



Projeto de Lei No 194/66

PREFEITURA MUNICIPAL
- DE -
MOGI DAS CRUZES

ALTERADA PELA LEI N.º 1758/68

CÓPIA

-:- LEI Nº 1.630, DE 27 DE DEZEMBRO DE 1.966 -:-

(Aprova o Plano Diretor de Mogi das Cruzes e dá outras providências)

CARLOS ALBERTO LOPES, PREFEITO MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei,

FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL DECRETA E EU PROMUIGO A SEGUINTE LEI:

Capítulo I

Das Disposições Preliminares

Artigo 1º - Fica aprovado o Plano Diretor de Mogi das Cruzes, consubstanciado nas diretrizes e proposições desta lei.

§ 1º - As diretrizes e proposições referem-se ao desenvolvimento urbano global, ao uso do solo, à circulação, aos equipamentos básicos, aos equipamentos sociais e à paisagem urbana.

§ 2º - O relatório, plantas e quadros, constantes do Plano Diretor aprovado pela Comissão Municipal de Planejamento, em 5 de novembro de 1966, são considerados elementos elucidativos da presente lei.

Artigo 2º - O Plano Diretor consubstancia a política a ser impressa às atividades públicas e particulares, pelo Poder Municipal, visando a atingir os objetivos da comunidade, nos próximos 25 anos.

§ 1º - A adequação das atividades públicas ao Plano Diretor será realizada permanentemente pela Comissão Municipal de Planejamento e pelo Escritório Técnico do Plano Diretor, de acordo com a Lei Municipal nº 1.591, de 2 de setembro de 1.966.

§ 2º - As atividades particulares serão orientadas pelos dispositivos da presente lei e das leis complementares de zoneamento e loteamento, sob a supervisão da Comissão Municipal de Planejamento e do Escritório Técnico do Plano Diretor, de acordo com a Lei Municipal nº 1.591, de 2 de setembro de 1.966.

Capítulo II

Das Diretrizes e Proposições Básicas

Artigo 3º - Os principais objetivos estabelecidos pelo Plano para o desenvolvimento do Município de Mogi das Cruzes nos próximos 25 anos são:



Lei nº 1.630/66 continuação (fls. 2)

I - Consolidar a posição de Mogi das Cruzes como centro industrial, comercial, cultural e recreacional, bem como centro agrícola e avícola na região metropolitana de São Paulo.

II - Auxiliar o desenvolvimento equilibrado da metrópole paulistana, dentro do seu território e no âmbito de sua competência, como parte de um planejamento global, necessário para toda a região.

III - Assegurar uma estrutura viária básica capaz de suportar a expansão metropolitana na área municipal.

IV - Proporcionar uma estrutura urbana adequada ao crescimento demográfico previsto.

V - Proporcionar a todos os bairros os equipamentos básicos e sociais indispensáveis a uma vida saudável para a população.

VI - Proporcionar aos aglomerados urbanos de Sabauna e Taiapuêba os equipamentos indispensáveis ao desempenho de suas funções de centros distritais.

VII - Preservar e valorizar os aspectos característicos da paisagem mogiana.

Artigo 4º - Ficam estabelecidas as seguintes proposições básicas, para a consecução dos objetivos previstos no artigo anterior:

I - Estruturação linear do aglomerado urbano, de Mogi das Cruzes compreendendo os distritos da sede, de Braz Cubas e de Junilapêba, em faixas - aproximadamente paralelas ao longo do rio Tietê, na seguinte ordem, de norte a sul:

- a) faixa residencial de baixa densidade à margem direita, entre o rio Tietê e a Serra do Itapeti;
- b) faixa de usos diversos - industrial, comercial, residencial de alta densidade e recreacional - à margem esquerda do Tietê, - entre o rio e o leito da Estrada de Ferro Central do Brasil;
- c) faixa comercial e residencial de alta densidade ao sul do leito da Estrada de Ferro Central do Brasil.
- d) faixa residencial de densidade média e baixa, ao sul da faixa anterior;
- e) faixa industrial à margem direita do Tietê à leste da cidade, - entre o rio e Engenheiro César de Souza;



Lei nº 1.630/66

continuação

(fls. 3)

f) faixa residencial de média e baixa densidade em Engenheiro César de Sousa.

