no todo ou em parte.

TÍTULO V
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 242. O conjunto da legislação municipal urbanística deverá ser revista e alterada, no que couber, para ajuste e adequação ao disposto neste Plano Diretor, assegurada a ampla participação popular na discussão dos temas a que se referem.

Art. 243. Os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como os incentivos urbanísticos previstos neste Plano Diretor entrarão em vigor:

I - nas Zonas Especiais e nas Áreas de Intervenção Urbana, na data de publicação desta lei complementar;

II - no restante do território do Município de Mogi das Cruzes, a partir da revisão da Lei nº 7.200, de 31 de agosto de 2016, com exceção dos parâmetros de coeficiente de aproveitamento básico e máximo, definidos pelos mapas e quadros de coeficiente de aproveitamento e pelos mapas e quadros das macrozonas, e dos incentivos urbanísticos dispostos no artigo 84 desta lei complementar, de aplicação imediata.

§ 1º Os Projetos Urbanísticos Específicos veiculados por lei específica, os Empreendimentos de Habitação de Interesse Social - EHIS e os Empreendimentos de Habitação de Mercado Popular - EHMP poderão utilizar o regramento previsto neste Plano Diretor a partir da data de sua publicação.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 125

§ 2º Nas ZEDE-3 - Zonas Especiais de Desenvolvimento Econômico 3 - Áreas para Indução à Ocupação de Indústrias, até a revisão da Lei nº 7.200, de 31 de agosto de 2016 (LOUOS), poderão ser utilizados os parâmetros de uso do solo definidos para as ZUPI-1 - Zonas de Uso Predominantemente Industrial 1 e para a zona vigente no local, de acordo com o referido diploma legal, sendo permitidas inclusive as atividades classificadas na Classe β - Atividade Restrita II, condicionadas ao atendimento das legislações estaduais que regulamentam os usos industriais.

Art. 244. Os processos de licenciamento de parcelamento, obras e edificações protocolizados até o dia de entrada em vigor dos parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo previstos neste Plano Diretor, de acordo com as disposições contidas no **caput** do artigo 243, poderão ser licenciados com base na legislação vigente à época de seu protocolo, garantido o direito de opção irrevogável do interessado, a qualquer tempo, pela análise integral dos apontados processos nos termos desta lei complementar.

§ 1º Os processos de licenciamento de parcelamento, obras e edificações referidos no **caput** deste artigo deverão atender à legislação referente a obras e edificações, e serão indeferidos se for requerida a modificação da versão do projeto para alguma das seguintes finalidades:

- I - alteração de uso;
- II - acréscimo superior a mais de 5% (cinco por cento) nas áreas computáveis ou não computáveis;
- III - acréscimo em mais de 5% (cinco por cento) na taxa de ocupação.

§ 2º Os projetos modificativos de projetos de edificação com licenças expedidas nos termos da legislação vigente anteriormente à data de publicação desta lei complementar serão analisados de acordo com as disposições deste artigo.

§ 3º Na hipótese das modificações de projeto decorrentes de resoluções dos conselhos de proteção ao patrimônio histórico, artístico, cultural e arquitetônico, nos níveis municipal, estadual ou federal, ou por adequações a exigências específicas de outros órgãos licenciadores, o projeto modificativo será analisado com base na legislação que serviu de base à expedição do alvará original, caso o proprietário não opte pela análise nos termos desta lei complementar.

Art. 245. Os terrenos com matrícula registrada no Oficial de Registro de Imóveis em data anterior à lei que revisa a Lei nº 7.200, de 2016 (LOUOS), localizados na Macrozona de Contenção da Urbanização e na Macrozona de Preservação Ambiental em Área Urbana, que possuam dimensões inferiores ao indicado nesta lei complementar e na lei que revisa a LOUOS, poderão ser ocupados, para fins de edificação, com a utilização dos parâmetros estabelecidos no Quadro 01A, integrante desta lei complementar, até o limite especificado neste mesmo quadro.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 126

Parágrafo único. As disposições contidas no **caput** deste artigo também se aplicam aos terrenos oriundos de parcelamento do solo cujo processo administrativo do pedido de aprovação de projeto e/ou da correspondente certidão de anuência prévia municipal tenha sido protocolado anteriormente à data de promulgação da lei que revisa a Lei nº 7.200, de 2016 (LOUOS).

Art. 246. A área destinada a receber o “Aeródromo Terra Branca”, demarcada no Mapa 12, integrante desta lei complementar, será objeto de Projeto Urbanístico Específico, destinado à criação da respectiva Área de Intervenção Urbana Sítio Aeroportuário.

Parágrafo único. Além da atividade aeroportuária, serão permitidos na apontada Área de Intervenção Urbana usos acessórios à instalação do equipamento, tais como lanchonetes, alojamentos e hangares para as aeronaves, guaritas, estacionamentos e prédios administrativos, nos termos previstos no Projeto Urbanístico Específico correspondente, atendendo as legislações ambientais vigentes.

Art. 247. Ficam criados o Distrito do Cocuera, o Distrito do Taboão e o Distrito do Alto Parateí e revistos os perímetros dos demais distritos, assinalados no Mapa 03, integrante desta lei complementar.

Art. 248. Os fatores de planejamento poderão ser revistos a cada 4 (quatro) anos, por meio de lei complementar específica.

§ 1º Os fatores de planejamento aplicam-se desde a entrada em vigor deste Plano Diretor.

§ 2º A revisão da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo municipal poderá estabelecer fatores de planejamento para incentivar tipologias urbanas e ambientais desejáveis e de acordo com as diretrizes previstas nesta lei complementar.

§ 3º Independentemente da revisão da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, os Projetos Urbanísticos Específicos veiculados por intermédio de lei poderão ter fatores de planejamento próprios.

Art. 249. Os perímetros das ZEIA-4 identificados a partir dos pontos de captação terão raio de 500,00m (quinhentos metros) para as captações superficiais e raio de 50,00m (cinquenta metros) para as captações subterrâneas, que vigorarão até que sejam realizados estudos específicos sobre as áreas de interferência sobre a qualidade da água dos mananciais de interesse para o abastecimento público de água do Município de Mogi das Cruzes.



PREFEITURA DE
MOGI DAS CRUZES

LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19- FLS. 127

Parágrafo único. Os estudos a que alude o **caput** deste artigo serão coordenados pelo Serviço Municipal de Águas e Esgotos - SEMAE, com a participação da Secretaria do Verde e Meio Ambiente e submissão ao Conselho Mogiano de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável - COMOMA, e deverão indicar os perímetros definitivos apontados para as ZEIA-4 e incluirão a fixação de regramentos adequados ao uso e ocupação do solo para proteção da qualidade da água, suplementares aos trazidos neste Plano Diretor.

Art. 250. Os limites dos bairros definidos no Mapa 04 - Abairramento, integrante desta lei complementar, poderão ser, desde que devidamente justificados, alterados por meio de lei específica.

Art. 251. O não atendimento das condicionantes dos incentivos, estímulos ou benefícios urbanísticos previstos nesta lei complementar submeterá o responsável ao atendimento das condicionantes, à mitigação dos impactos resultantes e/ou cumprimento das sanções legais cabíveis.

Art. 252. Ficam revogadas a Lei Complementar nº 46, de 17 de novembro de 2006; a Lei Complementar nº 112, de 22 de dezembro de 2014; e a Lei nº 7.255, de 22 de dezembro de 2016.

Art. 253. Esta lei complementar entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES, 26 de dezembro de 2019, 459º da Fundação da Cidade de Mogi das Cruzes.

MARCUS MELO
Prefeito de Mogi das Cruzes

Romildo de Pinho Campello
Secretário de Gabinete do Prefeito

Marco Soares
Secretário de Governo

Claudio Marcelo de Faria Rodrigues
Secretário de Planejamento e Urbanismo

Dalciani Felizardo
Secretária de Assuntos Jurídicos

Registrada na Secretaria de Governo - Departamento de Administração e publicada no Quadro de Editais da Prefeitura Municipal em 26 de dezembro de 2019. Acesso público pelo site www.mogidascruzes.sp.gov.br.

