

MINUTA DE ANTEPROJETO DE LEI Nº X.XXX, DE XX DE XXXXXX DE 2023

Dispõe sobre o Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo no 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:

TÍTULO I **DO ORDENAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO**

CAPÍTULO I **DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º A presente lei constitui instrumento de planejamento municipal que tem por objetivo ordenar a função social da propriedade urbana, em observância da Lei Complementar nº 150, de 26 de dezembro de 2019 - Plano Diretor do Município de Mogi das Cruzes e no artigo 158 da Lei Orgânica do Município de Mogi das Cruzes, nos termos dos artigos 2º e 4º, inciso III, alínea “b” da Lei Federal nº 10.257, de 10 de junho de 2001 - Estatuto da Cidade.

Art. 2º As normas estabelecidas nesta lei promovem o atendimento e aplicabilidade das disposições previstas na Lei Complementar nº 150, de 26 de dezembro de 2019, que institui o Plano Diretor do Município de Mogi das Cruzes, especialmente o constante no Capítulo III do Título II, e consideram a demais legislação municipal, estadual e federal aplicáveis, tendo como objetivos:

I – a indução, promoção e controle pelo Executivo Municipal do desenvolvimento da cidade a partir das diretrizes de desenvolvimento e política urbana estabelecidas no Plano Diretor, contribuindo para a qualidade de vida dos habitantes;

II – o estímulo à requalificação de imóveis de interesse cultural e histórico, especialmente da área central do Município, proporcionando sua ocupação por usos e atividades adequados às suas características e ao seu entorno;

III – a promoção da composição de conjuntos urbanos que privilegiem articulação entre espaço público e espaço privado, estimulando-se a manutenção de espaços abertos para fruição pública ao nível das vias;

IV – o 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, viabilizando-se a convivência entre usos residenciais e não residenciais;

V – o estímulo ao comércio e aos serviços locais, proporcionando sua integração ao entorno com implantação de fachadas ativas;

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

VII – o estabelecimento de parâmetros urbanísticos, inclusive mediante compensações urbanísticas, para a destinação de áreas de estacionamento de veículos, considerando a política de desenvolvimento urbano prevista no Plano Diretor;



VIII – a diminuição ou eliminação das situações de conflitos entre os usos impactantes e sua vizinhança, especialmente no tocante às atividades ou empreendimentos classificados como polos geradores de tráfego ou geradores de impacto de vizinhança;

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

X – a fixação de padrões de uso e ocupação compatíveis com as diretrizes de desenvolvimento econômico sustentável na zona rural, em especial as relacionadas às cadeias produtivas da agricultura e do turismo rural sustentável;

XI – a instalação de usos não residenciais compatíveis com o tecido urbano existente, de impacto estritamente local e atendendo as legislações ambientais vigentes, nos núcleos urbanos envolvidos por áreas dos Territórios de Preservação Ambiental e Rural;

XII – a compatibilização entre a regulação do parcelamento, uso e ocupação do solo local e estadual nas áreas em que há incidência de ambas;

XIII – a harmonização da 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, proporcionando a adequada transição entre tal parametrização e o zoneamento do entorno;

XIV – o estímulo à colaboração e participação do setor privado na ampliação do sistema viário e do Sistema de Áreas Verdes e de Lazer, instalação de usos mistos no mesmo lote e produção de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social - EHIS e Empreendimentos de Habitação de Mercado Popular - EHMP;

XV – a compatibilização entre as atividades mineradoras e a necessidade de preservação ambiental;

XVI – a manutenção e ampliação das áreas industriais do Município, compatibilizando suas atividades com o entorno;

XVII – a promoção do ordenamento do território e dos processos de urbanização de forma a realizar a prevenção e a gestão dos riscos de desastres;

XVIII – a adequada parametrização do parcelamento, uso e ocupação do solo de modo a proporcionar o desenvolvimento urbano adequado e sustentável;

XIX – a promoção do direito à fruição da paisagem, natural e construída, especialmente combatendo-se a poluição visual e incorporando-se a paisagem urbana como critério de composição do sistema edificado no estabelecimento das características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação de lotes.

Art. 3º Os dispositivos contidos nesta lei aplicam-se a todo Município de Mogi das Cruzes, incluindo as áreas urbanas e áreas rurais delimitadas na Lei Complementar nº 150, de 26 de dezembro de 2019 - Plano Diretor do Município de Mogi das Cruzes.

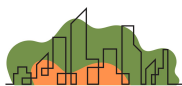
Art. 4º São partes integrantes desta lei:

I – Anexo 01 - Glossário;

II – Anexo 02 - Mapas:

a) Mapa 01 - Zoneamento Municipal - escala 1:45.000;

b) Mapa 02 - Eixos de Dinamização Urbana - EDUs - escala 1:45.000;



III – Anexo 03 - Relação dos Eixos de Dinamização Urbana - EDUs:

- a) Tabela I - Eixo de Dinamização Urbana 1 - EDU 1;
- b) Tabela II - Eixo de Dinamização Urbana 2 - EDU 2;
- c) Tabela III - Eixo de Dinamização Urbana 3 - EDU 3;
- d) Tabela IV - Eixo de Dinamização Urbana 4 - EDU 4;

IV – Anexo 04 - Lista das Atividades Econômicas:

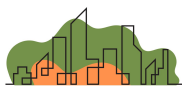
- a) Tabela I - Atividades Econômicas, Níveis de Incomodidade e Permissões de Usos nas Zonas Rurais;

V – Anexo 05 - Reenquadramento do Nível de Incomodidade:

- a) Tabela I - Medidas Mitigadoras a Serem Adotadas para Reenquadramento do Nível de Incomodidade;

VI - Anexo 06 – Parâmetros de Ocupação e Permissão de Uso segundo Zoneamento Municipal e Eixos de Dinamização Urbana - EDUs:

- a) Tabela I - ZC (Zona Central);
- b) Tabela II - ZOP1 e ZOP2 (Zona de Ocupação Preferencial 1 e 2);
- c) Tabela III - ZOP3 (Zona de Ocupação Preferencial 3);
- d) Tabela IV - ZDU1 (Zona de Desenvolvimento Urbano 1);
- e) Tabela V - ZDU2 (Zona de Desenvolvimento Urbano 2);
- f) Tabela VI - ZUPI1 e ZUPI2 (Zona de Uso Predominantemente Industrial 1 e 2);
- g) Tabela VII - ZTUR1 e ZTUR2 (Zona de Transição Urbano Rural 1 e 2);
- h) Tabela VIII - ZPAS11 e ZPAS12 (Zona de Proteção Ambiental da Serra do Itapeti 1 e 2);
- i) Tabela IX - ZPAS13 e ZPAS14 (Zona de Proteção Ambiental da Serra do Itapeti 3 e 4);
- j) Tabela X - ZPAS15 (Zona de Proteção Ambiental da Serra do Itapeti 5);
- k) Tabela XI - ZPART1 e ZPART2 (Zona de Proteção Ambiental do Rio Tietê 1 e 2);
- l) Tabela XII - ZPART3 e ZPART4 (Zona de Proteção Ambiental do Rio Tietê 3 e 4);
- m) Tabela XIII - ZPART5 e ZPART6 (Zona de Proteção Ambiental do Rio Tietê 5 e 6);
- n) Tabela XIV - ZPAM1 e ZPAM2 (Zona de Proteção Ambiental dos Mananciais 1 e 2);
- o) Tabela XV - ZPAM3 e ZPAM4 (Zona de Proteção Ambiental dos Mananciais 3 e 4);



- p) Tabela XVI - ZPAM5 e ZPAM6 (Zona de Proteção Ambiental dos Mananciais 5 e 6);
- q) Tabela XVII - ZRU1 e ZRU2 (Zona Rural 1 e 2);
- r) Tabela XVIII - ZRU3 (Zona Rural 3);

VII - Anexo 07 - Parâmetros de Ocupação e Permissão de Uso segundo Zoneamento Especial:

- a) Tabela I - ZEDE-1 e ZEDE-2 (Zona Especial de Desenvolvimento Econômico 1 e 2);
- b) Tabela II - ZEDE-3 e ZEDE-4 (Zona Especial de Desenvolvimento Econômico 3 e 4);
- c) Tabela III - ZEIS-1A e ZEIS-1B (Zona Especial de Interesse Social 1A e 1B);
- d) Tabela IV - ZEIS-2A e ZEIS-2B (Zona Especial de Interesse Social 2A e 2B);
- e) Tabela V - ZEIA-1 e ZEIA-2 (Zona Especial de Interesse Ambiental 1 e 2);
- f) Tabela VI - ZEIA-3 e ZEIA-4 (Zona Especial de Interesse Ambiental 3 e 4);
- g) Tabela VII - Centralidades Consolidadas (Centro, Estudantes e Braz Cubas);
- h) Tabela VIII - Centralidades à Qualificar (Jundiapéba e Cezar de Souza);
- i) Tabela IX - Centralidades à Induzir (Kaoru Hiramatsu e Perimetral Sul);
- j) Tabela X - Áreas de Intervenção Urbana (AIU-1, AIU-2 e AIU-3).

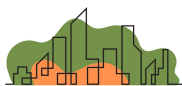
VIII – Anexo 08 - Áreas Construídas Não Computáveis para Cálculo do Coeficiente de Aproveitamento - CA:

- a) Tabela I - Áreas não computáveis conforme § 2º, incisos I a VII - Artigo 84 - Plano Diretor;
- b) Tabela II - Áreas não computáveis conforme § 3º, incisos I a VIII - Artigo 84 - Plano Diretor.

Parágrafo único. A consulta do Macrozoneamento, Zoneamento Municipal, Zoneamento Especial, Parâmetros de Ocupação e Permissão de Uso poderá ser feita por intermédio de consulta à rede mundial de computadores, na plataforma de geoprocessamento municipal, disponibilizada e atualizada no sítio eletrônico da Prefeitura do Município de Mogi das Cruzes.

Art. 5º As normas dispostas nesta lei são de ordem pública e interesse social, e deverão ser observadas, obrigatoriamente, nos seguintes casos:

- I – na concessão dos alvarás de licenças edilícias, nos termos da legislação pertinente;
- II – na concessão das certidões pertinentes ao uso e ocupação do solo;
- III – na concessão dos alvarás de funcionamento de atividades urbanas e rurais;
- IV – na execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes a edificações de qualquer natureza;
- V – na urbanização e reurbanização de áreas;



VI – no uso, ocupação e parcelamento do solo urbano e rural.

CAPÍTULO II DOS CONCEITOS

Art. 6º O ordenamento de que trata a presente lei será efetuado com base na conformação da propriedade urbanística realizada pelo Município, proporcionando o controle dos empreendimentos e atividades realizados em seu território por agentes públicos e privados.

Art. 7º Os conceitos constantes do Anexo 01 - Glossário são parte integrante desta lei, e serão utilizados em sua interpretação e na compreensão de seus dispositivos.

CAPÍTULO III DA DIVISÃO TERRITORIAL

Art. 8º O território de Mogi das Cruzes é dividido, para efeito de ordenamento do uso, ocupação e parcelamento do solo, tributação, referência informática e estatística, nas seguintes categorias de áreas:

I – áreas urbanas;

II – áreas rurais.

Art. 9º A Divisão territorial, urbana e rural do Município de Mogi das Cruzes é a constante do Mapa 02 - Perímetro Urbano e Rural, do Anexo 01 - Relação de Mapas, da Lei Complementar nº 150, de 26 de dezembro de 2019 - Plano Diretor do Município de Mogi das Cruzes, podendo ser consultada na plataforma de geoprocessamento municipal, disponibilizada e atualizada no sítio eletrônico da Prefeitura do Município de Mogi das Cruzes.

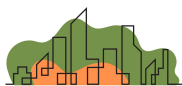
Seção I Das Áreas Urbanas

Art. 10. As áreas urbanas correspondem às porções do território já urbanizadas e àquelas passíveis de urbanização nos termos da lei, onde o Poder Público e suas delegatárias estão autorizados a atender, no âmbito de seus planos vigentes, às demandas de obras e serviços necessários para as atividades urbanas nelas permitidas.

Art. 11. As áreas urbanas, segundo sua forma de distribuição espacial no território, subdividem-se nas seguintes categorias:

I – áreas urbanas contínuas que compreendem as áreas definidas pelo perímetro urbano, urbanizadas ou não, distribuídas de forma contínua nos Distritos de Jundiapéba, de Braz Cubas, da Sede, de Cezar de Souza, de Sabaúna, Cocuera, Alto Parateí e Taboão;

II – áreas urbanas dispersas que constituem os núcleos urbanos sedes dos Distritos de Quatinga, de Taiapuêba e de Biritiba-Ussu, abrangendo ainda as nucleações urbanas esparsas denominadas Jardim 09 de Julho e Aeródromo, no Distrito de Jundiapéba; Bairros de Pindorama e de Barroso, no Distrito de Quatinga; nucleações urbanas do Jardim



Vieira e das Chácaras Guanabara, no Distrito do Taboão, nucleações urbanas da Aroeira e de São Sebastião, no Distrito de Taiaçupeba; e Bairro Manoel Ferreira, no Distrito de Biritiba-Ussu.

§ 1º As áreas urbanas do Município de Mogi das Cruzes estão delimitadas no **Mapa 02** - Perímetro Urbano e Rural, do Anexo 01 - Relação de Mapas, da Lei Complementar nº 150, de 26 de dezembro de 2019 - Plano Diretor do Município de Mogi das Cruzes, podendo ser consultado na rede mundial de computadores, na plataforma de geoprocessamento municipal, disponibilizada e atualizada no sítio eletrônico da Prefeitura do Município de Mogi das Cruzes.

§ 2º Nas áreas urbanas, o Poder Executivo poderá aprovar novos loteamentos para fins urbanos, bem como novas urbanizações que não impliquem loteamento prévio.

Seção II Das Áreas Rurais

Art. 12. São consideradas áreas rurais as destinadas predominantemente a atividades econômicas não urbanas.

§ 1º Nas áreas rurais admitir-se-ão imóveis e parcelamentos do solo destinados a atividades rurais, desde que respeitados os módulos rurais fixados pela legislação em vigência.

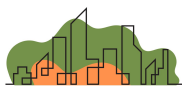
§ 2º Nas áreas rurais:

I – serão admitidas atividades econômicas que estejam listadas no Anexo 04 - Lista das Atividades Econômicas, Tabela I - Atividades Econômicas, Níveis de Incomodidade e Permissões de Usos nas Zonas Rurais, identificadas na coluna “Atividades - AR”, colunas “Zona Rural” e/ou “EDU-4” como “UP - Uso Permitido” e as atividades identificadas como “PC - Uso Permitido Condicionado”, estas últimas condicionadas a análise e permissão de uso pela Secretaria de Agricultura;

II – não serão admitidas as atividades econômicas que estejam listadas no Anexo 04 - Lista das Atividades Econômicas, Tabela I - Atividades Econômicas, Níveis de Incomodidade e Permissões de Usos nas Zonas Rurais, identificadas na coluna “Atividades - AR”, colunas “Zona Rural” e/ou “EDU-4” como “NP - Não Permitido” e as atividades identificadas como “AP - Atividade Proibida”.

§ 3º As construções realizadas na zona rural atenderão aos parâmetros de ocupação previstos nas legislações federal e estadual, devendo ser realizadas mediante projeto elaborado com responsabilidade técnica-profissional.

§ 4º A aprovação de qualquer atividade não residencial permitida por esta lei em edificação instalada em zona rural dependerá de apresentação da responsabilidade técnica pelo seu projeto e execução, e de sua adequação ao Código de Obras do Município de Mogi das Cruzes.



Art. 13. A conversão de qualquer extensão de área rural em área urbana dependerá de seu enquadramento como Área de Intervenção Urbana - AIU, e determinará a inserção da área do seu perímetro na Macrozona de Contenção da Urbanização.

Parágrafo único. O enquadramento de qualquer extensão de Área Rural como Área de Intervenção Urbana deverá atender as disposições pertinentes contidas na Lei Complementar nº 150, de 26 de dezembro de 2019, que trata do Plano Diretor do Município de Mogi das Cruzes e requererá:

I – emissão de pareceres das Secretarias de Urbanismo, de Agricultura e Abastecimento, Meio Ambiente e Proteção Animal, de Mobilidade Urbana, de Infraestrutura Urbana, de Finanças e das autarquias e concessionárias de serviços de infraestrutura, quando for o caso;

II – atendimento integral ao disposto no artigo 42-B da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade);

III – realização de, no mínimo, 02 (duas) audiências públicas;

IV – aprovação do enquadramento como AIU, por intermédio de lei complementar.

CAPÍTULO IV DA BASE DE INFORMAÇÕES

Art. 14. Para efeitos de divulgação, fiscalização, exame e aprovação de projetos e pedidos de licença para a realização de obras para empreendimentos e funcionamento de atividades sujeitas às normas desta lei, o Poder Executivo poderá mandar copiar, reproduzir, imprimir e veicular as pranchas descritas nos incisos do artigo 4º desta lei, observando-se, rigorosamente, a fidelidade com o original sob custódia da Secretaria de Urbanismo.

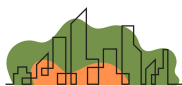
§ 1º As pranchas reproduzidas deverão, sempre e necessariamente, conter o seguinte texto: “Esta planta é cópia fiel do mapeamento oficial de ordenamento do uso e ocupação do solo do Município de Mogi das Cruzes - SP”.

§ 2º É facultado ao Poder Executivo mandar reproduzir, imprimir e veicular plantas indicativas e de referência das plantas oficiais de ordenamento do uso e ocupação do solo, em meio digital ou analógico, em escalas reduzidas ou ampliadas, devendo tais plantas conter texto elucidativo de que não são cópias fiéis das plantas oficiais.

TÍTULO II DOS ELEMENTOS TERRITORIAIS

CAPÍTULO I DO MACROZONEAMENTO

Art. 15. O Macrozoneamento de Mogi das Cruzes foi instituído pela Lei Complementar nº 150, de 26 de dezembro de 2019 - Plano Diretor do Município de Mogi das Cruzes, e fixa as regras fundamentais de ordenamento de seu território, por meio de delimitação de unidades físico-territoriais de planejamento e gestão, e definindo as áreas



adensáveis de acordo com a capacidade de infraestrutura e as características dos ambientes natural e construído.

Art. 16. O Macrozoneamento subdivide o território em dois conjuntos a seguir discriminados:

I – Territórios de Qualificação da Urbanização, localizados na Zona Urbana, divididos nas seguintes Macrozonas:

- a) Macrozona de Urbanização Consolidada, indicada nos mapas com a letra “A”, após a sigla de identificação dos nomes das zonas;
- b) Macrozona de Qualificação da Urbanização, indicada nos mapas com a letra “B”, após a sigla de identificação dos nomes das zonas;
- c) Macrozona de Contenção da Urbanização, indicada nos mapas com a letra “C”, após a sigla de identificação dos nomes das zonas;
- d) Macrozona de Ocupação Periurbana, indicada nos mapas com a letra “D”, após a sigla de identificação dos nomes das zonas;

II – Territórios de Preservação Ambiental e Rural, localizados tanto na Zona Rural como na Zona Urbana, divididos nas seguintes Macrozonas:

- a) Macrozona de Preservação Ambiental em Área Urbana, indicada nos mapas com a letra “E”, após a sigla de identificação dos nomes das zonas;
- b) Macrozona de Preservação Ambiental em Área Rural;
- c) Macrozona de Incentivo à Produção Rural em Mananciais;
- d) Macrozona de Incentivo à Produção Rural.