II - Criação e implantação de conjunto arquitetônico de caráter monumental, reunindo as funções de centro civil, cultural e social, estações ferroviária e rodoviária, centro esportivo e parte da cidade, aproveitando a grande curva do rio Tietê, que passa da direção norte-sul para a direção leste-oeste.

III - Estímulo à construção vertical na zona comercial de Mogi das Cruzes, visando à liberação do solo, e estímulo à formação de centros comerciais distritais em Braz Cubas e Jundiapéba.

IV - Organização das áreas residenciais em setores polarizados em torno de centros comerciais e sociais, providos de equipamentos de ensino e recreação, dimensionados de acordo com a população prevista.

V - Delimitação precisa de áreas para uso industrial ao longo do rio Tietê e da EFCB. Previsão de áreas industriais futuras junto ao Anel Ferroviário Metropolitano, e à ferrovia para São Sebastião.

VI - Manutenção da EFCB como via de transporte rápido para a metrópole de São Paulo, e das três estações já existentes - Jundiapéba, - Braz Cubas, o Engenheiro César de Sousa. Transferência da estação de Mogi das Cruzes para o conjunto arquitetônico referido no item II deste artigo.

VII - Hierarquização das vias de circulação rodoviária separando inteiramente o tráfego regional do tráfego urbano e local.

VIII - Estruturação dos aglomerados urbanos de Sabaúna e Taiaçupeba em função da zona rural sob sua influência.

IX - Preservação e reserva dos fundos de vale no sentido de solucionar os problemas sanitários da região do alto Tietê, em colaboração com as autoridades estaduais.

X - Delimitação de áreas não edificáveis a fim de implantar áreas verdes de recreação ativa e passiva, junto ao aglomerado urbano de Mogi das Cruzes, Braz Cubas e Jundiapéba e criação de horto floresta, na Serra do Itapetí.

Capítulo III Do Uso do Solo

Artigo 52 - Para os efeitos desta lei, e das leis de Zoneamento e Loteamento, o território municipal fica subdividido em áreas urbanas, áreas de expansão urbana e áreas rurais, definidas do seguinte modo:



Lei nº 1.630/66 continuação (fls. 4)

I - Área urbana é aquela compreendida pelo perímetro fixado por lei, considerando as edificações e os serviços públicos existentes de -- acôrdo com a Lei Orgânica dos Municípios.

II - Área de expansão urbana é aquela prevista como urbana no prazo considerado pelo Plano Diretor.

III - Área rural é a área restante do município.

Artigo 6º - A delimitação precisa da área de expansão urbana será fixada pelo Escritório Técnico do Plano Diretor e aprovada pela Comissão Municipal de Planejamento.

§ único - Provisoriamente, até que o Escritório Técnico do Plano Diretor proponha a delimitação mais precisa, será considerada área de expansão urbana aquela abrangida pela planta básica do Plano Diretor, compreendida nos seguintes limites: a oeste, o rio Taiaçupeba desde o cruzamento perimetral rodoviário sul até o rio Tietê, divisa com o município de Suzano; ao norte, uma linha imaginária que segue paralela ao rio Tietê, a uma distância de 800 m, até o ribeirão Botujuru, em seguida, a nordeste, pelo prolongamento da linha imaginária anterior até encontrar a estrada Rio-São Paulo, no limite do loteamento do Botujuru; a leste, uma linha imaginária que liga o ponto mais próximo do loteamento do Botujuru com o ponto extremo do loteamento, Vila Nova Aparecida em Engenheiro César de Souza e dêsse ponto por uma linha imaginária até o cruzamento da estrada de Salesópolis com a perimetral rodoviária sul prevista pelo Plano Diretor; ao sul, pela perimetral rodoviária sul, até o cruzamento do rio Taiaçupeba, onde se iniciou o perímetro.