ANEXO 01 À LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19 - RELAÇÃO DE MAPAS

MAPA 01 - Macrozoneamento - Macrozonas

MAPA 02 - Perímetro Urbano e Rural

MAPA 03 - Divisão Administrativa - Distritos

MAPA 04 - Abairramento

MAPA 05 - Centralidades

MAPA 06 - ZEIS - Zonas Especiais de Interesse Social

MAPA 07 - ZEDE - Zonas Especiais de Desenvolvimento Econômico

MAPA 08 - ZEIA - Zonas Especiais de Interesse Ambiental

MAPA 09 - Centro Histórico e Tradicional

MAPA 10 - Sistema Viário - Mobilidade e Viário

MAPA 11 - Sistema de Áreas Verdes e de Lazer e Corredor Ecológico Municipal

MAPA 12 - AIU - Área de Intervenção Urbana

MAPA 13 - C.A. - Máximo - Coeficiente de Aproveitamento Máximo

MAPA 14 - C.A. - Básico - Coeficiente de Aproveitamento Básico

ANEXO 02 À LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19 - RELAÇÃO DE QUADROS

Quadro 01 - Parâmetros Gerais de Ocupação dos Territórios Inseridos no Perímetro Urbano

Quadro 01A - Parâmetros Especiais de Ocupação dos Territórios Inseridos no Perímetro Urbano

Quadro 02 - Parâmetros Gerais de Parcelamento dos Territórios Inseridos no Perímetro Urbano

Quadro 03 - Parâmetros Gerais de Ocupação dos Territórios Inseridos em Áreas Rurais e de Preservação Natural

Quadro 04 - Parâmetros Gerais de Parcelamento dos Territórios em Áreas Rurais e de Preservação Natural

Quadro 05 - Parâmetros Especiais em Centralidades

Quadro 06 - Parâmetros Especiais em ZEIS

Quadro 06A - Parâmetros Especiais em ZEDE

Quadro 07 - HIS e HMP - Classificação de Destinação por Renda

Quadro 08 - Destinação de Percentuais de Área Construída Total em ZEIS

Quadro 09 - Destinação de Percentuais de Área Construída Total em HIS e HMP

Quadro 10 - Parâmetros Especiais em AIU

Quadro 10A - Relação de AIUs

Quadro 11 - Outorga Onerosa do Direito de Construir - Fator de Planejamento

Quadro 12 - Outorga Onerosa do Direito de Construir - Fator de Interesse Social

Quadro 13 - Coeficiente de Aproveitamento Básico



ANEXO 02 À LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19

QUADRO 01 - PARÂMETROS GERAIS DE OCUPAÇÃO DOS TERRITÓRIOS INSERIDOS NO PERÍMETRO URBANO

PARÂMETROS GERAIS DE OCUPAÇÃO DOS TERRITÓRIOS INSERIDOS NO PERÍMETRO URBANO								
MACROZONAS EM ÁREAS URBANAS	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA (%)		GABARITO MÁXIMO (m)	LIMITE DE FECHAMENTO COM MUROS NOS ALINHAMENTOS ^{(7) (8)}
	Mínimo	Básico ⁽¹⁰⁾	Máximo		Lotes com área ≤ 1.000m ²	Lotes com área > 1.000m ²		
Macrozona de Urbanização Consolidada	0,15	1	1,5 até 4,5 ⁽¹⁾	80	20	30	A ver, de acordo com a zona	25% da testada
Macrozona de Qualificação da Urbanização	0,15	1	1,5 até 3,5 ⁽¹⁾	65	20	30	A ver, de acordo com a zona	25% da testada
Macrozona de Contenção da Urbanização ⁽⁶⁾	NA	0,30	0,60 ⁽³⁾	35	40 ⁽⁵⁾	50 ⁽⁵⁾	A ver, de acordo com a zona	NA
Macrozona de Ocupação Periurbana	NA	1,00 ⁽²⁾	1,5 ⁽⁴⁾	50	20 ⁽⁵⁾	30 ⁽⁵⁾	A ver, de acordo com a zona	25% da testada
Macrozona de Preservação Ambiental em Área Urbana	NA	0,25 até 1 ^{(2) (9)}	0,25 até 1,5 ^{(3) (9)}	10 até 40	40 até 80	40 até 80	A ver, de acordo com a zona	NA e 25% da testada

⁽¹⁾ A variação do índice ocorre em função da demarcação de Centralidades, suas diferentes vocações. Ver Mapa 13 e Quadro 05.

⁽²⁾ Com exceção de SOD (0,80), SBD (0,30) e SCA (0,20), em conformidade com a Lei Estadual nº. 15.913/2015 (Lei Específica da APRM-ATC).

⁽³⁾ Com exceção de SCA (0,2), em conformidade com a Lei Estadual nº. 15.913/2015 (Lei Específica da APRM-ATC).

⁽⁴⁾ Com exceção de SUC (1,00), SUCt (1,00), SOD (0,80), SBD (0,30) e SCA (0,20), em conformidade com a Lei Estadual nº. 15.913/2015 (Lei Específica da APRM-ATC).

⁽⁵⁾ Com exceção de SOD (0,60), de SBD (0,70) e SCA (0,80), em conformidade com a Lei Estadual nº. 15.913/2015 (Lei Específica da APRM-ATC).

⁽⁶⁾ Nas vias estruturais, demarcadas no Mapa 10, localizadas na MCU 03, 04 e 05 é permitida a utilização dos parâmetros de ocupação da Macrozona de Qualificação da Urbanização até uma distância de 500,00 (quinhentos) metros da via, de acordo com o definido na LOUOS, ficando o restante do terreno como área não edificante. Para fins de cálculo dos parâmetros, é permitido o computo do restante do terreno.

⁽⁷⁾ É permitido o fechamento com elementos vazados e/ou transparentes acima do limite especificado.

⁽⁸⁾ As edificações uniresidenciais ficam isentas deste limite.

⁽⁹⁾ A variação dos parâmetros se dará em função da delimitação de zonas específicas, quando da revisão da LOUOS (Lei Nº 7.200/2016), em caso de divergência com lei específica, deverá ser utilizado o mais restritivo.

⁽¹⁰⁾ Deverá ser observado o Mapa 14 e o Quadro 13.

ANEXO 02 À LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19

QUADRO 01A - PARÂMETROS ESPECIAIS DE OCUPAÇÃO DOS TERRITÓRIOS INSERIDOS NO PERÍMETRO URBANO

PARÂMETROS ESPECIAIS DE OCUPAÇÃO DOS TERRITÓRIOS INSERIDOS NO PERÍMETRO URBANO							
TERRENOS MENORES QUE OS DEFINIDOS PARA AS MACROZONAS EM ÁREAS URBANAS	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA (%)	GABARITO MÁXIMO (m)	LIMITE DE FECHAMENTO COM MUROS NOS ALINHAMENTOS
	Mínimo	Básico	Máximo				
Terrenos menores que 1.000,0m ² localizados na Macrozona de Contenção da Urbanização e na Macrozona de Preservação Ambiental em Área Urbana ⁽³⁾	NA	1	1,5	65	20 ⁽¹⁾	A ver, de acordo com a zona	NA
Condicionantes	-	Até a área máxima construída computável de 300m ² ⁽²⁾	Até a área máxima construída computável de 600m ² ⁽²⁾	Até a área máxima ocupada de 350m ² ⁽²⁾	Área de terreno até 250m ²	-	-
Terrenos menores que 5.000,0m ² localizados na Macrozona de Preservação Ambiental em Área Urbana	NA	0,3	0,6	35	40 ⁽¹⁾	A ver, de acordo com a zona	NA
Condicionantes	-	Até a área máxima construída computável de 1.250m ² ⁽²⁾	Até a área máxima construída computável de 1.250m ² ⁽²⁾	Até a área máxima ocupada de 500m ² ⁽²⁾	Área de terreno até 500m ²	-	-

⁽¹⁾A área permeável será calculada com a combinação da utilização de dois índices, para até a área de terreno especificada deverá ser utilizado o índice desta tabela, para a área excedente de terreno deverá ser utilizado o índice da macrozona.

