

*Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes*LEI Nº 3.361, DE 14 DE NOVEMBRO DE 1988

(Dispõe sobre alterações parciais das Leis nºs 2.683, de 16 de agosto de 1982, 2.775 e 2.776, de 06 de dezembro de 1983 e 3.046, de 11 de setembro de 1986, e dá outras providências).

O PREFEITO MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES,
FAÇO SABER QUE A CAMARA MUNICIPAL DECRETA

E EU PROMULGO A SEGUINTE LEI:

ARTIGO 1º - O conceito de Área ocupada (Ao) previsto no anexo I da Lei nº 2.683/82, passa a ter a seguinte redação: "(Ao) área de projeção, em plano horizontal, das áreas construídas de todas as edificações existentes em um lote, excetuadas todas aquelas abaixo do nível mais alto terreno e/ou apresentando tetos de cobertura situados até 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) acima deste nível".

ARTIGO 2º - Nos cruzamentos dos alinhamentos de gradis deverão ser previstas curvas de concordância com raio de 9,00m (nove metros), ressalvados aqueles provenientes de loteamentos existentes antes da vigência desta Lei, que poderão ser concordados com as curvas de raios especificados nos respectivos projetos, e na falta destes, deverão ser adotadas para concordância, curvas com raio mínimo de 6,00m (seis metros).

PARÁGRAFO 1º - Na área central delimitada no item 5.1.4.5.b6, do Anexo V da Lei nº 2.683/82, as curvas de concordância deverão ser respeitadas pelo menos no pavimento térreo, onde os raios poderão ser inferiores, admitindo-se o mínimo de 3,00m (três metros).

PARÁGRAFO 2º - Na área mencionada, no Parágrafo anterior, poderão ser previstos cantos chanfrados, desde que sejam respeitadas as linhas de desenvolvimento das curvas dos raios definidos.

PARÁGRAFO 3º - Nos cruzamentos que apresentarem AC490º, as disposições deste artigo poderão sofrer alterações ficando a critério do órgão técnico da Prefeitura a definição das respectivas curvas de concordância.



Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes

LEI Nº 3.361/88 - FLS. 02

PARÁGRAFO 4º - Quando um imóvel se localizar em ZC-1 na confluência de dois "calçadões", poderá ser dispensada a exigência do raio de concordância, e quando se localizar na confluência de uma via pública aberta ao trânsito de veículos e um "calçadão", esta exigência também poderá ser dispensada, desde que a edificação seja recuada de no mínimo 1,20 (um metro e vinte centímetros) do alinhamento da via aberta ao trânsito, pelo menos no pavimento térreo.

ARTIGO 3º - O Parágrafo 2º do Artigo 52 da Lei nº 2.683/82 passa a ter a seguinte redação: Quando o limite da zona estiver situado no eixo de uma via de circulação, as unidades imobiliárias lindadeiras e confrontantes à mesma poderão ser enquadradas na zona de menor restrição, até profundidades não superiores a 50m (cinquenta metros) medidos e traçados paralelamente aos alinhamentos do respectivo logradouro público; as áreas excedentes se enquadrarão na zona em que estiverem situadas e deverão apresentar dimensões iguais ou superiores às fixadas no anexo X.

ARTIGO 4º - Nas Tabelas IV.3, IV.4 e IV.5 do anexo IV da Lei nº 2.683/82, ficam suprimidas as especificações relativas aos postes (m²) correspondentes aos empreendimentos de edificação /instalações móveis.

ARTIGO 5º - As restrições quanto aos recuos, aplicáveis às edificações, previstas no anexo V da Lei nº 2.683/82, ficam alteradas na seguinte forma:

5.1.4.3. - Quanto aos recuos:

Os recuos e afastamentos previstos nesta Lei serão considerados área "non edificandi", excetuando-se os seguintes casos:

1. Edículas residenciais: Poderão se localizar nos recuos de fundo e/ou laterais, mantendo-se os recuos previstos em relação às vias públicas, desde que sejam observadas distâncias mínimas de 2,00m (dois metros) dos corpos principais.



Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes

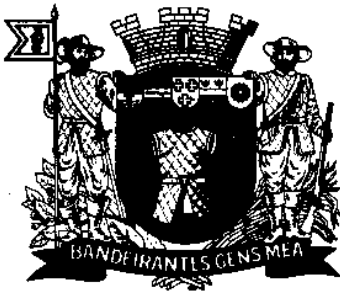
LEI Nº 3.361/88 - FLS. 03

2. Abrigos: Serão permitidos construções de abrigos para guarda de veículos, em pré dios residenciais, nos recuos frontais e/ou laterais não edificantes, voltados para via pública, executados com quaisquer tipos de materiais e abertos, no mínimo, em dois dos seus lados. Para gozar dos benefícios deste item, o interes sado deverá assinar "TERMO DE COMPROMISSO" isentando a Prefeitura Municipal de qualquer indenização pela remoção de tais abrigos, em caso de alargamento de via pública.

2.1 - Quando os abrigos forem executados em estrutura de madeira e telhas, dependerão somente de "ALVARÁS DE REFORMA", sendo observadas as demais disposições contidas neste item.

3. Os locais cobertos para estacionamento ou guarda de veículos, quando em sub-solo, constituindo um ou mais pavimentos enter rados, poderão ocupar toda a área de terreno, excluído a área de afastamento mínimo frontal.

4. Nas edificações existentes que estejam em desconformidade com esta Lei em rela ção dos afastamentos, poderão ser efetuadas ampliações tanto na horizontal como na vertical, seguindo-se os alinhamentos locais definidos pelas faces externas das paredes de tais edificações, desde que os recuos se enquadrem nos mínimos fixados pelo Código de Edificações específico.



Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes

LEI Nº 3.361/88 - FLS. 04

co adotado pela Municipalidade, caso contrário deverão ser previstos recuos de forma que venham ser compatíveis pelo menos com esses mínimos; nas partes frontais, acima do 2º pavimento, deverão ser previstos os recuos fixados no anexo X.

5. Nas testadas de quadra que apresentem mais de 80% (oitenta por cento) de sua extensão ocupada por edificações no alinhamento da via (excluídos os abrigos para automóveis), será tolerada a ocupação do recuo de frente por edificação com o máximo de 02 (dois) pavimentos; acima do 2º pavimento deverão ser previstos os recuos fixados no anexo X.
6. Nas testadas de quadra que apresentem mais de 80% (oitenta por cento) de sua extensão ocupada por edificações (excluídos os abrigos para automóveis) cujos recuos frontais estejam inferiores aos previstos no anexo X, serão tolerados para novas edificações, até o 2º pavimento, o menor recuo dentre elas, observando-se o mínimo de 2,00m (dois metros); acima do 2º pavimento deverão ser previstos os recuos fixados no anexo X.
7. Os recuos de frente e lateral dos postos de serviços poderão ser ocupados por cobertura, destinada a abrigar pedestres, veículos e equipamentos desde que aberta em toda extensão dos alinhamentos dos logradouros e tais recuos sejam utilizados para a colocação de elementos estruturais.



Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes

LEI Nº 3.361/88 - FLS. 05

turais de apoio.

8. Nas edificações em que houver venda de ingressos, as bilheterias terão seus guichês afastados no mínimo 4,00m (quatro metros) do alinhamento de gradil.
9. As edificações em lotes com profundidade inferior a 20,00m (vinte metros) e localizados em ZR-1 (zona residencial exclusiva de baixa densidade) ficam isentas do recuo de fundo.
10. As portarias e guaritas, em quaisquer edificações, poderão se localizar nas faixas definidas pelos recuos frontais obrigatórios, desde que sejam compostas no máximo por um compartimento para permanência e um sanitário, e perfazendo um total de área de construção não superior a 15,00m².
11. As cabines de força, em quaisquer edificações, poderão se localizar nas faixas definidas pelos recuos frontais ou laterais obrigatórios, desde que devidamente justificada essa necessidade.
12. Para as áreas compreendidas dentro do perímetro descrito no anexo V, item 5.1.4.5, subitem b.6, as edificações poderão ser construídas junto aos alinhamentos das vias públicas.