Seção I

Do Zoneamento

Artigo 7º - O uso do solo em todo o território municipal obedecerá ao disposto nesta lei, e na Lei de Zoneamento, que dividirá a área do município em zonas, e fixará para cada uma delas os usos permitidos e permitíveis, e as normas e padrões quanto a área dos lotes, os índices de aproveitamento e ocupação, os recuos de frente, de fundo e laterais, e outras exigências.

Artigo 8º - De acôrdo com as diretrizes e proposições mencionadas no artigo 4º desta Lei e apresentadas na planta básica do Plano Diretor, a área de expansão urbana fica subdividida em zonas residenciais, zonas comerciais, zonas industriais e zonas de uso especial.

Artigo 9º - As zonas residenciais serão pelo menos, de três



Lei nº 1.630/66

continuação

(fls. 5)

tipos, segundo as densidades previstas:

I - Zona residencial de alta densidade: 200 a 300 habitantes por hectare.

II - Zona residencial de média densidade: 100 a 200 habitantes por hectare.

III - Zona residencial de baixa densidade: 50 a 100 habitantes por hectare.

Artigo 10 - As zonas residenciais serão organizadas em setores cuja população final estará compreendida entre 3.000 e 8.000 habitantes, e cuja maior dimensão não deverá exceder de 1.000 metros.

Artigo 11 - As zonas comerciais serão de três tipos fundamentais:

I - Zona comercial central, no distrito de Mogi das Cruzes.

II - Zona comercial distrital, em Braz Cubas e Jundiapéba.

III - Centros de comércio local, em cada um dos setores residenciais.

IV - Zona de comércio atacadista, junto à zona comercial principal de Mogi das Cruzes.

Artigo 12 - A localização e dimensionamento dos centros de comércio local, destinados a servir aos setores residenciais, deverão obedecer às seguintes normas:

I - O tamanho dos centros de comércio local deverá ser proporcional à população a servir dentro de um raio de 500 a 1.000 metros.

II - A localização desses centros deverá obedecer às tendências naturais, nas unidades já em formação.

III - A construção em conjunto das lojas comerciais para serviços dos bairros deverá ser estimulada.

Artigo 13 - Na especificação dos tipos indústrias permitidos e permissíveis em cada uma das zonas industriais, será estimulado o agrupamento dos estabelecimentos de características semelhantes e graus de nocividade aproximados, visando a facilitar as medidas de proteção das zonas residenciais e comerciais próximas.

Artigo 14 - As zonas de uso especial são de três tipos fundamentais:

I - Áreas reservadas para a formação de parques recreacionais de uso público.

II - Áreas de uso privado consideradas de proteção paisagística.

III - Áreas de usos institucionais e destinados aos serviços



Lei nº 1.630/66 continuação (fls. 6)

públicos.

Seção II

Dos Loteamentos

Artigo 15 - A abertura de qualquer via ou logradouro público em todo o território municipal, deverá obedecer às normas deste Plano Diretor, e à Lei de Loteamentos, e dependerá sempre de prévia aprovação da Prefeitura, por seus órgão competentes.

Artigo 16 - Todo o loteamento para fins urbanos, em todo o território municipal deverá obedecer à Lei de Loteamento e dependerá de -- prévia aprovação da Prefeitura por seus órgãos competentes.

§ 1º - Nenhuma obra será permitida em loteamentos para fins urbanos antes da devida aprovação pela Prefeitura Municipal.

§ 2º - As obras de loteamento que se iniciaram ou se concluíram sem a aprovação da Prefeitura, ficam sujeitas a interdição administrativa e demolição, sem prejuízo das demais cominações legais.