⁽²⁾ Deverá ser utilizado o índice desta tabela até se atingir o valor da área máxima indicado.

⁽³⁾ Exceto nos terrenos localizados na APA-VRT, que deverá seguir o estabelecido para a macrozona.

ANEXO 02 À LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19

QUADRO 02 - PARÂMETROS GERAIS DE PARCELAMENTO DOS TERRITÓRIOS INSERIDOS NO PERÍMETRO URBANO

PARÂMETROS GERAIS DE OCUPAÇÃO DOS TERRITÓRIOS INSERIDOS NO PERÍMETRO URBANO

MACROZONAS EM ÁREAS URBANAS	DIMENSÕES MÍNIMAS DE LOTE		DIMENSÕES MÁXIMAS DE LOTE		DIMENSÕES MÁXIMAS DE QUADRA		PERCENTUAIS MÍNIMOS DE DOAÇÃO DE ÁREAS PÚBLICAS					
	Frente mínima (m) (6)	Área mínima (m ²)	Frente máxima (m)	Área máxima (m ²)	Frente máxima (m) (7)	Área máxima (m ²)	Desmembramentos (12) e desdobros de áreas > 20.000m ²		Loteamentos (4)			
							Área de Lazer	Área Institucional	Área Verde (9)	Área de Lazer	Área Institucional	MÍNIMO TOTAL (5)
Macrozona de Urbanização Consolidada	5 (meio de quadra)	125	150	20.000	300	20.000	5%	5%	20%	5%	5%	35%
Macrozona de Qualificação da Urbanização	7,5 (esquina)											
Macrozona de Contenção da Urbanização	20	1.000 (1)	NA	20.000	300	20.000	5%	5%	30%	5%	5%	50%
Macrozona de Ocupação Periurbana	10	250 (2) (11)										
Macrozona de Preservação Ambiental em Área Urbana	12 a 20 (8)	540 a 5.000 (3) (8) (10)										

(1) Com exceção de SBD (5.000m²), SCA (7.500m²), em conformidade com a Lei Estadual nº. 15.913/2015 (Lei Específica da APRM-ATC).

(2) Com exceção de SOD (1.000m²), SBD (5.000m²), SCA (7.500m²), em conformidade com a Lei Estadual nº. 15.913/2015 (Lei Específica da APRM-ATC).

(3) Com exceção de SCA (7.500m²), em conformidade com a Lei Estadual nº. 15.913/2015 (Lei Específica da APRM-ATC).

(4) O percentual de doação para a implementação das vias públicas será definido pelo projeto urbanístico, respeitando-se as dimensões e áreas máximas de lote e quadra, como também, as dimensões das vias, de acordo com a Lei de Parcelamento do Solo Urbano e com as diretrizes estabelecidas pelos órgãos competentes do Poder Executivo.

(5) A diferença entre a somatória dos mínimos das áreas públicas e o mínimo total deverá ser atendida através dos logradouros públicos e/ou outras áreas públicas.

(6) Dimensão mínima a ser considerada nas divisas do lote com acesso a uma via de circulação oficial.

(7) Dimensão máxima de face de quadra, podendo ser menor, de acordo com a macrozona na qual o lote está inserido, sendo que essa área pode ser maior para alguns usos, como por exemplo, cemitérios e parques.

(8) A variação dos parâmetros se dará em função da delimitação de zonas específicas, quando da revisão da LOUOS (Lei Nº 7.200/2016).

(9) Poderão ser computadas como Área Verde as áreas de preservação permanente, reservas legais e outras áreas de proteção e preservação com características ambientais.

(10) A área mínima abaixo de 5.000m² poderá ser prevista para a área da APA-VRT na MPAAU-02, exceto na área da APRM-ATC.

(11) Nos loteamentos aprovados anteriormente à Lei Nº 7.200 de 31 de agosto de 2016, localizados nas MOP 01, 02 e 04, para efeito de desdobro de até 10 lotes, poderá ser admitido o lote mínimo de 125m².

(12) Inclusive para desmembramentos em mais de 10 áreas, mesmo de terrenos com área menor que 20.000m².

ANEXO 02 À LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19

QUADRO 03 - PARÂMETROS GERAIS DE OCUPAÇÃO DOS TERRITÓRIOS INSERIDOS EM ÁREAS RURAIS E DE PRESERVAÇÃO NATURAL

PARÂMETROS GERAIS DE OCUPAÇÃO DOS TERRITÓRIOS INSERIDOS EM ÁREAS RURAIS E DE PRESERVAÇÃO NATURAL							
MACROZONAS EM ÁREAS RURAIS E DE PRESERVAÇÃO NATURAL	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA	GABARITO MÁXIMO (m)	FAIXA NÃO EDIFICÁVEL ^{(2) (3)}
	Mínimo	Básico	Máximo		Lotes com área > 20.000m ²		RODOVIA E ESTRADA VICINAL MUNICIPAL ⁽⁴⁾ (m)
Macrozona de Preservação Ambiental em Área Rural	NA	NA	NA	NA	NA	NA	10
Macrozona de Incentivo à Produção Rural em Mananciais ⁽¹⁾	Aplica-se a legislação estadual da APRM-ATC			Aplica-se a legislação estadual da APRM-ATC	Aplica-se a legislação estadual da APRM-ATC	NA	10
Macrozona de Incentivo à Produção Rural	NA	NA	NA	NA	NA	NA	10

(1) Em conformidade com a Lei Estadual nº 15.913/2015 (Lei Específica da APRM-ATC).

(2) Salvo maiores exigências das legislações específicas.

(3) Demais áreas não edificáveis devem ser consultadas na lei de parcelamento específica e legislações ambientais vigentes, quando couber.

(4) Do eixo da via.

NA - Não se aplica

ANEXO 02 À LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19

QUADRO 04 - PARÂMETROS GERAIS DE PARCELAMENTO DOS TERRITÓRIOS EM ÁREAS RURAIS E DE PRESERVAÇÃO NATURAL

PARÂMETROS GERAIS DE OCUPAÇÃO DOS TERRITÓRIOS EM ÁREAS RURAIS E DE PRESERVAÇÃO NATURAL

MACROZONAS EM ÁREAS RURAIS E DE PRESERVAÇÃO NATURAL	DIMENSÕES MÍNIMAS DE LOTE		DIMENSÕES MÁXIMAS DE LOTE		DIMENSÕES MÁXIMAS DE QUADRA		ÁREA DE RESERVA LEGAL	PERCENTUAIS MÍNIMOS DE DOAÇÃO DE ÁREAS PÚBLICAS	
	Frente mínima (m)	Área mínima (m ²)	Frente máxima (m)	Área máxima (m ²)	Frente máxima (m)	Área máxima (m ²)	Percentual sobre a área total da gleba ou lote	Desmembramentos ⁽³⁾ e desdobros de área > 20.000m ²	Loteamentos
								TOTAL	TOTAL
Macrozona de Preservação Ambiental em Área Rural									
Macrozona de Incentivo à Produção Rural em Mananciais ⁽¹⁾	NA	20.000	NA	NA	NA	NA	20% ⁽²⁾	NA	NA
Macrozona de Incentivo à Produção Rural									

⁽¹⁾ Em conformidade com a Lei Estadual nº 15.913/2015 (Lei Específica da APRM-ATC).