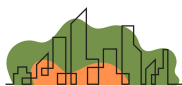
Art. 17. As Macrozonas aludidas no artigo 16 desta lei adotarão os parâmetros gerais de ocupação e de parcelamento estabelecidos no Anexo 02 à Lei Complementar nº 150, de 26 de dezembro de 2019 - Plano Diretor do Município de Mogi das Cruzes.

Parágrafo único. A representação espacial das Macrozonas é a definida no Mapa 01 – Macrozoneamento - Macrozonas, do Anexo 01 – Relação de Mapas, da Lei Complementar nº 150, de 26 de dezembro de 2019 - Plano Diretor do Município de Mogi das Cruzes, e a consulta à mesma poderá ser feita por intermédio da rede mundial de computadores, na plataforma de geoprocessamento municipal, disponibilizada e atualizada no sítio eletrônico da Prefeitura do Município de Mogi das Cruzes.

CAPÍTULO II DO ZONEAMENTO ESPECIAL

Art. 18. O Zoneamento Especial foi instituído pela Lei Complementar nº 150, de 26 de dezembro de 2019 - Plano Diretor do Município de Mogi das Cruzes e compreende as áreas que exigem tratamento específico na definição de parâmetros reguladores de ordenamento do uso, ocupação e parcelamento do solo urbano de Mogi das Cruzes.

Art. 19. O Zoneamento Especial é constituído pelas seguintes zonas especiais:



- I** – Centralidades;
- II** – Zona Especial de Interesse Social - ZEIS;
- III** – Zona Especial de Desenvolvimento Econômico - ZEDE;
- IV** – Zona Especial de Interesse Ambiental - ZEIA.

Art. 20. Os parâmetros reguladores de ordenamento do uso e da ocupação do solo estão definidos no Anexo 07 - Parâmetros de Ocupação e Permissão de Uso segundo Zoneamento Especial.

Seção I Das Centralidades

Art. 21. As áreas enquadradas como Centralidades são as porções do território que possuem ou nas quais se pretende 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.

Art. 22. As Centralidades, dadas as suas características específicas e localização, se subdividem da seguinte forma:

I – Centralidades Consolidadas, localizadas na Macrozona de Urbanização Consolidada, e que contam com presença significativa de infraestrutura urbana e equipamentos, especialmente de transporte coletivo, a saber:

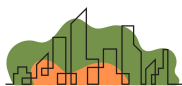
- a)** Centralidade Centro;
- b)** Centralidade Estudantes;
- c)** Centralidade Braz Cubas;

II – Centralidades a Qualificar, localizadas na Macrozona de Qualificação da Urbanização, e que se caracterizam pela presença incipiente de atividades comerciais e de serviços, com infraestruturas de transporte coletivo implantadas ou em projeto, a saber:

- a)** Centralidade Jundiapéba;
- b)** Centralidade Cezar de Souza;

III – Centralidades a Induzir, localizadas ao longo da expansão prevista da perimetral viária ao sul da mancha urbana principal, na Macrozona de Qualificação da Urbanização, e que se caracterizam pelo processo de urbanização em curso, marcado principalmente pelo parcelamento do solo, com predomínio de usos residenciais multifamiliares, em tecido urbano fragmentado e desconexo, a saber:

- a)** Centralidade Kaoru Hiramatsu;
- b)** Centralidade Perimetral Sul.



Art. 23. Os parâmetros de ocupação, permissões de usos e parcelamento do solo para as áreas enquadradas como Centralidades estão definidos no Anexo 07 - Parâmetros de Ocupação e Permissão de Uso segundo Zoneamento Especial, Tabela VII - Centralidades Consolidadas, Tabela VIII - Centralidades à Qualificar e Tabela IX - Centralidades à Induzir, parte integrante desta lei.

Parágrafo único. As representações espaciais das zonas especiais Centralidades são as definidas no Mapa 05 – Centralidades, do Anexo 01 – Relação de Mapas, da Lei Complementar nº 150, de 26 de dezembro de 2019 - Plano Diretor do Município de Mogi das Cruzes, e a consulta à mesma poderá ser feita por intermédio da rede mundial de computadores, na plataforma de geoprocessamento municipal, disponibilizada e atualizada no sítio eletrônico da Prefeitura do Município de Mogi das Cruzes.

Seção II

Das Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS

Art. 24. As áreas enquadradas como Zona Especial de Interesse Social têm como objetivo a promoção e a regularização fundiária e urbanística dos assentamentos habitacionais precários e existentes, localizados em áreas públicas ou privadas, urbanas ou rurais, bem como o desenvolvimento de programas habitacionais de interesse social que incluem provisão de moradias para a população de baixa renda, nos termos do artigo 31 e seguintes da Lei Complementar nº 150, de 26 de dezembro de 2019 - Plano Diretor do Município de Mogi das Cruzes.

Art. 25. As Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS são classificadas em:

I – Zona Especial de Interesse Social 1 - ZEIS-1, subdivididas em:

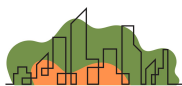
- a)** Zona Especial de Interesse Social 1A - ZEIS-1A;
- b)** Zona Especial de Interesse Social 1B - ZEIS-1B;

II – Zona Especial de Interesse Social 2 - ZEIS-2, subdivididas em:

- a)** ZEIS 2-A;
- b)** ZEIS 2-B.

Art. 26. Novas Zonas Especiais de Interesse Social poderão ser criadas pelo Plano Municipal de Habitação de Interesse Social - PMHIS, consoante o que dispõe o §1º do artigo 32 da Lei Complementar nº 150, de 26 de dezembro de 2019 - Plano Diretor do Município de Mogi das Cruzes, bem como pela observância dos procedimentos nele constantes.

Art. 27. As Zonas Especiais de Interesse Social de que trata esta Subseção foram demarcadas pela Lei Complementar nº 150, de 26 de dezembro de 2019 - Plano Diretor do Município de Cruzes no Mapa 06 e disciplinadas, no tocante ao seu aproveitamento, no



Anexo 07, Quadro 06 - Parâmetros Especiais em ZEIS da Lei Complementar nº 150, de 26 de dezembro de 2019.

Parágrafo único. A representação espacial das Zonas Especiais de Interesse Social é a definida no Mapa 06 – ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social, do Anexo 01 – Relação de Mapas, da Lei Complementar nº 150, de 26 de dezembro de 2019 - Plano Diretor do Município de Mogi das Cruzes, e a consulta à mesma poderá ser feita por intermédio da rede mundial de computadores, na plataforma de geoprocessamento municipal, disponibilizada e atualizada no sítio eletrônico da Prefeitura do Município de Mogi das Cruzes.

Subseção I **Das Zonas Especiais de Interesse Social 1 - ZEIS-1**

Art. 28. As Zonas Especiais de Interesse Social 1 - ZEIS-1 são áreas destinadas a regularização fundiária e urbanística, subdivididas de acordo com sua localização, na seguinte conformidade:

I – Zona Especial de Interesse Social 1A - ZEIS-1A, localizadas nas 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;

II – Zona Especial de Interesse Social 1B - ZEIS-1B, localizadas na Macrozona de Incentivo à Produção Rural em Mananciais e na Macrozona de Ocupação Periurbana localizada na Área de Preservação e Recuperação dos Mananciais.

Art. 29. As intervenções urbanísticas ou fundiárias nas áreas enquadradas como ZEIS-1 deverão ser precedidas da elaboração de seus respectivos Planos de Urbanização e Regularização Fundiária.

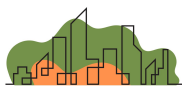
§ 1º Os Planos de Urbanização e Regularização Fundiária serão estabelecidos por decreto específico para cada ZEIS e deverão estar em conformidade com as disposições do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social - PMHIS.

§ 2º O disposto neste artigo não se aplica aos empreendimentos de Habitação de Interesse Social - HIS unifamiliares ou multifamiliares de pequeno porte, quando da implantação em apenas um lote individualmente.

Art. 30. Os Planos de Urbanização e de Regularização Fundiária deverão possibilitar:

I – a preservação, no que couber, das características locais dos assentamentos, garantidas as exigências técnicas mínimas necessárias à execução da infraestrutura e circulação de pedestres e veículos;

II – a regularização jurídica e urbanística das áreas a regularizar;



III – a criação de mecanismos de negociação que impeçam os processos de expulsão indireta decorrentes da valorização urbanística com garantia da participação efetiva das comunidades envolvidas.

Art. 31. Não serão objeto de regularização em ZEIS-1 os assentamentos que apresentarem as seguintes características:

I – tenham sido executados em áreas impróprias à urbanização, salvo os casos em que forem atestadas, por laudo técnico, condições favoráveis para a execução das obras que saneiem os problemas decorrentes;

II – tenham sido executados em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a eliminação dos agentes poluentes.

Parágrafo único. O laudo técnico a que se refere o inciso I deste artigo deverá ser elaborado por profissional legalmente habilitado.

Art. 32. As ocupações consideradas em áreas de risco geotécnico deverão estar indicadas nos Planos de Urbanização e Regularização Fundiária, devendo as situações de risco ser corrigidas por intermédio da remoção e relocação da população ou execução das obras necessárias.

Art. 33. Os Planos de Urbanização e Regularização Fundiária deverão definir e estabelecer, no mínimo, os seguintes parâmetros de ocupação:

I – dimensão do lote mínimo e lote padrão, em função da especificidade da ocupação existente;

II – larguras, declividades e dimensionamento das vias de circulação internas do assentamento, garantindo-se, dadas as dimensões do parcelamento, a circulação de veículos de transporte coletivo e de carga em pelo menos uma via, com distância compatível para acesso de todos os moradores;

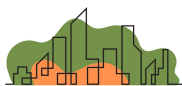
III – dimensionamento das áreas públicas;

IV – índices urbanísticos e critérios de implantação, que definem os parâmetros de ocupação do solo.

§ 1º Para os fins deste artigo, considera-se lote padrão aquele cuja dimensão é equivalente à média ponderada de todos os lotes existentes.

§ 2º No caso de regularização de loteamentos e desmembramentos particulares, não se aplicará o parâmetro técnico de lote padrão previsto no parágrafo anterior, incidindo a tais locais os parâmetros instituídos para as ZEIS-2, como consta do Anexo 07 - Parâmetros de Ocupação e Permissão de Uso segundo Zoneamento Especial, Tabela IV - ZEIS-2, parte integrante desta lei.

Art. 34. O rito processual de aprovação e de regularização dos Planos de Urbanização e Regularização Fundiária, bem como os documentos e demais exigências necessárias serão objeto de regulamentação por ato do Poder Executivo.



Art. 35. Os parâmetros de ocupação e parcelamento do solo, bem como de permissão de uso para as áreas enquadradas como ZEIS-1 estão definidos no Anexo 07 - Parâmetros de Ocupação e Permissão de Uso segundo Zoneamento Especial, Tabela III - ZEIS-1, parte integrante desta lei.

Subseção II

Das Zonas Especiais de Interesse Social 2 - ZEIS-2

Art. 36. As Zonas Especiais de Interesse Social 2 - ZEIS-2, são áreas destinadas à provisão de Habitação de Interesse Social - HIS, mediante a implantação de Empreendimentos em Zonas Especiais de Interesse Social - EZEIS, subdivididas em:

I – 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;

II – 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.

Parágrafo único. O enquadramento das ZEIS 2 em ZEIS 2-A ou ZEIS 2-B será realizado ao ensejo da revisão do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social - PMHIS.

Art. 37. Os parâmetros de ocupação e parcelamento do solo, bem como de permissão de uso para as áreas enquadradas como ZEIS-2 estão definidos no Anexo 07 - Parâmetros de Ocupação e Permissão de Uso segundo Zoneamento Especial, Tabela IV - ZEIS-2, parte integrante desta lei.

Seção III

Das Zonas Especiais de Desenvolvimento Econômico - ZEDE

Art. 38. As Zonas Especiais de Desenvolvimento Econômico - ZEDE são áreas de interesse estratégico para manutenção, qualificação e indução à implantação de empreendimentos e atividades econômicas no Município, que visam à promoção do desenvolvimento socioeconômico e da geração de emprego e renda.

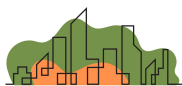
Art. 39. As Zonas Especiais de Desenvolvimento Econômico - ZEDE são classificadas nas seguintes categorias:

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.



Art. 40. Os parâmetros de ocupação e parcelamento do solo, bem como de permissão de uso para as áreas enquadradas como ZEDE estão indicados no Anexo 07 - Parâmetros de Ocupação e Permissão de Uso segundo Zoneamento Especial, Tabela I - ZEDE 1 e ZEDE2 e Tabela II - ZEDE 3 e ZEDE4, parte integrante desta lei.

§1º. A representação espacial das Zonas Especiais de Desenvolvimento Econômico é a definida no Mapa 07 – ZEDE – Zonas Especiais de Desenvolvimento Econômico, do Anexo 01 – Relação de Mapas, da Lei Complementar nº 150, de 26 de dezembro de 2019 - Plano Diretor do Município de Mogi das Cruzes, e a consulta à mesma poderá ser feita por intermédio da rede mundial de computadores, na plataforma de geoprocessamento municipal, disponibilizada e atualizada no sítio eletrônico da Prefeitura do Município de Mogi das Cruzes.

§2º. Aplicam-se os parâmetros de ocupação da ZEDE-3 às ZEDE-1 localizadas na Macrozona de Contenção da Urbanização – MCU-01, em caso de ocupação por empreendimentos industriais.

Seção IV **Das Zonas Especiais de Interesse Ambiental - ZEIA**

Art. 41. As Zonas Especiais de Interesse Ambiental - ZEIA são áreas públicas e privadas de interesse à proteção, conservação, preservação e recuperação dos recursos naturais considerados fundamentais para as gerações presentes e futuras.

Art. 42. As Zonas Especiais de Interesse Ambiental - ZEIA são destinadas aos seguintes usos:

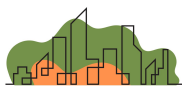
- I** – reservas florestais;
- II** – estações ecológicas;
- III** – reservas biológicas;
- IV** – parques naturais municipais;
- V** – parques urbanos e áreas de esporte, recreação e lazer;
- VI** – áreas prestadoras de serviços ambientais com remanescente de Mata Atlântica.

Art. 43. As Zonas Especiais de Interesse Ambiental - ZEIA são classificadas nas seguintes categorias:

I – Zonas Especiais de Interesse Ambiental - ZEIA-1, áreas destinadas a parques urbanos e naturais, áreas de esportes, recreação e lazer, subdivididas 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. 44. Os parâmetros de ocupação e parcelamento do solo, bem como de permissão de uso para as áreas enquadradas como ZEIA estão indicados no Anexo 07 - Parâmetros de Ocupação e Permissão de Uso segundo Zoneamento Especial, Tabela V - ZEIA 1 e ZEIA2 e Tabela VI - ZEIA 3 e ZEIA4, parte integrante desta lei.

Parágrafo único. A representação espacial das Zonas Especiais de Interesse Ambiental é a definida no Mapa 08 – ZEIA – Zonas Especiais de Interesse Ambiental, do Anexo 01 – Relação de Mapas, da Lei Complementar nº 150, de 26 de dezembro de 2019 - Plano Diretor do Município de Mogi das Cruzes, e a consulta à mesma poderá ser feita por intermédio da rede mundial de computadores, na plataforma de geoprocessamento municipal, disponibilizada e atualizada no sítio eletrônico da Prefeitura do Município de Mogi das Cruzes.

TÍTULO III DO ZONEAMENTO MUNICIPAL

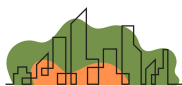
CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 45. O zoneamento municipal é estabelecido por esta lei considerando a divisão inicialmente estabelecida no Capítulo I do Título II da Lei Complementar nº 150, de 26 de dezembro de 2019 - Plano Diretor do Município de Mogi das Cruzes, e reconhece três distintos espaços fundamentais de divisão territorial no Município de Mogi das Cruzes, assim discriminados:

- I** – Zona Urbana;
- II** – Zona de Proteção Ambiental;
- III** – Zona Rural.

§ 1º Considera-se Zona Urbana a incidente sobre as áreas urbanas, conforme o delimitado na Lei Complementar nº 150, de 26 de dezembro de 2019 - Plano Diretor do Município de Mogi das Cruzes.

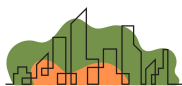
§ 2º Considera-se Zona de Proteção Ambiental a incidente sobre as áreas urbanas, delimitadas legalmente pela legislação municipal, e as caracterizadas como de interesse à proteção, conservação, preservação e recuperação ambiental e dos recursos hídricos, sendo a caracterização em referência instituída legalmente pelo Governo do Estado de São Paulo.



§ 3º Considera-se Zona Rural aquela incidente sobre as áreas rurais, delimitadas legalmente na Lei Complementar nº 150, de 26 de dezembro de 2019 - Plano Diretor do Município de Mogi das Cruzes, contemplando também as áreas caracterizadas como de interesse à proteção, conservação, preservação, recuperação ambiental e dos recursos hídricos.

Art. 46. O zoneamento municipal distribui-se espacialmente de acordo com o Anexo 02 - Mapas - Mapa 01, integrante da presente lei e subdivide-se nas categorias e subcategorias de zona conforme tabela abaixo:

CLASSIFICAÇÃO DA ZONA	CATEGORIAS DE ZONA	SUBCATEGORIAS DE ZONA	DIVISÃO TERRITORIAL
ZONA URBANA	ZC - Zona Central	ZC	Área Urbana
	ZOP - Zona de Ocupação Preferencial	ZOP1 ZOP2 ZOP3	
	ZDU - Zona de Dinamização Urbana	ZDU1 ZDU2	
	ZUPI - Zona de Uso Predominantemente Industrial	ZUPI1 ZUPI2	
	ZTUR - Zona de Transição Urbano-Rural	ZTUR1 ZTUR2	
ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL	ZPASI - Zona de Proteção Ambiental da Serra do Itapeti	ZPASI1 ZPASI2 ZPASI3 ZPASI4 ZPASI5	Área Urbana
	ZPART - Zona de Proteção Ambiental do Rio Tietê	ZPART1 ZPART2 ZPART3 ZPART4 ZPART5 ZPART6	
	ZPAM - Zona de Proteção Ambiental dos Mananciais	ZPAM1 ZPAM2 ZPAM3 ZPAM4 ZPAM5 ZPAM6	
ZONA RURAL	ZRU - Zona Rural	ZRU1	Área Rural



CLASSIFICAÇÃO DA ZONA	CATEGORIAS DE ZONA	SUBCATEGORIAS DE ZONA	DIVISÃO TERRITORIAL
		ZRU2 ZRU3	

CAPÍTULO II DAS CATEGORIAS DE ZONA URBANA

Seção I Da Zona Central - ZC

Art. 47. A Zona Central - ZC compreende as áreas destinadas à maior dinamização urbana, cujo objetivo é atrair e concentrar pessoas através do estímulo à instalação e à permanência de usos residenciais e não residenciais voltados ao comércio e serviços, incentivando as edificações de uso misto, otimizando a infraestrutura implantada e aquela a ser implantada e garantindo a manutenção das atividades urbanas em diversos períodos do dia.