PARÁGRAFO 1º - Observadas as demais restrições, nenhuma das hipóteses previstas neste Artigo constituirá direito a inscrição ou sequer diminuição do número de vagas mínimas para estacionamento ou guarda de veículos.

ARTIGO 6º - As restrições aos estacionamentos e garagens, aplicáveis às edificações, previstas no anexo V da Lei nº 2.683/82, ficam alteradas na seguinte forma:

5.1.4.5 - Quanto aos estacionamentos e garagens:



Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes

LEI Nº 3.361/88 - FLS. 06

- a. A área ou número de vagas mínimas obrigatórias destinadas a estacionamento ou guarda de veículos por tipo de edificação deverão atender às exigências da Tabela V-3, constante desta Lei.
 - a1. A fração do parâmetro é computada de modo que, quando o valor encontrado para o número de vagas apresentar parte fracionária, estará computada como uma vaga;
 - a2. Aplica-se inclusive para a primeira vaga, de modo que é exigida uma vaga mesmo quando o valor encontrado para o número de vagas for inferior à unidade.
- b. Estão isentas de obrigatoriedade da existência de locais para estacionamento ou guarda de veículos:
 - b1. As edificações residenciais unifamiliares em lotes situados em logradouros cujo "grade" seja em escadaria;
 - b2. As edificações residenciais unifamiliares em lotes internos de vilas em que os acessos às mesmas, pelo logradouro, tenham largura inferior a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).
 - b3. As edificações residenciais familiares e comerciais e de serviços em lotes existentes que tenham testada igual ou inferior a 6,00m (seis metros);
 - b4. As edificações comerciais e de serviços e as partes de edificações ali



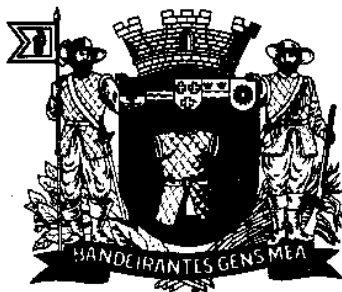
Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes

LEI Nº 3.361/88 - FLS. 07

tas com tais usos apresentado área de construção não superior a 500,00m² (quinhentos metros quadrados) em lotes que tenham testadas superiores a 6,00m (seis metros), até o máximo de 10,00m (dez metros).

- b5. As edificações localizadas em imóveis fazendo testadas exclusivamente para logradouros públicos utilizados como calçadas.
- b6. As edificações para fins comerciais e de serviços em ZC-1, que estejam situadas dentro do perímetro das vias abaixo mencionadas:

"Inicia na intersecção da cerca da da RFFSA com a Rua Prof. Olegário Paiva, segue pelo alinhamento da mesma até encontrar o alinhamento da Rua Major Pinheiro Franco, deflete a esquerda e segue até encontrar o alinhamento da Rua Dom Antonio Candido de Alvarenga, deflete a direita e segue pelo alinhamento da mesma até encontrar o alinhamento da Rua Senador Dantas, deflete a direita e segue pelo alinhamento da mesma até encontrar o alinhamento da Rua São João, deflete a esquerda e segue pelo alinhamento da mesma até encontrar o alinhamento da Rua 1ª de Setembro, deflete à direita e segue pelo alinhamento da mesma até encontrar o alinhamento da Rua Major Arouche de Toledo, deflete a esquerda e segue pelo alinhamento da mesma até encontrar o alinhamento da Rua Ipiranga, deflete à direita e segue pelo alinhamento da mesma até encontrar o alinhamento da Rua Pres. Campos Salles, deflete à direita



Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes

LEI Nº 3.361/88 - FLS. 08

e segue pelo alinhamento da mesma até encontrar a cerca da RFFSA, deflete à direita e segue ao longo da RFFSA até encontrar o alinhamento da Rua Prof. Olegário Paiva, que deu origem à presente descrição".