⁽²⁾ Em conformidade com a Lei Federal nº 12.651/2012, todo imóvel rural deve manter uma área com cobertura de vegetação nativa, a título de Reserva Legal. Será admitido o cômputo das Áreas de Preservação Permanente no cálculo do percentual da Reserva Legal do imóvel, desde que benefício previsto não implique a conversão de novas áreas para o uso alternativo do solo e que o proprietário ou possuidor tenha requerido inclusão do imóvel no Cadastro Ambiental Rural – CAR. No parcelamento de imóveis rurais, a área de Reserva Legal poderá ser agrupada em regime de condomínio entre os adquirentes.

⁽³⁾ Inclusive para desmembramentos em mais de 10 áreas, mesmo de terrenos com área menor que 20.000m².

NA - Não se aplica

ANEXO 02 À LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19

QUADRO 05 - PARÂMETROS ESPECIAIS EM CENTRALIDADES

CENTRALIDADES		Consolidadas			à Qualificar		à Induzir	
		Centro	Estudantes	Braz Cubas	Jundiapéba	Cezar de Souza	Kaoru Hiramatsu	Perimetral Sul
Coeficiente de Aproveitamento	Mínimo	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15
	Básico	1	1	1	1	1	1	1
	Máximo	3,5 e 4,5 ⁽¹⁾	3,5 e 4,5 ⁽¹⁾	3,5 e 4,5 ⁽¹⁾	2,5 e 3 ⁽¹⁾	3 e 3,5 ⁽¹⁾	1,5	1,5
Taxa de Ocupação	Básica(%)	NA						
	Máxima(%)	80	80	80	65	65	65	65
Taxa de Permeabilidade	Mínima(%)	20	20 ⁽⁸⁾	20	20	20	20 / 30 ⁽⁴⁾	20 / 30 ⁽⁴⁾
Lote	Frente Mínima (m) ^{(1) (2) (3)}	Meio de quadra	5 / 7,5	5 / 7,5	5 / 7,5	5 / 7,5	5 / 7,5	5 / 7,5
		Esquina	7,5 / 8,75	7,5 / 8,75	7,5 / 8,75	7,5 / 8,75	7,5 / 8,75	7,5 / 8,75
	Frente Máxima (m)		150	150	150	150	150	150
	Área Mínima (m ²) ^{(2) (3)}	Meio de quadra	125 / 150	125 / 150	125 / 150	125 / 150	125 / 150	125 / 150
		Esquina	125 / 175	125 / 175	125 / 175	125 / 175	125 / 175	125 / 175
	Área Máxima (m ²)		20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
Gabarito (m)	Máximo (m ²)	A ver, de acordo com a zona						
Recuos (m) ^{(5) (6) (7)}	Meio de quadra	- / - / 2	- / - / 2	- / - / 2	- / - / 2	- / - / 2	5/1,5/2	5/1,5/2
	Esquina	- / - / 2	- / - / 2	- / - / 2	- / - / 2	- / - / 2	05/02/02	05/02/02

⁽¹⁾ A variação do índice ocorrerá em função da demarcação de Centralidades e pela incidência dos raios de influência dos terminais e estações de transporte público. Ver mapas de CA. Em caso de divergência entre os parâmetros e as restrições quanto ao uso, prevalecerá o mais restritivo.

⁽²⁾ Parâmetros técnicos para desdobros e desmembramentos de até 10 lotes em loteamentos aprovados anteriormente a esta lei

⁽³⁾ Parâmetros técnicos para implantação de desmembramento acima de 10 lotes em loteamentos aprovados anteriormente a LOUOS 2016 e para qualquer novo parcelamento do solo.

⁽⁴⁾ TP mínima para Lotes com área ≤ 1.000m² / TP mínima para Lotes com área > 1.000m².

⁽⁵⁾ Frente/ Laterais/ Fundo.

⁽⁶⁾ Caso não haja fachada ativa (de acordo com o disposto nesta lei) deverá ser observado o disposto na para a zona de acordo com a LOUOS.

⁽⁷⁾ O Espaço Livre "I" poderá ser dispensado nas fachadas voltadas ao logradouro público caso o projeto atenda todas as condicionantes elencadas no inciso VII, do §3º, do Artigo 84 desta Lei Complementar e atenda o disposto para a faixa livre "A".

⁽⁸⁾ Com exceção da quadra do Centro Cívico, que possui Taxa de Permeabilidade mínima igual a 30%.

(L) Via Local / (C) Via Coletora / (A) Via Arterial/ (APCP) Área de Proteção Cultural e Paisagística do entorno das Igrejas do Carmo, demarcada no Mapa 09.

ANEXO 02 À LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19

QUADRO 06 - PARÂMETROS ESPECIAIS EM ZEIS

PARÂMETROS ESPECIAIS EM ZEIS		Coeficiente de Aproveitamento							Taxa de Ocupação Máxima (%)	Taxa de Permeabilidade Mínima (%)	Lote Mínimo		Gabarito de altura (m)	Recuos (m)		
		Mínimo			Básico			Máximo			Área (m ²)	Frente (m)				
		Macrozona de Urbanização Consolidada	Macrozona de Qualificação da Urbanização	Demais Macrozonas ⁽¹⁾	Macrozona de Urbanização Consolidada	Macrozona de Qualificação da Urbanização	Demais Macrozonas ⁽¹⁾	Macrozona de Urbanização Consolidada							Macrozona de Qualificação da Urbanização	Demais Macrozonas ⁽¹⁾
ZEIS -1	ZEIS-1A	0,5	1	1	1	4	4	2	80	20	125	5	A ver, de acordo com a zona ⁽³⁾	A ver, de acordo com a zona ⁽³⁾		
	ZEIS-1B	NA ⁽²⁾	NA	NA	1 ⁽²⁾	NA	NA	2 ⁽²⁾	80	20	125	5	A ver, de acordo com a zona ⁽³⁾	A ver, de acordo com a zona ⁽³⁾		
ZEIS -2	ZEIS-2A	0,5	1	1	1	4	4	2	80	20	125	5	A ver, de acordo com a zona ⁽³⁾	A ver, de acordo com a zona ⁽³⁾		
	ZEIS-2B	0,5	1	1	1	4	2,5	NA	80	20	125	5	A ver, de acordo com a zona ⁽³⁾	A ver, de acordo com a zona ⁽³⁾		

⁽¹⁾ Demais Macrozonas: Macrozona de Contenção da Urbanização, Macrozona de Ocupação Periurbana, Macrozona de Preservação Ambiental em Área Urbana, Macrozona de Preservação Ambiental em Área Rural, Macrozona de Incentivo à Produção Rural em Mananciais e Macrozona de Incentivo à Produção Rural.

⁽²⁾ Com exceção das zonas onde aplica-se a Lei Estadual nº. 15.913/2015 (Lei Específica da APRM-ATC).

⁽³⁾ Conforme definido para a centralidade ou zona onde se insere. Em caso de divergências entre os parâmetros, prevalecerá o mais restritivo.

NA - Não se aplica

ANEXO 02 À LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19

QUADRO 06A - PARÂMETROS ESPECIAIS EM ZEDE

PARÂMETROS ESPECIAIS EM ZEDE	Coeficiente de Aproveitamento							Taxa de Ocupação Máxima (%)	Taxa de Permeabilidade Mínima (%)	Lote Mínimo		Gabarito de altura (m)	Recuos (m)
	Mínimo	Básico			Máximo					Área (m ²)	Frente (m)		
ZEDE-3		0,15	1	1	1	1,5	1,5	1,5	65	25	1000	20	A ver, de acordo com a zona ⁽³⁾

⁽¹⁾ Demais Macrozonas: Macrozona de Contenção da Urbanização, Macrozona de Ocupação Periurbana, Macrozona de Preservação Ambiental em Área Urbana, Macrozona de Preservação Ambiental em Área Rural, Macrozona de Incentivo à Produção Rural em Mananciais e Macrozona de Incentivo à Produção Rural.

⁽²⁾ Com exceção das zonas onde aplica-se a Lei Estadual nº 15.913/2015 (Lei Específica da APRM-ATC).

⁽³⁾ Conforme definido para a zona onde se insere. Em caso de divergências entre os parâmetros, prevalecerá o mais restritivo.