Art. 48. São objetivos da Zona Central - ZC:

I – incentivar a implantação de edificações de uso misto, com comércio, serviços e moradias;

II – promover atividades compatíveis com os espaços e edifícios da região e sua manutenção;

III – estimular a criação de áreas de fruição pública e a arborização urbana, ampliando a oferta de praças e áreas verdes;

IV – estimular a melhoria das relações entre as construções e o logradouro lindeiro, fortalecendo-se a vida urbana e a segurança dos espaços públicos;

V – revitalizar áreas degradadas com a minimização dos impactos físicos e visuais;

VI – implementar ações integradas de políticas urbanas e de turismo com vistas ao resgate e manutenção da memória do Município;

VII – minimizar os impactos dos fluxos e atividades em razão da saturação de sua capacidade viária;

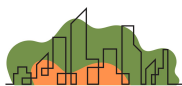
VIII – incentivar a mobilidade ativa, dando preferência aos pedestres e aos ciclistas;

IX – qualificar urbanisticamente os bairros e localidades consolidadas e em consolidação;

X – induzir a ocupação de imóveis não utilizados ou subutilizados.

Seção II Da Zona de Ocupação Preferencial – ZOP

Art. 49. A Zona de Ocupação Preferencial - ZOP é destinada ao uso preferencialmente residencial e está inserida na parcela do território municipal com melhor



infraestrutura urbana disponível, admitindo também, os usos não residenciais, desde que compatíveis com os usos residenciais e adequados ao sistema viário local.

Art. 50. São objetivos da Zona de Ocupação Preferencial - ZOP:

- I** – qualificar urbanisticamente os bairros e localidades consolidadas e em consolidação;
- II** – induzir a ocupação de imóveis não utilizados ou subutilizados;
- III** – estimular o parcelamento, o uso e a ocupação do solo condicionado à melhoria ou ampliação de infraestrutura e à instalação dos equipamentos urbanos necessários, especialmente os pertinentes à drenagem urbana;
- IV** – absorver novas densidades populacionais nas áreas com potencialidade de adensamento, condicionadas ao provimento de infraestrutura;
- V** – orientar a convivência adequada de usos residenciais com usos não residenciais;
- VI** – introduzir novas dinâmicas urbanas, com estímulo ao uso comercial e de serviços de pequeno porte;
- VII** – incentivar a instalação de atividades complementares ao uso residencial;
- VIII** – garantir a proteção e preservação do patrimônio ambiental;
- IX** – garantir a predominância do uso residencial;
- X** – promover a integração da malha urbana;
- XI** – promover o adequado parcelamento do solo urbano.

Art. 51. A Zona de Ocupação Preferencial - ZOP apresenta as seguintes subcategorias de zona:

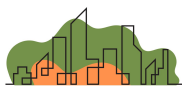
- I** – Zona de Ocupação Preferencial 1 - ZOP1: contempla as áreas de incentivo ao uso residencial localizadas na Zona Urbana, podendo absorver usos não residenciais diversificados como comércio varejista, serviços de atendimento ou gestão, indústria de transformação, espaços abertos de lazer e de recreação, segundo critérios de incomodidade;
- II** – Zona de Ocupação Preferencial 2 - ZOP2: contempla as áreas de incentivo ao uso residencial localizadas na Macrozona de Ocupação Periurbana, podendo absorver usos não residenciais diversificados como comércio varejista e serviços de atendimento ou gestão, segundo critérios mais restritivos em relação à incomodidade;
- III** – Zona de Ocupação Preferencial 3 - ZOP3: contempla as áreas de incentivo ao uso estritamente residencial, com critérios de ocupação mais restritivos, não admitindo os usos não residenciais e mistos.

Seção III

Da Zona de Dinamização Urbana - ZDU

Art. 52. A Zona de Dinamização Urbana - ZDU constitui-se de áreas urbanas que apresentam ou nas quais se pretende induzir usos diversificados de pequeno, médio e grande porte, com existência de comércio intenso e de indústrias.

Art. 53. São objetivos da Zona de Dinamização Urbana - ZDU:



- I – incentivo à ocupação de atividades econômicas;
- II – implantação de comércio e prestação de serviços de apoio à vida urbana nos diferentes bairros e localidades;
- III – redução dos deslocamentos gerados pelas necessidades cotidianas de acesso às atividades de comércio e serviços urbanos.

Art. 54. A Zona de Dinamização Urbana – ZDU apresenta as seguintes subcategorias de zona:

I – Zona de Dinamização Urbana 1 - ZDU1: caracteriza-se como área de desenvolvimento econômico, onde preferencialmente devem ser instaladas as atividades industriais compatíveis com as zonas urbanas do entorno, podendo absorver atividades de comércio atacadista e varejista, atividades de serviços, além de admitir o uso residencial;

II – Zona de Dinamização Urbana 2 - ZDU2: caracteriza-se como área de desenvolvimento econômico com usos diversificados, admitindo atividades industriais, de comércio varejista e atacadista, de serviços, com proibição do uso residencial.

Seção IV **Da Zona de Transição Urbano-Rural - ZTUR**

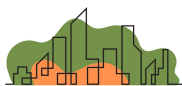
Art. 55. A Zona de Transição Urbano-Rural - ZTUR é constituída por áreas urbanas de baixíssima intensidade de ocupação, adjacentes às áreas rurais, que se caracterizam, principalmente, como uma faixa de transição entre as áreas urbanas, rurais e de preservação ambiental.

Art. 56. São objetivos da Zona de Transição Urbano-Rural - ZTUR:

- I – incentivar áreas para lotes com grandes dimensões, chácaras e sítios de recreio;
- II – incentivar as atividades de apoio ao turismo ecológico e agroturismo ou turismo rural;
- III – ordenar o parcelamento do solo urbano;
- IV – ordenar o uso residencial de baixa densidade;
- V – apoiar as atividades urbanas que exijam pouco suporte de infraestrutura;
- VI – promover as atividades urbano-rurais de baixo impacto urbano ou, ainda, as agroindústrias, controlados os impactos ambientais;
- VII – contribuir para a preservação da qualidade paisagística do território de transição entre as áreas urbanas e rurais, limitando a altura das estruturas, edificações e os usos verticalizados.

Art. 57. A Zona de Transição Urbano-Rural - ZTUR apresenta as seguintes subcategorias de zona:

I – Zona de Transição Urbano-Rural 1 - ZTUR1: localizadas nas áreas mais próximas das franjas urbanas, podendo já existir alguma ocupação com característica urbana de baixa densidade;



II – Zona de Transição Urbano-Rural 2 - ZTUR2: localizadas nas áreas mais afastadas das franjas urbanas, voltadas principalmente para a preservação ambiental e a produção rural.

Seção V

Da Zona de Uso Predominantemente Industrial - ZUPI

Art. 58. A Zona de Uso Predominantemente Industrial - ZUPI compreende as áreas destinadas à instalação de indústrias, cujos processos submetidos a métodos adequados de controle e tratamento de efluentes não gerem incômodos às demais atividades urbanas, nem perturbem o repouso noturno da população.

Art. 59. São objetivos da Zona de Uso Predominantemente Industrial - ZUPI:

I – promover a melhor distribuição espacial dos empregos industriais e garantir a oferta de empregos condizente com o crescimento da população;

II – compatibilizar o desenvolvimento industrial com a melhoria de condições de vida da população e com a preservação do meio ambiente;

III – criar condições para que os estabelecimentos industriais produzam, absorvam e difundam inovações tecnológicas;

IV – estimular a renovação de indústrias obsoletas para que alcancem alto nível tecnológico.

Art. 60. A Zona de Uso Predominantemente Industrial - ZUPI apresenta as seguintes subcategorias de zona:

I – Zona de Uso Predominantemente Industrial 1 – ZUPI1;

II – Zona de Uso Predominantemente Industrial 2 – ZUPI2.

Art. 61. A Zona de Uso Predominantemente Industrial 1 - ZUPI1 comporta usos industriais de perfil diversificado, sendo proibidos os usos residencial e institucional.

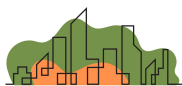
Parágrafo único. As áreas estabelecidas pela legislação estadual como ZUPI1 localizadas no Município de Mogi das Cruzes, nos termos do disposto na Lei Estadual nº 1.817, de 27 de outubro de 1978, que estabelece os objetivos e as diretrizes para o desenvolvimento industrial metropolitano e disciplina o zoneamento industrial, a localização, a classificação e o licenciamento de estabelecimentos industriais na Região Metropolitana da Grande São Paulo, são as seguintes:

I – ZUPI1 - 158;

II – ZUPI1 - 158-A;

III – ZUPI1 - 159;

IV – ZUPI1 - 160.



Art. 62. A Zona de Uso Predominantemente Industrial 2 - ZUPI2 comporta usos industriais diversificados, excluídos alguns gêneros de forte grau de incomodidade, sendo proibidos os usos residencial e institucional.

Parágrafo único. A área estabelecida pela legislação estadual como ZUPI2 localizada no Município de Mogi das Cruzes, nos termos do disposto na Lei Estadual nº 1.817, de 27 de outubro de 1978, que estabelece os objetivos e as diretrizes para o desenvolvimento industrial metropolitano e disciplina o zoneamento industrial, a localização, a classificação e o licenciamento de estabelecimentos industriais na Região Metropolitana da Grande São Paulo, corresponde à ZUPI2 - 228.

Art. 63. As ZUPI1 e ZUPI2 estabelecidas pela legislação estadual têm seu perímetro definido no Mapa 1 – Zoneamento Municipal, que prevalecerá no caso de divergência com o zoneamento estabelecido pela legislação estadual.

CAPÍTULO III DAS CATEGORIAS DE ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL

Art. 64. A Zona de Proteção Ambiental - ZPA incide sobre os três principais compartimentos ambientais presentes nas áreas urbanas do Município, a saber:

- I** – Região da Serra do Itapeti e Área de Proteção Ambiental Serra do Itapeti - APA Serra do Itapeti;
- II** – Área de Proteção Ambiental Várzea do Rio Tietê - APA VRT;
- III** – Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais do Alto Tietê Cabeceiras - APRM-ATC.

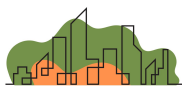
Parágrafo único. Os compartimentos ambientais citados nos incisos do “caput” deste artigo possuem traçados e regramento de ordenamento do uso e ocupação do solo regido por legislação estadual específica, quais sejam:

I – Região da Serra do Itapeti, regrada pela Lei Estadual nº 4.529, de 18 de janeiro de 1985 - regulamentada pelo Decreto Estadual nº 26.116, de 29 de outubro de 1986; e Área de Proteção Ambiental Serra do Itapeti, instituída pelo Decreto Estadual nº 63.871, de 29 de novembro de 2018;

II – Área de Proteção Ambiental Várzea do Rio Tietê - APA VRT - instituída pela Lei Estadual nº 5.598, de 06 de fevereiro de 1987, regulamentada pelo Decreto Estadual nº 42.837, de 3 de fevereiro de 1998;

III – Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais do Alto Tietê Cabeceiras - APRM-ATC - disciplinada pela Lei Estadual nº 15.913, de 02 de outubro de 2015, regulamentada pelo Decreto Estadual nº 62.061, de 27 de junho de 2016.

Seção I Da Zona de Proteção Ambiental da Serra do Itapeti - ZPASI



Art. 65. A Zona de Proteção Ambiental da Serra do Itapeti - ZPASI é aquela que disciplina as atividades, o uso e a ocupação do solo na Serra do Itapeti, visando à proteção e garantia da qualidade ambiental, dos recursos hídricos, do solo e da conservação da biodiversidade, assegurando o desenvolvimento sustentável e a melhoria das condições de vida da população.

Parágrafo único. O traçado das subcategorias da ZPASI corresponde ao traçado dos tipos de zonas estabelecidas pela legislação estadual.

Art. 66. São objetivos da Zona de Proteção Ambiental da Serra do Itapeti - ZPASI:

- I** – proteger, conservar, preservar e recuperar os recursos naturais considerados fundamentais para as gerações presentes e futuras;
- II** – preservar a fauna e a flora nativa;
- III** – restringir e fiscalizar a expansão da ocupação de caráter urbano na Serra do Itapeti;
- IV** – estabelecer parâmetros urbanísticos restritivos;
- V** – manter a área de mata nativa e ampliar a área florestada;
- VI** – controlar as áreas de plantio de espécies exóticas, em especial de eucalipto;
- VII** – incentivar somente usos e atividades compatíveis com as funções ambientais da área, definidas pela legislação pertinente;
- VIII** – promover ações que integrem os maciços florestais remanescentes da Mata Atlântica à Serra do Itapeti, visando à formação dos corredores ecológicos.

Art. 67. A Zona de Proteção Ambiental da Serra do Itapeti – ZPASI apresenta as seguintes subcategorias de zona:

I – Zona de Proteção Ambiental da Serra do Itapeti 1 - ZPASI1: corresponde à ZPA 1 - Zona de Urbanização Restrita de Baixa Densidade (ZPA-1a, ZPA-1b), instituída pela Lei Estadual nº 4.529, de 18 de janeiro de 1985;

II – Zona de Proteção Ambiental da Serra do Itapeti 2 - ZPASI2: corresponde à ZPA 2 - Zona de Urbanização Restrita de Média Densidade (ZPA-2a, ZPA-2b, ZPA-2c), instituída pela Lei Estadual nº 4.529, de 18 de janeiro de 1985;

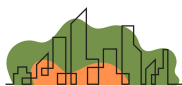
III – Zona de Proteção Ambiental da Serra do Itapeti 3 - ZPASI3: corresponde à ZPE 1 - Zona de Reserva Florestal (ZPE-1 Estação Ecológica do Itapeti), instituída pela Lei Estadual nº 4.529, de 18 de janeiro de 1985;

IV – Zona de Proteção Ambiental da Serra do Itapeti 4 - ZPASI4: corresponde à ZPE 2 - Zona de Matas Naturais Contínuas de Grande Extensão (ZPE-2a, ZPE-2b, ZPE-2c, ZPE-2d), instituída pela Lei Estadual nº 4.529, de 18 de janeiro de 1985;

V – Zona de Proteção Ambiental da Serra do Itapeti 5 - ZPASI5: corresponde à parcela incidente somente na APA Serra do Itapeti, instituída pelo Decreto Estadual nº 63.871, de 29 de novembro de 2018, e que promove a sua conexão com a APA Várzea do Rio Tietê.

Seção II

Da Zona de Proteção Ambiental do Rio Tietê - ZPART



Art. 68. A Zona de Proteção Ambiental do Rio Tietê - ZPART compreende territórios urbanos inseridos na Área de Proteção Ambiental Várzea do Rio Tietê - APA VRT os quais se pretende ordenar, proteger e qualificar ambiental e urbanisticamente, através do estabelecimento de critérios gradativos de restrição de uso e ocupação, a depender da subcategoria de zona.

Art. 69. São objetivos da Zona de Proteção Ambiental do Rio Tietê - ZPART:

I – proteger, conservar, preservar e recuperar os recursos naturais, considerados fundamentais para as gerações presentes e futuras;

II – controlar a ocupação da várzea de forma a minimizar o fenômeno das enchentes, processos erosivos e do assoreamento causados pela urbanização;

III – incentivar a permeabilidade do solo e o plantio de espécies nativas;

IV – incentivar somente usos e as atividades compatíveis com as funções ambientais da área, definidas pela legislação pertinente, inclusive a implantação de empreendimentos habitacionais;

V – incentivar atividades de pesquisas, turismo, educação ambiental e atividades econômicas de baixíssimo impacto ambiental;

VI – estabelecer mecanismo de incentivo para o investimento em melhorias ambientais dos parques municipais.

Art. 70. A ZPART apresenta as seguintes subcategorias de zona:

I – Zona de Proteção Ambiental do Rio Tietê 1 - ZPART1: compreende parte dos territórios integrantes da APA VRT, onde é admissível a realização de novas obras, empreendimentos e atividades, como também a ampliação daquelas já existentes, obedecidas as disposições legais;

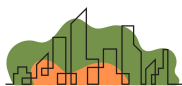
II – Zona de Proteção Ambiental do Rio Tietê 2 - ZPART2: compreende áreas de características físicas e ambientais similares à ZPART1 as quais, devido ao contexto específico de inserção urbana, demandam usos e parâmetros de ocupação mais restritivos;

III – Zona de Proteção Ambiental do Rio Tietê 3 - ZPART3: compreende áreas de características físicas e ambientais similares à ZPART1 e à ZPART2 as quais, devido ao contexto específico de inserção e integração à malha urbana, demandam maior controle do ordenamento territorial, apresentando critérios de ocupação mais restritivos e usos diferenciados;

IV – Zona de Proteção Ambiental do Rio Tietê 4 - ZPART4: compreende os territórios integrantes da APA VRT onde é admissível a realização de novas obras, empreendimentos e atividades não residenciais, inclusive industriais, como também a ampliação daquelas já existentes, obedecidas as disposições legais, sendo vedado o uso residencial;

V – Zona de Proteção Ambiental do Rio Tietê 5 - ZPART5: compreende as áreas próximas à planície aluvial do Rio Tietê, constituindo territórios de transição e amortecimento para entre as áreas urbanizadas e as áreas ambientalmente mais sensíveis da APA VRT;

VI – Zona de Proteção Ambiental do Rio Tietê - ZPART6: compreende as áreas incidentes na Zona de Cinturão Meândrico - ZCM da planície aluvial do Rio Tietê, delimitada pela legislação estadual, constituída geralmente por solos hidromórficos não consolidados,



sujeitos a inundações frequentes por transbordamento do canal fluvial, podendo apresentar, em alguns trechos, áreas de solos mais consolidados e ligeiramente elevados em relação ao conjunto, onde é necessário aplicar parâmetros restritivos de uso e ocupação.

Seção III

Da Zona de Proteção Ambiental dos Mananciais - ZPAM

Art. 71. A Zona de Proteção Ambiental dos Mananciais - ZPAM disciplina as atividades, do uso e da ocupação do solo na Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais do Alto Tietê Cabeceiras – APRM-ATC, protegendo e conservando a qualidade ambiental e os sistemas naturais nelas existentes, garantindo o desenvolvimento sustentável e a melhoria das condições de vida da população.