Artigo 17 - A Lei de Loteamento estabelecerá a área percentual de terreno a ser doado à Prefeitura para a instalação de serviços públicos, além de fixar dispositivos sobre o tamanho dos lotes, largura das vias, rampas máximas e outros.

Seção III

Da Edificação

Artigo 18 - Nenhuma edificação, reforma, demolição ou obra de qualquer espécie, poderá ser feita sem prévio licenciamento pelos órgãos competentes da Prefeitura.

§ 1º - O projetos deverão ser elaboradas de acôrdo com as diretrizes e proposições do Plano Diretor e com as normas regulamentares de edificações da Prefeitura Municipal.

§ 2º - As edificações, reformas, demolições ou obras de -- qualquer espécie, em execução ou executadas em desacôrdo com as diretrizes e proposições do Plano Diretor, ou com as normas de edificação ficarão sujeitas a embargo administrativo.

Artigo 19 - As normas de edificações estabelecerão as condições de elaboração dos projetos, de acôrdo com as diretrizes e proposições deste Plano Diretor.

Capítulo IV

Do Sistema Viário



Lei nº 1.630/66

continuação

(fls. 7)

Artigo 20 - O sistema viário determinado por este Plano Diretor compreende a seguinte hierarquia de vias:

- I - Vias regionais
- II - Vias de conexão regional
- III - Vias principais
- IV - Vias preferenciais
- V - Vias de distribuição
- VI - Vias locais
- VII - Vias de pedestres
- VIII - Estradas rurais

Artigo 21 - As principais características das vias das categorias estabelecidas são fixadas pelo quadro que acompanha a presente Lei.

Artigo 22 - As vias regionais previstas por este Plano são as seguintes:

I - Avenida Marginal do rio Tietê de acordo com o projeto de retificação desse rio e com as características determinadas pelas autoridades estaduais.

II - Grande anel rodoviário metropolitano, cujo traçado e características técnicas serão fixadas pelo DER.

III - Perimetral rodoviário sul, estrada em projeto pelo DER, que deverá atingir Salesópolis, saindo do vale do ribeirão Aricanduva, no município de São Paulo - Diretriz de Paraitinga.



Lei Nº 1.630/66

continuação

(fls. 8)

CATEGORIA	DENOMINAÇÃO	CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS	FAIXA DE DOMÍNIO (m)			RECUO OBRIGATÓRIO (m)	ACESSO
			Desejável	Mínimo	Trechos excepcionais		
I	Vias regionais	Trajetos de longa distância entre regiões ou municípios. Alta velocidade.	80	80	-	10	Somente em pontos predeterminados
II	Vias de conexão regional	Trajetos médios. Acesso às cidades. Velocidades altas e médias	80	50	28 ou 33	6	Somente em pontos predeterminados.
III	Vias principais	Tráfego urbano de longa distância. Velocidades médias.	33	28	22	variável	Livre
IV	Vias preferenciais	Tráfego entre setores urbanos. Velocidades médias e baixas	...	16	-	variável	Livre
V	Vias de distrib.	Acesso aos setores urbanos. Tráfego lento	...	14	-	variável	Livre
VI	Vias locais	Acesso às propriedades urbanas	...	9	-	variável	Livre
VII	Vias Pedestres	Uso exclusivo de pedestres.	...	4	-	4	Vedado a veículos
VIII	Estradas rurais	Acesso às propriedades rurais	33	16	-	15	Livre



Lei nº 1.630/66

continuação (fls. 9)

Artigo 23 - As vias de conexão regional previstas são as seguintes:

I - A antiga via São Paulo-Rio, cujo traçado o Plano propõe ser desviado para junto da EFOB desde a divisa entre os municípios de Susano e Mogi das Cruzes até o cruzamento da ferrovia no ponto de encontro com a outra via de conexão regional, a Via Dutra-Taiapuêba, que tangencia o centro comercial principal, também proposto pelo Plano.