Os parâmetros especiais para as ZEDE 1, 2 e 4 poderão ser definidos quando da revisão da LOUOS.

NA - Não se aplica

ANEXO 02 À LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19

QUADRO 07 - HIS E HMP - CLASSIFICAÇÃO DE DESTINAÇÃO POR RENDA



	HIS-1	HIS-2	HMP
Renda Familiar Mensal Média ⁽¹⁾	até R\$ 2.994,00 (dois mil, novecentos e noventa e quatro reais)	superior a R\$ 2.994,00 (dois mil, novecentos e noventa e quatro reais) e igual ou inferior a R\$ 5.988,00 (cinco mil, novecentos e oitenta e oito reais)	superior a R\$ 5.988,00 (cinco mil, novecentos e oitenta e oito reais) e igual ou inferior a R\$ 9.980,00 (nove mil, novecentos e oitenta reais)
Renda Per Capita Mensal Média ⁽¹⁾	até R\$ 499,00 (quatrocentos e noventa e nove reais)	superior a R\$ 499,00 (quatrocentos e noventa e nove reais) e igual ou inferior a R\$ 998,00 (novecentos e noventa e oito reais)	-

⁽¹⁾ Os valores da renda familiar mensal e renda per capita mensal para HIS e HMP deverão ser atualizados anualmente pela Prefeitura, a cada mês de janeiro, por ato específico do Poder Executivo, de acordo com o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) ou o que vier a substituí-lo.

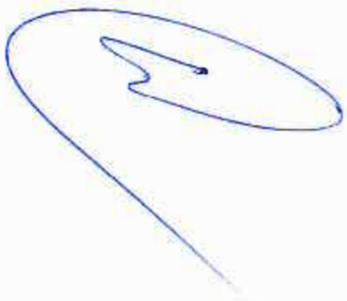


ANEXO 02 À LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19

QUADRO 08 - DESTINAÇÃO DE PERCENTUAIS DE ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL EM ZEIS



ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL	HIS-1	HIS-2	HMP	Outros Usos
ZEIS-1A	Mínimo de 60%	Permitido	Máximo de 20%	
ZEIS-1B	Mínimo de 60%	Permitido	Máximo de 10%	Máximo de 20%
ZEIS-2A	Mínimo de 60%	Permitido	Máximo de 20%	
ZEIS-2B	Mínimo de 40%		Permitido	Máximo de 40%

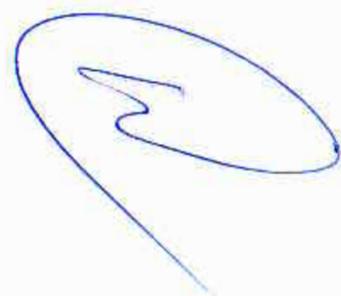


ANEXO 02 À LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19

QUADRO 09 - DESTINAÇÃO DE PERCENTUAIS DE ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL EM HIS E HMP



	HIS-1	HIS-2	HMP	Outros Usos
EHIS	Mínimo de 60%		Permitido	Máximo de 20%
EHMP	Mínimo de 80%			Máximo de 20%



ANEXO 02 À LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19

QUADRO 10 - PARÂMETROS ESPECIAIS EM AIU

PARÂMETROS ESPECIAIS EM AIU (1) (2) (3)	Macrozona	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima (%)	Taxa de Permeabilidade Mínima (%)		Lote Mínimo		Gabarito de altura (m)	Recuos ⁽⁶⁾ (m)		
		Mínimo	Básico	Máximo		Lotes com área ≤ 1.000m ²	Lotes com área > 1.000m ²	Área (m ²)	Frente (m)		Meio de Quadra (m)	Esquina (m)	
NÚCLEOS URBANOS	AIU-1	Macrozona de Urbanização Consolidada e Macrozona de Qualificação da Urbanização	0,15	1 ou 2 ⁽⁸⁾	2,5 ⁽⁴⁾	80	20	30	125	5	A ver, de acordo com a zona ⁽⁵⁾	A ver, de acordo com a zona ⁽⁵⁾	A ver, de acordo com a zona ⁽⁵⁾
	AIU-2 ⁽⁷⁾	Macrozona de Preservação Ambiental em Área Urbana e Macrozona de Contenção da Urbanização	0,15	1 ou 1,5 ⁽⁸⁾	2 ⁽⁴⁾	60	40	40	250	5	A ver, de acordo com a zona ⁽⁵⁾	- / - /2	- / - /2
	AIU-3	Macrozona de Ocupação Periurbana	0,15	1	1,5 ^{(3) (4)}	80 ⁽³⁾	30 ⁽³⁾	60 ⁽³⁾	125 ⁽³⁾	5	A ver, de acordo com a zona ⁽⁵⁾	- / - /2	- / - /2

(1) Demais Parâmetros de Parcelamento e Ocupação do Solo deverão seguir o estabelecido para a respectiva Macrozona - ver Quadros 1 e 2.

(2) Os Parâmetros de Uso do Solo serão definidos no Projeto Urbanístico Específico da AIU.

(3) Com exceção das zonas onde aplica-se a Lei Estadual nº. 15.913/2015 (Lei Específica da APRM-ATC) – ver Quadros 1 e 2.

(4) Possibilidade de distribuição do potencial construtivo adicional total dos lotes resultantes do parcelamento e/ou dos lotes existentes (em áreas onde o Projeto Urbanístico Específico não prever a necessidade de parcelamento) independentemente da limitação dos coeficientes de aproveitamento máximo dos lotes resultantes, observando-se às definições do Projeto Urbanístico Específico.

(5) Conforme definido para zona onde se insere. Em caso de divergências entre os parâmetros, prevalecerá o mais restritivo.

(6) Frente/ Laterais/ Fundo.

(7) Na Macrozona de Preservação Ambiental em Área Urbana, só poderá ser aplicado na Zona de Uso Controlado – ZUC, em áreas onde já haja áreas urbanizadas e quando a AIU prever a criação de parques.

(8) O Coeficiente de Aproveitamento Básico maior poderá ser utilizado caso o projeto atenda todas as condicionantes elencadas no inciso VII, do §3º, do Artigo 84 desta Lei Complementar.

ANEXO 02 À LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19

QUADRO 10A - RELAÇÃO DE AIUs

AIU	Critérios	Descrição
VILA DAS ORQUÍDEAS	III, IV	Área do entorno da Avenida das Orquídeas, com a nova avenida serão previstos diversos empreendimentos, formando um novo bairro.
ECOTIETÊ	I, II, III, IV, V	Área do eixo de crescimento próximo ao Rio Tietê, sendo necessário investimentos em saneamento ambiental, mobilidade e implantação de diferentes serviços e equipamentos públicos de maneira sustentável.
SABAÚNA	I, IV, V	Área histórica e turística que precisa ser qualificada, para alcançar seu potencial, de maneira sustentável, além da ampliação do acesso a serviços municipais através dos Equipamentos Públicos Sociais Itinerantes - EPSI.
TAIAÇUPEBA	I, IV, V	Área histórica e turística localizada na APRM-ATC que precisa ser qualificada, para alcançar seu potencial, de maneira sustentável, além da ampliação do acesso a serviços municipais através dos Equipamentos Públicos Sociais Itinerantes - EPSI.
SÍTIO AEROPORTUÁRIO	IV	Área de implantação do aeródromo em APRM-ATC, que necessita um cuidado em sua implantação devido a fragilidade ambiental do entorno.

Critérios para caracterização em AIU:

- I. Áreas urbanizadas que demandem recuperação, reabilitação ou requalificação para aplicação de programas de desenvolvimento econômico;
- II. Áreas com existência de relevantes concentrações de imóveis não utilizados ou subutilizados;
- III. Áreas com processos de expansão urbana e de mudanças nos padrões de uso e ocupação do solo em larga escala;
- IV. Áreas compatíveis com processos de remodelagem e reestruturação urbana, econômica, social e ambiental;
- V. Áreas com relevantes conjuntos arquitetônicos e urbanísticos com valor histórico e cultural;
- VI. As zonas especiais.