Parágrafo único. O traçado das subdivisões da ZPAM corresponde ao traçado dos tipos de zonas estabelecidas pela legislação estadual, corresponde às Áreas de Ocupação Dirigida - AOD disciplinadas na Lei Estadual nº 15.193, de 02 de outubro de 2015, localizadas no Município de Mogi das Cruzes.

Art. 72. São objetivos da Zona de Proteção Ambiental dos Mananciais - ZPAM:

I - promover a proteção, conservação, preservação e recuperação aos mananciais e dos recursos naturais e paisagísticos existentes, considerados fundamentais para as gerações presentes e futuras;

II - manter a ocupação do solo com baixas densidades construtiva e populacional;

III - estimular usos múltiplos e atividades compatíveis com a produção de água e com o desenvolvimento socioeconômico das comunidades locais, em especial a produção agropecuária, agroindústria e o turismo, sem prejuízo da legislação estadual e federal incidentes sobre o compartimento ambiental;

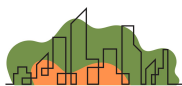
IV - melhorar a infraestrutura e serviços urbanos nas nucleações urbanas consolidadas, utilizando soluções técnicas compatíveis com a fragilidade ambiental da área.

Art. 73. A Zona de Proteção Ambiental dos Mananciais - ZPAM subdivide-se em:

I – Zona de Proteção Ambiental dos Mananciais 1 - ZPAM1: compreende às áreas urbanizadas ou em processo de urbanização, onde já existe ou deve ser implantado sistema público de saneamento ambiental, correspondente à Subárea de Urbanização Consolidada – SUC da APRM-ATC;

II – Zona de Proteção Ambiental dos Mananciais 2 - ZPAM2: compreende às áreas de urbanização controlada em processo de urbanização, cuja ocupação deverá ser planejada e controlada, devendo ser garantida a implantação de infraestrutura e saneamento ambiental, correspondente à Subárea de Urbanização Controlada – SUCt da APRM-ATC;

III – Zona de Proteção Ambiental dos Mananciais 3 - ZPAM3: compreende às áreas de ocupação destinadas, preferencialmente, ao uso residencial, agronegócios e empreendimentos voltados ao turismo, cultura e lazer, com baixa densidade demográfica e



predominância de espaços livres e áreas verdes, correspondente à Subárea de Ocupação Diferenciada – SOD da APRM-ATC;

IV – Zona de Proteção Ambiental dos Mananciais 4 - ZPAM4: compreende às áreas destinadas a usos e ocupações com baixa densidade, compatíveis com a proteção dos mananciais; , correspondente à Subárea de Baixa Densidade - SBD da APRM-ATC;

V – Zona de Proteção Ambiental dos Mananciais 5 - ZPAM5: compreende às áreas ocupadas predominantemente com cobertura vegetal natural ou com usos agropecuários ou de agronegócios, bem como outros usos, compatíveis com a preservação da biodiversidade e dos ecossistemas de importância ambiental e paisagística, de conservação ambiental, com incidência parcial na Área de Proteção Ambiental da Várzea do Rio Tietê – APA - VRT, correspondente à Subárea de Conservação Ambiental – SCA da APRM-ATC;

VI – Zona de Proteção Ambiental dos Mananciais 6 - ZPAM6: compreende às áreas de conservação ambiental incidentes na faixa de terreno da planície aluvial do Rio Tietê, constituída geralmente por solos hidromórficos não consolidados, sujeitos a inundações frequentes por transbordamento do canal fluvial, podendo apresentar, em alguns trechos, áreas de solos mais consolidados e ligeiramente elevados em relação ao conjunto, correspondente à Subárea de Conservação Ambiental - SCA que se sobrepõe à área inserida na APA - VRT em Zona de Cinturão Meândrico - ZCM.

Subseção I

Da Zona de Proteção Ambiental dos Mananciais 1 - ZPAM1

Art. 74. São diretrizes para o planejamento e gestão da ZPAM1:

I – implementar progressiva melhoria do sistema público de saneamento ambiental;

II – prevenir e corrigir os processos erosivos;

III – recuperar o sistema de áreas públicas, considerando os aspectos paisagísticos e urbanísticos;

IV – melhorar o sistema viário existente, mediante pavimentação adequada, priorizando as vias de circulação do transporte público;

V – implantar equipamentos públicos;

VI – priorizar a regularização das ocupações irregulares, mediante ações combinadas entre setor público, empreendedores privados e moradores locais;

VII – ampliar o percentual de área permeável e índice de área vegetada.

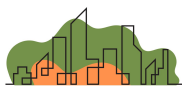
Subseção II

Da Zona de Proteção Ambiental dos Mananciais 2 - ZPAM2

Art. 75. São diretrizes para o planejamento e gestão da Zona de Proteção Ambiental dos Mananciais 2 - ZPAM2:

I – conter o processo de expansão urbana desordenada;

II – estimular a implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social associados a equipamentos públicos e sociais, bem como ao comércio e aos serviços para o atendimento das necessidades da população local;



III – vincular a implantação de novos empreendimentos à instalação de infraestrutura de saneamento ambiental;

IV – promover a implantação e melhoria progressiva do sistema público de saneamento ambiental;

V – estimular a ampliação e recuperação dos sistemas de áreas verdes e de lazer em propriedades públicas e privadas;

VI – prevenir e corrigir os processos erosivos;

VII – promover a implantação de equipamentos públicos;

VIII – promover a pavimentação, de modo prioritário, das vias de circulação de transporte coletivo;

IX – promover a requalificação e recuperação urbana e ambiental.

Subseção III

Da Zona de Proteção Ambiental dos Mananciais 3 - ZPAM3

Art. 76. São diretrizes para o planejamento e gestão da Zona de Proteção Ambiental dos Mananciais 3 - ZPAM3:

I – incentivar a implantação de assentamentos residenciais de baixa densidade populacional;

II – incentivar a implantação de empreendimentos de educação, cultura, lazer e turismo ecológico;

III – privilegiar a expansão da rede de vias de acesso local de baixa capacidade e a execução de melhorias localizadas;

IV – estimular a prática de técnicas agrícolas que não comprometam a qualidade ambiental;

V – preservar as características cênico-paisagísticas existentes.

Subseção IV

Da Zona de Proteção Ambiental dos Mananciais 4 - ZPAM4

Art. 77. São diretrizes para o planejamento e gestão da Zona de Proteção Ambiental dos Mananciais 4 - ZPAM4:

I – garantir usos de baixa densidade populacional;

II – incentivar atividades econômicas compatíveis com a proteção dos recursos hídricos;

III – controlar a expansão das áreas urbanas existentes e coibir a implantação de novos assentamentos;

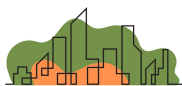
IV – limitar os investimentos em ampliação da capacidade do sistema viário que induzam à ocupação ou adensamento populacional, exceto para adequação e manutenção tecnicamente correta das estradas vicinais;

V – promover a recomposição da flora e a preservação da fauna nativa;

VI – estimular a recuperação das áreas degradadas por mineração.

Subseção V

Da Zona de Proteção Ambiental dos Mananciais 5 - ZPAM5



Art. 78. São diretrizes para o planejamento e gestão da Zona de Proteção Ambiental dos Mananciais 5 - ZPAM5:

I – criar programas de fomento, apoio e assessoria ao manejo do uso e conservação do solo, ao agronegócio sustentável e atividades rurais não impactantes, criações especializadas e baixa geração de cargas poluidoras;

II – incentivar ações de turismo e lazer, inclusive com o aproveitamento dos equipamentos e instalações existentes;

III – controlar a expansão dos núcleos urbanos existentes e coibir a implantação de novos assentamentos;

IV – ampliar áreas de especial interesse de preservação para uso em programas de compensação ambiental de empreendimentos em APRM-ATC;

V – limitar os investimentos em ampliação da capacidade do sistema viário que induzam à ocupação ou ao adensamento populacional, exceto para adequação e manutenção tecnicamente correta das estradas vicinais;

VI – incentivar ações e programas de manejo de flora e fauna, recuperação e conservação da cobertura vegetal nativa;

VII – incentivar a implantação de sistemas públicos ou privados de coleta, tratamento e destinação final de efluentes líquidos e resíduos sólidos, nas ocupações existentes.

Subseção VI

Da Zona de Proteção Ambiental dos Mananciais 6 - ZPAM6

Art. 79. São diretrizes para o planejamento e gestão da Zona de Proteção Ambiental dos Mananciais 6 - ZPAM6:

I – criar programas de fomento, apoio e assessoria ao manejo do uso e conservação do solo, ao agronegócio sustentável e atividades rurais não impactantes, criações especializadas e baixa geração de cargas poluidoras;

II – incentivar ações de turismo e lazer, inclusive com o aproveitamento dos equipamentos e instalações existentes;

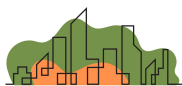
III – controlar a expansão dos núcleos urbanos existentes e coibir a implantação de novos assentamentos;

IV – ampliar áreas de especial interesse de preservação para uso em programas de compensação ambiental de empreendimentos em APRM-ATC;

V – limitar os investimentos em ampliação da capacidade do sistema viário que induzam à ocupação ou ao adensamento populacional, exceto para adequação e manutenção tecnicamente correta das estradas vicinais;

VI – incentivar ações e programas de manejo de flora e fauna, recuperação e conservação da cobertura vegetal nativa.

CAPÍTULO IV DAS CATEGORIAS DE ZONA RURAL - ZRU



Art. 80. A Zona Rural - ZRU corresponde à região não urbanizada do Município de Mogi das Cruzes, destinada a atividades relacionadas à agricultura, à pecuária, ao turismo ecológico ou rural, à silvicultura ou à conservação ambiental, sendo admitidos também os usos comerciais e de serviços para o atendimento das necessidades da população local, bem como, na zona especial específica, as atividades minerárias, entre outras.

Art. 81. São objetivos da Zona Rural - ZRU:

I – promover o aproveitamento racional e adequado do solo rural, garantindo a manutenção das atividades produtivas e do produtor da zona rural;

II – promover o cumprimento da função social da propriedade rural, estabelecida na Lei Complementar nº 150, de 26 de dezembro de 2019 - Plano Diretor do Município de Mogi das Cruzes;

III – coibir os tipos de uso e ocupação de caráter essencialmente urbano, em especial os que tendem a promover a exclusão socioterritorial do produtor rural;

IV – proporcionar a contenção da expansão urbana periférica.

Art. 82. A Zona Rural subdivide-se em:

I – Zona Rural 1 - ZRU1: Zona Rural localizada ao Norte do Território Municipal, caracterizada pela presença de atividades agropecuárias diversificadas e de extensas áreas com atividades minerárias detentoras de concessão de lavra, onde deve ocorrer o incentivo à instalação de atividades agroindustriais e de lazer.

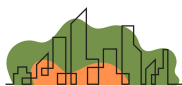
II – Zona Rural 2 - ZRU2: Zona Rural localizada a Leste do Território Municipal, caracterizada pela topografia acidentada, com presença pontual de atividades minerárias, onde deve ocorrer o incentivo ao desenvolvimento socioeconômico das comunidades locais, em especial a produção agropecuária e o turismo;

III – Zona Rural 3 - ZRU3: Zona Rural em APRM localizada ao Sul do Território Municipal, caracterizada pela importância regional para o abastecimento de água na Região Metropolitana de São Paulo e pela presença de atividades agrícolas diversificadas e de algumas áreas com atividades minerárias, onde deve ocorrer o incentivo às atividades econômicas e formas de ocupação compatíveis com a proteção, a conservação, a preservação e a recuperação dos mananciais.

Parágrafo único. As áreas com atividades minerárias reconhecidas pela Municipalidade são as que foram demarcadas como ZEDE-1 - Áreas Preferenciais para Mineração, pela Lei Complementar nº 150, de 26 de dezembro de 2019 - Plano Diretor do Município de Mogi das Cruzes.

CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 83. Os parâmetros de ocupação e de parcelamento do solo, bem como de permissão de uso para as categorias e subcategorias de zona que integram o zoneamento municipal estão definidos no Anexo 06 - Parâmetros de Ocupação e Permissão de Uso segundo Zoneamento Municipal e Eixos de Dinamização Urbana - EDUs e Anexo 07 -



Parâmetros de Ocupação e Permissão de Uso segundo Zoneamento Especial, parte integrante desta lei.

Parágrafo único. Os parâmetros de ocupação e de parcelamento do solo, bem como de permissão de uso a que alude o “caput” deste artigo poderão ser derogados em favor das condições especiais de parcelamento, uso e ocupação do solo previstas nos Projetos Urbanísticos Específicos – PUE das Áreas de Intervenção Urbana – AIU ou dos Polos Estratégicos de Desenvolvimento Econômico – PEDE, que estejam instituídos nos termos estabelecidos pela Lei Complementar nº 150, de 26 de dezembro de 2019 - Plano Diretor do Município de Mogi das Cruzes, em caso de adesão ao correspondente PUE.

Art. 84. Os Empreendimentos de Habitação de Interesse Social - EHIS e os Empreendimentos de Mercado Popular - EHMP poderão ser implantados em macrozonas para as quais originalmente não sejam permitidos, desde que a área objeto do empreendimento esteja inserida em Área de Intervenção Urbana - AIU e que haja Projeto Urbanístico Específico - PUE para o empreendimento, atendidas as demais legislações pertinentes.

Art. 85. Deverão ser observadas as sobreposições entre o Zoneamento Especial tratado no Capítulo II do Título II - Dos Elementos Territoriais e o Zoneamento Municipal tratado no Título III, atendidos os regramentos estabelecidos no Anexo 06 - Parâmetros de Ocupação e Permissão de Uso segundo Zoneamento Municipal e Eixos de Dinamização Urbanas – EDU e Anexo 07 - Parâmetros de Ocupação e Permissão de Uso segundo Zoneamento Especial, que integram esta lei.

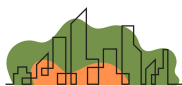
Art. 86. As unidades imobiliárias lindeiras às vias de circulação que limitem diferentes zonas poderão utilizar os parâmetros de ocupação e de permissão de uso da zona de menor restrição, respeitando o que segue:

§ 1º As unidades imobiliárias que estejam contidas integralmente na mesma Macrozona estabelecida pelo Plano Diretor do Município, Lei Complementar nº 150, de 26 de dezembro de 2019, poderão fazer uso dos parâmetros de ocupação e de permissão de uso da zona de menor restrição.

§ 2º As unidades imobiliárias contidas parcialmente ou integralmente em diferentes Macrozonas, o espelhamento da zona de menor restrição será apenas para a **permissão de uso**, devendo adotar os parâmetros de ocupação aqueles estabelecidos para cada zona incidente.

§ 3º O espelhamento dos parâmetros de ocupação e de permissão de uso, não serão aplicados nos seguintes casos:

- I - nas categorias de usos residenciais e industriais;
- II - nas atividades classificadas como Restrita II;
- III - nas Zonas de Proteção Ambiental da Serra do Itapeti - ZPASIs;
- IV - nas Zonas de Proteção Ambiental do Rio Tietê - ZPART5 e ZPART6;
- V - nas Zonas de Proteção e Recuperação dos Mananciais - ZPAMs;
- VI - nas Zonas Rurais.



§ 4º Para as unidades imobiliárias inseridas na ZOP3, será admitido o espelhamento da permissão de uso das categorias de uso não residencial, comercial e de serviços, desde que respeitada a tipologia horizontal.

§ 5º Na hipótese das atividades que se pretende instalar nos imóveis lindeiros às vias de circulação, que limitem diferentes zonas, serem permitidas em função do espelhamento da zona de menor restrição, os acessos de veículos e de pedestres ao empreendimento deverão ser efetuados somente pela via confrontante a que limita as zonas.

§ 6º Na hipótese prevista no § 4º, deste artigo, a inscrição no cadastro municipal do imóvel deverá estar vinculada às vias lindeiras que limitam as zonas.

§ 7º Entende-se por unidade imobiliária lindeira às vias de circulação, que poderão fazer uso dos parâmetros de ocupação e de permissão de uso das zonas de menor restrição, quando aplicável, aquela que esteja em lados opostos das vias lindeiras que limitam as diferentes zonas.

Art. 87. As unidades imobiliárias localizadas em mais de uma zona ou macrozona, a pedido do interessado, poderão adotar os parâmetros de ocupação na seguinte forma:

I – As áreas definidas pela Taxa de Ocupação e Taxa de Permeabilidade serão calculadas em função das projeções horizontais das edificações incidentes em cada zona, respeitando os mínimos e máximos estabelecidos nos Anexo 06 - Parâmetros de Ocupação e Permissão de Uso segundo Zoneamento Municipal e Eixos de Dinamização Urbana – EDUs e Anexo 07 - Parâmetros de Ocupação e Permissão de Uso segundo Zoneamento Especial;

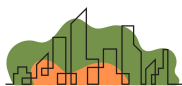
II – Os Coeficientes de Aproveitamento Básico e Máximo, a serem adotados para a totalidade do lote ou gleba, poderão ser obtidos através da razão entre a soma dos potenciais construtivos referentes às áreas, das diferentes zonas ou macrozonas, incidentes e a área total do lote ou gleba;

III - Os recuos serão aplicados de acordo com as diferentes zonas incidentes.

§ 1º Caso não haja pedido do interessado para aplicação proporcional da razão dos Coeficientes de Aproveitamento Básico e Máximo, conforme descrito no Inciso II, serão adotados os definidos para cada zona ou macrozona na sua respectiva parcela incidente.

§ 2º Excetua-se da composição proporcional dos parâmetros descritos no “caput” as Zonas de Proteção e Recuperação dos Mananciais - ZPAMs, as Zonas de Proteção Ambiental da Serra do Itapeti - ZPASIs, as Zonas de Proteção Ambiental do Rio Tietê - ZPART5 e ZPART6 e as Zonas Rurais - ZRUs, devendo os imóveis atender aos parâmetros de ocupação incidentes em cada zona, independentemente do percentual de incidência.

§ 3º O órgão técnico do Poder Executivo Municipal, responsável pela análise do projeto de licenciamento do empreendimento, poderá solicitar do interessado a apresentação de arquivos georreferenciados ao Datum SIRGAS 2000 das unidades imobiliárias.



§ 4º Os demais parâmetros de ocupação aplicáveis às unidades imobiliárias, que não estão descritos no “caput” deste artigo, serão os definidos para as respectivas zonas municipais ou zonas especiais incidentes.

§ 5º O estabelecido neste artigo poderá ser aplicado aos empreendimentos enquadrados em quaisquer das categorias de uso do solo, residencial e não residencial, independente da área do lote ou gleba.

Art. 88. Para o licenciamento de atividades econômicas em unidades imobiliárias que incidam em mais de uma zona, a permissão de uso será correspondente à da zona de maior incidência e será aplicada para toda extensão do lote ou gleba, independentemente de sua área.

§ 1º Nos casos em que a unidade imobiliária possuir exatamente a mesma proporção de incidência nas diferentes zonas, será aplicada a permissão de uso da zona de maior restrição.