- c. A exigência de atendimento ao número de vagas para veículos se aplica às transformações de uso em edificações existantes quando ocorrer reformas de área.
- d. Não havendo disponibilidade de área de terreno edificado, o espaço destinado ao estacionamento, poderá localizar-se em outro imóvel, à distância máxima de 200m (duzentos metros), mediante vinculação deste espaço com a edificação objeto do projeto proposto.
- e. As áreas de estacionamento ou garagem deverão atender às seguintes dimensões:
 - e1. Cada vaga terá no mínimo 2,30m x 4,50m, exceto para residência unifamiliar que deverá ter 2,50m x 4,80m.
 - e2. Os corredores de circulação terão a largura da faixa de acordo com o ângulo da curva:
ÂNGULO DA CURVA - até 45° acima de 45°
LARGURA DA FAIXA - 3,00m 5,00m
- f. Os locais para estacionamento de veículos compreenderão as áreas efetivamente ocupadas pelos veículos estacionados (vagas) e aquelas destinadas a manobras e circulação horizontais internas.
- f1. As plantas baixas dos locais para estacionamento ou guarda de veículos,



Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes

LEI Nº 3.361/88 - FLS. 09

deverão indicar os elementos construtivos (colunas, paredes, etc) que possam impedir, prejudicar ou congestionar o estacionamento e a circulação dos veículos.

g. Acessos a estacionamentos e garagens:

- g1. Deverão obedecer às exigências de largura e quantidade expressas na Tabela V-4 deste anexo.
- g2. Não poderão se localizar no raio de concordância na confluência de duas vias.
- g3. Os acessos a edifício-garagem deverão contar com uma área de acumulação que permita o estacionamento eventual de 5% (cinco por cento) do total da garagem; a área de circulação de veículos não será computada como área de acumulação.

ARTIGO 7º - Fica alterado o número mínimo de vagas destinadas ao estacionamento ou guarda de veículos referentes à Base Abastecimento, indicada na Tabela V-3 do anexo V da Lei nº 2.683/82, na seguinte forma:

1. CENTRAL DE ABASTECIMENTO - 1 vaga para 35m² de AC ou Ocupada.
2. SUPERMERCADO, HIPERMERCADO, MERCADO - 1 vaga para 35m² de AC ou Ocupada.

ARTIGO 8º - Ficam alterados, exclusivamente no que se refere aos corredores de uso, os critérios para enquadramento e delimitação desse tipo de área sujeita a regime específico estabelecidos no anexo VI da Lei nº 2.683/82, ficando na seguinte forma:

5. CORREDORES DE USO

- Critérios para enquadramento:

5.1. Existência de via pública que:

- 5.1.1. Tenha uma extensão mínima de (cem metros).

100m



Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes

LEI Nº 3.361/88 - FLS. 10

5.1.2. Comporte, ao longo de sua extensão, pelo menos 50% (cinquenta por cento) dos lotes contendo edificações, abrangendo, nesse caso, ambos os lados da via.

- Critérios para delimitação:

5.1. Integrarão os corredores de Uso Múltiplo (REM), todas as áreas lindeiras a eles, contidas até distâncias máximas de 50,00m (cinquenta metros) medidas e traçadas paralelamente aos alinhamentos dos logradouros; nos casos em que os lotes existentes se estenderem além dos limites definidos pelas distâncias de 50,00m (cinquenta metros), na forma exposta, as partes excedentes de tais limites não integrarão os corredores de Uso, mas sim as zonas de uso lindeiras onde se situarem, passando a elas ficarem sujeitas às respectivas restrições de uso e de ocupação.