ANEXO 02 À LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19

QUADRO 11 - OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR - FATOR DE PLANEJAMENTO

Território	Macrozona		Fator de Planejamento ⁽¹⁾		
			Uso Residencial	Uso Não Residencial	
Territórios de Qualificação da Urbanização	Macrozona de Urbanização Consolidada	Macrozona de Urbanização Consolidada - demais áreas		1,2	1,3
		Centralidades Consolidadas	Centralidade Centro	0,7	1,3
			Centralidade Estudantes	1,2	1,3
			Centralidade Braz Cubas	1,2	1,3
	Macrozona de Qualificação da Urbanização	Macrozona de Qualificação da Urbanização - demais áreas		0,8	0,7
		Centralidades a Qualificar	Centralidade Jundiapéba	0,6	0,5
			Centralidade Cezar de Souza	0,6	0,5
		Centralidades a Induzir	Kaoru Hiramatsu	0,6	0,5
	Perimetral Sul		0,6	0,5	
	Macrozona de Contenção da Urbanização		1,0	1,0	
Macrozona de Ocupação Periurbana		1,0	0,5		
Territórios de Preservação Ambiental e Rural	Macrozona de Preservação Ambiental em Área Urbana		1,5	1,5	
	Macrozona de Preservação Ambiental em Área Rural		NA	NA	
	Macrozona de Incentivo à Produção Rural em Mananciais		NA	NA	
	Macrozona de Incentivo à Produção Rural		NA	NA	

⁽¹⁾ Para efeito de cálculo do valor da contrapartida da outorga onerosa no imóvel receptor.
NA – Não se aplica.

ANEXO 02 À LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19

QUADRO 12 - OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR - FATOR DE INTERESSE SOCIAL

Categoria de Uso	Uso	Fator de Interesse Social ⁽¹⁾	
Uso Habitacional	Habitação de Interesse Social – HIS	0,0	
	Habitação do Mercado Popular – HMP ⁽²⁾	com área até 50 m ²	0,4
		com área de 51 Até 70m ²	0,6
	Habitação ⁽²⁾	com área até 50 m ²	0,8
		com área de 51 Até 70m ²	0,9
		com área maior que 70m ²	1,0
Uso Institucional	Escolas e Hospitais Públicos	0,0	
	Demais Unidades Públicas de Saúde e Creches	0,0	
	Unidades Administrativas Públicas	0,0	
	Outras Edificações Públicas	0,0	
Entidades Mantenedoras Sem Fins Lucrativos	Templos Religiosos	0,0	
	Hospitais e Clínicas	0,3	
	Universidades	0,3	
	Escolas e Creches	0,3	
	Equipamentos Culturais e Afins	0,3	
Outras Entidades Mantenedoras	Hospitais	0,7	
	Universidades	0,7	
	Escolas e Creches	0,7	
	Equipamentos Culturais e Afins	0,7	
	Edifício Garagem nas Centralidades Centro e Estudantes	0,0	
	Outras Atividades	1,0	
Entidades Privadas de Serviço Social e de Formação Profissional Vinculadas ao Sistema Sindical	Instituições de Cultura, Esporte e Lazer	0,0	
Outros Usos	Em EHIS	0,4	
	Em EHMP	0,6	
	Em outros locais	1,0	

⁽¹⁾ Para efeito de cálculo do valor da contrapartida da outorga onerosa no imóvel receptor.

⁽²⁾ Referente à área privativa da unidade habitacional.

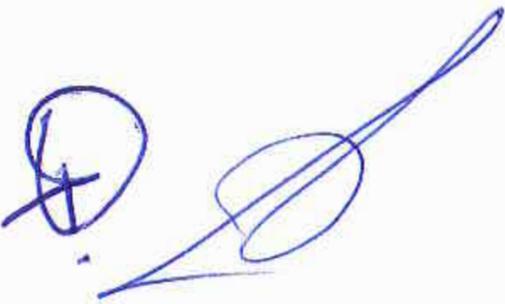
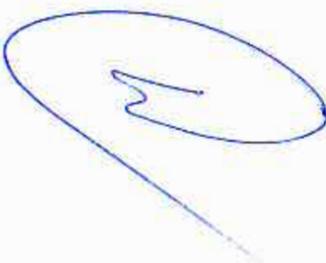
ANEXO 02 À LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19

QUADRO 13 - COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO



Perímetro	1º e 2º anos ⁽¹⁾	3º e 4º anos ⁽¹⁾	5º e 6º anos ⁽¹⁾	A partir do 7º ano ⁽¹⁾
1	2,5	2	1,5	1
2A, 2B e 2C	2,125	1,75	1,375	1

⁽¹⁾ Períodos contados a partir da data de início da vigência da lei.



ANEXO 03 À LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19 - DEFINIÇÕES

Para os efeitos desta lei complementar, as seguintes expressões ficam assim definidas:

Abairramento: é divisão em bairros de acordo com as características físicas, econômicas e sociais do território.

Área Construída Computável: é a soma das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação, que são consideradas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento, nos termos dispostos na legislação pertinente.

Área Construída Total: é a soma das áreas cobertas de todos os pavimentos de uma edificação.

Área Construída Não Computável: é a soma das áreas cobertas de uma edificação não consideradas para o cálculo do coeficiente de aproveitamento, nos termos dispostos na legislação pertinente.

Áreas de Intervenção Urbana: são porções do território de especial interesse para reestruturação, transformação, recuperação e melhoria ambiental de setores urbanos com efeitos positivos na qualidade de vida, no atendimento às necessidades sociais, na efetivação de direitos sociais e/ou no desenvolvimento econômico do Município.

Área de Proteção Ambiental - APA: é uma Unidade de Conservação de Uso Sustentável com área em geral extensa, com certo grau de ocupação humana, dotada de atributos abióticos, bióticos, estéticos ou culturais especialmente importantes para a qualidade de vida e o bem-estar das populações humanas e tem como objetivos básicos proteger a diversidade biológica, disciplinar o processo de ocupação e assegurar a sustentabilidade do uso dos recursos naturais, podendo conter áreas de domínio público e/ou privado.

Assentamentos Precários e Irregulares: são ocupações inseridas em parcelamentos informais ou irregulares, localizadas em áreas urbanas públicas ou privadas, utilizadas predominantemente para fins de moradia, como favelas, núcleos habitacionais, loteamentos irregulares ou clandestinos e conjuntos habitacionais de interesse social não regularizados.

Audiência Pública: é um instituto de participação administrativa aberta a indivíduos e a grupos sociais determinados, visando a legitimidade da ação administrativa, formalmente disciplinada em lei, pela qual se exerce o direito de expor tendências, preferências e opções que podem conduzir o Poder Público a uma decisão de maior aceitação consensual.

Carta Geotécnica do Município: é o documento cartográfico que registra os diferentes compartimentos geológicos e geomorfológicos presentes no Município, qualificando-os quanto aos seus comportamentos geotécnicos e hidrológicos frente ao uso urbano e definindo os critérios técnicos básicos para sua correta ocupação.

ANEXO 03 À LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19 - DEFINIÇÕES - FLS. 2

Carta de Suscetibilidade a Inundações e Movimentos Gravitacionais de Massa: é o documento cartográfico que representa a possibilidade de ocorrência de um determinado evento, relacionado à ocorrência de movimentos gravitacionais de massa e inundações.

Carta de Aptidão à Urbanização: é o documento cartográfico que traduz a capacidade dos terrenos para suportar os diferentes usos e práticas da engenharia e do urbanismo, com o mínimo de impacto possível e com o maior nível de segurança para a população. É entendido como documento estratégico para o crescimento planejado da ocupação adequada do meio físico.

Certidão de Transferência de Potencial Construtivo: consiste no documento que fixa o potencial construtivo equivalente passível de ser transferido para o imóvel receptor, calculado de acordo com o disposto nesta lei complementar.