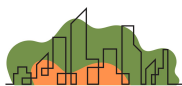
§ 2º Caso a atividade econômica pretendida inicialmente não tenha a permissão de uso devido o nível de incomodidade estar acima do limite permitido para a zona de maior incidência, mas que haja possibilidade de reenquadramento, o requerente deverá apresentar o projeto aprovado ou Certidão de Reenquadramento, conforme o caso e critérios estabelecidos que possibilitam o reenquadramento do nível de incomodidade, a fim de viabilizar a permissão de uso na zona.

§ 3º Excetuam-se desta permissão de uso definida pela zona de maior incidência, as Zonas de Proteção Ambiental dos Mananciais - ZPAMs, as Zonas de Proteção Ambiental da Serra do Itapeti - ZPASIs, as Zonas de Proteção Ambiental do Rio Tietê - ZPART5 e ZPART6, as Zonas Rurais - ZRUs e as Zonas que tenham restrições de uso definidas por leis estaduais, como Zona de Uso Predominantemente Industrial - ZUPI, que deverão utilizar a permissão de uso específica para esses zoneamentos, conforme definido no Anexo 6 - Parâmetros de Ocupação e Permissão de Uso segundo Zoneamento Municipal e EDUs e Anexo 7 - Parâmetros de Ocupação e Permissão de Uso segundo Zoneamento Especial, parte integrante desta lei.

TÍTULO IV DOS EIXOS DE DINAMIZAÇÃO URBANA - EDU

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 89. Ficam estabelecidos os Eixos de Dinamização Urbana - EDU, destinados a proporcionar maior dinamização do uso do solo para as vias urbanisticamente estratégicas do Município de Mogi das Cruzes, promovendo a implantação dos usos não residenciais observando-se as diretrizes de mobilidade urbana previstas na Lei Complementar nº 150, de 26 de dezembro de 2019 - Plano Diretor do Município de Mogi das Cruzes.



Parágrafo único. A definição dos Eixos de Dinamização Urbana - EDU considera a funcionalidade definida pela hierarquia viária existente em Mogi das Cruzes, estando os mesmos demarcados no Anexo 02 - Mapa 02 - Eixo de Dinamização Urbana e relacionados no Anexo 03 - Relação dos Eixos de Dinamização Urbana, parte integrante desta lei.

Art. 90. São objetivos dos Eixos de Dinamização Urbana - EDU:

- I** – controlar a dinâmica de concentração das atividades econômicas;
- II** – orientar a localização de usos não residenciais, considerando a mobilidade urbana;
- III** – reduzir os impactos dos usos não residenciais nas áreas residenciais, promovendo a implantação dos primeiros nos eixos de maior dinâmica urbana.

CAPÍTULO II

DA CLASSIFICAÇÃO DOS EIXOS DE DINAMIZAÇÃO URBANA - EDU

Art. 91. Os Eixos de Dinamização Urbana - EDU classificam-se em:

- I** - Eixo de Dinamização Urbana 1 - EDU-1, demarcados em vias com capacidade de absorver usos e atividades de maior grau de incomodidade, onde já estão consolidadas indústrias e atividade de maior impacto, permitindo inclusive as atividades classificadas como sendo Restrita II;
- II** - Eixo de Dinamização Urbana 2 - EDU-2, demarcados em vias com capacidade de absorver usos e atividades de maior grau de incomodidade, onde as atividades econômicas industriais de transformação possuem limitação pela incomodidade;
- III** - Eixo de Dinamização Urbana 3 - EDU-3, demarcados em vias com capacidade de absorver usos e atividades de maior grau de incomodidade, onde as atividades econômicas industriais de transformação não são permitidas;
- IV** – Eixo de Dinamização Urbana 4 – EDU-4, demarcados em vias inseridas nas Zonas Rurais - ZRU e nas Zonas de Proteção Ambiental - ZPA, que tenham capacidade de absorver novos usos e atividades diversificadas de menor grau de incomodidade, em especial as atividades ligadas à produção rural, gastronomia, turismo rural e ecoturismo, relacionadas no Anexo 04 - Lista das Atividades Econômicas, Tabela I - Lista das Atividades Econômicas, Níveis de Incomodidade e Permissões de Usos nas Zonas Rurais, na coluna “Atividades - AR”, coluna “EDU-4”, onde as atividades econômicas estão em processo de consolidação ou onde se pretende induzir a instalação dessas atividades.

CAPÍTULO III

DAS CARACTERÍSTICAS PARA A OCUPAÇÃO DOS EIXOS DE DINAMIZAÇÃO URBANA - EDU

Art. 92. Serão considerados como integrantes dos Eixos de Dinamização Urbana - EDU as unidades imobiliárias que tenham frente ou confrontem em qualquer uma de suas faces ou limites, para os trechos dos logradouros classificados como EDU, demarcados no Anexo 02 - Mapa 03 - Eixo de Dinamização Urbana e relacionados no Anexo 03 - Relação dos Eixos de Dinamização Urbana, parte integrante desta lei.



§ 1º A parametrização urbanística pertinente ao Eixo de Dinamização Urbana - EDU atingirá toda a extensão do imóvel, independentemente de sua área.

§ 2º O disposto no “caput” deste artigo se aplica também aos imóveis lindeiros às vias que não possuam código de logradouro específico e que sirvam de acesso aos Eixos de Dinamização Urbana - EDU, desde que o imóvel seja confrontante com a via caracterizadora do EDU em uma de suas faces, e às rotatórias por eles interseccionadas.

§ 3º Excetuam-se do disposto no “caput” deste artigo os imóveis contidos nas Zonas de Proteção Ambiental da Serra do Itapeti - ZPASIs, nas Zonas de Proteção Ambiental do Rio Tietê – ZPART5 e ZPART6, para os quais, deverão prevalecer as restrições de uso do zoneamento municipal ao compartimento ambiental citado.

§ 4º Em Zonas Rurais - ZRU somente o Eixo de Dinamização Urbana 4 - EDU-4 possibilita a permissão de uso, sendo que os demais eixos não têm efeito e não definem a permissão de uso para essas zonas.

Art. 93. As permissões de uso para os Eixos de Dinamização Urbana - EDU estão estabelecidas no Anexo 06 - Parâmetros de Ocupação e Permissão de Uso segundo Zoneamento Municipal e Eixos de Dinamização Urbana - EDUs, parte integrante desta lei.

Art. 94. Aplicam-se aos imóveis integrantes dos Eixos de Dinamização Urbana - EDU as seguintes disposições:

I – as características de dimensionamento, recuos, ocupação e aproveitamento são aquelas previstas para o zoneamento municipal ou zoneamento especial incidentes sobre os mesmos;

II – na hipótese de as atividades ou categorias de uso a serem instaladas no imóvel serem permitidas somente pelos Eixos de Dinamização Urbana - EDU, os acessos de veículos e de pedestres ao empreendimento deverão ser efetuados somente pela via que define o EDU;

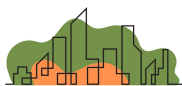
III – na hipótese prevista no inciso II, a inscrição no cadastro municipal do imóvel deverá obrigatoriamente estar vinculada à via que define o Eixo de Dinamização Urbana – EDU.

Parágrafo único. Nos terrenos de esquina que se enquadrem na situação prevista no inciso II do “caput” deste artigo, o acesso de veículos e de pedestres poderá ocorrer pela via que não define o Eixo de Dinamização Urbana - EDU, mediante parecer favorável das Secretarias de Urbanismo e de Mobilidade Urbana.

CAPÍTULO IV

DA CRIAÇÃO DE NOVOS EIXOS DE DINAMIZAÇÃO URBANA - EDU

Art. 95. A criação de novos Eixos de Dinamização Urbana - EDU ocorrerá por intermédio de alteração da legislação de ordenamento do uso e ocupação do solo, sendo permitida somente nas seguintes hipóteses:



I – por extensão de Eixos de Dinamização Urbana - EDU existentes, quando, alternativamente:

a) for constatada a vertente para a diversidade de uso do solo;

b) for apresentada a necessidade de sua extensão para promover sua integração a novos loteamentos.

II – pela demarcação de novos Eixos de Dinamização Urbana - EDU, quando constatada a necessidade de promover-se a diversidade de uso do solo, em função da demanda da vizinhança ou novos loteamentos.

Parágrafo único. A criação ou expansão dos EDU deverá observar o seguinte:

I – somente poderão ser enquadrados como EDU os logradouros públicos classificados como via coletora ou via arterial;

II – o procedimento deverá conter análise e manifestação favorável das Secretarias de Urbanismo e de Mobilidade Urbana.

TÍTULO V DO USO DO SOLO

CAPÍTULO I DAS CLASSES DE USO

Art. 96. Para efeitos desta lei, ficam estabelecidas as seguintes classes de uso:

I - Admitida: trata-se das atividades admitidas no território do município de Mogi das Cruzes;

II - Restrita I: trata-se de atividades não residenciais, com características específicas, que terão a permissão de uso condicionada à análise das pastas correlatas, tais como obras e infraestruturas em vias públicas, parques temáticos, botânicos, zoológicos, conservação ambiental, cemitérios, crematórios, cultivos, criação de animais, pátios, entre outras;

III - Restrita II: trata-se de atividades não residenciais, com características específicas, que terão a permissão de uso condicionada à permissão pela Zona ou EDU e ainda à análise das pastas correlatas, tais como coletas de resíduos, recuperações, entre outras;

IV - Proibida: trata-se das atividades proibidas em todo território do Município de Mogi das Cruzes.

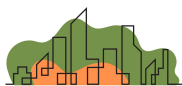
CAPÍTULO II DAS CATEGORIAS DE USO

Seção I Das Categorias e Subcategorias de Uso

Art. 97. As categorias de uso do solo no Município de Mogi das Cruzes são:

I – Residencial: que envolve a moradia de um indivíduo ou de um grupo de indivíduos;

II – Não Residencial: que envolve atividades econômicas, diversas à moradia, tais como comércio, serviço, indústria, agricultura e outros, bem como os espaços abertos.



Art. 98. As categorias de uso do solo do Município de Mogi das Cruzes são subdivididas nas seguintes subcategorias:

I – Uso Residencial (A), consistente no espaço com uso habitacional, com edificação ou parte de edificação contendo uma ou mais residências;

II – Uso Não Residencial (B, C e D), subdividido em:

a) B - Comercial: uso pertinente à atividade de compra e venda de bens materiais;

b) C - Serviços: usos pertinentes à função de atendimento, sem que o objeto principal seja a compra e venda de bens materiais ou da função de gestão, que visa as atividades vinculados aos serviços gerenciais, técnicos e/ou burocráticos;

c) D - Industrial: usos pertinentes às atividades do setor secundário da economia, que envolve produção ou qualquer de seus ramos, ou de extração ou transformação da matéria-prima com a finalidade de gerar bens de produção ou consumo.

Seção II Da Tipologia

Art. 99. A categorização de uso do solo conforme a tipologia qualifica o uso segundo seu fim ou propósito.

§ 1º A categoria de Uso do Solo A - Residencial, conforme a tipologia, se desdobra nas seguintes subcategorias:

I – A1 - (Unirresidencial): uso residencial caracterizado por apenas uma unidade residencial no lote;

II – A2 - (Multirresidencial): uso residencial caracterizado por mais de uma unidade residencial no lote, subdividido em:

a) A2.1. - Horizontal: uso residencial, da categoria de uso A - residencial, com finalidade multirresidencial, caracterizado pelo agrupamento horizontal das unidades residenciais;

b) A2.2. - Vertical: uso residencial, da categoria de uso A - residencial, com finalidade multirresidencial, caracterizado pelo agrupamento vertical das unidades residenciais.

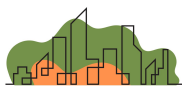
§ 2º As categorias de Uso Não Residenciais se dividem, conforme a tipologia, como seguem:

I – B - Comercial, subdividida em:

a) B1 - Atacadista: uso comercial destinado à venda ao intermediário;

b) B2 - Varejista: uso comercial destinado à venda ao consumidor final.

II – C - Serviço, subdividida em:



a) C1 - Atendimento ou Gestão: no atendimento o uso de serviço vinculado a atividades-fim, voltadas diretamente aos demandatários e na gestão uso de serviço vinculado a atividades-meio (gerencial, técnica e burocrática) internas, para organizações públicas ou privadas;

III – D - Industrial, subdividida em:

a) D1 - Extrativo Mineral: uso industrial permitido unicamente na Zona Especial de Desenvolvimento Econômico 1 - ZEDE-1, que retira da natureza a matéria-prima mineral, que posteriormente sofrerá algum processo de alteração;

b) D2 - Transformação: uso industrial que altera a matéria-prima, através de processos tecnológicos físicos, químicos ou biológicos.

CAPÍTULO III DA CLASSIFICAÇÃO NACIONAL DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS – CNAE

Art. 100. As atividades econômicas com seus respectivos códigos que compreendem a Classificação Nacional de Atividades Econômicas - CNAE, estão relacionadas no Anexo 04 - Lista das Atividades Econômicas, Tabela I - Atividades Econômicas, Níveis de Incomodidade e Permissões de Usos nas Zonas Rurais.

Parágrafo único. A Classificação Nacional de Atividades Econômicas - CNAE é uma classificação estruturada de forma hierarquizada em 5 (cinco) níveis, com Seções, Divisões, Grupos, Classes e Subclasses.

Art. 101. Todas as atividades econômicas, com seus respectivos códigos CNAE, serão incorporados no Anexo 04 - Lista das Atividades Econômicas, Tabela I - Atividades Econômicas, Níveis de Incomodidade e Permissões de Usos nas Zonas Rurais.

Parágrafo único. Sempre que ocorrer atualização da Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, o Anexo 04 será atualizado ou substituído mediante decreto.

CAPÍTULO IV DOS NÍVEIS DE INCOMODIDADE

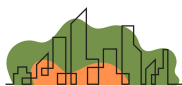
Art. 102. Os níveis de incomodidade das atividades se dividem em:

I - AI - Alta Incomodidade: refere-se ao uso não residencial que apresenta alto grau de incomodidade;

II - MI - Média Incomodidade: refere-se ao uso não residencial que apresenta médio grau de incomodidade;

III - BI - Baixa Incomodidade: refere-se ao uso não residencial que apresenta baixo grau de incomodidade;

IV - NA - Não Aplicável: refere-se ao uso residencial, às atividades não residenciais do grupo das atividades Restrita I, Restrita II, Proibidas e para as atividades enquadradas como sendo Estações Transmissoras de Radiocomunicação - ETRs, conforme disposições contidas na Lei Municipal nº 7.770, de 31 de março de 2022, regulamentada pelo Decreto Municipal nº 21.773, de 27 de abril de 2023.



Parágrafo único. Os níveis de incomodidade das atividades, conforme o código da Classificação Nacional de Atividades Econômicas - CNAE, constam do Anexo 04 - Lista das Atividades Econômicas, Tabela I - Atividades Econômicas, Níveis de Incomodidade e Permissões de Usos nas Zonas Rurais, parte integrante desta lei.

Seção I

Das Incomodidades Geradas nos Empreendimentos

Art. 103. Para os fins desta lei, as possíveis incomodidades nos empreendimentos são definidas nos seguintes termos:

I – poluição sonora: trata-se do incômodo causado pela atividade em função do impacto sonoro, gerado por máquinas, utensílios ruidosos, aparelhos sonoros ou similares, ou por animais ou concentração de pessoas;

II – poluição atmosférica: trata-se do incômodo causado pela emissão de poluentes na atmosfera, sendo considerados:

a) o impacto ao meio ambiente causado pela atividade que emite substâncias odoríferas na atmosfera;

b) o impacto ao meio ambiente causado pela atividade que emite gases, vapores e material particulado na atmosfera;

c) o impacto ao meio ambiente causado pela atividade que gera e lança fumaça na atmosfera, devido à queima de combustível.

III – poluição hídrica: trata-se do impacto ao meio ambiente causado pela atividade que lança efluentes de qualquer natureza, incompatíveis ao lançamento na rede hidrográfica ou sistema coletor de esgoto, ou que provoque poluição no lençol freático;

IV – poluição por resíduos sólidos: trata-se do impacto causado pela atividade que produz ou estoca resíduos sólidos com riscos potenciais ao meio ambiente e à saúde pública;

V – poluição visual: trata-se do incômodo causado pelo impacto visual produzido no entorno próximo e na paisagem da cidade, em desacordo com o que estabelece a Lei Municipal nº 6.334, de 29 de dezembro de 2009, ou outra que vier a sucedê-la;

VI – vibração associada: trata-se do impacto causado pela atividade que utilize máquinas e equipamentos que produzem choque ou vibração sensível ao entorno imediato;

VII – emissão de radiação: trata-se do impacto causado ao meio ambiente pela atividade que emite radiação até a faixa de frequência admitida, que não cause danos à saúde;

VIII – periculosidade: trata-se do potencial de risco ao meio ambiente e de danos à saúde em caso de acidente que atividade apresenta por comercializar ou utilizar ou estocar materiais perigosos, subdividido em:



a) GLP - Gás Liquefeito de Petróleo - atividade que comercializa, utiliza ou estoca GLP, sendo o fator risco de acidente qualificado conforme classificação estabelecida pelas normas vigentes, para a efetiva instalação do uso;

b) Inflamáveis e Tóxicos - atividade que comercializa, utiliza ou estoca qualquer material inflamável ou tóxico, devendo ser atendidas as normativas vigentes para a efetiva instalação do uso;

IX – interferência no tráfego: trata-se do impacto causado pela atividade que gera tráfego refletindo em qualquer tipo de perturbação no viário, sendo subdividida nas seguintes subcategorias:

a) gerador de tráfego de veículos leves: trata-se da atividade atratora de veículos leves, impactando o viário do entorno de forma quantitativa, assim determinada pela mensuração do número de veículos atraídos, e qualitativa, que considera o tipo de fluxo gerado;

b) gerador de tráfego de veículos pesados: trata-se da atividade que opera ou atrai veículos pesados como caminhões, ônibus e demais casos similares, com ou sem utilização de carga, e que apresentam lentidão de manobra;

c) gerador de tráfego de pessoas: trata-se da atividade atratora de pessoas, impactando na circulação do entorno de forma quantitativa, mensurada pela concentração de público, e qualitativa, que considera o tipo de fluxo gerado;

d) gerador de tráfego de embarque e desembarque: trata-se da atividade que gera embarque e desembarque de pessoas;

e) gerador de tráfego de carga e descarga: trata-se da atividade que gera carga e descarga.

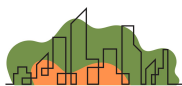
Parágrafo único. Para fins de licenciamento e funcionamento dos empreendimentos, todas as incomodidades geradas deverão ser mitigadas ou eliminadas, nos termos da legislação de regência.