5.2. Também, integrarão os Corredores de Uso Múltiplo (REM) os imóveis que se localizarem nas vias de aceleração e desaceleração das rodovias enquadradas a esse regime específico.

ARTIGO 9º - As Tabelas X-1, compostas das folhas 01 e 03 do anexo X da Lei nº 2.683/82, das folhas 02, 04 e 05 do anexo X das Leis nºs 2.775/83 e 2.776/83, e do anexo X da Lei nº 3.046/86, e a Tabela X2 das Leis nºs 2.775/83 e 2.776/83, ficam substituídas respectivamente pelas tabelas X-1 e X-2 que fazem parte integrante da presente Lei.

ARTIGO 10 - O anexo VII da Lei nº 2.683/82, composto das folhas 01 a 04, fica substituído pelo anexo VII composto das folhas 01 a 04 que faz parte integrante da presente Lei.

ARTIGO 11 - Os conjuntos habitacionais de interesse social elaborados por entidades públicas de administração direta ou indireta, ou por estas delegadas a entidades privadas, poderão ser implantados



Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes

LEI Nº 3.361/88 - FLS. 11

em quaisquer áreas do Município, independentemente de localização zonal.

PARÁGRAFO 1º - Um conjunto habitacional deverá ser enquadrado como de interesse social por Ato do Executivo, após estudo técnico do projeto elaborado e verificação de que o mesmo atende aos critérios MÍNIMOS constantes no código específico de edificações e aos aspectos sociais e característicos que envolvem um empreendimento dirigido por esta finalidade.

PARÁGRAFO 2º - Uma vez enquadrado como de interesse social, por Ato do Executivo, um conjunto habitacional será dotado de regime próprio para o ordenamento do uso e ocupação do solo, prevalecendo esse regime sobre o da zona ou zonas em que a respectiva área estiver originariamente compreendida.

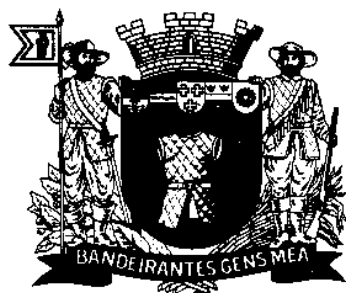
ARTIGO 12 - Através de Ato do Executivo poderão ser revistas as tabelas que compõem o anexo X, que acompanham esta Lei, alterando-se, no que couber, as restrições respectivas, após prévio exame e armazenamento de informações básicas da evolução do processo de ordenamento do uso e ocupação do solo do Município que justifiquem a adequação, a fim de assegurar às atividades e empreendimentos públicos e privados, condições coerentes de programação e implantação.

ARTIGO 13 - Fazem parte integrante da presente Lei, as Plantas US/1074/88, na escala 1:20.000 e US/1074/1/88, US/1074/2/88, US/1074/3/88, US/1074/4/88, US/1074/5/88, US/1074/6/88, US/1074/7/88, US/1074/8/88, US/1074/9/88, US/1074/10/88, US/1074/11/88, US/1074/12/88, US/1074/13/88, US/1074/14/88, US/1074/15/88, US/1074/16/88, US/1074/17/88, US/1074/18/88 e US/1074/19/88, na escala 1:10.000, contendo a representação especial das normas de ordenamento do uso e ocupação do solo.

ARTIGO 14 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES, em
14 de novembro de 1988, 428ª da Fundação da Cidade de Mogi das Cruzes.

ANTONIO CARLOS MACHADO TEIXEIRA
Prefeito Municipal



Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes

LEI Nº 3.361/88 - FLS. 12

Registrada na Secretaria Municipal de Administração - Departamento Administrativo e publicada no Quadro de Editais da Portaria Municipal em 14 de novembro de 1988.