Certificado de Potencial Adicional de Construção - CEPAC: é uma forma de contrapartida financeira de outorga onerosa do potencial construtivo adicional, alteração de uso e parâmetros urbanísticos, para uso específico nas Operações Urbanas Consorciadas.

Coefficiente de Aproveitamento: é a relação entre a área edificada, excluída a área não computável, e a área do lote, podendo ser: a) básico, que resulta do potencial construtivo gratuito inerente aos lotes e glebas urbanos; b) máximo, que não pode ser ultrapassado; c) mínimo, abaixo do qual o imóvel poderá ser considerado subutilizado.

Conflito Fundiário: é a disputa pela posse ou propriedade de imóvel, decorrente ou não dos eventuais impactos de empreendimentos públicos e privados, envolvendo famílias de baixa renda e grupos sociais vulneráveis que necessitem ou demandem a proteção do Estado na garantia do direito humano à moradia e à cidade.

Contrapartida Financeira: é o valor econômico, correspondente à outorga onerosa de potencial construtivo adicional, a ser pago ao Poder Público pelo proprietário de imóvel, em espécie ou em Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC.

Cota de Garagem Máxima: é a relação entre a soma das áreas destinadas a circulação, manobra, estacionamento de veículos, inclusive para carga e descarga, pessoas com mobilidade reduzida, idosos e visitantes, e o número total de vagas de estacionamento.

Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência: consiste no documento que declara o potencial construtivo passível de ser transferido originado pelo imóvel cedente, calculado de acordo com o disposto nesta lei complementar.

Elementos Vazados: são elementos construtivos de fechamento que permitem a visualização e a passagem de ar e luz em mais de 80% (oitenta por cento) de sua superfície.

ANEXO 03 À LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19 - DEFINIÇÕES - FLS. 3

Empreendimento de Habitação de Interesse Social - EHIS: corresponde a uma edificação ou um conjunto de edificações, destinados total ou parcialmente à Habitação de Interesse Social e outros usos, conforme disposto na legislação específica.

Empreendimento de Habitação de Mercado Popular- EHMP: corresponde a uma edificação ou um conjunto de edificações, destinados a HMP, podendo conter HIS e outros usos, conforme disposto na legislação específica.

Empreendimento em Zona Especial de Interesse Social - EZEIS: é aquele localizado em ZEIS e que contém destinação obrigatória de parte da área construída total para Habitação de Interesse Social (HIS).

Equipamentos Urbanos, Sociais ou Comunitários: são imóveis destinados a serviços públicos de uso coletivo, que integram as políticas públicas de diferentes setores voltados à efetivação e universalização de direitos sociais.

Estação Ecológica: é uma Unidade de Conservação de Proteção Integral, que tem como objetivo a preservação da natureza e a realização de pesquisas científicas.

Fachada Ativa: corresponde à exigência de ocupação da extensão horizontal da fachada por uso não residencial com acesso direto e abertura para o logradouro, a fim de evitar a formação de planos fechados na interface entre as construções e os logradouros, promovendo a dinamização dos passeios públicos.

Habitação de Interesse Social - HIS: é aquela destinada ao atendimento habitacional das famílias de baixa renda, podendo ser de promoção pública ou privada, tendo no máximo um sanitário e uma vaga de garagem, e classificando-se em dois tipos: a) HIS 1: destinada a famílias com renda familiar mensal de até R\$ 2.994,00 (dois mil, novecentos e noventa e quatro reais) ou renda per capita de até R\$ 499,00 (quatrocentos e noventa e nove reais); b) HIS 2: destinada a famílias com renda familiar mensal superior a R\$ 2.994,00 (dois mil, novecentos e noventa e quatro reais) ou R\$ 499,00 (quatrocentos e noventa e nove reais) per capita e igual ou inferior a R\$ 5.988,00 (cinco mil, novecentos e oitenta e oito reais) ou R\$ 998,00 (novecentos e noventa e oito reais) per capita.

Habitação de Mercado Popular - HMP: é aquela destinada ao atendimento habitacional de famílias cuja renda mensal seja superior a R\$ 5.988,00 (cinco mil, novecentos e oitenta e oito reais) e igual ou inferior a R\$ 9.980,00 (nove mil, novecentos e oitenta reais), com até dois sanitários e até uma vaga de garagem, podendo ser de promoção pública ou privada.

Infraestrutura Urbana: corresponde ao conjunto de elementos que estruturam e integram de forma estratégica o território urbano, tais como: abastecimento de água potável; esgotamento sanitário; drenagem; manejo de resíduos sólidos; mobilidade urbana; equipamentos urbanos e sociais; eletrificação e telecomunicações.

ANEXO 03 À LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19 - DEFINIÇÕES - FLS. 4

Macrozona: é uma divisão territorial do Município em áreas homogêneas que orientam o estabelecimento de objetivos específicos de desenvolvimento urbano e a aplicação dos instrumentos jurídico-urbanísticos e ambientais a si adequados, divididas, a partir dos objetivos e estratégias estabelecidas no Plano Diretor.

Moradia digna: é aquela cujos moradores dispõem de segurança na posse do imóvel, com dimensões suficientes para comportar seus habitantes, executada com boa qualidade construtiva, com materiais adequados, ventilação e iluminação suficientes, assentada sobre terreno firme, salubre, seco e livre de contaminações, e dotada de abastecimento de água, coleta de esgoto, fornecimento de energia elétrica, iluminação pública, coleta de resíduos sólidos, trafegabilidade de vias, pavimentação viária, transporte coletivo, equipamentos sociais básicos, entre outros serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas.

Outorga Onerosa: é a concessão, pelo Poder Público, de potencial construtivo adicional acima do resultante da aplicação do Coeficiente de Aproveitamento Básico, até o limite estabelecido pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo, de alteração de uso e parâmetros urbanísticos, mediante pagamento de contrapartida financeira.

Parque Urbano: é a área verde com função ecológica, estética e de lazer, no entanto, com uma extensão maior que as praças e jardins públicos.

Parque Natural Municipal: é uma Unidade de Conservação de Proteção Integral criada pelo Município, correspondente ao Parque Nacional, que tem como objetivo básico a preservação de ecossistemas naturais de grande relevância ecológica e beleza cênica, vedado o uso direto dos recursos naturais e permitida a realização de pesquisas científicas, o desenvolvimento de atividades de educação e interpretação ambiental, de recreação em contato com a natureza e de turismo ecológico.

Plano de Manejo: é o documento técnico que estabelece, com fundamento nos objetivos gerais de uma unidade de conservação, o seu zoneamento e as normas que devem presidir o uso da área e o manejo dos recursos naturais, inclusive a implantação das estruturas físicas necessárias à gestão da unidade.

Plano de Urbanização em ZEIS: é aquele que integra medidas administrativas, jurídicas, urbanísticas e sociais, conforme a complexidade de cada caso, destinadas à regularização dos assentamentos precários e irregulares, visando à titulação de seus ocupantes, o reassentamento, a adequação urbanística, ambiental e administrativa, integrando-os à cidade formal; elaborado pela Prefeitura ou pelos demais legitimados na forma da lei.

Potencial Construtivo: é o produto resultante da multiplicação da área de um lote pelo coeficiente de aproveitamento.

ANEXO 03 À LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19 - DEFINIÇÕES - FLS. 5

Potencial Construtivo Adicional: é o bem jurídico dominical, de titularidade da Prefeitura, com funções urbanísticas e socioambientais, sendo considerado como correspondente à diferença entre o potencial construtivo básico e máximo do lote.

Potencial Construtivo Básico: é o produto resultante da multiplicação da área de um lote pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico fixado para a zona onde está localizado.

Potencial Construtivo Máximo: é o produto resultante da multiplicação da área de um lote pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo fixado para a zona onde está localizado.

Potencial Construtivo Mínimo: é o produto resultante da multiplicação da área de um lote pelo Coeficiente de Aproveitamento Mínimo fixado para a zona onde está localizado.