II - A via de conexão Via Dutra-Taiapuêba, que atravessa a cidade, tangenciando o centro principal.

III - A via de conexão entre a av. Marginal do Tietê e o sul do Município, atravessando a cidade pelo vale do rio Jundiá.

IV - A via de conexão entre a av. Marginal do Tietê e Bertiooga, no Litoral, constante do Plano Rodoviário Estadual.

Artigo 24 - Na categoria de vias principais, são previstas:

I - A avenida Itapetí, entre a Marginal e a Serra do Itapetí, espinha dorsal da área de baixa densidade à margem direita do rio Tietê.

II - A avenida Francisco Ferreira Lopes, atual estrada Rio - São Paulo, a ser transformada progressivamente em via comercial para os distritos de Jundiapuêba e Braz Cubas.

III - A via de ligação Mogi-Engenheiro César de Souza, prolongamento da avenida Tenente Luiz Marcondes dos Santos.

IV - A perimetral do centro comercial da cidade, desde a via de conexão Via Dutra-Taiapuêba, até a antiga São Paulo-Rio, aproveitando as ruas existentes, av. Plínio Ribeiro, rua Ipiranga, rua Cel. Cardoso Siqueira e av. Antonio de Almeida, cujo prolongamento projetado tangencia o centro principal da cidade e alcança a antiga São Paulo-Rio.

V - Via Marginal ao córrego dos Canudos desde via de conexão regional São Paulo-Rio até a perimetral urbana limite sul da cidade.

VI - A av. Altino Arantes de ligação entre Jundiapuêba e o Hospital Santo Ângelo.

VII - A avenida perimetral urbana, limite sul da cidade, desde o grande anel rodoviário metropolitano até a avenida Industrial de Engenheiro César de Souza.

VIII - A avenida Industrial de Engenheiro César de Souza e de ligação entre a av. Marginal do Tietê e a avenida Itapetí.

Artigo 25 - As vias preferenciais são aquelas que servem de separação entre os setores residenciais previstos.



Lei nº 1.630/66

continuação

(fls.19)

Artigo 26 - O traçado aproximado das vias regionais, de conexão regional, principais e preferenciais, fica estabelecido pela planta básica do Plano Diretor.

§ 1º - O traçado definitivo das vias mencionadas neste artigo será fixado pelo Escritório Técnico do Plano Diretor, de acordo com as autoridades federais e estaduais, nos casos pertinentes.

§ 2º - Enquanto não for fixado o traçado definitivo das vias mencionadas neste artigo, as construções de qualquer natureza deverão obedecer aos recuos mínimos fixados no quadro do artigo 21 desta lei.

Artigo 27 - As vias de distribuição e vias locais constituirão as vias de acesso às propriedades internas aos setores urbanos.

§ único - Nas vias de distribuição e vias locais dos setores residenciais, não será permitida a circulação de veículos de transporte coletivo.

Artigo 28 - As ruas e avenidas existentes serão progressivamente classificadas pelo Escritório Técnico do Plano Diretor em uma das categorias fixadas no quadro do artigo 21 desta lei.

Capítulo V

Dos Equipamentos Urbanos

Artigo 29 - Para garantir o escoamento superficial das águas pluviais e a implantação das redes de esgotos em toda a área de expansão urbana, ficam proibidas as edificações na faixa ao longo dos fundos de vale e talvegues, cuja largura mínima fixada é proporcional à área das bacias hidrográficas contribuintes, segundo o quadro seguinte:

ÁREA DA BACIA HIDROGRÁFICA (ha)	FAIXA SANITÁRIA (m)	FAIXA PARA VIA PÚBLICA (m)	FAIXA TOTAL NÃO EDIFICÁVEL (m)
Até 50	4	-	4
50 a 100	6	9	15
100 a 200	12	16	28
200 a 500	14	16	30
500 a 1.000	17	16	33
1.000 a 2.000	23	22	45
2.000 a 10.000	37	22	59
10.000 a 25.000	60	22	82
25.000 ou mais	70	30	100



Lei nº 1.630/66

continuação

(fls. 10)

§ 1º - Na faixa não edificável não estão computados os recuos das edificações.