Seção II

Do Reenquadramento do Nível de Incomodidade

Art. 104. Os empreendimentos com atividades que não são permitidas nas zonas devido ao seu nível de incomodidade estar acima do limite permitido, mas que tenham a permissão de uso estabelecida pelo enquadramento da categoria de uso conforme definido no Anexo 06 - Parâmetros de Ocupação e Permissão de Uso segundo Zoneamento Municipal e Eixos de Dinamização Urbana - EDUs, poderão ser licenciados por intermédio do reenquadramento do Nível de Incomodidade, desde que sejam comprovadamente implantadas as medidas mitigadoras definidas no Anexo 05 - Reenquadramento do Nível de Incomodidade, Tabela I - Medidas Mitigadoras a Serem Adotadas para Reenquadramento do Nível de Incomodidade, respeitando o que segue:

§ 1º Para os empreendimentos que demandem reenquadramento e que se instalarem em novas edificações ou em edificações existentes que necessitem de adequações de uso, com acréscimo ou decréscimo de área de construção, a obtenção do licenciamento a



que alude o caput deste artigo dar-se-á por meio de aprovação de projeto juntamente com o uso definido da atividade pretendida, realizando-se a comprovação de que as medidas mitigadoras definidas no Anexo 05 serão implementadas.

§ 2º Para os empreendimentos que se instalarem em construções regulares que necessitem ou não de adequações de uso sem acréscimo ou decréscimo de área de construção, a obtenção do licenciamento a que alude o caput deste artigo dar-se-á por meio da Certidão de Reenquadramento do Nível de Incomodidade, mediante apresentação do que segue:

I - projeto aprovado da construção, independentemente do uso pretendido, e o correspondente Certificado de Conclusão de Obra – CCO;

II – descrições das ações específicas para cada item que tenha sido mitigado, que consigam estabelecer a comprovação de que as medidas mitigadoras definidas no Anexo 05 foram implementadas e são efetivas.

§ 3º A comprovação da adoção das medidas mitigadoras a que aludem os §§ 1º e 2º do caput deste artigo deverá ser feita por meio de:

I - apresentação das descrições de cada item a ser mitigado conforme a respectiva categoria e subcategoria em que o empreendimento se enquadre;

II - indicações em notas e textos descritivos e explicativos nos projetos, quando for o caso;

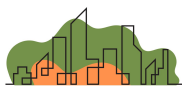
III - detalhamentos nos memoriais descritivos, quando for o caso;

IV - laudos técnicos com informações e referências às normas técnicas e legislações atendidas;

V - outras informações e documentos complementares que esclareçam sobre os detalhes da adoção das medidas mitigadoras, bem como quais foram essas medidas e as formas de implementação.

§ 4º Todos os projetos, laudos, memoriais ou outros documentos relacionados no §3º do caput deste artigo deverão acompanhar as respectivas Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT, quando aplicáveis, elaboradas por profissionais capacitados e habilitados, assumindo total responsabilidade pelos projetos e pelas informações que atenderam as medidas mitigadoras e que deram direito à redução do nível de incomodidade.

§ 5º Excetuam-se da possibilidade de obtenção do Reenquadramento do Nível de Incomodidade os empreendimentos ou atividades enquadrados na categoria de Uso Não Residencial, Industrial que não estejam inseridos nas Zonas Municipais ZDUs e ZUPIs ou na Zona Especial de Desenvolvimento Econômico 3 - ZEDE 3.



§ 6º Não será permitido o Reenquadramento do Nível de Incomodidade para os seguintes casos:

I - atividades com o código da CNAE que apresentem unicamente a classificação em Alta Incomodidade, conforme estabelecido no Anexo 04 - Lista das Atividades Econômicas, Tabela I - Atividades Econômicas, Níveis de Incomodidade e Permissão de Usos nas Zonas Rurais;

II - atividades com o código da CNAE cujo critério de enquadramento do nível de incomodidade seja definido pela área do lote ou gleba, conforme estabelecido no Anexo 04 - Lista das Atividades Econômicas, Tabela I - Atividades Econômicas, Níveis de Incomodidade e Permissão de Usos nas Zonas Rurais;

III - imóveis inseridos na ZOP3 lindeiros a vias de circulação que limitem diferentes zonas, que estejam sujeitos ao espelhamento dos parâmetros de ocupação das zonas de menor restrição;

§ 7º Excetuam-se da possibilidade de reenquadramento a que alude o § 2º do caput deste artigo as atividades econômicas a seguir descritas para as quais aplicar-se-a o regramento de reenquadramento previsto no § 1º do caput deste artigo:

I - escolas de ensino regular: creches, pré-escola, fundamental, médio e superior;

II - organizações religiosas ou filosóficas: igrejas, templos e locais para realização de cultos;

III - supermercados e Hipermercados;

IV - comércio de Combustíveis líquidos ou gasosos, diesel, gasolina, etanol e GNV;

V - comércio de Gás Liquefeito de Petróleo -GLP;

VI - estacionamentos e pátios de veículos;

VII - transportes de cargas ou de passageiros;

VIII - casa de eventos, casa de shows ou salão de festas;

IX - hospitais ou atendimentos ambulatoriais;

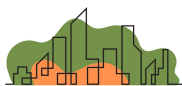
X - comércio atacadista de produtos alimentícios;

§ 8º Considera-se construção regular aquela que possua o respectivo projeto aprovado e o Certificado de Conclusão de obra - CCO.

CAPÍTULO V DA PERMISSÃO DO USO DO SOLO

Art. 105. A análise da permissão de uso do solo para os empreendimentos de usos residenciais deverá considerar a zona municipal ou zona especial em que se insere o empreendimento.

Art. 106. A análise da permissão de uso do solo para os empreendimentos de usos não residenciais deverá considerar:



I – a descrição da atividade com o correspondente código da Classificação Nacional de Atividade Econômica – CNAE, quando houver definição de uso para o empreendimento;

II – a classe de uso a que pertence a atividade: Admitida, Restrita I, Restrita II ou Proibida;

III - as subcategorias de uso do solo conforme a tipologia: Comercial varejista ou atacadista; Serviços de atendimento ou gestão; Industrial de extrativo mineral ou transformação;

IV - o nível de Incomodidade: Alta incomodidade, Média incomodidade, Baixa incomodidade ou Incomodidade Não Aplicável;

V - a zona municipal ou zona especial em que o empreendimento ou atividade se insere, conforme localização e informações dos mapas do geoprocessamento;

VI - a incidência no imóvel de Eixos de Dinamização Urbana – EDUs.

Parágrafo Único: As informações aludidas nos incisos **I, II, III e IV** do “caput” deste artigo estão dispostas no Anexo 04 - Lista das Atividades Econômicas, Tabela I - Atividades Econômicas, Níveis de Incomodidade e Permissão de Usos nas Zonas Rurais; e as tratadas nos incisos **V e VI** estão dispostas no Anexo 06 - Parâmetros de Ocupação e Permissão de Uso segundo Zoneamento Municipal e Eixos de Dinamização Urbana - EDUs e Anexo 07 - Parâmetros de Ocupação e Permissão de Uso segundo Zoneamento Especial.

Art. 107. Para a permissão de usos não residenciais relacionados à atividade de instalação e operação de Estações Transmissoras de Radiocomunicação - ETRs, enquadradas nos CNAEs de classe 61.20-5, que utilizam transmissões por tecnologia de radiofrequência, deverão ser observadas, em consonância com esta lei, as disposições contidas na Lei Municipal nº 7.770, de 31 de março de 2022, e sua pertinente regulamentação.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica aos estabelecimentos congêneres já instalados no Município.

Seção I

Tipos de Permissão Segundo o Zoneamento Municipal

Art. 108. Nos termos do Anexo 06 – Parâmetros de Ocupação e Permissão de Uso segundo Zoneamento Municipal e Eixos de Dinamização Urbana - EDUs e Anexo 07 – Parâmetros de Ocupação e Permissão de Uso segundo Zoneamento Especial, os usos no Município de Mogi das Cruzes classificam-se em:

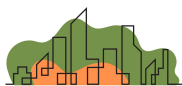
I - Uso Permitido - UP;

II - Uso Não Permitido - X.

III - Uso Permitido nas Zonas Rurais - AR

§ 1º O Uso Permitido está representado pelo código “UP” - Uso Permitido, uso permitido na zona onde o imóvel se localiza.

§ 2º O Uso Não Permitido está representado pelo seguinte código: “X” - Não Permitido, uso não permitido na zona onde o imóvel se localiza.



§ 3º O Uso Permitido nas Zonas Rurais está representado pelo seguinte código AR - Uso Permitido nas Zonas Rurais, uso permitido na Zona Rural - ZRU.

§ 4º Os códigos e legendas de que tratam os parágrafos deste artigo estão reproduzidos no Anexo 06 - Parâmetros de Ocupação e Permissão de Uso segundo Zoneamento Municipal e Eixos de Dinamização Urbana - EDUs e Anexo 07 - Parâmetros de Ocupação e Permissão de Uso segundo Zoneamento Especial, parte integrante desta lei.

Seção II

Permissão de Uso em Zona Rural

Art. 109. As permissões de uso em Zonas Rurais observarão o seguinte:

I - as permissões de uso das atividades nas Zonas Rurais estão descritas no Anexo 04 - Lista das Atividades Econômicas, Tabela I - Atividades Econômicas, Níveis de Incomodidade e Permissões de Usos nas Zonas Rurais e no Anexo 06 - Parâmetros de Ocupação e Permissão de Uso segundo Zoneamento Municipal e Eixos de Dinamização Urbana - EDUs, Tabelas VII - ZRU1 e ZRU2, Tabela XVIII - ZRU3;

II - somente serão permitidas as atividades em Zona Rural - ZRU, que estejam identificadas como sendo “UP - Uso Permitido” na coluna “Atividades - AR”, colunas “Zona Rural” ou “EDU-4” do Anexo 04;

III - as atividades que estejam identificadas como sendo “PC - Uso Permitido Condicionado” na coluna “Atividades - AR”, coluna “Zona Rural” do Anexo 04, poderão ter a permissão do uso condicionada à análise e permissão da Secretaria de Agricultura e Abastecimento;

IV - as atividades enquadradas nas categorias de usos não residenciais, atacadista ou de transformação em Zona Rural - ZRU, somente poderão ser permitidas quando forem secundárias a atividade principal de Cultivo e ainda estiverem identificadas como sendo “UP” ou “PC” na coluna “Atividades - AR”, colunas “Zona Rural” e/ou “EDU-4” do Anexo 04;

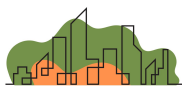
V - os códigos e legendas de que tratam os parágrafos deste artigo estão descritos no Anexo 04 - Lista das Atividades Econômicas, Tabela I - Atividades Econômicas, Níveis de Incomodidade e Permissões de Usos nas Zonas Rurais e Anexo 06 - Parâmetros de Ocupação e Permissão de Uso segundo Zoneamento Municipal e Eixos de Dinamização Urbana - EDUs, parte integrante desta lei.

CAPÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 110. A permissão de uso da atividade é condicionada ao atendimento das disposições específicas à Zona Especial onde se encontra, prevalecendo a condição mais restritiva na hipótese de conflito entre esta e o disposto no zoneamento municipal.

Art. 111. Os Usos Não Residenciais comprovadamente instalados até a data de início da vigência da presente lei, permitidos para o local na legislação em vigor quando de



sua instalação e que tenham se tornado não permitidos ou não conformes nos termos desta lei, poderão ser tolerados, desde que sejam atendidos os parâmetros de incomodidade.

Parágrafo único. Nas edificações em que estejam instalados os usos previstos no “caput” deste artigo será permitida a ampliação de área construída nas edificações, desde que sejam atendidos todos os parâmetros urbanísticos estabelecidos pela presente lei para a zona de inserção do imóvel e mitigadas as incomodidades geradas no empreendimento.

Art. 112. O Poder Executivo poderá conceder prazo, limitado a 180 (cento e oitenta) dias, para que sejam realizados os ajustes necessários à mitigação das incomodidades geradas no empreendimento previstas nesta lei, excetuadas:

I – as exigências relativas a horário de carga e descarga, que devem ser imediatamente atendidas;

II – as exigências da legislação específica sobre controle da emissão de ruído.

Art. 113. Serão admitidos em qualquer zona, excepcionalmente, usos de caráter temporário, desde que vinculados à execução de obras de infraestrutura e autorizados mediante decisão fundamentada da autoridade competente, devidamente justificado o interesse público.

Art. 114. Na zona urbana, a análise da permissão de uso somente será efetuada para os lotes e glebas que façam frente para as vias oficiais ou logradouros públicos, e que estejam devidamente inscritos no cadastro imobiliário municipal.

TÍTULO VI DA OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I DOS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

Art. 115. O ordenamento da ocupação dos lotes ou glebas no território do Município de Mogi das Cruzes observará os seguintes parâmetros de ocupação:

I – Coeficiente de Aproveitamento - CA, subdividido em:

- a)** Coeficiente de Aproveitamento Mínimo - CA mín.;
- b)** Coeficiente de Aproveitamento Básico - CA bás.;
- c)** Coeficiente de Aproveitamento Máximo - CA máx.;

II – Taxa de Ocupação - TO;

III – Taxa de Permeabilidade - TP;

IV – Gabarito - GAB;

V – Índice de Área Vegetada - IV;



VI – Recuos, subdivididos em:

- a) Rap - Recuo do Alinhamento Predial;
- b) Rdl - Recuo da Divisa Lateral;
- c) Rdf - Recuo da Divisa de Fundo;

VII – Dimensões dos Lotes.

Art. 116. Para efeitos de aplicação da presente lei, os parâmetros de ocupação são os indicados no Anexo 06 – Parâmetros de Ocupação e Permissão de Uso segundo Zoneamento Municipal e Eixos de Dinamização Urbana - EDUs e, quando aplicável, os indicados no Anexo 07 - Parâmetros de Ocupação e Permissão de Uso segundo Zoneamento Especial.

Seção I **Do Coeficiente de Aproveitamento - CA**

Art. 117. Considera-se Coeficiente de Aproveitamento - CA a relação entre a área edificada, excluída a área não computável, e a área do lote ou gleba, assim subdivididos:

I – Coeficiente de Aproveitamento Básico, que resulta do potencial construtivo gratuito inerente aos lotes e glebas urbanos;

II – Coeficiente de Aproveitamento Máximo, potencial construtivo adicional superior ao Coeficiente de Aproveitamento Básico, e que não pode ser ultrapassado;

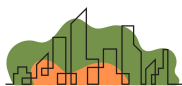
III – Coeficiente de Aproveitamento Mínimo, abaixo do qual o lote ou gleba poderá ser considerado descumpridor da função social da propriedade.

§ 1º O descumprimento da função social da propriedade por não utilização do Coeficiente de Aproveitamento Mínimo torna o lote ou gleba sujeito à aplicação dos instrumentos indutores da função social da propriedade, nos termos do que dispõe o artigo 58 da Lei Complementar nº 150, de 26 de dezembro de 2019 - Plano Diretor do Município de Mogi das Cruzes.

§ 2º O potencial construtivo adicional poderá ser adquirido mediante Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC e conversão de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, nos termos estabelecidos no Plano Diretor, bem como será disponibilizado pelo Poder Executivo em projetos urbanísticos e mediante incentivos urbanísticos referentes à adesão de interessados a programas, regras e mecanismos estabelecidos pela lei.

§ 3º A área construída será considerada não computável, para efeito do cálculo do Coeficiente de Aproveitamento, nas hipóteses estabelecidas no Anexo 08 - Áreas Construídas Não Computáveis para Cálculo do Coeficiente de Aproveitamento – CA.

Art. 118. Para efeitos de aplicação da presente lei, além dos Coeficientes de Aproveitamento - CA previstos no Anexo 06 – Parâmetros de Ocupação e Permissão de Uso



segundo Zoneamento Municipal e Eixos de Dinamização Urbana - EDUs e, quando aplicáveis, os definidos no Anexo 07 - Parâmetros de Ocupação e Permissão de Uso segundo Zoneamento Especial, poderão ser utilizados os Coeficientes de Aproveitamento Máximo indicados no Mapa 13 – C.A. – Máximo – Coeficiente de Aproveitamento Máximo, do Anexo 01 – Relação de Mapas, da Lei Complementar nº 150, de 26 de dezembro de 2019 - Plano Diretor do Município de Mogi das Cruzes.

Art. 119. Para fins de cálculo do coeficiente de aproveitamento:

I - nas áreas externas às Centralidades e onde o coeficiente de aproveitamento máximo é igual ou inferior a 1,5 (um inteiro e cinco décimos), as áreas de garagens, independentemente da quantidade de vagas, não serão consideradas computáveis para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento, desde que atendida a área máxima de garagem por vaga de 32,00m² (trinta e dois metros quadrados);

II - as unidades imobiliárias lindeiras a vias de circulação que limitem as poligonais de Coeficiente de Aproveitamento – C.A. de 3,00 (três), contidas na Macrozona de Urbanização Consolidada – MUC-01, traçadas no Mapa 13 – C.A. – Máximo – Coeficiente de Aproveitamento Máximo, do Anexo 01 – Relação de Mapas, da Lei Complementar nº 150, de 26 de dezembro de 2019 - Plano Diretor do Município de Mogi das Cruzes, poderão utilizar o C.A. de 3,00 (três) nele definidos, desde que as referidas unidades estejam contidas na mesma Macrozona, na seguinte conformidade:

a) possuir fachada ativa, ocupando no mínimo 50% (cinquenta por cento) da fachada voltada à via que define o limite com a poligonal de C.A. de 3,00 (três);

b) prever fruição pública, com área mínima equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) da área total do terreno, voltada para as vias públicas;

c) prever alargamento da calçada para no mínimo 4,00m (quatro metros) com jardins e arborização, com faixa livre mínima de 3,00m (três metros).

Seção II

Da Taxa de Ocupação - TO

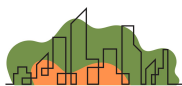
Art. 120. Considera-se Taxa de Ocupação a relação percentual entre a área ocupada pela projeção horizontal da edificação ou do conjunto de edificações e a área do respectivo lote ou gleba.

Parágrafo único. As taxas de ocupação aplicáveis às diversas zonas municipais e zonas especiais estão indicadas no Anexo 06 - Parâmetros de Ocupação e Permissão de Uso segundo Zoneamento Municipal e Eixos de Dinamização Urbana - EDUs e Anexo 07 - Parâmetros de Ocupação e Permissão de Uso segundo Zoneamento Especial.

Seção III

Da Taxa de Permeabilidade - TP

Art. 121. A Taxa de Permeabilidade – TP consiste no percentual mínimo da área do lote ou gleba a ser mantida permeável conforme disposições estabelecidas na Lei Complementar nº 143, de 15 de janeiro de 2019, que institui o Código de Obras e Edificações do Município de Mogi das Cruzes.



Parágrafo único. As taxas de permeabilidade aplicáveis às diversas zonas municipais e zonas especiais estão indicadas no Anexo 06 – Parâmetros de Ocupação e Permissão de Uso segundo Zoneamento Municipal e Eixos de Dinamização Urbana - EDUs e Anexo 07 – Parâmetros de Ocupação e Permissão de Uso segundo Zoneamento Especial.