Potencial Construtivo Utilizado: é o correspondente à área construída computável.

Projeto de Regularização Fundiária: é aquele que integra medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à regularização dos assentamentos precários e irregulares, titulação de seus ocupantes, reassentamentos, adequação urbanística, ambiental e administrativa, integrando-o à cidade formal.

Regularização Fundiária: é o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

Remanescentes de Mata Atlântica: são remanescentes de vegetação nativa de Mata Atlântica no estágio primário e nos estágios secundário inicial, médio e avançado de regeneração, conforme disposto na Lei Federal nº 11.428, de 22 de dezembro de 2006, e suas regulamentações.

Reserva Particular do Patrimônio Natural: é uma categoria de Unidade de Conservação particular criada em área privada, por ato voluntário do proprietário, em caráter perpétuo, instituída pelo Poder Público.

Serviços Ambientais: são benefícios que os ecossistemas prestam à humanidade, sendo classificados em serviços de provisão, serviços de suporte, serviços de regulação e serviços culturais.

Taxa de Ocupação: é a relação percentual entre a área ocupada (área da projeção horizontal) da edificação e a área total do terreno.

ANEXO 03 À LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19 - DEFINIÇÕES - FLS. 6

Taxa de Permeabilidade: é a relação percentual entre a parte permeável do solo, que permite a infiltração de água, livre de qualquer edificação ou revestimento do solo com qualquer material que impeça ou dificulte a absorção das águas de chuva e a área total do terreno.

Transporte Coletivo de Média Capacidade: corresponde aos veículos leves sobre trilhos (VLTs e metrô leves) ou veículos coletivos sobre pneus dispostos em corredores viários segregados ou com operação em faixa exclusiva à esquerda do tráfego geral, com capacidade entre 20.000 e 40.000 passageiros por hora e por sentido.

Transporte Coletivo de Alta Capacidade: corresponde aos veículos coletivos articulados sobre trilhos (metrô e trens urbanos e metropolitanos), com capacidade superior a 60.000 passageiros por hora e por sentido.

Transferência do Direito de Construir: é o instrumento que permite transferir o potencial construtivo não utilizado no lote ou gleba para outros lotes ou glebas.

Unidades de Conservação, definidas pela Lei Federal nº 9.985, de 2000: são espaços territoriais com características naturais relevantes, legalmente instituídos pelo Poder Público, com objetivos de conservação e limites definidos, sob regime especial de administração, aos quais se aplicam garantias adequadas de proteção.

Unidades de Conservação de Proteção Integral: são unidades de conservação cujo objetivo é a manutenção dos ecossistemas livres de alterações causadas por interferência humana, admitido apenas o uso indireto dos seus atributos naturais.

Unidades de Conservação de Uso Sustentável: são unidades de conservação cujo objetivo é compatibilizar a conservação da natureza com uso sustentável de parcela dos seus recursos naturais, sendo admitida presença de moradores e atividades econômicas.

Uso Residencial: é aquele que envolve a moradia de um indivíduo ou grupo de indivíduos.

Uso Não Residencial: é aquele que envolve o desenvolvimento de atividades comerciais, de serviços, industriais e/ou institucionais.

Uso Misto: é aquele que envolve, simultaneamente, no mesmo lote ou na mesma edificação, o uso residencial e o uso não residencial.

Uso Sustentável: é a exploração do ambiente de maneira a garantir a perenidade dos recursos ambientais renováveis e dos processos ecológicos, mantendo a biodiversidade e os demais atributos ecológicos, de forma socialmente justa e economicamente viável.

Zona de Amortecimento: é o entorno de uma unidade de conservação, onde as atividades humanas estão sujeitas a normas e restrições específicas, com o propósito de minimizar os impactos negativos sobre a unidade.

ANEXO 03 À LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19 - DEFINIÇÕES - FLS. 7

Zonas Especiais: são porções do território, situadas em qualquer macrozona do Município que, por suas características ou atributos específicos, são objeto de regulação urbanística de maior detalhamento no Plano Diretor e expressas por intermédio de demarcação de perímetros, associada a caracterização urbanística específica e definição de objetivos, diretrizes e vocações próprias, podendo conter parâmetros urbanísticos distintos dos estabelecidos pelo macrozoneamento.



ANEXO 04 À LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19 - SIGLAS

AIU	Área de Intervenção Urbana
APA	Área de Proteção Ambiental
APA-VRT	Área de Proteção Ambiental da Várzea do Rio Tietê
APP	Área de Preservação Permanente
APRM-ATC	Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais do Alto Tietê Cabeceiras
ART	Anotação de Responsabilidade Técnica
CEPAC	Certificado de Potencial Adicional de Construção
CETESB	Companhia Ambiental do Estado de São Paulo
COMPHAP	Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural, Artístico e Paisagístico
CONAMA	Conselho Nacional do Meio Ambiente
CPTM	Companhia Paulista de Trens Metropolitanos
CRF	Certidão de Regularização Fundiária
EHIS	Empreendimento de Habitação de Interesse Social
EHMP	Empreendimento de Habitação de Mercado Popular
EIA	Estudo de Impacto Ambiental
EIV	Estudo de Impacto de Vizinhança
EPSI	Equipamentos Públicos Sociais Itinerantes
EZEIS	Empreendimentos em ZEIS
FAT	Fundo de Amparo ao Trabalhador

ANEXO 04 À LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19 - SIGLAS - FLS. 2

FGTS	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
FII	Fundo de Investimento Imobiliário
FIP	Fundo de Investimento em Participações
FMDUS	Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável
FMHIS	Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social
FMMA	Fundo Municipal do Meio Ambiente
FNHIS	Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social
HIS	Habitação de Interesse Social
HMP	Habitação de Mercado Popular
IPCA	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo
IPTU	Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana
MCU	Macrozona de Contenção da Urbanização
MIPR	Macrozona de Incentivo à Produção Rural
MIPRM	Macrozona de Incentivo à Produção Rural em Mananciais
MOP	Macrozona de Ocupação Periurbana
MPAAR	Macrozona de Preservação Ambiental em Área Rural
MPAAU	Macrozona de Preservação Ambiental em Área Urbana
MQU	Macrozona de Qualificação da Urbanização
MUC	Macrozona de Urbanização Consolidada
OODC	Outorga Onerosa do Direito de Construir
OUC	Operações Urbanas Consorciadas
PDPA	Plano de Desenvolvimento e Proteção Ambiental
PEUC	Parcelamento, Edificação e Uso Compulsórios



ANEXO 04 À LEI COMPLEMENTAR Nº 150/19 - SIGLAS - FLS. 3

PGV	Planta Genérica de Valores
PIU	Programa de Intervenções Urbanas
PMHIS	Plano Municipal de Habitação de Interesse Social
PUE	Projetos Urbanísticos Específicos
RIMA	Relatório de Impacto sobre o Meio Ambiente
RIV	Relatório de Impacto de Vizinhança
RMSP	Região Metropolitana de São Paulo
RPPN	Reserva Particular do Patrimônio Natural
RRT	Registro de Responsabilidade Técnica
SEMAE	Serviço Municipal de Águas e Esgotos de Mogi das Cruzes
SIUM	Sistema de Informações Urbanas Municipais
SNHIS	Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social
SNUC	Sistema Nacional de Unidades de Conservação
SPAT	Sistema Produtor do Alto Tietê
TACA	Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta Ambiental
TACC	Termo de Ajustamento de Conduta Cultural
TCA	Termo de Compromisso Ambiental
TDC	Transferência do Direito de Construir
UCPI	Unidades de Conservação de Proteção Integral
UCUS	Unidade de Conservação de Uso Sustentável
ZEDE	Zonas Especiais de Desenvolvimento Econômico
ZEIA	Zonas Especiais de Interesse Ambiental
ZEIS	Zonas Especiais de Interesse Social
ZUPI	Zona de Uso Predominantemente Industrial