§ 2º - No caso de não ser necessária a via pública, o Escritório Técnico do Plano Diretor poderá restringir a exigência apenas à faixa sanitária prevista.

Artigo 30 - Fica vedado a qualquer pessoa física ou jurídica, o lançamento de quaisquer resíduos, direta ou indiretamente nos cursos d'água, lagoas e tanques do município, sem a prévia autorização do órgão competente da Prefeitura, que regulamentará os tipos adequados de tratamento para cada caso.

Artigo 31 - Todo o projeto ou execução de equipamento ou serviço público deverá ser realizado obedecendo às diretrizes e proposições deste Plano.

Artigo 32 - Em cada setor residencial será reservada uma área mínima de 15.000 m² para a implantação de escola primária, parque infantil e recreação passiva.

Artigo 33 - A localização das unidades escolares, parques infantis, unidades sanitárias, jardins e parques de recreação, bem como outros equipamentos, deverá ser realizada conjuntamente, a fim de fomentar a criação de centros sociais comunitários.

Artigo 34 - A praças de esporte, os parques e jardins públicos e todas as áreas verdes da cidade deverão assegurar uma área mínima por habitante de 10 m².

Capítulo VI

Da paisagem Urbana

Artigo 35 - Visando à preservação e valorização da paisagem mogiana, bem como dos elementos históricos e tradicionais da comunidade, este Plano prevê a fixação de determinadas glebas, bosques e jardins, especificados na planta básica do Plano, bem como edifícios, logradouros públicos e outros locais, como áreas de proteção paisagística sujeitas a regulamentação especial.

Artigo 36 - Para as áreas de proteção paisagística, poderão ser estabelecidas as seguintes medidas:

- a) convênio com o Serviço de Patrimônio Histórico da União, visando o tombamento de edificações ou logradouro;
- b) restrição administrativa ao uso das propriedades vizinhas tais como recuos, limitação de altura e outras normas de



Lei nº 1.630/66 continuação (fls.12)

- c) estímulos tributários para usos e atividades adequadas;
- d) penalidades pelo não cumprimento das medidas que regulamentarem a preservação dessas áreas.

Capítulo VII

Disposições Gerais e Transitórias

Artigo 37 - O município atualizará e adaptará suas normas administrativas e tributárias de maneira a oriar incentivos para a boa execução deste Plano, e o agravamento de tributos e penalidades para os usos desconformes com as diretrizes e proposições aprovadas.

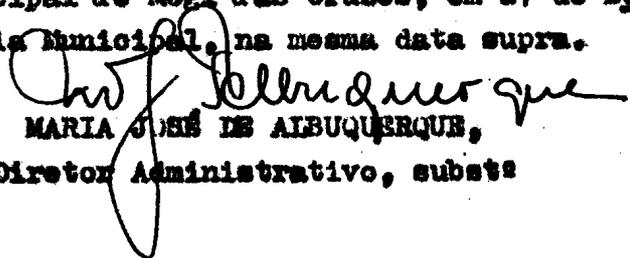
Artigo 38 - Qualquer alteração ou emenda a este Plano Diretor, só poderá ser efetuada por lei, mediante prévio parecer técnico favorável da Comissão Municipal do Planejamento.

Artigo 39 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES, em 27 de Dezembro de 1.966, 406ª da Fundação da Cidade de Mogi das Cruzes.


CARLOS ALBERTO LOPES

Registrada no Departamento Administrativo - Serviço de Expediente e Pessoal da Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes, em 27 de Dezembro de 1.966 e publicada na Portaria Municipal, na mesma data supra.


MARIA JOSÉ DE ALBUQUERQUE,
Diretor Administrativo, substs