Art. 122. Nos lotes ou glebas localizados na Zona Central e edificados no alinhamento, a Taxa de Permeabilidade – TP prevista no Anexo 06 – Parâmetros de Ocupação e Permissão de Uso segundo Zoneamento Municipal e Eixos de Dinamização Urbana - EDUs poderá ser reduzida para 15% (quinze por cento) desde que garantido o alargamento do passeio para no mínimo 3,00m (três metros), com faixa livre mínima de 2,00m (dois metros).

Parágrafo único. O alargamento do passeio para atender ao disposto no “caput” deste artigo não altera os limites do lote ou gleba, inclusive para o cálculo dos parâmetros de ocupação.

Seção IV Do Gabarito - GAB

Art. 123. O Gabarito - GAB consiste na altura máxima da edificação, expressa em metros, em relação ao nível mediano do alinhamento do lote, e se caracteriza por ser o instrumento ordenador da volumetria urbana, com o objetivo de garantir o desenho harmônico da paisagem urbana.

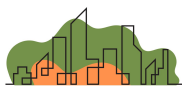
Parágrafo único. A altura máxima da edificação a que alude o “caput” deste artigo será medida do nível mediano do alinhamento do lote até a laje ocupada do último pavimento habitável, excetuando-se as caixas d’água, áticos, casa de máquina, elevadores, muretas e coberturas.

Art. 124. O Gabarito será aplicado na Zona Central onde demarcado, em mapa específico, como sendo a **Área de Proteção Cultural e Paisagística – APCP** do entorno das Igrejas do Carmo e nas demais Zonas conforme indicado no Anexo 06 - Parâmetros de Ocupação e Permissão de Uso segundo Zoneamento Municipal e Eixos de Dinamização Urbana - EDUs e no Anexo 07 - Parâmetros de Ocupação e Permissão de Uso segundo Zoneamento Especial.

Seção V Do Índice de Área Vegetada - IV

Art. 125. O Índice de Área Vegetada - IV representa a área mínima que deve ser preservada e mantida com vegetação no imóvel, conforme estabelecido por legislações federal, estadual ou municipal.

Parágrafo único. O índice de Área Vegetada - IV, quando aplicável nas zonas municipais ou zonas especiais, está indicado no Anexo 06 – Parâmetros de Ocupação e Permissão de Uso segundo Zoneamento Municipal e Eixos de Dinamização Urbana - EDUs e no Anexo 07 – Parâmetros de Ocupação e Permissão de Uso segundo Zoneamento Especial.



Seção VI Dos Recuos

Art. 126. Para efeito desta lei, ficam estabelecidos os seguintes tipos de recuos:

I – Recuo do Alinhamento Predial - Rap: afastamento entre as projeções horizontais dos alinhamentos externos das edificações, inclusive subsolos e a divisa limítrofe ao logradouro público, medido perpendicularmente a este limite;

§ 1º. O Recuo do Alinhamento Predial - Rap a ser observado nos lotes de esquina ou com duas ou mais frentes ou de formato irregular será definido por ato do Executivo em processo administrativo próprio.

§ 2º. Fica permitida a instalação de portarias e guaritas nas faixas definidas pelos Recuos do Alinhamento Predial - Rap, desde que o total de área de construção não seja superior a 15,00m² (quinze metros quadrados).

II – Recuo da Divisa Lateral - Rdl: afastamento entre as projeções horizontais dos alinhamentos externos das edificações e a divisa lateral do lote ou gleba, medido perpendicularmente a este limite, observando-se o seguinte:

§ 1º. Ficam dispensados da obrigatoriedade do Recuo da Divisa Lateral - Rdl as edificações que atendam aos parâmetros legais de insolação e ventilação previstos na legislação em vigor, excetuando-se tal disposição nas seguintes condições:

I - será obrigatório o Recuo da Divisa Lateral - Rdl, em ambos os lados para os lotes localizados nas Zonas ZDU2, ZUPI1, ZUPI2, ZPAM3, ZPAM4, ZPAM5, ZPAM6, ZPARTs e ZTURs;

II - para os imóveis localizados em ZOP1, ZOP2, ZOP3, ZPAM1 e ZPAM2, o Recuo da Divisa Lateral - Rdl será obrigatório em uma das divisas, sendo que em lotes de esquina o recuo deverá ser estabelecido sempre em relação à divisa lateral do lote que confronta com a via secundária.

§ 2º. O Recuo da Divisa Lateral - Rdl será obrigatório para os lotes de esquina, sendo que o referido afastamento deverá ser estabelecido sempre em relação às divisas laterais do lote que confrontem as vias secundárias.

III – Recuo da Divisa de Fundo - Rdf: trata-se do afastamento entre as projeções horizontais dos alinhamentos externos das edificações e a divisa de fundo do lote ou gleba, medido perpendicularmente a este limite.

Parágrafo único. É permitida a utilização do Recuo da Divisa Lateral - Rdl e Recuo da Divisa de Fundos - Rdf, para a implantação de subsolo, exceto quanto aos recuos que confrontam com logradouros públicos.



Art. 127. Os Recuos previstos nesta lei poderão ainda ser ocupados por:

I - Cobertura de postos de serviços, destinada a abrigar pedestres, veículo e equipamentos, desde que aberta em toda a extensão dos alinhamentos dos logradouros, sendo que, para tanto, os recuos não sejam utilizados para a instalação dos elementos estruturais de apoio da cobertura;

II - Cabines de força, em quaisquer edificações, desde que devidamente justificada essa necessidade;

III - Abrigos de gás e lixeiras comuns com pé direito máximo de 2,20m (dois metros e vinte centímetros), pórticos de entrada e estruturas em pérgulas.

Parágrafo único. Os recuos obrigatórios são os estabelecidos no Anexo 06 - Parâmetros de Ocupação e Permissão de Uso segundo Zoneamento Municipal e Eixos de Dinamização Urbana - EDUs e Anexo 07 - Parâmetros de Ocupação e Permissão de Uso segundo Zoneamento Especial, parte integrante desta lei.

Seção VII Das Dimensões dos Lotes

Art. 128. As dimensões dos lotes obedecerão à área mínima e a largura mínima das zonas em que se localizam.

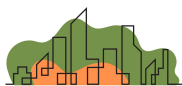
Parágrafo único. As dimensões dos lotes de cada compartimento zonal estão estabelecidas nos critérios de implantação constante do Anexo 06 - Parâmetros de Ocupação e Permissão de Uso segundo Zoneamento Municipal e Eixos de Dinamização Urbana - EDUs e Anexo 07 - Parâmetros de Ocupação e Permissão de Uso segundo Zoneamento Especial, parte integrante desta lei.

CAPÍTULO II DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 129. Os lotes e glebas inseridos em Zonas Especiais deverão atender, quando houver, os parâmetros de ocupação específicos da zona especial em que se inserem, prevalecendo os mesmos sobre os parâmetros de ocupação estabelecidos pelo Zoneamento Municipal.

Parágrafo único. Os parâmetros especiais definidos para a Zona Especial de Desenvolvimento Econômico 3 - ZEDE-3, Anexo 02, Quadro 06A - Parâmetros especiais em ZEDE, da Lei Complementar nº 150, de 26 de dezembro de 2019, somente poderão ser aplicados para os empreendimentos que estejam enquadrados na categoria de usos Não Residenciais, D - Industrial, D2 – Transformação.

Art. 130. É obrigatório que no mínimo 20% (vinte por cento) da área destinada como área permeável do lote ou gleba esteja localizada no Recuo do Alinhamento Predial – Rap.



§ 1º Nos lotes ou glebas isentos da obrigatoriedade de atendimento ao Recuo do Alinhamento Predial - Rap, a área permeável deverá ser distribuída no Recuo da Divisa Lateral - Rdl ou para o Recuo da Divisa de Fundo - Rdf.

§ 2º Para os casos em que a faixa destinada ao Recuo do Alinhamento Predial - Rap, comprovadamente não consiga absorver o percentual estabelecido no “caput” de no mínimo 20% (vinte por cento) da parte da área total permeável calculada para todo o lote ou gleba, o restante poderá ser transferido para outras áreas livres do(s) mesmos(s), sendo que o total de área permeável deverá ser o estabelecido para as zonas.

§ 3º O disposto no “caput” não se aplica aos lotes com empreendimentos enquadrados na Categoria de Uso do Solo A - Residencial, com a tipologia A-1 (Unirresidencial), de largura igual ou inferior a 5,00m (cinco metros).

Art. 131. No cálculo da taxa de permeabilidade não serão computadas:

I – a projeção do balcão das varandas, beirais, platibandas, sacadas e balcões, que tenham mais de 80cm (oitenta centímetros) de largura;

II – as áreas com largura útil inferior a 50cm (cinquenta centímetros).

§ 1º Entende-se como largura útil a menor dimensão livre da área destinada efetivamente à permeabilidade, descontadas as muretas, guias e qualquer outro elemento impermeável que não esteja representado em projeto.

§ 2º Para os casos em que não houver identificação em projeto dos elementos delimitadores das áreas permeáveis, será descontada da largura apresentada uma faixa de 15cm (quinze centímetros) paralela a cada face das referidas áreas.

TÍTULO VII

DAS REGULARIDADES E IRREGULARIDADES E DAS CONFORMIDADES E NÃO CONFORMIDADES NO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

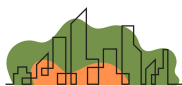
CAPÍTULO I

DAS REGULARIDADES E IRREGULARIDADES

Art. 132. Nenhum imóvel poderá ser utilizado para instalação e funcionamento de Usos Não Residenciais, sem prévia emissão, pelo órgão competente do Poder Executivo, das licenças necessárias e exigidas ao funcionamento da atividade, sem as quais será considerado em situação irregular.

Art. 133. As edificações serão consideradas em situação regular quando possuírem o correspondente Certificado de Conclusão de Obra - CCO, expedido pelo órgão competente do Poder Executivo.

§ 1º Os usos Residenciais serão considerados em situação irregular quando ocuparem edificação sem o Certificado de Conclusão de Obra - CCO.



§ 2º Os Usos Não Residenciais serão considerados em situação irregular quando utilizarem imóveis sem o Certificado de Conclusão de Obra - CCO, bem como sem as licenças necessárias e exigidas ao funcionamento das suas atividades, ou quando continuarem o exercício de tais atividades após o vencimento das licenças concedidas.

Art. 134. Os Usos Não Residenciais, os Usos Residenciais e as edificações serão também considerados em situação irregular, passível das sanções legais, quando as licenças e o Certificado de Conclusão de Obra - CCO tenham perdido suas eficácias, em função de vencimento, de alterações de ordem física ou de utilização, de incomodidade ou de instalação, ocorridas no lote ou gleba.

Art. 135. As edificações irregulares, construídas em desacordo com os parâmetros de ocupação do solo da legislação anterior, poderão ser regularizadas desde que atendam aos parâmetros estabelecidos nesta lei.

Art. 136. Não serão regularizadas as edificações que:

I – ocuparem total ou parcialmente faixas de manutenção de cursos d'água, fundos de vale, faixas de escoamento de águas pluviais, galerias, canalizações, linhas de transmissão de energia de alta tensão, dutos, rodovias e respectivas faixas de domínio;

II – ocuparem total ou parcialmente logradouros ou áreas públicas, com exceção dos casos previstos em lei;

III – estejam erigidas em imóvel resultante de parcelamento implantado irregularmente, salvo casos especiais definidos em lei;

IV – estejam erigidas em imóvel sem frente para via oficial ou logradouro público;

V – não atendam aos padrões mínimos de segurança do uso, conforto, salubridade, acessibilidade, estabilidade, habitabilidade e sustentabilidade previstos nesta lei, salvo casos especiais definidos em lei.

VI – estejam em desacordo com os seguintes diplomas legais:

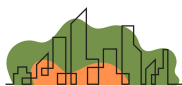
a) Lei Estadual nº 1.817, de 17 de outubro de 1978, que estabelece os objetivos e as diretrizes para o desenvolvimento industrial metropolitano e disciplina o zoneamento industrial, a localização, a classificação e o licenciamento de estabelecimentos industriais na Região Metropolitana da Grande São Paulo;

b) Lei Estadual nº 15.913, de 02 de outubro de 2015, que dispõe sobre a Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais do Alto Tietê Cabeceiras - APRM-ATC;

c) Lei Estadual nº 5.598, de 06 de janeiro de 1987, que cria a Área de Proteção Ambiental - APA da Várzea do Rio Tietê, regulamentada pelo Decreto Estadual nº 42.837, de 03 de fevereiro de 1998, que estabeleceu seu zoneamento ambiental, as diretrizes para uso dos seus recursos naturais e seu Conselho Gestor;

d) 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 com vistas à proteção e melhoria da qualidade do meio ambiente na Região Metropolitana de São Paulo, regulamentada pelo Decreto Estadual nº 26.116, de 29 de outubro de 1986;

e) Decreto Estadual nº 63.871, de 29 de novembro de 2018, que Cria a Área de Proteção Ambiental Serra do Itapeti e dá providências correlatas;



f) Outros diplomas legais que vierem a substituir as legislações elencadas anteriormente.

Art. 137. Não serão regularizadas as atividades que:

I – forem classificadas com a condição de Uso Não Permitido, sem licenciamento concedido pelo órgão competente do Poder Executivo anterior ao início de vigência da presente lei;

II – estiverem compreendidas na classe de uso de Atividades Proibidas, sem licenciamento concedido pelo órgão competente do Poder Executivo anterior ao início de vigência da presente lei;

III – ainda que classificadas com a condição de Uso Permitido estejam instaladas em edificações que, mesmo em situação regular, não atendam ou não sejam adaptáveis às exigências específicas ao uso;

IV – estejam em desacordo com as restrições de uso estabelecidas pelos diplomas legais elencados no inciso VI do artigo 136 desta lei.

CAPÍTULO II DAS CONFORMIDADES E DESCONFORMIDADES

Art. 138. O uso dos lotes ou glebas para fins desta lei classifica-se em Uso Permitido e Uso Não Permitido.

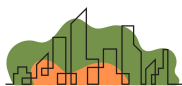
Art. 139. A edificação, para fins desta lei, classifica-se em Conforme e Não Conforme:

I – a edificação Conforme é aquela que atende às características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação do lote ou gleba, estabelecidas no Anexo 06 - Parâmetros de Ocupação e Permissão de Uso segundo Zoneamento Municipal e Eixos de Dinamização Urbana - EDUs e Anexo 07 - Parâmetros de Ocupação e Permissão de Uso segundo Zoneamento Especial, parte integrante desta lei;

II – a edificação Não Conforme é aquela que não atende a, pelo menos, uma das características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação do lote ou gleba, estabelecidas no Anexo 06 - Parâmetros de Ocupação e Permissão de Uso segundo Zoneamento Municipal e Eixos de Dinamização Urbana - EDUs e Anexo 07 - Parâmetros de Ocupação e Permissão de Uso segundo Zoneamento Especial, parte integrante desta lei.

Art. 140. Na edificação em situação regular, ainda que Não Conforme, serão admitidas reformas com ampliação de área construída, desde que o coeficiente de aproveitamento máximo do lote ou gleba não tenha sido ultrapassado e a ampliação pretendida não agrave a desconformidade da edificação.

Parágrafo único. As alterações passíveis de Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, de acordo com as disposições legais da Lei Complementar nº 150, de 26 de dezembro de 2019, da presente lei e da legislação específica referente ao instrumento urbanístico em referência, serão admitidas desde que atendidas todas as exigências pertinentes.



Art. 141. Serão admitidos o uso e a ocupação dos lotes com dimensões inferiores às exigidas por esta lei em uma das seguintes situações:

I – quando em decorrência da legislação aplicável à época do parcelamento que o resultou, o lote possa ser considerado regular;

II – quando em decorrência de determinação judicial;

III – quando o lote seja remanescente de área maior, atingido por desapropriação ou melhoramento público;

IV – quando resultante de procedimentos de regularização fundiária de interesse social - REURB-S;

§ 1º Os lotes a que alude este artigo deverão estar devidamente registrados pelo competente Oficial de Registro de Imóveis.

§ 2º Para os lotes que tenham testada inferior a 5,00m (cinco metros) e área inferior a 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), serão tolerados a utilização dos valores máximos resultantes dos cálculos dos parâmetros de ocupação, em metros quadrados, efetuados para os lotes com área equivalente a 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados), sem prejuízo do atendimento à taxa de permeabilidade da zona de localização dos referidos lotes, estabelecida no Anexo 06 - Parâmetros de Ocupação e Permissão de Uso segundo Zoneamento Municipal e Eixos de Dinamização Urbana - EDUs e Anexo 07 - Parâmetros de Ocupação e Permissão de Uso segundo Zoneamento Especial quando comprovado pelo órgão competente do Poder Executivo, responsável pela análise e aprovação de projetos de empreendimentos de edificação, que o atendimento aos parâmetros de ocupação inviabiliza a edificação.

Art. 142. O Uso Permitido poderá instalar-se ainda que a edificação seja Não Conforme, desde que regular.

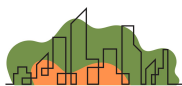
Art. 143. São também consideradas edificações em situação regular:

I – aquelas irregulares, desde que sejam objeto de ajustamento para uma situação de conformidade que elimine a irregularidade, de acordo com as disposições desta lei;

II – aquelas já regularizadas em razão das disposições das leis de regularização anteriores à entrada em vigor desta lei e que se mantenham com a área construída indicada no respectivo Alvará.

Art. 144. Em edificações regulares, nos projetos de licença de empreendimentos de obras e edificações, com ou sem mudança de uso, ou pedidos de licença de funcionamento das atividades, quando não for possível atender o número de vagas exigidas para estacionamento, esta exigência poderá ser atendida com a vinculação de vagas em outro lote ou gleba, à distância máxima de 200,00m (duzentos metros).

§ 1º A exigência de atendimento ao número de vagas para estacionamento será diferenciada por uso, e disciplinada em legislação específica.



§ 2º O espaço destinado ao estacionamento localizado em outro lote ou gleba poderá estar situado em uma distância superior à estabelecida no “caput”, até uma distância máxima de 1.000,00m (mil metros) do limite externo da unidade imobiliária que abriga o empreendimento, desde que o mesmo comprove convênio com estacionamento que possua serviço de manobristas.

TÍTULO VIII DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS E FISCAIS PARA O USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I DOS EXPEDIENTES ADMINISTRATIVOS

Art. 145. Para efeitos da presente lei, os expedientes administrativos relacionados ao licenciamento edilício-urbanístico, referente ao uso e ocupação do solo, subdividem-se nas seguintes categorias:

- I** – expedientes administrativos relacionados às licenças de empreendimentos de obras e edificações;
- II** – expedientes administrativos relacionados às licenças de funcionamento das atividades;
- III** – expedientes administrativos relacionados à emissão de certidões para empreendimentos ou atividades.

Art. 146. Os expedientes administrativos relacionados às licenças de empreendimentos de obras e edificações, bem como os prazos de validade e condicionantes das certidões emitidas pelo Poder Público a partir destes processos serão definidos por decreto.

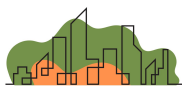
Art. 147. Os expedientes administrativos relacionados às licenças de funcionamento das atividades são os que atualmente integram o chamado Sistema Integrado de Licenciamento - SIL, instituído pelo Decreto Estadual nº 55.660, de 30 de março de 2010, e com adesão do Município ao referido sistema, autorizada pelo Decreto Municipal nº 10.575, de 28 de maio de 2010.

§ 1º Nos termos do Sistema Integrado de Licenciamento - SIL, as atividades poderão ser classificadas como Baixo Risco ou Alto Risco em função de seu potencial de lesividade aos parâmetros de controle sanitário, controle ambiental, segurança contra incêndio e da legislação municipal.

§ 2º A identificação e classificação dos graus de risco das atividades são feitas a partir dos códigos da CNAE e serão definidas por decreto.

Art. 148. Quando das solicitações dos expedientes administrativos em que haja a necessidade de definição do tipo de uso ou atividade, o interessado deverá preencher os dados com todas as informações pertinentes ao tipo de empreendimento.

CAPÍTULO II



DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA, DA FISCALIZAÇÃO E DAS PENALIDADES

Art. 149. A responsabilidade técnica dos projetos deverá ser assumida por profissionais devidamente habilitados e inscritos na Secretaria de Urbanismo.

Art. 150. Constituem-se infrações afetas às disposições desta lei:

I – desenvolver atividade econômica sem a respectiva licença de funcionamento de atividade ou com a licença autorizada para categoria de uso diferente daquela constante de respectiva licença;

II – ultrapassar os limites máximos de tolerância para níveis de poluição sonora, poluição atmosférica, poluição hídrica, poluição por resíduos sólidos, poluição visual, vibração associada, emissão de radiação, periculosidade e interferência no tráfego;

III – construir ou utilizar imóvel, em desacordo com as disposições desta lei;

IV – construir ou utilizar imóvel, sem observar o espaço mínimo previsto para estacionamento, carga e descarga de veículos, isolada ou concomitantemente;

V – realizar movimento de terra sem a devida autorização ou licença dos órgãos competentes;

VI – promover danos ambientais ou danos a equipamentos e a benfeitorias públicas durante a implantação de empreendimentos e/ou instalação de atividades.

Art. 151. Os infratores das disposições elencadas neste Capítulo ficam sujeitos à aplicação das multas e sanções estabelecidas nas legislações existentes, tais como:

I – Lei nº 1.961, de 07 de dezembro de 1970, e suas alterações posteriores, que dispõe sobre o Código Tributário do Município, e dá outras providências;

II – Lei nº 4.630, de 27 de junho de 1997, que dispõe sobre normas municipais, na forma que especifica com nova redação dada pela Lei Municipal nº 6.562, de 08 de julho de 2011;

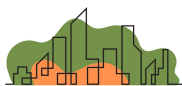
III – Lei Complementar nº 38, de 10 de outubro de 2005, que confere nova redação a dispositivos da legislação tributária no Município, e regulamentada pelo Decreto nº 6.352, de 11 de novembro de 2005;

IV – Lei nº 3.334, de 29 de dezembro de 2009, que dispõe sobre a ordenação dos elementos que compõem a paisagem urbana no Município de Mogi das Cruzes, e dá outras providências, regulamentada pelo Decreto nº 10.242, de 28 de janeiro de 2010.

Art. 152. A fiscalização, visando ao cumprimento desta lei, será efetuada pelo Poder Executivo, e por qualquer do povo, no exercício da cidadania.

Art. 153. Constatando indícios de infração ao dispositivo desta lei, sem prejuízo das medidas previstas nas legislações apontadas nos incisos do artigo 151 desta lei, o proprietário ou responsável legal pelo imóvel será previamente notificado a prestar esclarecimentos, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas.

Art. 154. Caso não apresente os esclarecimentos de que trata o artigo 153, no prazo legal ou quando os mesmos forem considerados injustificados ou insuficientes pelo órgão técnico competente, em parecer fundamentado, o proprietário ou o responsável legal



pelo imóvel será autuado por infração a presente lei e notificado para apresentar defesa no prazo máximo de 20 (vinte) dias, ficando sujeito à aplicação das seguintes penalidades:

- I** – notificação, determinando a imediata regularização da situação em prazo fixado pela autoridade competente;
- II** – multa;
- III** – interdição imediata dos usos ou atividades proibidos por esta lei;
- IV** – embargo sumário da obra ou edificação iniciada sem aprovação prévia da autoridade competente ou em desacordo com os termos do projeto aprovado ou com as disposições desta lei;
- V** – demolição de obra ou construção que contrarie os preceitos desta lei.

Parágrafo único. O descumprimento do projeto aprovado de condição estabelecida nos expedientes para Licenciamentos Edilícios ou Urbanísticos ensejará a cassação das licenças para execuções de obras.

Art. 155. Para o infrator, ou responsável, que cometer nova infração, da mesma natureza da que já cometera anteriormente, as multas serão aplicadas em dobro, sem prejuízo das demais sanções cabíveis.

§ 1º Responderá solidariamente pela multa o proprietário, o possuidor ou aquele por si ou preposto, que concorrer para prática da infração ou dela se beneficiar.

§ 2º Responderá o infrator pelos custos, despesas e prejuízos decorrentes do descumprimento das disposições desta lei.

Art. 156. É assegurado ao infrator ou responsável solidário o exercício do direito de defesa na esfera administrativa, no prazo de 15 (quinze) dias e, não sendo procedentes as suas alegações, poderão ser aplicadas as penalidades previstas no artigo 154 desta lei, sem prejuízo de outras previstas em legislações específicas.

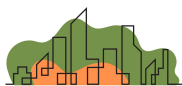
Art. 157. O autuado será notificado da decisão por via postal ou correspondência eletrônica com confirmação de recebimento, podendo apresentar recurso, sem efeito suspensivo, no prazo de 10 (dez) dias, a contar da data do recebimento da notificação.

Parágrafo único. O recurso mencionado no “caput” deste artigo será apreciado no prazo de 15 (quinze) dias, esgotando a esfera administrativa.

Art. 158. O descumprimento das sanções previstas nos incisos III, IV e V do artigo 154 desta lei acarretará a sanção de multa, na forma estabelecida em regulamento próprio.

TÍTULO IX DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 159. A execução de edificação no Município só poderá ser iniciada após a obtenção dos respectivos expedientes para Licenciamentos Edilícios fornecido pelo Poder



Executivo, com integral cumprimento dos parâmetros e limitações urbanísticas de uso e ocupação estabelecidos nesta e em outras leis pertinentes.

Art. 160. A Área do Centro Histórico e Tradicional, delimitada no **Mapa 09**, do Anexo 01 - Relação de Mapas, da Lei Complementar nº 150, de 26 de dezembro de 2019, é a área que deu origem ao processo de formação do Município de Mogi das Cruzes e que abriga um considerável número de edificações e conjuntos arquitetônicos de interesse histórico, artístico, cultural, arquitetônico e turístico, além de concentrar atividades econômicas diversas, bem como equipamentos institucionais, de recreação e lazer.

Art. 161. Aplicam-se o instrumento da Transferência do Direito de Construir - TDC e demais instrumentos de proteção ao patrimônio cultural definidos pelo artigo 155 da Lei Complementar nº 150, de 26 de dezembro de 2019 - Plano Diretor do Município de Mogi das Cruzes aos seguintes elementos da Área do Centro Histórico e Tradicional:

I – Área de Proteção Cultural e Paisagística - APCP do entorno das Igrejas do Carmo;

II – Imóveis de Interesse Cultural - IIC.

§ 1º Na APCP do entorno das Igrejas do Carmo a que se refere o inciso I do “caput” deste artigo, toda intervenção urbana ou obras de demolição, construção, reforma, instalação, restauro ou conservação nos imóveis nela contidos, promovidos pelos órgãos da Administração Pública direta ou indireta da União, Estado ou Município ou por particulares, deverá ser executada com a prévia aprovação do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Artístico - COMPHAP.

§ 2º O Poder Executivo, por intermédio de Decreto, definirá os imóveis enquadrados como Imóveis de Interesse Cultural - IIC.

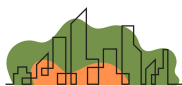
Art. 162. Os imóveis enquadrados como Imóveis de Interesse Cultural - IIC ou contidos na APCP do entorno das Igrejas do Carmo que forem objeto de obras de restauro destinadas à proteção integral do patrimônio construído poderão gozar de benefícios de isenção total ou parcial do Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU e do Imposto Sobre Serviços - ISS da obra, nas seguintes condições:

I – deve haver a recuperação e conservação das características originais das fachadas e telhados, devidamente atestada esta condição por profissional habilitado;

II – o procedimento deverá ser realizado mediante solicitação do interessado, e após parecer favorável da Secretaria de Cultura e aprovação do COMPHAP, na forma do regulamento.

Art. 163. Aplicam-se, ainda, as seguintes disposições à Área do Centro Histórico e Tradicional:

I – fica dispensado o atendimento do mínimo de vagas de garagem para a construção e reabilitação de imóveis residenciais, uniresidenciais ou multiresidenciais, bem como a conversão de imóveis não residenciais para tal uso;



II – os imóveis e estruturas contidos, total ou parcialmente, na Área de Proteção Cultural e Paisagística do entorno das Igrejas do Carmo - APCP deverão respeitar o gabarito máximo de 7,00m (sete metros).

§ 1º A Área do Centro Histórico e Tradicional, que contém a Área de Proteção Cultural e Paisagística do entorno das Igrejas do Carmo - APCP, descrita no “caput” deste artigo, poderá ter seu perímetro alterado por decreto do Executivo, mediante aprovação de estudos realizados pelo Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural, Artístico e Paisagístico – COMPHAP.

§ 2º Até a edição do decreto previsto no parágrafo anterior, será considerada a Área do Centro Histórico e Tradicional demarcada no Mapa 09 - Centro Histórico e Tradicional, do Anexo 01 - Relação de Mapas, da Lei Complementar nº 150, de 26 de dezembro de 2019 – Plano Diretor do Município de Mogi das Cruzes, e a consulta ao referido mapa poderá ser feita por intermédio da rede mundial de computadores, na plataforma de geoprocessamento municipal, disponibilizado e atualizado no sítio eletrônico da Prefeitura do Município de Mogi das Cruzes.

Art. 164. Ficam enquadrados como Imóveis de Interesse Cultural - IIC os imóveis relacionados no Anexo constante do Decreto Municipal nº 13.026, de 20 de dezembro de 2012, com suas alterações.

Parágrafo único. O órgão da Municipalidade responsável pela Política Municipal de Proteção e Preservação do Patrimônio Histórico, Artístico, Cultural, Arquitetônico, Arqueológico, Paisagístico e Natural de Mogi das Cruzes, em conjunto com o Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Artístico – COMPHAP, promoverá a revisão do Decreto Municipal nº 13.026, de 20 de dezembro de 2012, com suas alterações, em consonância com as disposições contidas nesta lei e com as da Lei Complementar nº 150, de 26 de dezembro de 2019.

Art. 165. Os espaços, estabelecimentos ou instalações destinadas à educação, saúde, assistência social, serviços próprios da Administração Pública e seus congêneres, poderão se instalar em zonas do Município para as quais ordinariamente não são permitidos, vinculada a instalação à prévia análise de localização e autorização específica da Prefeitura Municipal, com diretrizes próprias, ouvidas as Secretarias de Urbanismo e de Mobilidade Urbana, bem como a Procuradoria Geral do Município.

§ 1º A autorização específica de que trata o “caput” deste artigo poderá estabelecer diretrizes próprias, elaboradas pelos setores responsáveis pela sua utilização, concepção ou implantação, complementares ao disposto nesta lei, observando-se também o disposto nas legislações estaduais e federais.

§ 2º A autorização específica a que se refere o “caput” deste artigo será concedida de forma fundamentada, cabendo aos setores responsáveis pela sua utilização, concepção ou implantação manifestar expressamente as razões para a expedição do ato administrativo, de acordo com o interesse público.



Art. 166. A permissão de uso para os Eixos de Dinamização Urbana - EDU somente será aplicada aos imóveis lindeiros quando da sua efetiva implantação, assim considerada a entrega das pertinentes obras de engenharia viária.

§ 1º Uma vez implantadas as Vias Estruturais previstas na legislação municipal, seu traçado definitivo substituirá o da via projetada, caso haja divergência nos mapas pertinentes.

§ 2º Na hipótese de ocorrência da situação prevista no parágrafo anterior, o órgão técnico competente da Municipalidade deverá providenciar a atualização de traçado nos mapas que contêm a correspondente representação espacial, oficializando-se o novo documento mediante decreto.

Art. 167. O uso comprovadamente instalado até a data da entrada em vigor desta lei, permitido para o local na legislação vigente quando de sua instalação, e que tenha se tornado Não Permitido poderá ser tolerado, desde que:

I – a edificação possa ser considerada em situação regular, nos termos da presente lei;

II – no caso de Uso Não Residencial, sejam atendidos os parâmetros de incomodidade.

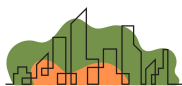
Parágrafo único. Entende-se por uso comprovadamente instalado aquele previamente autorizado pelo órgão competente do Poder Executivo, com as licenças necessárias e exigidas ao funcionamento da atividade.

Art. 168. Os processos protocolados dos respectivos expedientes para Licenciamentos Edifícios ou Urbanísticos no Município, até a data de início de vigência desta lei, serão analisados com base na legislação anterior, desde que mantido o pedido original.

Art. 169. As disposições desta lei poderão ser aplicadas aos processos em trâmite na data de início de vigência mediante pedido do interessado, devendo, neste caso, serem atendidas integralmente as novas disposições legais, independentemente das normas vigentes na época do protocolo do pedido.

Parágrafo único. Nas edificações que tenham seu uso expressa ou implicitamente identificado em projeto aprovado pela Prefeitura, poderão ser licenciadas atividades permitidas pela legislação anterior, mesmo que vedadas por esta lei, condicionada a obtenção do respectivo Certificado de Conclusão de Obra.

Art. 170. Fica facultada as empresas regularmente instaladas no Município a inclusão de atividades econômicas secundárias, complementares ou afins à atividade econômica principal de seu objeto social, mesmo que vedadas pelo zoneamento municipal estabelecido pela presente lei, mediante parecer favorável da Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Inovação, desde que sejam atendidos os parâmetros de incomodidade e as medidas mitigadoras pertinentes e desde que as pretensas atividades sejam licenciáveis nos demais órgãos que regulam o seu funcionamento.



§ 1º Entende-se por empresas regularmente instaladas aquelas que possuam a correspondente licença de funcionamento expedida pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal.

§ 2º Para a inclusão de atividade secundária vedada pelo zoneamento municipal estabelecido pela presente lei, a empresa interessada deverá elaborar relatório técnico que comprove a complementaridade ou afinidade da mesma com a atividade principal da empresa, já exercida regularmente, e obter o parecer favorável da Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Inovação, por meio de expediente específico, previamente aos procedimentos relacionados à atualização de sua correspondente licença de funcionamento.

Art. 171. As empresas comprovadamente constituídas anteriormente à data de início de vigência da presente lei, com atividade permitida no local vigente à época de sua constituição que tenha se tornado Não Permitida nos termos desta Lei, poderão ter sua atividade tolerada, desde que sejam atendidas as medidas mitigadoras pertinentes.

§ 1º Entende-se por empresas comprovadamente constituídas aquelas que possuírem a correspondente inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica, com situação cadastral ativa.

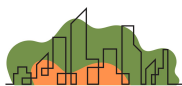
§ 2º Também poderão ter as atividades toleradas as empresas que deixarem de ter suas atividades permitidas pela presente lei, mas que comprovadamente tenham dado início ao processo de constituição ou de sua correspondente licença de funcionamento, sob a égide da legislação anterior, mediante parecer favorável da Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Inovação.

§ 3º O parecer favorável da Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Inovação a que alude o § 2º deste artigo deverá ser obtido por meio de expediente específico, devidamente instruído com a justificativa e documentação comprobatória de seu enquadramento na referida condição, a ser protocolado pelas empresas interessadas previamente ao início dos procedimentos relacionados à sua correspondente constituição ou licenciamento da atividade.

§ 4º Às empresas que tiverem a sua atividade tolerada nos termos das disposições contidas neste artigo deverão estar com a correspondente licença de funcionamento expedida pelo órgão competente do Poder Executivo, no prazo de 18 (dezoito) meses, a contar da data estabelecida no “caput” deste artigo.

§ 5º Findo o prazo estabelecido no § 4º deste artigo, as empresas deverão atender as disposições de uso e ocupação do solo estabelecidas por esta lei.

Art. 172. Nas edificações que tenham seu uso expressa ou implicitamente identificado em projeto aprovado pela Prefeitura sob a legislação anterior poderão ser licenciadas atividades permitidas pela legislação anterior para o local, desde que sob o mesmo Uso Não Residencial aprovado, condicionada a obtenção do respectivo Certificado de Conclusão de Obra.



§ 1º Para fins de aplicação do disposto no “caput”, poderão ser consideradas como atividades permitidas pela legislação anterior àquelas que estiverem enquadradas na mesma categoria de uso identificada no projeto licenciado, sendo seu enquadramento realizado por intermédio de parecer técnico favorável da Secretaria de Urbanismo.

§ 2º O parecer citado no parágrafo anterior deverá ser obtido por meio de expediente específico, devidamente instruído com a justificativa e documentação comprobatória de seu enquadramento na referida condição, a ser protocolado pelas empresas interessadas previamente a qualquer medida de licenciamento do novo uso.

§ 3º Para a instalação das atividades a que alude o “caput” deverão ser atendidas as medidas mitigadoras e parâmetros urbanísticos da legislação vigente.

Art. 173. Os procedimentos de fiscalização e aplicação das penalidades previstos nesta lei serão regulamentados pelo Poder Executivo.

Art. 174. A presente lei deverá ser revisada no prazo máximo de 5 (cinco) anos.

Art. 175. Ficam revogados os seguintes diplomas legais:

- I - Lei nº 7.200, de 31 de agosto de 2016, e suas alterações posteriores;
- II - Lei nº 2.257, de 07 de janeiro de 1977;
- III - Decreto nº 5.643, de 31 de janeiro de 1977, e suas alterações posteriores;
- IV - Lei nº 4.066, de 24 de agosto de 1993;
- V - Lei nº 4.745, de 30 de março de 1998;
- VI - Lei nº 3.839, de 14 de janeiro de 1992, e suas alterações posteriores;
- VII - Lei nº 4.011, de 26 de março de 1993;
- VIII - Lei nº 5.248, de 21 de agosto de 2001;
- IX - Artigo 5º e seus parágrafos da Lei nº 5.890, de 12 de maio de 2006.

Art. 176. Esta lei entrará em vigor 90 (noventa) dias após a data de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES, XX de XXXXX de 2023, XXXº
da Fundação da Cidade de Mogi das Cruzes.

CAIO CESAR MACHADO DA CUNHA
Prefeito Municipal